



Provinciale Staten

Clustercode GVG
Ons kenmerk DOC-00790451
Bijlage(n) 1

Uw kenmerk -
Maastricht 10 juni 2025
Verzonden 11 juni 2025

Onderwerp

GEWIJZIGD G-25-006 Statenvoorstel inzake voorgenomen strategische verwerving Graetheide - de Lexhy (T9671 en T9672)

Geachte Staten,

Hierbij bieden wij u het 'Gewijzigd Statenvoorstel inzake voorgenomen strategische verwerving Graetheide - de Lexhy' aan. De behandeling van dit Statenvoorstel is voorzien tijdens de vergadering van Provinciale Staten d.d. 20 juni 2025.

In de Statencommissie LEO van 16 mei jl. is toegezegd (T9671) dat gedeputeerde Satijn uw Staten informeert over de inhoud van de strategische gebiedsvisie Chemelot i.r.t. de strategische verwerving Graetheide – de Lexhy en wat dit betekent voor de kopende partijen. Tevens is toegezegd (T9672) dat gedeputeerde Satijn zou uitzoeken of het mogelijk is om openbaar te maken welke rechten en plichten (uitputtende lijst) er rusten op het gebied.

De uitwerking van beide toezeggingen zijn opgenomen in bijgevoegd gewijzigd Statenvoorstel. Met het toezenden van deze informatie beschouwen wij de toezeggingen 9671 en 9672 als uitgevoerd.

Gedeputeerde Staten van Limburg

voorzitter

secretaris



GEWIJZIGD Statenvoorstel

Grond en Vastgoed

Onderwerp	GEWIJZIGD Statenvoorstel inzake voorgenomen strategische verwerving Graetheide – de Lexhy
Datum	20 juni 2025
G-nummer	G-25-006

Onderwerp

GEWIJZIGD Statenvoorstel inzake voorgenomen strategische verwerving Graetheide - de Lexhy.

Samenvatting

Chemelot is van groot maatschappelijk belang voor Limburg, zowel vanuit economisch oogpunt, economisch belang van continuïteit van de site door deze te verduurzamen en te optimaliseren als vanuit het belang van een goede leefomgeving. Daarom heeft Provincie Limburg samen met de hieronder genoemde partners de 'Strategische gebiedsvisie Chemelot' opgesteld.

Provincie Limburg en gemeente Sittard-Geleen zijn voornemens om gezamenlijk de strategische grondpositie Graetheide - de Lexhy van dsm-firmenich over te nemen om daarmee regie te houden op de provinciale en gemeentelijke belangen en doelen van de 'strategische gebiedsvisie omgeving Chemelot'.

Middels onderhavig Statenvoorstel worden uw Staten gevraagd mogelijke wensen en bedenkingen kenbaar te maken en het benodigde krediet voor de voorgenomen aankoop beschikbaar te stellen.

Voorstel

Uw Staten worden verzocht om:

1. wensen en bedenkingen kenbaar te maken, en
2. het benodigde krediet beschikbaar te stellen voor de voorgenomen aankoop.

Aanleiding en bestuurlijke context

Chemelot is van groot maatschappelijk belang voor Limburg, zowel vanuit economisch oogpunt economisch belang van continuïteit van de site door deze te verduurzamen en te optimaliseren als vanuit het belang van een goede leefomgeving. Daarom heeft Provincie Limburg samen met partners de 'Strategische gebiedsvisie Chemelot' opgesteld. Eind 2021 is deze visie vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Limburg en de gemeenteraden van Stein en Sittard-Geleen.

Deze strategische gebiedsvisie beschrijft een samenhangend toekomstperspectief voor de verschillende onderdelen van het gebied (Graetheide, omgeving Stein, omgeving Geleen, omgeving Beek en Chemelot zelf) en is een gezamenlijk product van dsm-firmenich, Chemelot, Brightlands Chemelot Campus, gemeente Sittard-Geleen, gemeente Stein en Provincie Limburg. Ter uitwerking en uitvoering van de opgaven zoals in deze visie zijn benoemd, zijn in de Stuurgroep Chemelot afspraken gemaakt over het trekkerschap, rolverdeling en de uitgangspunten ten aanzien van samenwerking.

Op een aantal punten liep in 2023 de uitwerking van deze strategische gebiedsvisie minder snel c.q. voortvarend dan gepland, dit geldt o.a. voor de gebiedsopgave Graetheide.



Om het proces bij de uitvoering van de gebiedsopgave Graetheideplateau (en de gebiedsopgave de Lexhy) te versnellen, hebben Gedeputeerde Staten in oktober 2023 besloten om serieus de optie te onderzoeken om als overheden (in gezamenlijkheid met gemeente Sittard-Geleen) de gronden van dsm-firmenich op het Graetheideplateau en de Lexhy te verwerven en hier een actieve houding in te nemen. Alvorens onderhandelingen met dsm-firmenich op te starten heeft eerst, vertrouwelijk, een gezamenlijk en uitgebreid 'strategisch verwervingsonderzoek' plaatsgevonden door Provincie Limburg en gemeente Sittard-Geleen. De nota van bevindingen van dit strategisch verwervingsonderzoek wordt vertrouwelijk ter inzage gelegd.

Op basis van dit uitgevoerd strategisch verwervingsonderzoek zijn vervolgens de vertrouwelijke onderhandelingen met dsm-firmenich opgestart. Deze ambtelijke onderhandelingen hebben uiteindelijk geresulteerd in een ambtelijk akkoord welke vastgelegd is in een Termsheet, welke onder geheimhouding ter inzage bij uw Griffie raadpleegbaar is. Deze Termsheet vormt de basis voor de onderhavige besluitvorming en nadere uitwerking van de afspraken in 4 koopovereenkomsten en 4 notariële akten (die samen een onlosmakelijke "deal" vormen).

Middels een [mededeling portefeuillehouder](#) bent u op woensdag 26 maart 2025 op de hoogte gesteld van het ambtelijk akkoord en daarnaast bent u in de technische informatiesessie van vrijdag 11 april 2025 nader geïnformeerd omtrent deze voorgenomen aankoop.

In het gebied gelegen ten noorden van de Urmonderbaan (in de gemeente Sittard-Geleen) is 354 hectare in eigendom van dsm-firmenich. Het eigendom van dsm-firmenich omvat grofweg het gebied Graetheide en het gebied de Lexhy. In dit gebied zijn een aantal opgaven en ontwikkelingen voorzien zoals opgenomen in de Strategische gebiedsvisie voor de omgeving van Chemelot (2021):

Gebiedsopgave Graetheideplateau:

- Natuurontwikkeling, realisatie ecologische verbindingszone
 - Recreatieve verbindingen
 - Compensatiegronden hoevepacht
 - Strategische ruilgronden t.b.v. agrarische functie
-

Gebiedsopgave de Lexhy:

- 380kV / 150kV hoogspanningsstation
 - Uitbreidingslocatie voor de Brightlands Chemelot Campus
 - Leidingen vanuit het project Delta Rhine Corridor
-

Nadere keuze ten aanzien van de inzet van de aan te kopen gronden worden later (mede op basis van de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) gemaakt. Deze keuze is dus geen onderdeel van het onderhavige voorstel.

Het onderhandelingsresultaat is door Gedeputeerde Staten overgenomen in een voorgenomen besluit tot verwerving van Graetheide en de Lexhy.

De verwerving gaat over alle eigendommen (circa 354 hectare landbouw- en natuurgrond, inclusief 3 pachthoeves en 2 woningen) aan de noordzijde van de Urmonderbaan (voor zover gelegen in de gemeente Sittard-Geleen). Dit gebeurt marktconform. Zie **bijlage 1** voor een grote overzichtskaart van de beoogde eigendommen.



