

Mercurius Business Park

Economisch perspectief

Onderzoeksrapport



Opdrachtgever:	Gemeente Stadskanaal
Datum:	9 december 2014
Kenmerk:	P254-02-05-rp01-r0
Status:	Definitief

Opgesteld door:	H. Groot
Gecontroleerd door:	A. de Vrieze

Samenvatting

Over tien jaar, in 2025, zal het Mercurius Business Park wederom een centrale rol spelen voor Stadskanaal, zoals in de tijd dat Philips actief was op het terrein. Deze keer speelt het gebied een rol in de energievoorziening van het dorp, zowel in de vorm van warmte (warmte kracht koppeling, warmtenet), elektriciteit (zonnepark, biomassacentrale) als brandstof (waterstof tankstation). Het OV knooppunt zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid voor studenten en werknemers die hier leren en werken. De samenwerking tussen ondernemers, onderwijsinstellingen en de sociale werkvoorziening is een regionaal voorbeeld, net als de kennisontwikkeling op het gebied van duurzame energie en duurzaam transport.

Sinds het vertrek van Philips in 2004 is er weinig geïnvesteerd in het Mercurius Business Park (MBP) en hebben ongewenste personen ernstige vervuiling en schade aangericht aan de gebouwen op het terrein. Vanaf oktober 2014 is de gemeente Stadskanaal eigenaar van het MBP. De gemeente heeft het terrein daarna ontoegankelijk verklaard vanwege de gevaren als gevolg van de ernstige vervuilingen op het terrein. Er is nu een dringende behoefte uit het oogpunt van volksgezondheid, openbare orde, milieu en imago van het MBP om deze omvangrijke en urgente sanering zo snel mogelijk aan te pakken. Een schone oplevering van het terrein is de belangrijkste voorwaarde voor een gunstig economisch perspectief.

Op basis van de uitgangspunten achten wij dat er voor het Mercurius Business Park wel een gunstig economisch perspectief is. Er zijn wensen bij marktpartijen om te investeren in het terrein en zelf de exploitatie op zich te nemen. Een aantal van deze investeringen is concreet. Wel stellen zij als voorwaarde dat het MBP volledig wordt gesaneerd.

In aanvulling op de wens van ondernemers om te investeren op het bedrijventerrein is een quick scan inventarisatie uitgevoerd teneinde kansrijke perspectieven te formuleren voor het MBP. Deze zijn hieronder benoemd:

1. De ontwikkeling van een Local Energy Park;
2. Inrichting van het OV knooppunt uitgebreid als OV remise;
3. Samenwerking met Vmbo-/Mbo-scholen;
4. Samenwerking met werkvoorzieningschap Wedeka en ondernemers;
5. Parkmanagement;
6. Uitbreidingsmogelijkheden bieden voor bestaande bedrijven;
7. Bestaande gebouwen gebruiken;
8. Zichtlocatie aan de N374 benutten.

De voornaamste ambitie is om van het bedrijventerrein een Local Energy Park te maken. Hier kan kennis opgedaan worden met betrekking tot de installatie, reparatie en onderhoud van technische installaties zoals zonnepanelen en kleine windmolens. Een tweede ambitie van de gemeente is dat de provincie Groningen een OV knooppunt realiseert en deze uit te breiden naar een OV remise. Hier worden waterstofbussen bijgetankt, schoongemaakt en onderhouden. De samenwerking met zowel het werkvoorzieningschap Wedeka als de Vmbo-/Mbo-scholen Noorderpoort en Ubbo Emmius zijn belangrijke doelstellingen voor beide perspectieven.

Het arbeidspotentieel op basis van het regionaal gemiddelde is 195 FTE (Bureau Louter, 2014). Het businessplan gaat uit van de volledige sanering van verontreinigingen en de volledige sloop van gebouwen op het terrein, het bouw- en woonrijp maken en de grondverkoop.

Inhoud

Samenvatting	2
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Onderzoeksvraag	5
1.3 Plan van aanpak	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Huidige situatie	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Demografische en ruimtelijke kenmerken	7
2.3 Saneringsopgave	9
2.4 Conclusie	10
3 Vergelijking met andere terreinen	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Kenmerkende eigenschappen	11
3.3 Analyse en potentie	14
3.4 Conclusie	15
4 Het economisch perspectief	16
4.1 Inleiding	16
4.2 Toekomst van bedrijventerreinen	17
4.3 Kansrijke perspectieven	18
4.4 Saneringsmogelijkheden	24
4.5 Indeling terrein	25
4.6 Arbeidspotentieel	26
4.7 Businessplan	27
5 Conclusie	28
Bibliografie	29

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2004 heeft Philips het grootste gedeelte van het Mercurius Business Park (MBP) verlaten. In 2006 zijn ook de laatste activiteiten van Philips beëindigd. TCN SiG real estate heeft vervolgens negen jaar het beheer van het terrein op zich genomen. Tegen 2012 is het terrein in verval geraakt vanwege het faillissement van TCN SiG real estate. De beheerkosten waren hoger dan de opbrengsten. Vanaf dat moment hebben krakers zich gevestigd op het terrein. Het MBP is gedurende deze periode in hoog tempo in verval geraakt. In oktober 2014 is de gemeente eigenaar geworden van het MBP.

Sinds de ingebruikname van het MBP in 1960 zijn als gevolg van de activiteiten op het terrein vervuilingen ontstaan. Deze vervuilingen zijn in 2014 onderzocht door Hollema (chemische inventarisatie) en Team2 (asbestinventarisatie). De kosten voor een volledige sanering zijn geraamd op circa 4,0 miljoen euro. Hiervan is de VOCL (chloorhoudende oplosmiddelen) grondwatervervuiling spoedeisend (Royal Haskoning DHV, 2014), de kosten hiervoor zijn circa 1,0 miljoen euro.

De staat van het terrein zoals de gemeente deze heeft overgenomen in oktober 2014 is een gevaar voor de veiligheid van mens en dier. Het terrein is afgesloten en er is een minimale sanering uitgevoerd om het terrein weer veilig te kunnen betreden. Ondanks deze maatregelen is er op het MBP sprake van een milieukundig probleem alsmede een potentieel gevaar voor de algemene veiligheid en de volksgezondheid. Een sanering van het terrein is volgens de gemeente Stadskanaal noodzakelijk.

De sanering van het bedrijventerrein biedt de gemeente economische kansen voor nieuwe bedrijvigheid op het terrein. Met name in de duurzame energiesector en de industrie, in samenwerking met sociale werkvoorzieningschappen en onderwijsinstellingen bieden directe kansen. Ook de ligging nabij een toekomstig OV knooppunt (Royal Haskoning DHV, 2014), de beschikbaarheid van aansluitingen op middenspanning (het "stopcontact") en glasvezel bieden kansen. Aanvullend is er in de omgeving van het MBP een aantal bedrijven gevestigd dat ruimte zoekt voor uitbreiding van hun activiteiten. Om deze activiteiten te faciliteren zijn ondernemers bereid te investeren in de infrastructuur op het terrein.

1.2 Onderzoeksvraag

Het ontwikkelen van economische activiteiten is niet of beperkt mogelijk bij de huidige staat van het terrein. De chemische en asbest verontreinigingen in de gebouwen en de bodemverontreiniging in de ondergrond zijn te kostbaar voor ondernemers. Zij zijn wel bereid te investeren in de totale exploitatie van het terrein met een risicocomponent ten aanzien van de doorlooptijd (vijftien jaar). De gemeente neemt daarom het initiatief om deze sanering uit te voeren. De omvang van de verontreiniging is echter dermate groot dat de gemeente zelf ook te weinig middelen beschikbaar heeft voor de financiering. Om deze reden is steun bij de provincie Groningen gevraagd. De provincie is bereid de kosten voor sanering en revitalisering mee te financieren onder de voorwaarde dat er voldoende economisch perspectief is voor het MBP.

Voor het onderzoek van het economisch perspectief van het bedrijventerrein Mercurius Business Park is in opdracht van de gemeente Stadskanaal InVra plus gevraagd om hiervoor een rapport op te stellen. De hoofdvraag in dit onderzoeksrapport is dan ook:

Wat is het economisch perspectief voor het Mercurius Business Park (MBP) voor de komende vijftien jaar?

In de komende hoofdstukken wordt aan de hand van diverse vormen van dataverzameling het economisch perspectief van het bedrijventerrein onderzocht. Het onderzoek is een quick scan bureauonderzoek op basis van beschikbare gegevens.

1.3 Plan van aanpak

Om vast te kunnen stellen wat het economisch perspectief van het bedrijventerrein is, wordt aan de hand van twee hoofdstukken de bestaande en toekomstige situatie van de regio en het bedrijventerrein beschreven.

Er zijn de afgelopen jaren diverse rapporten en onderzoeken verschenen over de economische perspectieven in Oost-Groningen en de revitalisatie van bedrijventerreinen in deze regio. Hierbij is in bijna alle gevallen ook het MBP als case onderzocht. Het bestuderen en samenvatten van de literatuur in de context van revitalisatie is de kern van de resultaten van dit hoofdstuk (2). Hieruit komen belemmeringen en kansen naar voren voor het economisch perspectief van het MBP.