Essentiële afspraken (Termsheet):

- Overheden kopen op basis van 'As is – Where is', op basis van de huidige situatie.
- Aankoop is gebaseerd op (verpachte) agrarische- en natuurwaarde.
- Lopende huur- en (pacht)contracten worden overgenomen.
- Marktconforme aankoop, gevalideerd door een externe gecertificeerde taxateur.
- Er is sprake van een meerwaardeclausule voor de duur van 10 jaar. De meerwaarde doelt op de waardevermeerdering die ontstaat door bestemmingswijziging. De waarde van de nieuwe bestemming (op het moment dat deze onherroepelijk is) wordt vergeleken met de waarde van de vigerende (= huidige) bestemming op dat moment (vrij van pacht of huur). De dan te bepalen meerwaarde wordt voor 50% aan dsm-firmenich vergoed.
- Voor gehele gebied wordt momenteel een bodemonderzoek uitgevoerd.
- Koopovereenkomsten worden per entiteit opgesteld.

- De overeengekomen koopsom is ook gebaseerd op deze uitgangspunten.
- Overheden nemen de positie van dsm-firmenich over mét alle rechten en plichten.

Overname uitvoeringsafspraken Strategische gebiedsvisie (dsm-firmenich ► provincie/gemeente):

- Gebiedsopgave Graetheide plateau: gemeente is trekker, provincie wordt co-trekker (was dsm-f)
- Gebiedsopgave de Lexhy: provincie/gemeente wordt trekker (was dsm-f), campus is co-trekker.

De Provincie Limburg en de gemeente Sittard-Geleen participeren beide voor 50% in de voorgenomen aankoop. De koopprijs voor het geheel betreft een bedrag van € 25.750.000,- kosten koper. Dit vergt een totaal krediet van circa € 32,- miljoen. Voor Provincie Limburg betekent dit het beschikbaar stellen van een krediet van circa € 16,- miljoen hetgeen in de financiële paragraaf nader wordt toegelicht.

Zowel Provinciale Staten alsmede de gemeenteraad van Sittard-Geleen krijgen de gelegenheid om wensen en bedenkingen kenbaar te maken in het kader van deze voorgenomen aankoop en om te besluiten tot het beschikbaar stellen van het benodigde krediet voor de voorgenomen aankoop.

UPDATE Overnemen afspraken:

Bij de commissiebehandeling van vrijdag 16 mei 2025 heeft gedeputeerde Satijn de navolgende toezeggingen gedaan omtrent de over te nemen afspraken:

1. (T9671) Gedeputeerde Satijn zegt toe uw Staten te informeren over de inhoud van de strategische gebiedsvisie Chemelot i.r.t. de strategische verwerving Graetheide Lexhy en wat dit betekent voor de kopende partijen.
2. (T9672) Gedeputeerde Satijn zegt toe uit te zoeken of het mogelijk is om openbaar te maken welke rechten en plichten (uitputtende lijst) er rusten op het gebied (zoals benoemd in nota van bevindingen).

Ad 1. Strategische gebiedsvisie:

De strategische gebiedsvisie is te raadplegen middels de volgende link:

<https://www.limburg.nl/onderwerpen/economie/chemelot/strategische-gebiedsvisie-omgeving/>.

De uitvoeringsafspraken Strategische gebiedsvisie welke door de Provincie Limburg en de gemeente Sittard-Geleen in het kader van de strategische verwerving worden overgenomen zijn vastgelegd in het document "Strategische gebiedsvisie omgeving Chemelot, Uitvoeringsagenda (versie 2.0)", welke in **bijlage 8** is toegevoegd. Hierbij zij opgemerkt dat deze uitvoeringsagenda ziet op 5 gebiedsopgaven.

Wat betekent dit voor de kopende partijen (provincie Limburg en gemeente Sittard-Geleen)?



De strategische verwerving ziet alleen op de overname van de uitvoeringsafspraken van:
Gebiedsopgave 1: Graetheideplateau en Gebiedsopgave 5: de Lexhy. De overname afspraken laten de overige 3 gebiedsopgaven onveranderd.

In deze Uitvoeringsagenda 2.0. zijn de afspraken vastgelegd over de uitwerking en uitvoering van deze gebiedsopgaves en hoe partijen samenwerken en afstemmen. Goed om te vermelden is dat de provincie Limburg en de gemeente Sittard-Geleen momenteel ook al onderdeel zijn van deze Uitvoeringsagenda 2.0. Er vindt binnen deze bestaande afspraken alleen een verschuiving plaats van het trekkerschap: Voor gebiedsopgave Graetheide plateau wordt provincie co-trekker en voor de gebiedsopgave de Lexhy wordt de provincie samen met de gemeente trekker.

Ad. 2. Lijst contracten:

De rechten en plichten welke wij expliciet overnemen van dsm-firmenich betreffen alle lopende contracten die betrekking hebben op deze strategische gronden. Een overzicht van deze lopende contracten zijn toegevoegd in **bijlage 9**. In dit overzicht is ook aangegeven wat voor soort type contract dit betreft.

In de meegezonden openbare bijlage 9 zijn de namen van contractanten geanonimiseerd. Het overzicht inclusief de namen van contractanten zal vanaf 11 juni 2025 tot 20 juni 2025, onder geheimhouding, ter inzage worden gelegd bij uw Griffie.

Expliciet willen we vermelden dat dsm-firmenich geen afspraken over grindwinning heeft gemaakt met de firma L'Ortye. Provincie Limburg en gemeente Sittard-Geleen nemen van dsm-firmenich dan ook géén afspraken over grindwinning met de firma L'Ortye over. Ook anderzijds zijn jegens de firma L'Ortye geen gerechtvaardigde verwachtingen gewekt over grindwinning.

De bijlage 2 van het grond- en vastgoedbeleid is hierop aangepast.

Bevoegdheid

Wensen en bedenkingen

De bevoegdheid van Provinciale Staten om wensen en bedenkingen kenbaar te maken in het kader van een strategische verwerving van deze omvang vloeit voort uit de Provinciewet artikel 167 lid 4 juncto artikel 158 lid 1, aanhef en het gestelde onder e.

Krediet

De bevoegdheid voor het beschikbaar stellen van krediet ligt op grond van het budgetrecht bij Provinciale Staten en is neergelegd in de Provinciewet.

Geheimhouding bijlagen

Voor Provinciale Staten worden de volgende bijlagen – onder geheimhouding – op grond van artikel 84 en 85, tweede lid, Provinciewet ter inzage gelegd bij uw Griffie, en wel vanaf 25 april 2025 tot 20 juni 2025.

- Bijlage 3: Termsheet
- Bijlage 4: Financiële uitwerking
- Bijlage 5: Taxatiebrief De Lorijn raadgevers o.g.
- Bijlage 6: Nota van bevindingen
- **Bijlage 9: Overzicht overeenkomsten Graetheide – de Lexhy (incl. namen contractanten)**

Op de inzage door de leden van uw Staten is de procedure van toepassing zoals beschreven in de brief aan uw Staten verzonden op 28 maart 2023. De verplichting tot geheimhouding wordt opgelegd omdat er sprake is van informatie die onder een of meerdere uitzonderingsgronden van de Wet open overheid



(Woo) valt. Meer specifiek gaat het hier om informatie die inzicht geeft in vertrouwelijke bedrijfs- en fabricagegegevens (art. 5.1 , eerste lid aanhef en onder c, Woo) van de betrokken onderneming. Daarnaast is er sprake informatie die de lopende onderhandeling en de financiële positie van de Provincie Limburg zal benadelen als deze in de openbaarheid terecht komt (art 5.2, tweede lid, aanhef en onder b, Woo). Vandaar dat de verplichting tot geheimhouding op deze bijlagen aan uw Staten wordt opgelegd. De verplichting tot geheimhouding duurt voort totdat uw Staten deze opheffen.

Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is dat Provincie Limburg en gemeente Sittard-Geleen gezamenlijk de strategische grondpositie Graetheide - de Lexhy van dsm-firmenich overneemt om daarmee regie te houden op de gemeentelijke en provinciale belangen en doelen van de 'Strategische gebiedsvisie omgeving Chemelot'.

Argumenten

1. Grond- en vastgoed beleid provincie Limburg

In **bijlage 2** is de beoordeling op basis van het provinciale grond- en vastgoedbeleid toegevoegd. Op basis van deze analyse komt naar voren dat 'samenwerken' de beste insteek is. Hetgeen in het onderhavig voorstel wordt geconcretiseerd doordat Provincie Limburg de beoogde aankoop gezamenlijk met de gemeente Sittard-Geleen gaat uitvoeren.

2. Strategische gebiedsvisie omgeving Chemelot (2021)

In 2023 is in het kader van de Strategische gebiedsvisie gecommuniceerd dat 'overheden de mogelijkheden onderzoeken om de gronden ten noorden van de Urmonderbaan van dsm-firmenich te verwerven'.

Reden voor het onderzoeken van deze mogelijkheden was gelegen in het feit dat er voor het realiseren van de Gebiedsopgave Graetheideplateau en de Gebiedsopgave Lexhy instemming en medewerking van de grondeigenaar benodigd is. Door deze gronden van dsm-firmenich te verwerven is de medewerking van de grondeigenaar een gegeven en zijn overheden hiervoor niet meer afhankelijk van een derde partij.

Verder is destijds in de opgaven ook benoemd dat een eventuele ontgronding nog onderzocht zou gaan worden.

3. 380 kV hoogspanningsstation en andere projecten

Ten tijde van het strategische verwervingsonderzoek was de zoeklocatie voor de 380 kV en 150 kV aan de Noordzijde van de Bergerweg in de nabijheid van het huidige 150 kV station. Inmiddels is deze zoeklocatie gewijzigd in een locatie aan de Zuidzijde van de Bergerweg op het Lexhy gebied.

Daarmee valt de zoeklocatie voor het 380 kV (en 150 kV hoogspanningsstation) nu geheel binnen het gebied van de beoogde aankoop. Door deze aankoop krijgen de overheden (Provincie Limburg en gemeente Sittard-Geleen) de eigendom over de gronden en de mogelijkheid om een totaaloplossing aan te bieden aan de huidige hoevepachter door ruilgronden binnen de aankoop te kunnen aanbieden. Op deze wijze kan de overheid proberen om een verdere vertraging van de realisatie van het nieuwe 380/150 kV hoogspanningsstation te voorkomen en TenneT helpen in de realisatie van het nieuwe 380/150 kV hoogspanningstation door TenneT welke cruciaal is voor de Zuid-Limburg en een duurzaam Chemelot (zoals opgenomen in het Limburgs bod voor een duurzaam Chemelot).

Verder spelen er ook nog andere projecten en belangen in het gebied die elkaar kunnen raken of beïnvloeden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het project Delta Rhine Corridor en de politieke wensen bij de gemeente Sittard-Geleen (middels amendementen) om het bos gelegen in het gebied de Lexhy zoveel mogelijk te behouden en zich uit te spreken tegen grindwinning op Graetheide.



4. Privaatrechtelijke instrumenten naast publiekrechtelijke instrumenten

In algemene zin kan worden aangegeven dat Provincie Limburg door aankoop (privaatrechtelijk instrument) meer sturingsmacht verkrijgt dan als de provincie alleen kan terugvallen op de publiekrechtelijke instrumenten.

5. Marktconform versus volledige schadeloosstelling

De voorgenomen aankoop vindt plaats op basis van marktwaarde. Indien Provincie Limburg en gemeente Sittard-Geleen niet waren overgegaan tot minnelijke aankoop en de Provincie Limburg danwel gemeente Sittard-Geleen wensen de beoogde ontwikkelingen toch te realiseren dan dienen overheden ten ultimo het instrument onteigening in te zetten danwel minnelijke verwerving ter voorkoming van onteigening. Op dat moment zijn overheden verplicht om een volledige schadeloosstelling te betalen die substantieel hoger is dan de huidige marktwaarde. Deze situatie kan zich nu alleen nog gedeeltelijk voordoen voor het pachtvrij maken van eventuele gebruikers (met wettelijke rechten), maar niet meer voor het aankopen van de gronden van dsm-firmenich.

Risico's en kanttekeningen

Planning

Het besluitvormingstraject om te komen tot aankoop kent een strakke planning. Naar wens van dsm-firmenich wordt het geheel aan percelen in 4 transacties overgedragen. Het streven is om de eerste transactie te laten plaatsvinden aan het einde van Q2 2025 (vrijdag 27 juni 2025), mits geen blokkerende wensen en bedenkingen zijn geuit. De daarop volgende transacties worden steeds in een volgend kwartaal afgehandeld.

Om de planning te realiseren, zijn de basisafspraken uitgewerkt in een zogenoemde Termsheet. De Termsheet bevat al hetgeen tussen partijen is overeengekomen en geldt als basis voor de formele besluitvorming en het uitwerken van de nog definitief te maken afspraken in koopovereenkomsten en notariële akten.

Om de planning te realiseren en onderstaande parallelle uitwerkingen mee te nemen in het definitieve Statenvoorstel, zal voor besluitvorming nog een geactualiseerd Statenvoorstel aan uw Staten worden aangereikt.

Onderwerpen die parallel aan de besluitvorming nog verder uitgewerkt worden zijn:

- Bodemonderzoek: De uitkomsten van het bodemonderzoek en de eventueel (financiële) gevolgen daarvan worden meegenomen in het definitieve Statenvoorstel.
- Uitvoeren fiscaal onderzoek: De uitkomst van het fiscaal onderzoek wordt meegenomen in de definitieve aktes van levering.
- Opstellen van koopovereenkomsten en aktes o.b.v. Termsheet: Ondertekening en besluitvorming door Gedeputeerde Staten vindt pas plaats na besluitvorming door uw Staten.
- Uitwerking van de samenwerking tussen de gemeente Sittard-Geleen en Provincie Limburg: De eerste contouren van samenwerking worden meegenomen in dit Statenvoorstel.

Bodemonderzoek

In verband met de voorgestane grondtransactie is momenteel in opdracht van dsm-firmenich (via entiteit DSM Nederland B.V.) voor het gebied Graetheide en de Lexhy een bodemonderzoek **uitgevoerd in uitvoering**. Het betreft een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 met als doel om met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of in het transactiegebied bodemverontreiniging aanwezig is en de milieu hygiënische kwaliteit van de boven- en ondergrond na te gaan door een steekproefsgewijze monsterneming. De onderzoeksopzet is afgestemd met de Provincie Limburg.



Op basis van reeds verricht historisch onderzoek is het gebied ten aanzien van de bodem als 'grootschalig onverdacht' aangemerkt en drie bedrijfslocaties als min of meer 'verdacht'. Het gebied is 'onverdacht' ten aanzien van PFAS. Echter voor het verkrijgen van een indicatie of al dan niet mogelijk sprake is van een PFAS verontreiniging is wordt dit wel in het bodemonderzoek meegenomen.

Het bodemonderzoek wordt momenteel door twee onderzoeksbureaus tegelijkertijd uitgevoerd en de verwachting is dat begin juni 2025 de resultaten kunnen worden opgeleverd. In ieder geval zullen de resultaten van het bodemonderzoek en de eventuele gevolgen daarvan bekend dienen te zijn alvorens de koopovereenkomsten worden gesloten.

UPDATE Bodemonderzoek:

Het bodemonderzoek is uitgevoerd door Geonius Milieu B.V. en Tritium Advies B.V., beide onafhankelijke milieu advies bureaus. Ter plaatse van het gebied is sprake van 4 grondeigenaren. Het onderzoek is per gebieds-eigenaar, dus 4 deelgebieden, uitgevoerd en gerapporteerd. De onderzoeksopzet is afgestemd met de Provincie Limburg.

Op basis van de rapportages zijn in **bijlage 11** de resultaten en conclusies van het bodemonderzoek samengevat weergegeven. De volledige rapporten zijn als **bijlage 12** toegevoegd.

Uit deze rapportages volgt dat, conform uitgesproken verwachting in de commissiebehandeling, de bodemkwaliteit in zijn algemeenheid voldoet aan de huidige functies.

Gezien de grote omvang van het bodemonderzoek zijn logischerwijs een paar lokale bijzonderheden aangetroffen waarvoor passende maatregelen worden genomen (nader onderzoek en mogelijke saneringsplicht bij huidige gebruik).

Financiële vertaling van de resultaten van het bodemonderzoek

Op basis van de Term Sheet heeft een financiële vertaling van de resultaten van het bodemonderzoek plaatsgevonden.

In de Term Sheet is opgenomen dat de kosten van bodemonderzoek voor rekening van provincie en gemeente zijn. Vandaar dat ook het noodzakelijke nader onderzoek voor rekening van provincie en gemeente komt. Inschatting kosten nader onderzoek zijn circa 60.000 euro. Hier is in het krediet rekening mee gehouden.

Ten aanzien van mogelijke saneringskosten is in de Term Sheet opgenomen dat de eerste 250.000 euro voor rekening van dsm-firmenich komen. Op basis van de huidige inschatting bedragen deze 277.000 euro excl. BTW.

Op basis van deze inschattingen heeft dsm-firmenich zich bereid verklaard om de noodzakelijke saneringskosten tot een bedrag van 277.000 euro excl. BTW (in plaats van 250.000 euro excl. BTW) te vergoeden en ook daadwerkelijk te laten uitvoeren.

Aanvullend heeft dsm-firmenich aangeboden om het noodzakelijke handmatig weghalen van asbest te laten uitvoeren voor hun kosten, zonder dat dit verrekend wordt met provincie en gemeente.

Op deze wijze zijn de voorziene saneringskosten op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek niet alleen in financiële zin vertaald maar ook voorzien dat de noodzakelijke sanering ook meteen (in opdracht van dsm-firmenich) wordt uitgevoerd als onderdeel van de gehele afwikkeling van de beoogde aankoop. Rekening houdende met het bovenstaande hebben we de eerder gehanteerde risicoreservering voor de bodem positief kunnen bijstellen.



Fiscale aspecten

Omzetbelasting

Op dit moment wordt nader onderzocht (fiscaal onderzoek) of de levering van de gronden al dan niet belast is met omzetbelasting. Dit wordt onderzocht aan de hand van een tweetal sporen;

- overdracht van een onderneming ex artikel 37d Wet op de Omzetbelasting 1968 (middels afstemming met de Belastingdienst, waarbij de inspecteur van dsm-firmenich competent is) danwel
- reguliere overdracht waarbij per kadastraal perceel een fiscale kwalificatie dient plaats te vinden en de levering al dan niet van rechtswege belasting is met omzetbelasting.

Mocht sprake zijn van wettelijk verschuldigde omzetbelasting (gronden ten behoeve van de realisatie van het 380 kV hoogspanningsstation, nieuwe loodsen inclusief evt. zonnepanelen (<2 jaren) in Hoevepacht) dan komen deze kosten voor rekening van de Provincie Limburg / gemeente Sittard-Geleen. Dit betreft een gedeelte van het grote aan te kopen areaal. Vervolgens moet onderzocht worden of deze aan de Provincie Limburg / gemeente Sittard-Geleen in rekening gebrachte omzetbelasting voor aftrek dan wel btw-compensatie in aanmerking komt.

Hiertoe is de medewerking van de (hoeve)pachters noodzakelijk. Mocht dit niet lukken dan werkt de in rekening gebrachte btw kostprijsverhogend. Hier is in het te vragen budget rekening mee gehouden.

Overdrachtsbelasting

De levering geschiedt op 4 (separate) momenten. Hiervoor zullen 4 koopovereenkomsten gesloten worden met dsm-firmenich (5 separate entiteiten), waarbij de totale koopsom per overeenkomst wordt opgesplitst. Op basis hiervan is op het reeds opgestelde taxatierapport door de taxateurs in een brief bevestigd dat de afzonderlijke koopsommen marktconform zijn (**bijlage 5**).

De koopprijs per individuele kadastraal perceel betreft dan ook waarde economisch verkeer. Als gevolg hiervan kan de Provincie Limburg / gemeente Sittard-Geleen, ieder als verkrijger voor de onverdeelde helft, een beroep doen op een in de wet opgenomen vrijstelling overdrachtsbelasting (artikel 15, eerste lid sub a of sub c Wet op Belastingen van rechtsverkeer 1970) waardoor de overdrachtsbelasting niet kostprijsverhogend werkt.

Verder dient nader onderzocht te worden of dsm-firmenich in het verleden (afgelopen 10 jaar) bij de verkrijging van cultuurgrond (grond gebruikt in een agrarische onderneming) een beroep heeft gedaan op een in de wet opgenomen vrijstelling, zgn. Landbouwvrijstelling ex artikel 15, eerste lid sub q Wet op Belastingen van rechtsverkeer 1970. Deze vrijstelling wordt teruggenomen indien de grond(en) binnen 10 jaar na de verkrijging onttrokken word(t)(en) aan de bedrijfsmatige agrarische exploitatie (voorwaardelijke vrijstelling). Deze vraag is bij dsm-firmenich uitgezet. Het antwoord bepaalt of er mogelijk alsnog overdrachtsbelasting betaald moet worden als gevolg van het niet meer voldoen aan de vrijstelling (bijv. landbouwgronden ten behoeve van het 380 KV-station uit de pacht halen).

Er is nog geen duidelijkheid over óf er een bedrag aan overdrachtsbelasting moet worden betaald en als, hoe hoog dit bedrag is. De fiscale kosten binnen het krediet zijn 'veilig' gebudgetteerd waardoor de verwachting is dat eventuele kosten uit overdrachtsbelasting hierbinnen opgevangen kunnen worden.

Vennootschapsbelasting

Er bestaat naar de toekomst een risico op het verrichten van activiteiten die gekwalificeerd worden als een onderneming voor de vennootschapsbelasting waardoor afdracht van vennootschapsbelasting aan de orde is (tot 25,8% exclusief administratieve lasten). Meer in het bijzonder gaat het om het perceel waar het 380 kV station door TenneT zal worden gerealiseerd.



Op dit moment verricht Provincie Limburg nog geen vennootschapsbelastingplichtige activiteiten. Komende periode wordt gebruikt om mitigerende maatregelen te onderzoeken (o.a. aankoop door de gemeente Sittard-Geleen dan wel aankoop door een door de provincie nader aan te wijzen gelieerde entiteit). Mocht er in de toekomst sprake zijn van een vennootschapsbelastingplichtige activiteit, is hiertoe budget gereserveerd.