In de bestudeerde onderzoeken komen ook vergelijkbare bedrijventerreinen aan bod. Deze bedrijventerreinen worden vergeleken met het MBP op een reeks criteria. Deze criteria zijn toegespitst op belangrijke keuzefactoren voor bedrijven om zich te vestigen op een categorie 2 tot 3 bedrijventerrein, zoals ligging en voorzieningen. Het resultaat van dit hoofdstuk (3) is de positie van het MBP in de context van omliggende bedrijventerreinen. Dit geeft inzicht in de unieke eigenschappen van het MBP in vergelijking met andere bedrijventerreinen in de omgeving.

Om vervolgens een beeld te kunnen geven van het economisch perspectief worden de resultaten van hoofdstuk 2 en 3 aangehaald om concrete perspectieven te formuleren. Deze worden aangevuld met de uitgangspunten voor de opdracht zoals besproken met de gemeente Stadskanaal. Tezamen ontstaat in dit hoofdstuk (4) een kwalitatief beeld bij het economisch perspectief voor het MBP.

In het laatste hoofdstuk (5) worden aanbevelingen geformuleerd voor de, bij dit onderzoek, betrokken partijen. Hierbij gaat het zowel om de opdrachtgever (de gemeente Stadskanaal) als de betrokken partijen zoals de provincie Groningen en potentiële investerende ondernemers.

1.4 Leeswijzer

Het onderzoeksrapport is in vijf hoofdstukken opgedeeld. Het eerste hoofdstuk is de inleiding. Hierin wordt de aanleiding voor het uitvoeren van het onderzoek omschreven, alsmede de bijbehorende onderzoeksvraag. Ook wordt de onderzoeksmethode toegelicht aangevuld met een leeswijzer. In hoofdstuk twee volgt een literatuurstudie van rapporten die de regionale context en de situatie op het bedrijventerrein beschrijven. In hoofdstuk drie wordt het MBP vergeleken met bedrijventerreinen in de regio die dezelfde doelgroep aanspreekt. De positie en de “unique buying points” van het MBP worden zo inzichtelijk. In het vierde hoofdstuk worden de resultaten van hoofdstuk 2 en 3 aangehaald in combinatie met resultaten uit gesprekken met de gemeente. Hierin wordt een aantal concrete kansrijke ontwikkelingen/perspectieven beschreven. In hoofdstuk 5 worden de aanbevelingen geformuleerd.

2 Huidige situatie

2.1 Inleiding

Het MBP is het voormalige Philipsterrein dat in 1960 in bedrijf is genomen en waar Philips haar activiteiten in 2006 volledig heeft beëindigd. Sindsdien is er een aantal bedrijven geweest dat zich heeft gevestigd op het bedrijventerrein, waaronder een kartbaan en een bedrijf dat onderdelen maakt voor LED lampen. Op het hoogtepunt was 12.000 vierkante meter, van het in totaal 50.000 vierkante meter bebouwde oppervlak, verhuurd (Stec Groep, 2013). Activiteiten in de milieucategorieën 1 tot en met 3 zijn toegestaan op dit terrein.

Het 14,5 hectare grote terrein is vanaf 2004 negen jaar eigendom geweest van TCN SiG real estate. In 2013 is het verval ingetreden door de het faillissement van TCN SiG real estate, de afwezigheid van bedrijvigheid en de komst van krakers en bendes. De gebouwen zijn in een periode van anderhalf jaar als gevolg van illegale activiteiten ontstaan van waardevolle materialen. Ook zijn verontreinigende vloeistoffen vrijgekomen tijdens de vernielingen en diefstal. Deze chemische verontreinigingen zijn te vinden in de kelders onder sommige gebouwen. Sinds oktober 2014 is het bedrijventerrein voor een symbolisch bedrag eigendom geworden van de gemeente Stadskanaal.

Voor de gemeente Stadskanaal is het bovenstaande het startpunt voor het inventariseren van het economisch perspectief. In dit hoofdstuk wordt de regionale en lokale context geïnventariseerd, waardoor het vraagstuk (economisch perspectief) specifiek kan worden beantwoord in hoofdstuk 4. In het eerste deel worden de demografische en ruimtelijke kenmerken benoemd. In het tweede deel van het hoofdstuk wordt de vervuiling van het terrein toegelicht. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een conclusie.

2.2 Demografische en ruimtelijke kenmerken

In de regio Oost-Groningen speelt een aantal factoren dat sterk van invloed is op het klimaat voor ondernemers om zich te vestigen. Dit heeft direct gevolgen (gehad) voor de economische ontwikkeling van de regio. Hiervan wordt in deze paragraaf een korte notitie gemaakt.

Beroepsbevolking en potentie

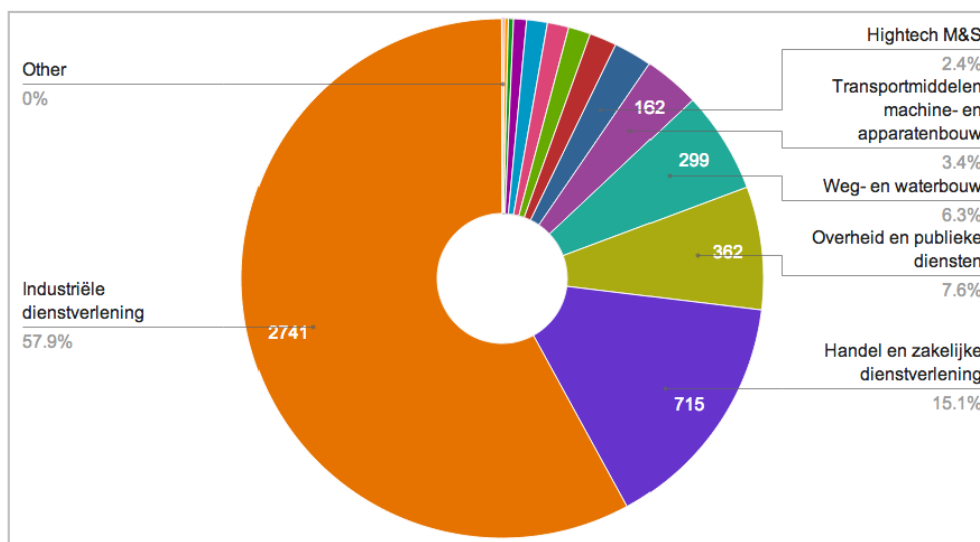
In de regio Oost-Groningen is sprake van krimp, vergrijzing en ontgroening (Bureau Louter, 2014), de beroepsbevolking is nu nog in beperkte mate kleiner dan het Nederlandse gemiddelde (3%) maar dit zal de komende decennia toenemen omdat de gemiddelde leeftijd er een stuk hoger ligt (CAB, 2013). Het grootste deel van de beroepsbevolking in Oost-Groningen bevindt zich in de leeftijdscategorie 45 tot 55 jaar.

Ook het opleidingsniveau in de regio is lager dan het Nederlandse gemiddelde. Het percentage laagopgeleiden ligt hoger. Dit komt omdat de jong volwassenen wegtrekken naar steden waar universitaire- en hbo-opleidingen worden aangeboden (ontgroening). Ook de arbeidsparticipatie ligt laag. Het aandeel van de beroepsbevolking dat onder de wet sociale werkvoorziening (WSW) valt is in Stadskanaal 3,8% (CAB, 2013).

Het beschikbare arbeidspotentieel in Oost-Groningen ligt boven het landelijk gemiddelde van 9%, namelijk 12% (CAB, 2013). Specifieker; in augustus 2013 waren er in de eventuele gemeente Zuidoost Groningen¹ ongeveer 4600 mensen ingeschreven als niet werkende werkzoekenden. Een bovengemiddeld deel van deze mensen zoekt een baan in de technische sector. Dit heeft een historische verklaring maar biedt ook perspectief voor ondernemers die naar technisch personeel op zoek zijn.

De meeste werkgelegenheid op dit moment is te vinden in de industriële dienstverlening, zorg, handel en zakelijke dienstverlening. Aanvullend zijn er bedrijventerreinensectoren die sterk vertegenwoordigd zijn in Oost-Groningen, namelijk bouw en transport (CAB, 2013). Er zijn relatief weinig grote bedrijven (werkgevers) in het gebied. In de regio Oost-Groningen is 50% van de werkgelegenheid te herleiden naar bedrijventerreinen (Groot, 2014).

In de gemeente Stadskanaal werken 4733 mensen op bedrijventerreinen (CAB, 2013). Het gaat hierbij voornamelijk om bedrijventerrein Stadskanaal en Dideldom (waarvan het MBP onderdeel is). Daarvan worden 2660 arbeidsplaatsen² verzorgd door werkvoorzieningschap Wedeka (CAB, 2013). De omvang van sociale werkplaatsen zal in de toekomst veranderen door wijzigingen in de wet sociale werkvoorziening (WSW), zie ook box 1. De totale werkgelegenheid in de gemeente Stadskanaal is 10340 (CAB, 2013). In afbeelding 1 staat een overzicht van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen.



Afbeelding 1: Overzicht van de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in diverse sectoren (CAB, 2013).

¹ Bestaande uit de huidige gemeenten Stadskanaal, Pekela, Veendam, Bellingwedde en Vlagtwedde (CAB, 2013)

² Dit getal is het totale aantal arbeidsplaatsen dat Wedeka verzorgt in de provincie Groningen.

Box 1: Invoering Participatiewet

Vanaf 1 januari 2015 treedt de Participatiewet in werking. Dit heeft gevolgen voor de voorzieningen van mensen met een arbeidsbeperking: de instroom in de Wet Sociale Werkvoorziening (WSW) stopt volledig (Oost-Groningen, 2014).

Werkgevers in Nederland hebben toegezegd om 125.000 garantiebanen te creëren voor mensen die straks geen gebruik meer kunnen maken van de WSW. Voor de regio Oost-Groningen betekent dit dat er in 2025 door de werkgevers in de regio 850 garantiebanen gecreëerd moeten worden. Op basis van huidige WSW budgetten moet een bijdrage van ondernemers in Stadskanaal worden verwacht van 220 garantiebanen. Om deze doelstellingen te behalen is een versterking van het ondernemersklimaat belangrijk. Daarom worden werkgevers door de gemeente gefaciliteerd en gestimuleerd (Oost-Groningen, 2014).

Er is speciale aandacht voor het creëren van arbeidsplaatsen voor laaggeschoolden. Inzetten op reshoring is één van de speerpunten in het nog op te stellen economisch programma (Oost-Groningen, 2014).

Uitgifte van terreinen

Er is in Noord-Nederland sprake van een afnemende uitgifte van bedrijventerreinen, slechts enkele bedrijven heeft behoefte aan nieuwe kavels. De sectoren waarbinnen deze bedrijven vallen zijn voornamelijk industrie, distributie en perifere detailhandel (Bureau Louter, 2014). Slechts enkele bedrijven op bedrijventerreinen hebben meer dan 100 werknemers in de regio Oost-Groningen (Bureau Louter, 2014).

Ruimtelijke kenmerken van de regio

Oost-Groningen staat aan de vooravond van een gemeentelijke herindeling. In deze context wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de positie van het MBP. Dit is een belangrijke ontwikkeling met betrekking tot bedrijventerreinen; in hoeverre versterken zij elkaar? Feit is dat de regio Oost-Groningen gepositioneerd is tussen twee interessante arbeidsmarkten en economieën, namelijk de regio Groningen-Assen en Nedersaksen in Duitsland (CAB, 2013). Zelf heeft de regio, met name de omgeving van Stadskanaal, ook een sterke positie als centrum van de Veenkoloniën. Een gebied waar veel onderzoek wordt gedaan en geïnvesteerd wordt in de biobased economy.

De verbinding met nationale en internationale infrastructuur is goed, al ligt Stadskanaal op enige afstand van hoofdinfrastructuur. De aansluiting hierop wordt de komende jaren verbeterd. De N366 zal tussen Veendam en Nieuwe Pekela verdubbeld worden. Ook wordt in 2015 een beslissing genomen over het doortrekken van de spoorverbinding Groningen - Veendam naar Stadskanaal. De gemeente Stadskanaal zet in op de komst van een station aan het MBP door de provincie Groningen, in combinatie met een openbaar vervoer (OV) knooppunt voor bussen.

2.3 Saneringsopgave

Als gevolg van de bedrijfsvoering van Philips (1960-2004) en de activiteiten van de bendes (2013-2014) zijn er een aantal extra vervuilingen ontstaan op het MBP. Het meest recente onderzoek betreffende de saneringsopgaven is direct na de aankoop van het MBP in oktober 2014 uitgevoerd. De volgende onderzoeken zijn uitgevoerd:

- Chemische verontreiniging, Hollema 1,1 miljoen euro;
- Asbestverontreiniging, Team2, 1,8 miljoen euro;
- VOCL bodemverontreiniging, provincie Groningen, circa 1,0 miljoen euro.

In totaal omvat de volledige sanering van het MBP circa 4,0 miljoen euro. De VOCL verontreiniging is milieutechnisch gezien de meest urgente. Het gaat om chloorhoudende oplosmiddelen die zich in de ondergrond en het grondwater bevinden. Hier wordt de interventiewaarde ruim 100x overschreden. De periode waarin deze verontreiniging volledig schoongemaakt kan worden duurt circa 30 jaar.

Uit het oogpunt van veiligheid en openbare orde is de chemische verontreiniging mogelijk nog urgenter. Als gevolg van vandalisme is een aantal kelders ondergelopen met zeer geconcentreerde zuren met een PH-waarde van -2. Er is sprake van een zeer gevaarlijke situatie in deze delen van het complex. Daarom is bij de aankoop van het terrein door de gemeente het MBP volledig afgezet. De delen waar sprake is van een levensgevaarlijke situatie zijn volledig ontoegankelijk gemaakt. Deze situatie is onwenselijk voor het imago van het bedrijventerrein als vestigingslocatie.

In het centrale deel van het terrein, rondom het gebouw met de schoorsteen, is sprake van een vervuiling met zware metalen. Deze bevinden zich in de bovengrond. In hetzelfde gedeelte van het terrein is waargenomen dat een kelder met een onbekende verontreinigde inhoud in open verbinding staat met het grondwater. Ten slotte is de aanwezigheid van asbest vastgesteld. Deze verontreiniging bevindt zich in onderdelen van het leidingensysteem, daken en gevels van (bijna) alle gebouwen.

De sanering van het merendeel van de verontreinigingen op het bedrijventerrein is een voorwaarde voor de ontwikkeling van het MBP. Hierover volgt meer in hoofdstuk 4.5.

2.4 Conclusie

Er is sprake van een afname in vraag naar bedrijventerreinen. De beroepsbevolking in de regio Oost-Groningen is laaggeschoold en in sterke mate afhankelijk van werkgelegenheid op bedrijventerreinen. In Stadskanaal biedt het werkvoorzieningschap Wedeka bijna de helft van de banen op bedrijventerreinen aan, maar door veranderingen in de WSW zal daar de instroom stil komen te liggen. Met de komst van de participatiewet krijgen werkgevers een prominentere rol bij het aanbieden van banen voor mensen met (bijvoorbeeld) een arbeidsbeperking. Er is sprake van ruimtelijke ontwikkelingen die de positie van het MBP in toenemende mate interessant maakt voor investeringen. Dit is met name de komst van een OV knooppunt.

Er is sprake van een omvangrijke en urgente saneringsopgave op het MBP. De kosten bedragen circa 4,0 miljoen euro, deze onderzoeken en kostenramingen zijn zeer recent opgesteld. Ondertussen is er sprake van een milieukundig probleem alsmede een veiligheidsprobleem voor mens en dier. Het terrein is op inmiddels ontoegankelijk voor onbevoegden. De aanwezigheid van hekken en waarschuwingen voor de gevaarlijke situatie leidt tot imagoschade voor het MBP.

3 Vergelijking met andere terreinen

3.1 Inleiding

Het bedrijventerrein heeft in de geschiedenis een belangrijke rol gespeeld. Op het hoogtepunt waren hier 3600 mensen in dienst bij Philips. Daarmee was het MBP van levensbelang voor Stadskanaal. Als vestigingslocatie onderscheidt het bedrijventerrein zich volgens de Stec groep niet op de traditionele factoren zoals ligging of bereikbaarheid (Stec Groep, 2013) maar scoort het MBP wel goed op identiteit, multifunctionaliteit en flexibiliteit.

Deze factoren en andere worden in dit hoofdstuk in een overzicht vergeleken met andere bedrijventerreinen in de het onderzoeksgebied Zuidoost Groningen (CAB, 2013). De gemeenten (en bijbehorende bedrijventerreinen) die in de vergelijking opgenomen worden zullen mogelijk op termijn één gemeente vormen. In dit hoofdstuk wordt daarom de positie van het MBP bepaald als onderdeel van de gemeentelijke herindeling. Hieruit moet blijken of het MBP toegevoegde waarde heeft in de voorraad van bedrijventerreinen van deze toekomstige gemeente. Het gaat hierbij specifiek om milieucategorie 2-3 bedrijventerreinen, hier valt het MBP ook onder.

In het eerste deel van het hoofdstuk worden de kenmerkende eigenschappen voor de te vergelijken bedrijventerreinen benoemd en toegelicht. Vervolgens worden de bedrijventerreinen met elkaar vergeleken. De resultaten van de tabel worden in het laatste deel geanalyseerd. Afsluitend aan het hoofdstuk volgt een conclusie.

3.2 Kenmerkende eigenschappen

Het MBP is een categorie 2-3 bedrijventerrein. Voor bestaande bedrijven zijn activiteiten die onder milieuklasse 4 vallen ook toegestaan. In bijzondere situaties wil de gemeente Stadskanaal voor nieuwe bedrijven een categorie 4 bestemming overwegen. De vergelijking met bedrijventerreinen in de eventuele gemeente Zuidoost Groningen wordt gemaakt op categorie 2-3.