UPDATE Fiscale aspecten:

Overdrachtsbelasting

Provincie en gemeente nemen de gronden "as is, where is" over. Dit betekent dat de gronden allen landbouwkundig (zgn. bedrijfsmatige agrarische exploitatie) in gebruik zijn en blijven. Enige uitzondering betreft het perceel waarop het 380 kV station door TenneT zal worden gerealiseerd. Echter, ten aanzien van dit perceel is geen beroep gedaan op de zgn. landbouwwijstelling. Derhalve is een mogelijke overdrachtsbelastingclaim niet aan de orde.

Omzetbelasting

Op dit moment is van de Belastingdienst nog geen uitsluitsel ontvangen over ons beschreven verzoek.

Mocht de uitspraak op het moment van koop en/of levering ook nog niet zijn ontvangen, kunnen de koopovereenkomsten en aktes van leveringen toch worden getekend middels het opnemen van zgn. vangnetbepaling. Indien de Belastingdienst uiteindelijk niet meewerkt met ons verzoek, kan onder omstandigheden kostprijsverhogende omzetbelasting van toepassing zijn. In het budget is met dit negatieve scenario rekening gehouden.

Vennootschapsbelasting

Uit nader onderzoek is gebleken dat het risico op mogelijke vpb-plicht op basis van de huidige informatie niet te verwachten is. Overname door een "nader aan te wijzen gelieerde entiteit" is dan ook niet noodzakelijk.

Mocht in de toekomst, ten aanzien van een of meerdere percelen, sprake zijn van een vennootschapsbelastingplichtige activiteit, dan staat hier ook een verkoopopbrengst tegenover en wordt de verschuldigde vennootschapsbelasting, administratieve lasten en advieskosten hieruit gedekt.

Opstellen koopovereenkomsten en akten

Op basis van de Termsheet worden de 4 koopovereenkomsten en de bijbehorende notariële akten opgesteld. Deze koopovereenkomsten worden pas voorgelegd aan Gedeputeerde Staten voor akkoord nadat het onderhavig Statenvoorstel door uw Staten is behandeld. Nadat Gedeputeerde Staten positief hebben besloten omtrent de koopovereenkomsten zullen deze 4 koopovereenkomsten **gelijktijdig** worden ondertekend.

UPDATE Opstellen koopovereenkomsten en akten:

Parallel aan het besluitvormingstraject worden de koopovereenkomsten en akten opgesteld. Inmiddels is de eerste concept koopovereenkomst voor de eerste transactie opgesteld en zullen de andere 3 koopovereenkomsten ook klaargemaakt worden. Na behandeling zullen, met inachtneming van de eventuele wensen en bedenkingen, de koopovereenkomsten definitief gemaakt worden en daarna ter besluitvorming aan Gedeputeerde Staten worden voorgelegd.

Voor levering van de gronden zijn notariële akten noodzakelijk. Om deze akten voor te bereiden is inmiddels opdracht gegeven aan een notariskantoor om deze leveringen voor te bereiden.



Samenwerking: afspraken tussen Provincie Limburg en Gemeente Sittard-Geleen

Uitgangspunt is dat Provincie Limburg en gemeente Sittard-Geleen vorenbedoelde onroerende zaken in gezamenlijke eigendom zullen verwerven (al dan niet door ieder middels een aan haar gelieerde vennootschap), ieder voor de onverdeelde helft.

Dit vereist dat er nog nadere afspraken door Provincie Limburg en gemeente Sittard-Geleen zullen moeten worden gemaakt en vastgelegd als het gaat om onder meer rechten en plichten, kostenverdeling, gebruik van de gronden (voor zover niet verpacht of in erfpacht uitgegeven), beheer en onderhoud, een geschillenregeling en een voorkeursrecht tot koop (voor het geval een van partijen haar aandeel wenst te vervreemden). En daarnaast zullen onderling afspraken gemaakt dienen te worden ten aanzien van de uitvoeringsafspraken welke van dsm-firmenich worden overgenomen. Deze afspraken zullen worden vastgelegd in een nog nader op te stellen samenwerkingsovereenkomst gezamenlijke eigendom die separaat aan Gedeputeerde Staten zullen worden voorgelegd.

Belangrijke uitgangspunten voor deze Samenwerkingsovereenkomst zijn in ieder geval:

- De ambtelijke aansturing middels een projectstructuur met 1 projectmanager en projectteamleden van zowel Provincie Limburg als gemeente Sittard-Geleen te handhaven.
- Eigendomsverhouding: Provincie Limburg 50% en gemeente Sittard-Geleen 50%
- Vertrekpunt is dat Provincie Limburg en gemeente Sittard-Geleen eigenaar worden voor de onverdeelde helft.
- Verdeling inkomsten (o.a. pachtinkomsten) op basis van 50/50.
- Eenheid van beheer: De aangekochte percelen worden gecoördineerd uitgegeven door Provincie Limburg en gemeente Sittard-Geleen gezamenlijk (rekening houdende met Didam: **Gelijke kansen voor alle geïnteresseerden**).
- Afwikkeling van de meerwaardeafspraken in lijn met de krediet uitgangspunten.
- Voeren van gesprekken met derden (TenneT, hoevepachters) als gezamenlijk eigenaar.
- Reguliere pachters die geheel en/of gedeeltelijk verplaatst moeten worden, dienen na verplaatsing in een vergelijkbare economische situatie te komen.

UPDATE Samenwerkingsafspraken:

De afgesproken eerste contouren van de samenwerking treft u aan in **bijlage 10**. Deze is in samenwerking met AKD advocaten opgesteld en weergegeven in de bijgevoegde concept memo. Partijen werken deze contouren verder uit in een samenwerkingsovereenkomst. De definitieve samenwerkingsovereenkomst zal aan Gedeputeerde Staten voorgelegd worden ter besluitvorming.

Toelichting:

Belangrijk om te vermelden is dat de memo uitgaat van een samenwerking in de vorm van een gezamenlijke groundbank die alleen ziet op de gronden die nu van dsm-f worden aangekocht. De afweging welke projecten waar gewenst zijn, vindt niet plaats in deze groundbank samenwerking, maar in de bestaande samenwerking op basis van de Strategische Gebiedsvisie Chemelot. Derhalve zijn in de memo (onder punt 3.2.) ook de beoogde projecten benoemd die aansluiten bij het gezamenlijke doel. Voor deze projecten/ontwikkelingen worden de benodigde gronden tegen vooraf afgesproken condities ingebracht en werken Partijen over en weer mee aan de overdracht van gronden. Tevens is in het memo (onder punt 4.7) ook een escalatie regeling opgenomen.

Voor de nieuwe projecten (welke niet genoemd zijn in de memo onder punt 3.2.) staat nu onder 3.1. onder (g) een algemene regeling. Voor die projecten is de medewerking (vanuit grondeigendom) niet op voorhand geregeld. Gedeputeerde Staten zullen voor zulke situaties een escalatieregeling bepalen.



Statenvoorstel anticiperend krediet

Separaat wordt een Statenvoorstel voorbereid voor de ophoging van het anticiperend krediet voor strategische aankopen. Dit Statenvoorstel staat geagendeerd voor behandeling in het najaar van 2025. De gronden die in het onderhavige Statenvoorstel voor 20 juni 2025 worden meegenomen zullen buiten het Statenvoorstel anticiperend krediet worden gehouden. Het zijn derhalve communicerende vaten waarbij dubbeltelling niet aan de orde is.