Voor de vergelijking van bedrijventerreinen zijn de ligging en de voorzieningen op het terrein bepalende factoren. Deze factoren zijn ook niet eenvoudig te veranderen. Andere factoren zoals de aanwezigheid van parkmanagement en de grondprijs zijn relatief snel te veranderen. De factoren waarop de bedrijventerreinen in Zuidoost Groningen gewogen worden zijn:

- Hectares beschikbaar: De score op de hoeveelheid beschikbare hectares, het uitgangspunt voor een goede score is dat er 8 hectare aaneengesloten bedrijventerrein vrij beschikbaar is.
- Ligging: De ligging van het terrein ten opzichte van de bewoonde omgeving, dit is belangrijk voor lokale klanten en de mogelijkheid voor werknemers om op de fiets naar het werk te gaan.
- Bereikbaarheid (weg/OV): De mate waarop via weg of middels openbaar vervoer het bedrijventerrein bereikt kan worden. Ook de grootte en intensiteit van de voertuigen wordt meegewogen.
- Aansluitingen: De beschikbare aansluitingen op kabels en leidingen infrastructuur, beschikbare capaciteit en mogelijke uitbreidingen. Bijvoorbeeld glasvezel of middenspanning.
- Achterland: Het afzetgebied van het bedrijventerrein, waar producten snel naartoe vervoerd kunnen worden.
- Aanwezigheid Mbo: De aanwezigheid van Vmbo-/Mbo-scholen in de nabijheid van de bedrijventerreinen. Dit maakt een bedrijventerrein een geschikte locatie voor leerwerktrajecten.
- Beschikbaar personeel: De mate van beschikbare arbeidskrachten voor het uitvoeren van activiteiten op bedrijventerreinen. Hierbij wordt ook de aanwezigheid van sociale werkvoorzieningschappen meegenomen, welke op termijn als gevolg van wijzigingen in de WSW, waardoor een deel van deze mensen in de toekomst onder de gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten en ondernemers valt.
- Dynamiek op terrein: De mogelijkheid tot samenwerking op het bedrijventerrein welke tot onverwachte koppelingskansen kan leiden.

In de tabel wordt een beoordeling op de categorieën gegeven op basis van een schaaldeling met min en plus. Deze verdeling is als volgt te verklaren:

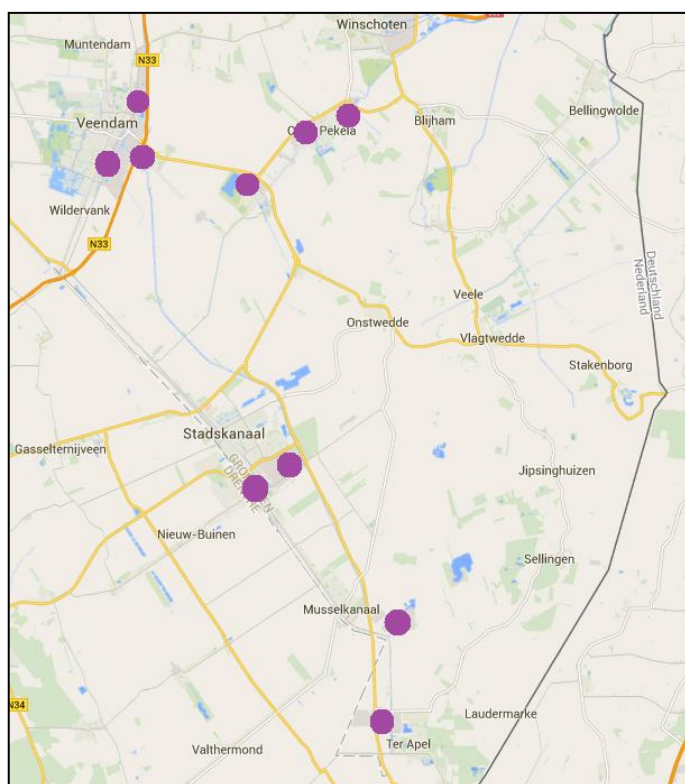
--	Niet goed
-	Ondergemiddeld
0	Gemiddeld
+	Bovengemiddeld
++	Goed

De beoordeling moet gezien worden in de regionale context. Wat gemiddeld is in Zuidoost Groningen zal mogelijk in de Randstad anders beoordeeld worden. In de onderstaande tabel worden de bedrijventerreinen (of clusters van bedrijventerreinen) weergegeven. Bedrijventerreinen worden geclusterd om de omvang van de tabel beperkt te houden. Er is rekening gehouden met het type bedrijventerreinen die geclusterd zijn. De locatie van terreinen in de regio is weergegeven in afbeelding 2.

De locatie Bedrijvenpark Zuid Groningen komt in dit overzicht (tabel 1) uit op een vergelijkbare score als die van het MBP. Deze locaties vullen elkaar aan, in plaats van dat er sprake van concurrentie is. Dit blijkt ten eerste uit de opbouw van de score. Ten tweede is dit omdat het gebied bestemd is voor de agribusiness (biobased economy). Op het MBP heeft de gemeente niet de ambitie zich bezig te houden met activiteiten die afgeleid zijn van, of overeenkomen met die op het AVEBE-terrein of Bedrijvenpark Zuid Groningen.

Bedrijventerrein (cat. 2+3) <i>(score MBP op basis van situatie na uitvoering sanering en de komst van het station)</i>	Hectares beschikbaar	Ligging	Bereikbaarheid weg	Bereikbaarheid openbaar vervoer	Aansluitingen	Aanwezigheid Mbo	Dynamiek op terrein	Achterland	Beschikbaar personeel	Resultaat
Mercurius Business Park/Dideldom Stadskanaal	++	+	+	++	++	++	+	-	++	+12
Bedrijventerrein Stadskanaal Stadskanaal	++	+	+	+	+	++	+	0	++	+11
Meihuizenweg/Industrieweg Veendam	+	++	+	+	++	++	0	0	+	+10
Phoenix/De Vrijheid/Zwaaikom Veendam	-	+	++	+	+	++	+	0	+	+8
Lloydsweeg /Transportweg Veendam	0	++	+	++	0	++	+	0	+	+9
Bedrijvenpark Zuid Groningen /AVEBE terrein Ter Apelkanaal	++	+	+	-	+	+	++	+	+	+9
't Heem/Simdorf Ter Apel	-	0	+	0	+	0	0	0	+	+2
Aa Stroom/Flessingsterrein Oude Pekela	+	0	0	+	0	+	-	0	++	+4
West Oude Pekela	++	+	+	0	+	+	+	0	++	+9
Pekelwerk/Holland Marsh Nieuwe Pekela	- -	+	++	0	+	0	0	0	+	+3

Tabel 1: Overzicht van (clusters van) bedrijventerreinen in de categorie 2 en 3, gewogen op diverse factoren uitgaande van de toekomstige situatie (sanering en OV knooppunt).



Afbeelding 2: Overzicht van (clusters van) bedrijventerreinen in de milieucategorie 2 en 3 in het onderzoeksgebied.

3.3 Analyse en potentie

Uit de score van het MBP in de tabel blijkt dat het in bedrijventerrein goed scoort ten opzichte van andere locaties. Dit standpunt is de afgelopen jaren in diverse rapporten bevestigd (Bureau Louter, 2014) (Stec Groep, 2013) (Stec Groep, 2009) (Royal Haskoning DHV, 2014). Bovendien is de gemeente Stadskanaal in 2013 uitgeroepen tot MKB vriendelijkste gemeente van Noord-Nederland, zie ook box 2. De resultaten van de tabel en de potentie zoals deze worden omschreven in diverse rapporten wordt toegelicht in deze paragraaf. Uit de tabel wordt duidelijk dat het MBP (als onderdeel van Dideldom) goed scoort op een aantal punten. Deze zijn de beschikbaarheid van personeel, de aanwezigheid van Mbo en de aansluitingen op het bedrijventerrein.

Box 2: MKB vriendelijkste gemeente

Lokale gedrevenheid, creativiteit en sterk ondernemerschap zijn noodzakelijk (Stec Groep, 2013), iets waarvan de gemeente Stadskanaal bewezen heeft over te beschikken met het behalen van de titel MKB vriendelijkste gemeente in Noord-Nederland (CAB, 2013). Hiermee bewijst de gemeente over kwaliteiten te beschikken om hoogwaardig service te verlenen als partner van ondernemers.

Stadskanaal scoort hoog op “beschikbaarheid van personeel” vanwege de kwantiteit van het beschikbare personeel. Van de beroepsbevolking in de eventuele gemeente Zuidoost Groningen is 12% niet werkende werkzoekende, zij komen met name in aanmerking voor werk voor lager geschoold personeel (CAB, 2013). Dat komt omdat ruim 60% van deze mensen een arbeidsbeperking heeft (CAB, 2013). Met de invoering van de Participatiewet ligt het initiatief voor het creëren van nieuwe banen voor mensen met een arbeidsbeperking bij werkgevers (Oost-Groningen, 2014), met name in de sector industriële dienstverlening.

In totaal volgen er in Stadskanaal bijna 3000 leerlingen onderwijs, dit is de grootste groep in Zuidoost Groningen (CAB, 2013). Een deel van de scholieren neemt al deel aan het (voorbereidend) middelbaar beroepsonderwijs of zal dit over enkele jaren doen. Ook is in Stadskanaal een school voor praktijkonderwijs en voor volwassenenonderwijs aanwezig. Dit maakt de potentiële beschikbaarheid van specifiek opgeleid personeel groot.

Het MBP beschikt over alle gebruikelijk infrastructuur dat belangrijk is voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Bovendien kan er direct aangesloten worden op de glasvezel hoofdinfrastructuur (Gemeente Stadskanaal, 2011). Daarnaast is er een 10kV (middenspanning) aansluiting beschikbaar (Gemeente Stadskanaal, 2011) op honderd meter afstand van het MBP. De beschikbaarheid van een ‘stopcontact’ op een dermate kleine afstand maakt het dat het MBP een gunstige positie heeft ten opzichte van andere terreinen in het onderzoeksgebied.

In de tabel staan ook twee waarden vet afgedrukt. Deze waarden vallen onder de kolommen ‘hectares beschikbaar’ en ‘bereikbaarheid OV’. Hierbij is uitgegaan van het vrijkomen van gesaneerde kavels welke gebruikt kunnen worden als bedrijventerrein. Ook is het OV knooppunt in deze situatie al in gebruik. Met deze toekomstige ontwikkelingen kan het MBP binnen haar milieuklasse één van de meest kansrijke bedrijventerreinen worden in de regio Oost-Groningen. De kansrijkheid wordt in het recent gepubliceerde onderzoek Bedrijventerreinen in Oost-Groningen bevestigd (Bureau Louter, 2014). Daarbij wijkt rapport het enigszins af van haar standpunt dat potentiële bedrijvenlocaties niet ontwikkeld hoeven te worden om voldoende areaal beschikbaar te hebben voor de komende 15 jaar (Bureau Louter, 2014).

3.4 Conclusie

Sinds de resultaten van de Stec Groep (2009, 2013) is er veel veranderd op het MBP. In het rapport wordt gesteld dat het terrein zich onderscheidt op identiteit, multifunctionaliteit en flexibiliteit (CAB, 2013). Daaraan is als gevolg van het vandalisme letterlijk en figuurlijk afbreuk gedaan. Ondanks dat houdt de identiteit van het MBP de komende jaren nog wel stand. Om geen imagoschade op te lopen moet er daarvoor wel op korte termijn actie ondernomen, zoals ook is geconcludeerd in hoofdstuk 2 van dit rapport.

Uit de tabel blijkt dat de ligging en bereikbaarheid bij de realisatie van het OV knooppunt uitstekend is. Voor een categorie 2-3 bedrijventerrein is de bereikbaarheid via openbaar vervoer minstens zo belangrijk als de ligging aan hoofdinfrastructuur. Aanvullend wordt goed gescoord op:

- De beschikbaarheid van laag opgeleid personeel dat op zoek is naar werk, met name de industriële dienstverlening is kansrijk;
- De aanwezigheid van Vmbo-/Mbo-scholen en het potentieel aan opgeleid personeel;
- De aanwezigheid van aansluitingen op diverse ondergrondse infrastructuur, met name de beschikbaarheid van de 10kV middenspanning aansluiting en glasvezel;
- De sanering van het terrein zorgt er voor dat een groot areaal aaneengesloten bedrijventerrein beschikbaar komt op een kansrijke locatie.

Ten slotte heeft de gemeente Stadskanaal zich bewezen als een uitstekende partner voor ondernemers met het behalen van de onderscheiding als meest MKB vriendelijke gemeente van Noord-Nederland.

4 Het economisch perspectief

4.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is duidelijk geworden dat er een afname is in de vraag naar bedrijventerreinen, dat de beroepsbevolking afneemt en doorgaans laaggeschoold is. De afhankelijkheid van sociale werkvoorziening is groot, daarin gaan ondernemers in toenemende mate een rol spelen. Hiervoor wil de regio Oost-Groningen een faciliterende rol spelen. Ook zien ondernemers kans in de samenwerking met Vmbo-/Mbo-scholen, Stadskanaal heeft de aanwas via het middelbaar onderwijs in de eventuele gemeente Zuidoost Groningen (CAB, 2013). Met het behalen van de onderscheiding als meest MKB vriendelijke gemeente van Noord-Nederland benadrukt de gemeente Stadskanaal haar positie als partner voor bedrijven.

De ontwikkeling van een OV knooppunt en andere infrastructurele werken maakt het MBP een kansrijke vestigingslocatie voor categorie 2-3 bedrijven. Andere factoren die gunstig zijn voor het MBP is de beschikbaarheid van een glasvezelnet en een aansluiting op middenspanning (10kV) op korte afstand. De identiteit en het imago van het MBP heeft last van de staat waarin het terrein verkeert. Er is sprake van een omvangrijke en urgente saneringsopgave. Bovendien is gebleken dat sommige delen van het terrein zodanig gevaarlijk zijn dat zij niet betreed mogen worden. De sanering kan op meerdere manieren uitgevoerd worden en zal circa 4,0 miljoen euro kosten.

In dit hoofdstuk wordt het economisch perspectief voor de komende vijftien jaar omschreven voor het MBP. Hierin wordt duidelijk wat de gemeente Stadskanaal voor ogen heeft met het terrein, alsmede de kansrijke perspectieven waar de organisatie zich de komende jaren hard voor wil maken. In het eerste deel van het hoofdstuk wordt als resultaat van het onderzoek van Bureau Louter (2014) het toekomstperspectief van bedrijventerreinen in Oost-Groningen samengevat. In deze context en de inventarisatie uit de vorige hoofdstukken worden de kansrijke perspectieven geformuleerd. Deze resultaten worden vervolgens concreter gemaakt aan de hand van een aantal korte inventarisaties:

- Het saneringsplan;
- Het arbeidspotentieel;
- Een indeling van het terrein;
- Een businessplan.

Dit hoofdstuk heeft geen conclusie, in hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de resultaten van dit hoofdstuk alsmede de beantwoording van de hoofdvraag, het plaatsen van enkele kanttekeningen en een advies voor vervolgstappen.

4.2 Toekomst van bedrijventerreinen

Bureau Louter heeft in haar rapport "Bedrijventerreinen in Oost-Groningen" enige conclusies geformuleerd die niet genegeerd mogen worden in dit rapport. De belangrijkste conclusies en de conclusies die van toepassing zijn op het MBP worden hieronder beschreven. Het onderzoek is gebaseerd op vier scenario's voor de ontwikkeling van de economie, opgesteld door het Centraal Planbureau (Bureau Louter, 2014). Bureau Louter heeft hiervan een hybride vorm opgesteld waarin het meest waarschijnlijke scenario voor Oost-Groningen wordt toegepast op een studie naar de toekomst van bedrijventerreinen.

Er is in de regio Oost-Groningen per jaar 6 hectare bedrijventerrein uitgegeven, in Stadskanaal was dit 1,3 hectare per jaar (2008-2013). De uitgifte is met ruim 60% teruggefallen ten opzichte van de periode 1988-2002. De jaarlijkse vraag in de komende 15 jaar ligt tussen de 2 en 2,5 hectare voor de hele regio Oost-Groningen. De vraag naar grote percelen zal afnemen, kleine bedrijven worden in verhouding talrijker. Met name woon-werk locaties, met een kavelgrootte van 1000 tot 1500 vierkante meter zijn kansrijk. Dit komt door de trek van bedrijvigheid uit woonwijken/lintbebouwing naar bedrijventerreinlocaties. Het aandeel kleine bedrijven is de afgelopen jaren gestaag toegenomen, de verwachting is dat deze groei door zal zetten.

Industrie (53%), distributie (22%), milieu & recycling en perifere detailhandel zijn sterk vertegenwoordigd op bedrijventerreinen. De vraag zal in de toekomst ook in de sectoren industrie en distributie liggen. Deze vraag komt door de toenemende automatisering van processen binnen bedrijven. Er valt daarom niet te verwachten dat er veel meer arbeidsplaatsen bij zullen komen, het ruimtebeslag per werknemer neemt toe. Nieuwe sectoren die geen onderdeel vormden van het onderzoek zoals biobased economy en energie/recycling bieden groeikansen. Veel regio's zien deze kansen en proberen bedrijven binnen deze sector binnen te halen. Opvallend is dat er weinig tot geen kantoren aanwezig zijn op bedrijventerreinen. De trend is dat kantoren zullen clusteren in stedelijke gebieden zoals Groningen en Emmen.

Het aanbod van bedrijventerreinen in deelgebied zuid (gemeente Stadskanaal en Vlagtwedde) is 60 hectare groter dan de vraag voor de komende 25 jaar. Inclusief de overschotten is dit zelfs 102 hectare. In omliggende regio's is ook sprake van overschotten, er mag niet verwacht worden dat bedrijven uit zullen wijken naar Oost-Groningen vanwege een tekort aan ruimte in andere regio's in de omgeving.

Afwaarderen overschotten

Als onderdeel van het revitaliseren van het MBP is de gemeente Stadskanaal bereid om 14,5 hectare bedrijventerreinen op Bedrijvenpark Zuid Groningen af te waarderen. Dit oppervlak is op dit moment onderdeel van het overschot van 42 hectare in deelgebied zuid zoals geïnventariseerd in het rapport van Bureau Louter (2014). Hiermee wil de gemeente tegemoet komen aan de wens van de provincie Groningen om geen nieuwe bedrijventerreinen meer uit te geven (green fields) en kunnen bestaande bedrijventerreinen (brown fields) gerevitaliseerd worden (Stec Groep, 2009).

4.3 Kansrijke perspectieven

De problemen en kansen voor het MBP en de regio zijn geïnventariseerd. Aan de hand van deze informatie is een reeks kansrijke perspectieven geformuleerd welke een goed beeld van het economisch perspectief geven in de komende vijftien jaar.

Wat alle mogelijke ontwikkelingen ernstig belemmert is de aanwezigheid van de vervuiling op het MBP. Niet alleen verhindert het investeringen, ook leidt het tot een onveilige situatie op het huidige terrein, is er sprake van milieuschade en lijdt het imago van het terrein onder de slechte staat waarin het terrein nu verkeert. Zonder sanering is er geen goed economisch perspectief voor het terrein. Hierover meer in paragraaf 4.4.