UPDATE Informatiesessie vrijdag 11 april 2025

Bij de technische infosessie zijn door statenleden punten aangedragen die zij graag terugzien in het Statenvoorstel. Op hoofdlijnen betreft dat met name de navolgende zaken:

- Gaarne op een overzichtskaart intekenen waar het Lexhy bos is gelegen aangezien er maatschappelijk gezien veel om te doen is en we dan goed kunnen beoordelen wat we aankopen (wens).
 ► Er zijn een tweetal afbeeldingen als bijlage 7 toegevoegd.
- Hoe gaan we voorkomen dat we niet met lange trajecten blijven zitten waarbij we geld gereserveerd hebben voor uitgaven die wel of niet komen en dat we in de toekomst weer met die gelden gaan schuiven?
 ► Is in de financiële toelichting meegenomen en het kredietbesluit is hierop aangepast.
- Gaarne ook inzichtelijk maken wat de inkomsten en kosten van de gronden jaarlijks zijn.
 ► Is opgenomen in de financiële paragraaf.
- Gaarne ook aandacht hebben voor de wijze van beheer, zodat de grond ook op de lange termijn goed geëxploiteerd wordt en niet eenmalig uitgemergeld (omdat de pacht maar kort loopt).
 ► Uitgangspunt is dat het beheer en de pachtuitgifte van de gronden eenzelfde juridische basis houdt als bij dsm-firmenich. Uiteraard sluiten we wel aan bij ons huidige pachtbeleid waarbij er oog zal zijn voor duurzaam grondgebruik. Bij de uitgifte zal de bodemgesteldheid dus niet verbeteren dan wel verslechteren in vergelijking met de huidige situatie.
- Gaarne de contouren van beoogde samenwerking met de gemeente Sittard-Geleen al zo veel mogelijk meenemen bij het geactualiseerde Statenvoorstel. Hierbij ook aandacht voor de situatie als Provincie Limburg en gemeente Sittard-Geleen niet (meer) op 1 lijn zitten.
 ► Is in het aangepast Statenvoorstel meegenomen en hierboven bij Samenwerking nader toegelicht.
- Kan wellicht de Chemelot Campus de Lexhy gronden overnemen voor de doorontwikkeling?
 ► Daar ziet dit Statenvoorstel nu niet op.
- Gaarne uitwerken hoe eventuele meerwaarde voor Provincie Limburg en gemeente Sittard-Geleen intern financieel verwerkt wordt.
 ► Is onder de financiële paragraaf toegelicht.
- Hoe gaan we om met wensen en bedenkingen van de gemeente en andersom?
 ► Een en ander zal afhankelijk zijn van het type wensen en bedenkingen en de impact hiervan op de afgesproken condities zoals overeengekomen in de Term Sheet. Het is aan Gedeputeerde Staten om dit in hun besluitvorming mee te nemen.
- Gaarne zo veel mogelijk stukken openbaar bij het Statenvoorstel, want als iets vertrouwelijk is dan mogen er politiek geen vragen meer over gesteld worden.
 ► Uitgangspunt bij het aangepast Statenvoorstel is dat we zo veel mogelijk openbaar maken.

In de informatiesessie is reeds aangekondigd dat er nog een aangepast Statenvoorstel zal volgen waarin de actualiteiten van het project zijn meegenomen. In dit geactualiseerde Statenvoorstel worden, zo goed mogelijk, ook bovenstaande punten meegenomen.



Financiën

Op 25 maart 2025 is ambtelijk overeenstemming bereikt met dsm-firmenich over de condities van de strategische grondverwerving Graetheide - de Lexhy. Alle eigendommen (inclusief de pachthoeves) aan de noordzijde van de Urmonderbaan worden door Provincie Limburg en de gemeente Sittard-Geleen aangekocht, waarbij partijen beide voor 50% participeren in de aankoop. De voorwaarden en condities zijn uitgewerkt in een Termsheet (onder geheimhouding ter inzage bij de Griffie). De afspraken in de Termsheet vormen de inhoudelijke basis voor de kredietaanvraag aan Provinciale Staten.

Voor deze voorgenomen grondverwerving en bijkomende kosten wordt voor het deel van de Provincie Limburg een krediet gevraagd van € 16.174.000,-. Het aandeel hierin van de Provincie voor de koopsom voor de grond bedraagt € 12.875.000,-, zijnde 50% van € 25.750.000,- (marktconform op basis van agrarische waarde). Het overige deel van het krediet omvat fiscale kosten (zie fiscale aspecten), kosten voor bodemonderzoek en mogelijke saneringskosten, pachtersinvesteringen en een post onvoorzien.

Meerwaardeclausule

Onderdeel van de afspraken in de Termsheet is een meerwaardeclausule op basis waarvan, voor het deel van de grond waarvoor een onherroepelijke functie/bestemmingswijziging wordt toegekend in de zin van de Omgevingswet of een besluit wordt genomen dat afwijkt van de vigerende functie/bestemming, vijftig procent van de méérwaarde verschuldigd is aan dsm-firmenich. Deze afspraak is geldig voor een termijn van 10 jaar na de dag van de juridische levering van de eerste akte. De meerwaarde wordt vastgesteld door NRVV gecertificeerde taxateurs. Het uitgangspunt van de Provincie is dat geen krediet nodig is voor een te betalen meerwaarde onder de aanname dat deze verplichting te zijner tijd doorgezet zal worden naar de kopende partij en verkoop (nagenoeg) gelijktijdig plaatsvindt met een functiewijziging van de grond. Tot slot merken we op dat eventuele sanerings- en/of beveiligingskosten bij toekomstige ontwikkelingen worden verrekend in de getaxeerde waarde als bedoeld in de meerwaardeclausule. Sanerings- en/of beveiligingskosten die voortkomen uit een verontreiniging die is ontstaan na de levering worden op basis van de afspraken in de Termsheet niet meegenomen in de meerwaarde.

Voor de overige details verwijzen we naar de financiële bijlage.

Risico's

De externe taxateur, De Lorijn raadgevers o.g., heeft bevestigd dat de onderdelen van de koopsommen marktconform zijn op basis van de uitgangspunten van de voorgenomen aankoop. Verder is het risico op bodemverontreiniging afgedekt doordat de uitkomsten van het bodemonderzoek voorafgaand aan besluitvorming door Provinciale Staten beschikbaar zullen zijn en op basis van de afspraak in de Termsheet dat overheden bij saneringskosten hoger dan € 500.000,- van de koop kunnen afzien zonder enige schadevergoeding. Saneringskosten die hoger zijn dan nodig op basis van huidige gebruik, zijn wel volledig voor aankopende partijen. Verder wordt rekening gehouden met een (ten minste) kostendekkende exploitatie met betrekking tot het beheer en onderhoud van de gronden voor de periode dat deze in eigendom zijn van beide partijen. Derhalve wordt hiervoor geen begrotingsruimte gevraagd.

Provincie Limburg en gemeente Sittard-Geleen zullen voorafgaand aan de eerste koopakte middels een SOK afspraken maken over het beheer van de gronden evenals de verdeling van opbrengsten en kosten. Het uitgangspunt hierbij is wederom dat alle opbrengsten en kosten 50/50 verdeeld worden.

Investeringskrediet

Voor het provinciale aandeel in deze grondaankoop is een bedrag gemoeid van € 16.174.000,- en wordt gefinancierd uit de vrij beschikbare liquide middelen. De Provincie hoeft geen externe financiering aan te trekken om deze aankoop te financieren waardoor er geen aanvullende kapitaallasten in de begroting terecht zullen komen. Op dit moment is nog niet bekend op welke wijze deze aankoop in de provinciale balans verantwoord zal worden landen (voorraden of vaste activa).