De kern van het economische perspectief is dat er ondernemers zijn die willen investeren in het MBP. Zij durven risico's aan te gaan en de exploitatie van het terrein op zich te nemen. Van de wens om te investeren door ondernemers is zeer concreet sprake. Onder de voorwaarde dat zij in een gesaneerd bedrijventerrein kunnen investeren. Het saneringsplan wordt in paragraaf 4.4 toegelicht.

De oppervlakte van het MBP is 14,5 hectare, het hele terrein is eigendom van de gemeente. Hiervan is 25% beschikbaar voor de uitgifte van terreinen. Voor de ontwikkeling van het OV knooppunt van de provincie Groningen wil de gemeente ten minste 2 hectare beschikbaar houden. De overige 8,9 hectare kan ontwikkeld worden voor diverse activiteiten. Na een quick scan inventarisatie zijn kansrijke perspectieven opgesteld. Deze zijn hieronder benoemd:

1. De ontwikkeling van een Local Energy Park;
2. Inrichting van het OV knooppunt uitgebreid als OV remise;
3. Samenwerking met Vmbo-/Mbo-scholen;
4. Samenwerking tussen werkvoorzieningschap Wedeka en ondernemers;
5. Parkmanagement;
6. Uitbreidingsmogelijkheden bieden voor bestaande bedrijven;
7. Bestaande gebouwen gebruiken;
8. Zichtlocatie aan de N374 benutten.

Deze perspectieven worden in deze paragraaf toegelicht. De volgorde van de perspectieven komt niet overeen met een eventuele prioriteit van de ontwikkeling. De perspectieven kunnen in combinatie en los van elkaar uitgevoerd worden.

1. Local Energy Park

De meest kansrijke ontwikkeling voor het MBP is een (gedeeltelijke) ontwikkeling tot Local Energy Park. Hierbij wordt ingezet op een duurzame productie van elektriciteit en warmte. Ook wordt energie in diverse vormen geproduceerd dat op een later moment gebruikt kan worden. De volgende ontwikkelingen zijn de komende vijftien jaar haalbaar voor het MBP, waarvan sommige al vrij concreet zijn:

- Een biomassacentrale met warmtekrachtkoppeling (WKK);
- Een zonnepark met een oppervlakte van ongeveer 5 hectare;
- De vestiging van een houtpelletfabriek;
- De aanleg van een warmtenet;
- Een proefveld voor kleine windmolens.

Elektriciteitsproductie op het MBP is interessant omdat er in de directe omgeving veel afnemers van energie zijn. Het gaat om zowel bedrijven als huishoudens. Ook de aansluiting op het elektriciteitsnet is goed vanwege het 'stopcontact' dat in de nabije omgeving van het bedrijventerrein ligt. De biomassacentrale, zonnepanelen en kleine windmolens zullen elektriciteit leveren. Afnemers zijn de houtpelletfabriek, bedrijven op het bedrijventerrein Dideldom en/of bewoners van Stadskanaal en Nieuw-Buinen binnen de postcoderoos. Het zonnepark zal bij een oppervlakte van 5 hectare energie leveren aan bijna 1000 woningen.

De productie van warmte als gevolg van warmtekrachtkoppeling is zeer interessant voor de optimalisatie van processen. Het gaat hierbij om het nabijgelegen Borgesius en in mindere mate bij nabij gelegen bedrijven als De Haan en Hoving. Ook de zwembaden in Nieuw-Buinen (de Buiner Streng) en Stadskanaal (Pagedal) liggen binnen een gunstige afstand voor warmtetransport. Bij de komst van de houtpelletfabriek kan ook warmte gebruikt worden voor het productieproces. Hiermee wordt de eerste stap genomen in de aanleg van een warmtenet in de gemeente Stadskanaal.

De grondstoffen van de biomassacentrale komen vrij bij de onderhoudswerkzaamheden van diverse gemeenten in de Veenkoloniën. Het restproduct van de centrale kan geleverd worden aan Norit in Emmen als grondstof voor hun producten.

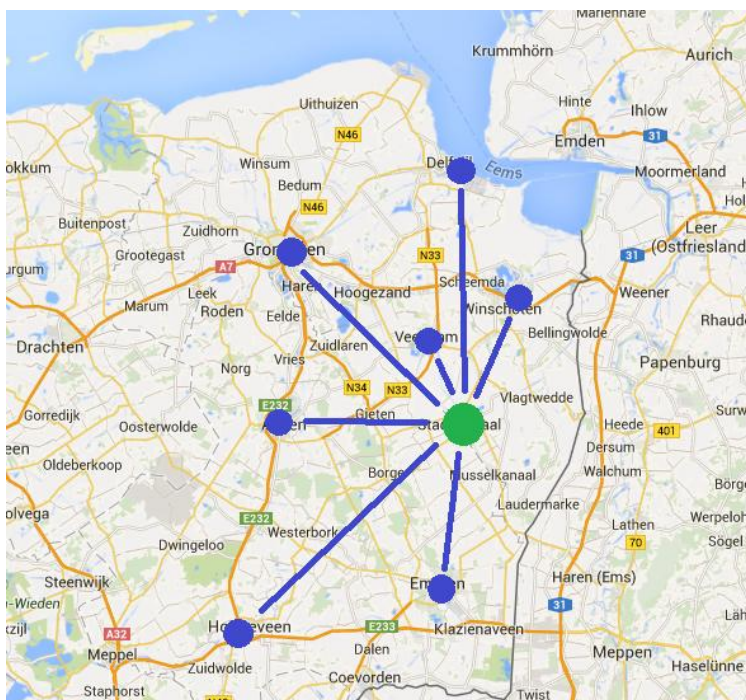
Er zijn op een energiepark goede samenwerkingen denkbaar met de Vmbo-/Mbo-scholen Noorderpoort en Ubbo Emmius. Te denken valt aan opleidingen in energieproductie, energiebeheer en onderhoud van dergelijke installaties. In dit perspectief is een proefveld met kleine windturbines ook zeer leerzaam. De plaatsing, de monitoring en het onderhoud van windmolens, maar ook van zonnepanelen kan hier in de praktijk geleerd worden. Een vergelijkbare samenwerking is denkbaar met het werkvoorzieningschap Wedeka. Deze partij kan bovendien de uitvoerende partij zijn voor het parkmanagement.

Door goed na te denken over de plaatsing van het zonnepark kan een deel van de sloopwerkzaamheden komen te vervallen. Hierover wordt in paragraaf 4.4 meer duidelijk.

2. OV remise

Het OV knooppunt maakt het MBP een zeer bereikbaar bedrijventerrein waardoor gekwalificeerd personeel uit een groter zoekgebied aangetrokken kan worden. Ook wordt de bereikbaarheid voor mensen met een arbeidsbeperking verbeterd.

Naast de aanleg van een OV knooppunt is er kans om meer busactiviteiten naar het terrein te halen. Het terrein kan ingericht worden als een OV remise waar bussen worden schoongemaakt en onderhouden. Hier kan met duurzaam opgewekte energie (zie perspectief 1) waterstof geproduceerd worden. Deze waterstof kan gebruikt worden als brandstof voor bussen. De Rijksoverheid heeft als doelstelling om voor 2025 alle bussen op waterstof of elektriciteit (accu's) te laten rijden. Stadskanaal ligt gunstig in de regio om een dergelijke locatie in te richten, zoals weergegeven in afbeelding 3. Een doelstelling omtrent het aanbieden van waterstof bij tankstations voor particulieren bestaat ook.



Afbeelding 3: De gunstige ligging van Stadskanaal ten opzichte van belangrijke OV (bus) knooppunten in de regio Groningen-Drenthe.

Met de komst van een treinstation en een bushalte met meerdere wachtplaatsen ontstaat een knooppunt voor openbaar vervoer. De gemeente wil hiervoor 2 hectare reserveren op het MBP (Royal Haskoning DHV, 2014). Deze toekomstige ontwikkeling is een aanleiding geweest om de ambitie verder uit te breiden. De komende jaren zal het openbaar vervoer veranderen en ontstaat een nieuwe behoefte; de beschikbaarheid van waterstof tankstations en oplaadpunten voor elektrisch vervoer. Met lokale duurzame energieproductie en een middenspanning aansluiting ontstaat de kans om op het MBP aan deze nieuwe behoefte te voldoen. Ook kunnen particulieren gebruik maken van dit tankstation in een openbaar gedeelte van het terrein.

Om dit te kunnen realiseren is een waterstofcentrale nodig. Een dergelijke centrales zijn in containerformaat beschikbaar en kan uitgebreid worden door meerdere eenheden te plaatsen (zie afbeelding 4).



Afbeelding 4: Links een waterstofproductie unit van het Noorse NEL Hydrogen (bron: beforeitsnews.com). Rechts een waterstofbus (bron: ov-magazine.nl)

Aanvullend wordt voorgesteld om op dit terrein het onderhoud van de elektrische en waterstofbussen (afbeelding 4) uit te voeren. Hierdoor kan er kennis worden opgedaan op het gebied van deze nieuwe vervoersvormen. Deze kennis kan worden gedeeld met de Vmbo-/Mbo-scholen Noorderpoort en Ubbo Emmius. Hiervoor zijn nieuwe opleidingen denkbaar op het gebied van onderhoud en waterstoftechnieken. Dit zijn de banen van de toekomst. Ook kunnen bussen schoongemaakt worden, hiervoor is samenwerking met het werkvoorzieningschap Wedeka kansrijk. De mogelijke spin-off van deze activiteiten is interessant voor de lokale economie. De levering of zelfs de productie van onderdelen voor het onderhoud van de elektrische of waterstofbussen biedt extra werkgelegenheid.