Mogelijk kan een deel van de kosten niet via de balans als kostprijs van de grond verantwoord worden en zal dat deel op de Provinciale begroting drukken. Dit wordt momenteel nog onderzocht. Indien dit aan de orde is, zal het investeringskrediet verlaagd worden met hetzelfde bedrag als waarvoor dan alsnog dekking in begroting wordt gevraagd.

De (marktconforme) koopsom voor de grond bedraagt € 25.750.000,-. Daarnaast wordt door de Provincie ten behoeve van voorliggende kredietaanvraag rekening gehouden met ca. 25% voor bijkomende, thans deels nog onzekere kosten bovenop de koopsom. De Provincie zal na afronding van de aankoop en daarna periodiek ambtelijk evalueren in hoeverre het restant van het gevraagde krediet (deels) vrij kan vallen voor kosten die bij nader inzien niet gemaakt zullen worden. Dit betreft met name een deel van de fiscale kosten en de post onvoorzien.

UPDATE Financiën:

Rekening houdende met de geactualiseerde informatie bedragen de totale uitgaven voor deze voorgenomen grondverwerving en bijkomende kosten voor de Provincie Limburg naar verwachting € 15.168.000,-. Volgens de wettelijke begrotingsregels die zijn vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV) mag het grootste deel van de uitgaven €13.702.000 als een investering op de balans van de Provincie verantwoord worden. Hiervoor is een investeringskrediet nodig. Een ander deel van de uitgaven (€1.466.000) dient op grond van de BBV als kosten behandeld te worden. Deze kosten worden als lasten in de begroting verwerkt. Hiervoor is een begrotingswijziging benodigd, omdat in deze kosten niet is voorzien.

	investering	exploitatie	totaal
nodig	€ 13.702.000	€ 1.466.000	€ 15.168.000
dekking	n.v.t. *		
Programmareserve energie		€ 230.000	
Programmareserve economie		€ 236.000	
Post onvoorzien programmabegroting 2025		€ 1.000.000	
Resultaat	n.v.t.	€ 0	

*n.v.t. betreft balansmutatie van liquide middelen naar voorraad grond.

De programmareserve onvoorzien wordt aangesproken omdat met deze aankopen geen rekening is gehouden in het Coalitieakkoord 2023-2027 en in de begroting geen middelen zijn opgenomen die deze kosten kunnen dekken.

Voor de overige details verwijzen we naar de hierna volgende toelichtingen.

Investeringskrediet

Voor de voorgenomen aankoop is ten eerste een investeringskrediet van € 13.702.000 nodig. Dit betreft hoofdzakelijk de helft van de koopsom voor de grond ad € 12.875.000,-, (50% van € 25.750.000,-) welke marktconform, op basis van agrarische waarde wordt aangekocht. Het restant van het investeringskrediet ad € 827.000 ziet voornamelijk op bijkomende, maar nog onzekere fiscale kosten die onder de BBV meetellen als kostprijs van de grond. Het betreft (nog onzekere) kostprijsverhogende omzetbelasting. Of deze kosten daadwerkelijk betaald moeten worden is afhankelijk van de uitkomst van de beoordeling door de Belastingdienst ten aanzien van de toepassing van artikel 37d Wet op de Omzetbelasting 1968, overdracht van een onderneming (zie kopje fiscale aspecten, omzetbelasting, spoor 1). Verder is in het krediet geen rekening gehouden met overdrachtsbelasting op grond van de in de wet opgenomen vrijstelling overdrachtsbelasting en het niet aanwezig zijn van een landbouwwijstellingsclaim (zie kopje fiscale aspecten, overdrachtsbelasting, update) waardoor de



overdrachtsbelasting niet kostprijsverhogend werkt. Ook is in het krediet geen bedrag opgenomen voor eventueel te betalen vennootschapsbelasting onder de aanname dat te betalen winstbelasting automatisch gedekt wordt door de opbrengst uit de verkooptransactie met een derde partij. (zie kopje fiscale aspecten, vennootschapsbelasting, update)

Tot slot merken we op dat in het krediet geen rekening is gehouden met eventuele kosten uit hoofde van de meerwaarde clause. Het uitgangspunt van de Provincie is dat deze verplichting te zijner tijd doorgezet kan worden naar de kopende partij en dat verkoop van een deel van de grond (nagenoeg) gelijktijdig zal plaatsvinden met de functiewijziging van de grond, die de meerwaardeclause activeert. Net als de rationale voor het niet opnemen van mogelijk te betalen vennootschapsbelasting, kunnen de kosten van meerwaarde gedekt worden door de opbrengst uit de verkooptransactie met een derde partij. In de SOK met de Gemeente Sittard-Geleen wordt voorts vastgelegd dat functiewijziging van de grond enkel kan plaatsvinden indien sprake is van een concrete (nagenoeg) gelijktijdige verkooptransactie danwel op een andere wijze in het krediet voor de afdracht van de meerwaarde is voorzien.

Exploitatiebudget

Naast het investeringskrediet van € 13.702.000 is in de begroting dekking benodigd in de vorm van een exploitatiebudget voor geschatte aankoopkosten ad € 1.466.000. Op grond van de BBV komen deze kosten directe ten laste van de begroting. Het budget valt uiteen in de volgende kosten:

- € 466.000 zijnde 50% van (i) geschatte bodemonderzoekskosten (inclusief btw), (ii) geschatte kosten voor compensatie voor de hoevepachter(s) die mogelijk naar een nieuwe locatie verplaatsen in het kader van de realisatie van het 380 kV hoogspanningsstation en (iii) proceskosten ten behoeve van de verdere afwikkeling van de grondverwerving;
- € 1.000.000 voor onvoorziene kosten die ten laste komen van de Provinciale begroting.

Bovendien wordt rekening gehouden met een (ten minste) kostendekkende exploitatie met betrekking tot het beheer en onderhoud van de gronden voor de periode dat deze in eigendom zijn van beide partijen. Derhalve wordt hiervoor geen begrotingsruimte gevraagd. De opbrengsten bedragen ca. € 300-350k op jaarbasis. De kosten betreffen onroerendezaakbelasting en de kosten voor de rentemeester.

Tot slot merken we op dat zowel in het investeringskrediet als in het exploitatiekrediet bedragen zijn opgenomen voor nog onzekere uitgaven. De verwachting is dat naarmate de afwikkeling van de aankoop vordert evenals de inhoudelijk afstemming met de Belastingdienst, snel duidelijk zal worden in hoeverre deze reserveringen nodig zijn. In de reguliere Planning en Control cyclus zullen de benoemde budgetten geactualiseerd worden en waar nodig naar beneden bijgesteld op basis van de actuele situatie. Een eventuele vrijval zal alsdan terugvloeien naar de bron van herkomst uit de Provinciale begroting.

Dekking van het exploitatiebudget

Dekking van het exploitatiekrediet komt uit de beleidsmiddelen van programma Energie (€ 230.000), programma Economie (maximaal € 236.000) en het restant uit de programmareserve onvoorzien van de begroting 2025 (voor de post onvoorziene kosten).

Risico's

Het risico op bodemverontreiniging is inmiddels bekend en beperkt tot ca. 300k. Hierdoor is de afspraak in de Termsheet dat overheden bij saneringskosten hoger dan € 500.000,- van de koop kunnen afzien niet meer aan de orde.



Communicatie

Dit Statenvoorstel heeft betrekking op een strategische verwerving. Op woensdag 26 maart jl. is dit voornemen middels een mededeling portefeuillehouder en een persbericht gecommuniceerd. Op dat moment zijn tevens ook de pachters in het gebied persoonlijk door verkoper geïnformeerd.