Op termijn kan zelfs gedacht worden aan het bijtanken van treinen met waterstof, hier is pas sprake van wanneer de huidige dieseltreinen vervangen zijn.

3. Samenwerking met Vmbo-/Mbo-scholen

De samenwerking met Vmbo-/Mbo-scholen is zeer kansrijk voor de werkgelegenheid en het behoud van gekwalificeerd personeel in de regio. Bedrijven zijn gebaat bij goed opgeleide studenten en kunnen doormiddel van leerwerktrajecten toekomstig personeel aan hun bedrijf binden. Met name technische opleidingen zijn belangrijk. Als ontwikkelingssectoren is energie ook belangrijk, dit past in de ambitie van Noord-Nederland om zich te profileren als de energieregio van Nederland. De gemeente Stadskanaal biedt onderwijs aan bijna 3000 leerlingen.

4. Samenwerking tussen werkvoorzieningschap Wedeka en ondernemers

De rol van de sociale werkvoorziening in het aanbieden van werkgelegenheid is in de regio Oost-Groningen zeer groot. Op de bedrijventerreinen in Stadskanaal is dit zelfs 50%. Dit percentage zal de komende jaren stabiel blijven (Bureau Louter, 2014).

De rol van ondernemers in het aanbieden van werkgelegenheid voor arbeidsongeschikten verandert wel. Werkgevers hebben toegezegd in de komende 10 jaar 125.000 arbeidsplaatsen te realiseren voor deze doelgroep. Dit is onderdeel van de afspraken die gemaakt zijn voor de Participatiewet die op 1 januari 2015 in werking treedt.

Het uitgangspunt van de Participatiewet is dat werknemers worden geacht kansen op werk aan te grijpen. Hierin speelt mobiliteit een belangrijke rol. De bereikbaarheid van bedrijven, waar arbeidsplaatsen voor mensen met een beperking beschikbaar worden gesteld, plaatst maatschappelijk verantwoorde ondernemers in een comfortabele positie. Met de komst van de OV remise is het MBP een ideale vestigingslocatie. De sector industriële dienstverlening biedt de meeste kansen voor meer werkgelegenheid (CAB, 2013). Ook taken als parkmanagement of onderhoud van zonneparken zijn kansrijk in samenwerking met het werkvoorzieningschap Wedeka.

5. Parkmanagement

Parkmanagement is onderdeel van de bedrijventerreinen in Stadskanaal. Op het MBP kan het parkmanagement uitgevoerd worden door het werkvoorzieningschap Wedeka. De uitstraling van bedrijventerreinen is belangrijk voor het vestigingsklimaat (Groot, 2014).

6. Uitbreidingsmogelijkheden bieden voor bestaande bedrijven

Er zijn diverse bedrijven (in meer en mindere mate) geïnteresseerd in het vestigen van hun activiteiten op het MBP. Op basis van het businessmodel van TCN SiG real estate is geen sprake geweest van de vestiging van deze bedrijven. Daarom wordt aangenomen dat deze ondernemers geïnteresseerd zijn onder een viertal verschillende voorwaarden;

- Vestiging in een gesaneerd, bestaand gebouw;
- Vestiging op de fundering van een gesaneerd gebouw, met nieuwe bovenbouw;
- Vestiging op leeg, gesaneerd perceel;
- Exploitatie van het gesaneerde bedrijventerrein.

Voor alle vier scenario's zijn ondernemers te benoemen die geïnteresseerd zijn in het MBP. Bovendien valt er een onderscheid te maken tussen een urgente of een strategische aankoop van opstallen/grond. Zo is denkbaar dat Borgesius (bakkerij), een bedrijf dat geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft, geïnteresseerd is in strategische aankopen van kavels aangrenzend aan zijn percelen. Ook de komst van bedrijven die voor de keuze staan zich te vestigen in Stadskanaal of een gemeente buiten de regio, moeten de ruimte krijgen op het MBP als daarvoor interesse is. Hiervan is bijvoorbeeld sprake bij Witec (Ter Apel). In paragraaf 4.5 wordt duidelijk dat hiervoor strategische reserves zijn opgenomen in de terreininrichting.

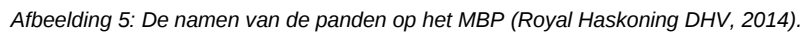
Voor de vestiging van een houtpelletfabriek zijn verkennende gesprekken gevoerd. In het verleden hebben zich partijen gemeld bij de gemeente Stadskanaal voor het aanleggen van een zonnepark op het MBP.

7. Bestaande gebouwen gebruiken

De sanering van het terrein is een belangrijke voorwaarde voor private investeringen op het MBP. De sloop van bestaande (gesaneerde) panden is geen strikte voorwaarde al wordt hier in het businessplan (paragraaf 4.7) wel vanuit gegaan.

Het casco of alleen de fundering van de degelijk gebouwde panden bieden voor een deel van de geïnteresseerde ondernemers een gunstige uitbreiding-/vestigingslocatie. Dat dit zinvol kan zijn is gebleken in Heerlen op het voormalig Philipsterrein dat nu C-mill heet (Stec Groep, 2013). Dit is ook één van de scenario's van het masterplan MBP (Royal Haskoning DHV, 2014). Wanneer een ondernemer kans ziet om een bestaand gebouw in gebruik te nemen zal die optie beschikbaar moeten blijven. Bovendien werkt het kostenbesparend op de saneringsuitgaven.

De biomassacentrale kan mogelijk geplaatst worden in het gebouw K (met de schoorsteen). Het onderhoudscentrum voor waterstofbussen kan onderdak vinden in gebouw S. Gebouw H is een mogelijke vestigingslocatie voor de palletfabriek. Er is dus eventueel sprake van behoud van drie of meer gebouwen van het MBP. De locatie van de panden wordt aangegeven in afbeelding 5.



8. Zichtlocatie aan de N374 benutten

23

4.4 Saneringsmogelijkheden

In dit rapport wordt uitgegaan van een volledige sanering van het MBP tot kwaliteitniveau bedrijventerrein. De kosten hiervoor zijn geraamd op circa 4,0 miljoen euro. Een tweede uitgangspunt voor het opstellen van kosten voor oplevering van het terrein is het afbreken van alle panden inclusief funderingen. De totale kosten zoals deze bij het vaststellen van dit rapport zijn geraamd worden in paragraaf 4.7 toegelicht.

Het zojuist omschreven saneringsplan is slechts één van de scenario's waar de gemeente Stadskanaal voor kan kiezen bij de ontwikkeling van het MBP. Het economisch perspectief kan aangescherpt worden door te kiezen voor:

- Het behoud van enkele gesaneerde panden;
- Het behoud van enkele gesaneerde kelders/funderingen;
- Het isoleren, beheersen en controleren (IBC) van (bodem)verontreinigingen.

Door een mix van deze maatregelen toe te passen kan op de korte termijn geld bespaard worden. Er is dan sprake van een hybride saneringsplan. Voor het uitvoeringsplan is één scenario voor besparing meegenomen op basis van de terreininrichting die het beste past bij het benutten van de kansrijke perspectieven.

Het is wenselijk om zo snel mogelijk te beginnen met de sanering van het MBP, met name voor verontreinigingen in de bodem (VOCL) en de kelders (zie paragraaf 2.3). In alle waarschijnlijkheid wordt de milieuschade in de huidige situatie steeds ernstiger als er niets wordt gedaan. Hier zijn hybride maatregelen niet acceptabel uit het oogpunt van veiligheid en volksgezondheid.

Hybride scenario

Een kansrijke toepassing van het hybride saneringsplan is de koppeling van het zonnepark (op het zuidelijke en oostelijke deel van het MBP) en het behoud van de kelders van de gebouwen L en N. Een zonnepark wordt doorgaans 25 jaar gebruikt. De verontreiniging met chloorhoudende oplosmiddelen (VOCL) duurt ongeveer 10 jaar om volledig gesaneerd te worden waarbij na 30 jaar geen sprake is van nazorg (Royal Haskoning DHV, 2014). Het slim aanleggen van een zonnepark kan er toe leiden dat saneringskosten en sloopkosten beperkt worden.

De indeling van het terrein is net zo variabel als de diverse manieren waarop het terrein gesaneerd kan worden. Er wordt voor de indeling uitgegaan van een realistisch scenario. Op basis van dit scenario wordt ook het arbeidspotentieel berekend in paragraaf 4.6. De toelichting op dit scenario is ook in die paragraaf te vinden.

An aerial photograph of an industrial area in Groningen, Drenthe. The map shows several large industrial buildings, parking lots, and green spaces. Various plots are outlined in different colors: blue, orange, yellow, green, purple, and pink. Street names are labeled on the map, including Kathodeweg, Heilbronweg, Divesdijk, and Groningen Drenthe. A road labeled N374 is also visible. The area is bordered by a river or canal on the left and a residential area at the bottom left.

25

4.6 Arbeidspotentieel

Op basis van het onderzoek van bureau Louter (2014) is een gemiddelde FTE/hectare berekend. Voor deelgebied Zuid (gemeente Vlagtwedde en Stadskanaal) is dit 18 FTE per hectare. Wanneer wordt gerekend met 10,9 uitgeefbare hectares op het MBP valt een hoeveelheid van ongeveer 195 FTE te verwachten. Dit is een objectieve benadering op basis van beschikbare literatuur.

Op basis van de kansrijke perspectieven kan een meer subjectieve inschatting worden gemaakt. Er wordt uitgegaan van de komst van een OV remise, een Local Energy Park (zonnepark, biomassacentrale en houtpelletfabriek) en een periode van vijftien jaar waarin alle beschikbare terreinen worden ingevuld door geïnteresseerde bedrijven in de industriële sector. Bovendien is er parkmanagement op het bedrijventerreinen, worden leerwerktrajecten opgezet en vestigen zich enkele bedrijven op de zichtlocaties. Dit is een realistisch scenario. De te verwachten FTE is in deze situatie:

- Parkmanagement = 3 FTE
- Zonnepark = 3 FTE
- OV knooppunt = 2 FTE
- OV remise = 30 FTE, 15 FTE leerwerktraject
- Vestiging van bedrijven = 105 FTE, 25 FTE leerwerktraject
- Vestiging van bedrijven zichtlocaties = 5 FTE
- Biomassacentrale + WKK + warmtenet = 10 FTE
- Houtpelletfabriek = 20 FTE, 5 leerwerktraject
- Windmolen proefopstelling = 2 FTE, 5 FTE leerwerktraject

Het totaal van deze waarden is 180 FTE en 50 FTE leerwerktrajecten. Van deze 180 FTE mag op basis van de huidige verdeling van banen (regulier/sociale werkvoorziening) verwacht worden dat er 90 FTE beschikbaar komt voor mensen met een arbeidsbeperking (CAB, 2013). Dit wordt geen realistisch scenario geacht. Van de 180 reguliere FTE zal ongeveer 60 FTE beschikbaar zijn voor mensen met een arbeidsbeperking. Met name het onderhoud van het terrein en het zonnepark zijn hiervoor geschikt, alsmede bedrijven uit de sector industrie (CAB, 2013).

Op basis van het rapport "Invoering participatiewet in Oost-Groningen" (2014) mag van de werkgevers in Stadskanaal een bijdrage aan het beschikbaar stellen van arbeidsplaatsen voor mensen met een arbeidsbeperking, verwacht worden van 220 FTE in 2025. Een deel van deze ambitie kan goed op het MBP gerealiseerd worden.

De realistische scenario gaat uit van in totaal 230 FTE. Dit is lager dan de ambitie van 500 FTE van de gemeente Stadskanaal (2011), de prognose van Royal Haskoning/DHV (500 tot 600 FTE, 2014). Dit heeft te maken met de komst van activiteiten in de energiesector. Deze sector is in sterke mate geautomatiseerd.

4.7 Businessplan

Als onderdeel van de quick scan is een businessplan opgesteld. Het businessplan is op te delen in twee onderdelen. Het eerste onderdeel is de sanering van het terrein. Het tweede onderdeel is het bouw- en woonrijp maken en de verkoop van kavels. Uiteindelijk ontstaat er een eindbedrag waarin een overschot of tekort op de vijftienjarige exploitatie ontstaat.

Het eerste deel van het businessplan is het saneren van het terrein. Het uitgangspunt voor dit onderdeel is een volledige sanering van asbest- (1,8 miljoen euro) chemische- (1,1 miljoen euro) en grondwaterverontreinigingen (circa 1,0 miljoen euro). De totale kosten voor de sanering bedraagt circa 4,0 miljoen euro. Aanvullend wordt er een bedrag van ruim 0,6 miljoen euro (15%) gereserveerd omdat geen volledig rasteronderzoek is uitgevoerd op het MBP. Hiermee worden de kosten voor het verwijderen van eventuele verontreinigingen afgedekt. Het tekort dat geraamd wordt voor de sanering is 4,6 miljoen euro.

Het tweede deel is de revitalisatie van het bedrijventerrein. Onderdeel hiervan is het slopen van gebouwen en funderingen (1,25 miljoen euro), het bouw- en woonrijp maken van het MBP (3,5 miljoen euro) en de verkoop van kavels (3,05 miljoen euro). Het tekort op dit onderdeel is 1,7 miljoen euro.

De opbrengsten zijn gebaseerd op 75% uitgeefbaar terrein ten opzichte van de totale oppervlakte van het MBP. Het gaat hierbij om 10,9 hectare waarvan 5,0 hectare beschikbaar komt voor het zonnepark en 5,9 hectare voor de overige terreinen. Voor de verkoopprijzen voor dit businessplan is gerekend op basis van praktijkgegevens. De grondprijs voor het zonnepark is gebaseerd op het zonnepark in Leek en bedraagt 20 euro per vierkante meter. De kostprijs per vierkante meter voor de overige terreinen is gebaseerd op de gemiddelde verkoopprijs van de afgelopen vijf jaar in de gemeente Stadskanaal, 35 euro. De verkoop van de kavels levert 3,05 miljoen euro op.

Dit businessplan geeft een indicatie van de te verwachten kosten. Er zijn diverse scenario's denkbaar zoals beschreven in eerdere paragrafen, met name met betrekking tot de sanering en van het terrein. Ook de grondprijzen zijn aan veranderingen onderhevig. Voor het vaststellen van de bedragen in dit businessplan is gebruik gemaakt van literatuur en/of recente marktconforme gegevens.

5 Conclusie

In dit rapport is in drie stappen gewerkt naar de beantwoording van de onderzoeksvraag; Wat is het economisch perspectief voor het Mercurius Business Park voor de komende vijftien jaar? Op basis van de uitgangspunten achten wij dat er voor het Mercurius Business Park wel een gunstig economisch perspectief is. Een belangrijke voorwaarde is dat het terrein schoon opgeleverd wordt. Hierdoor komt er 10,9 hectare bedrijventerrein beschikbaar dat zich op een kansrijke locatie in de toekomstige gemeente Zuidoost Groningen bevindt. De beschikbaarheid van een 'stopcontact', de aanwezigheid van een grote hoeveelheid (laagopgeleid) personeel, de aanwezigheid van Vmbo-/Mbo-scholen (leerwerktrajecten) en de mogelijke komst van een OV knooppunt maakt het MBP een verrijking in het beschikbare areaal aan bedrijventerreinen.

Het terrein beschikt over een goed te vermarkten zichtlocatie, er is sprake van een interesse bij ondernemers om te investeren op het bedrijventerrein. Met de komst van nieuwe bedrijven en activiteiten mag rekening worden gehouden met 195 FTE op basis van het regionale gemiddelde (Bureau Louter, 2014).

Het MBP wil zich profileren als een Local Energy Park. De komst van een proefopstelling met kleine windmolens, een zonnepark, een biomassacentrale met warmte kracht koppeling en een de aanleg van een warmtenet maken deze ambitie concreet. Ook de komst van een houtpelletfabriek en waterstofproductie eenheden maken het een regionaal significante bijdrage aan de verduurzaming van de energiehuishouding. Het ontwikkelen van kennis en het aanbieden van leerwerktrajecten met Vmbo-/Mbo-scholen staat hierin centraal.

Met de komst van een OV knooppunt ontstaat een unieke kans om Stadskanaal te positioneren als busremise voor duurzame bussen. In 2025 zullen alle bussen op elektriciteit of waterstof rijden, het MBP biedt ruimte voor het bijtanken en onderhouden van deze bussen. De samenwerking met Vmbo-/Mbo-scholen en werkvoorzieningschap Wedeka is een belangrijk onderdeel van dit plan.

Over tien jaar, in 2025, zal het Mercurius Business Park wederom een centrale rol spelen voor Stadskanaal, zoals in de tijd dat Philips actief was op het terrein. Deze keer speelt het gebied een rol in de energievoorziening van het dorp, zowel in de vorm van warmte (warmte kracht koppeling, warmtenet), elektriciteit (zonnepark, biomassacentrale) als brandstof (waterstof tankstation). Het OV knooppunt zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid voor studenten en werknemers die hier leren en werken. De samenwerking tussen ondernemers, onderwijsinstellingen en de sociale werkvoorziening is een regionaal voorbeeld, net als de kennisontwikkeling op het gebied van duurzame energie en duurzaam transport.

Bibliografie

- Bureau Louter. (2014). *Bedrijventerreinen in Oost-Groningen*. Delft.
- CAB. (2013). *Gemeentelijke opschaling langs horizontale of verticale as*. Groningen.
- CAB. (2013). *Zuidoost Groningen*. Groningen.
- Gemeente Stadskanaal. (2011). *Economisch programma "Stroomopwaarts"*. Stadskanaal.
- Groot, H. (2014). *Revitalisatie van bedrijventerreinen*. Groningen: RuG.
- Oost-Groningen. (2014). *Invoering participatiewet in Oost-Groningen*. Stadskanaal.
- Royal Haskoning DHV. (2014). *Masterplan herstructurering Mercurius Business Park*. Groningen.
- Stec Groep. (2009). *Investeringsprogramma bedrijventerreinen Oost-Groningen*. Arnhem.
- Stec Groep. (2013). *Menukaart verzakelijking bedrijventerreinen*. Arnhem.

Toegift: Apollo Energy Park

Over het algemeen werd Apollo door de Romeinen vereerd als een reddende god, zowel in nood veroorzaakt door een epidemie als in elke andere nood. Maar het was ook Apollo die als zonnegod werd vereerd (bron: Wikipedia).

Afbeelding: een ontmoeting tussen (links) Apollo en (rechts) Mercurius.