In verband met de beoogde 380 kV vindt op dit moment al gesprekken plaats met TenneT en de hoevepachter van dat gebied, omdat die afhankelijk is van de eigendomspositie. Daarnaast vindt reguliere communicatie binnen de projecten zelf plaats die los staat van deze voorgenomen strategische aankoop.

Informatiebijeenkomsten

Vooruitlopend op de formele besluitvorming hebben technische informatiesessies plaatsgevonden bij de Provincie Limburg (vrijdag 11 april 2025) en bij de gemeente Sittard-Geleen (donderdag 24 april 2025).

Vervolg

Na besluitvorming in Provinciale Staten zullen Gedeputeerde Staten, met inachtneming van eventuele wensen en bedenkingen, een besluit nemen over de koopovereenkomsten.

Bijlagen

1. Overzichtskaart Graetheide – de Lexhy
2. Analyse grond- en vastgoedbeleid (**aangepast**)
3. Termsheet (onder geheimhouding ter inzage bij de Griffie)
4. Financiële uitwerking (onder geheimhouding ter inzage bij de Griffie)
5. Taxatiebrief De Lorijn raadgevers o.g. (onder geheimhouding ter inzage bij de Griffie)
6. Nota van bevindingen (onder geheimhouding ter inzage bij de Griffie)
7. **Overzicht Lexhy bos**
8. **Versie 2.0 uitvoeringsagenda strategische visie omgeving Chemelot**
9. **Overzicht overeenkomsten Graetheide – de Lexhy (geanonimiseerd)**
10. **Contouren van de Samenwerkingsovereenkomst (memo AKD)**
11. **Samenvatting onderzoeksresultaten bodem**
12. **Onderzoeksrapporten bodem**



**ONTWERPBESLUIT
PROVINCIALE STATEN
VAN LIMBURG**

No: G-25-006

Onderwerp: **GEWIJZIGD** Statenvoorstel inzake voorgenomen strategische verwerving Graetheide – de Lexhy

Provinciale Staten van Limburg;
gezien het voorstel van Gedeputeerde Staten van Limburg van 22 april 2025

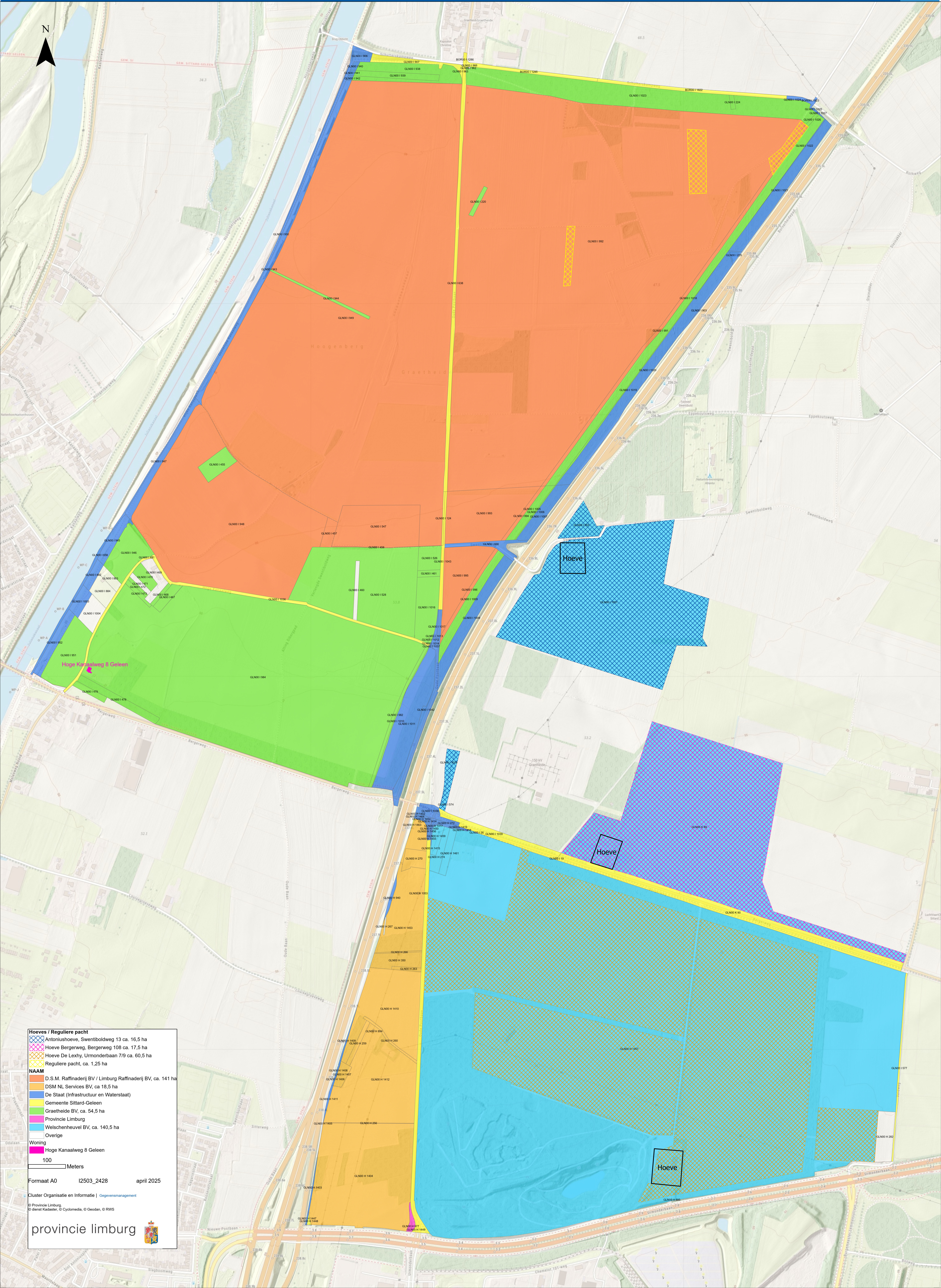
besluiten:

- gezien het voorgenomen besluit van Gedeputeerde Staten om de percelen van de Graetheide en de Lexhy strategisch te verwerven, de volgende wensen en bedenkingen kenbaar te maken:
- het benodigde investeringskrediet en het exploitatiebudget voor de voorgenomen aankoop beschikbaar te stellen.

Aldus vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg in hun vergadering van 20 juni 2025

De heer mr. A.O.J. Pregled, griffier

De heer E.G.M. Roemer, voorzitter



Bijlage 2: Analyse Grond- en Vastgoedbeleid

In deze bijlage wordt ingegaan op het specifieke beleid van provincie Limburg welke is vastgelegd in het grond- en vastgoedbeleid. Dit grond- en vastgoedbeleid is geactualiseerd en op vrijdag 21 juni 2024 door Provinciale Staten vastgesteld (op basis van het Statenvoorstel G-24-022 Grond- en Vastgoedbeleid).

Conform het afwegingskader uit dit grond- en vastgoedbeleid wordt hieronder in drie stappen een analyse gemaakt ten aanzien van het wel of niet verwerven van de gronden in het gebied Graetheide – de Lexhy.

Expliciet zij vermeld dat dit een afweging is ten aanzien van deze fase van het project. Bij een volgende fase dient opnieuw beoordeeld te worden of er sprake is van een sluitende business case en acceptabele uitgangspunten om een vervolgstap in het project te nemen.

Afwegingskader

Stap 1: Provinciaal belang

Het grond- en vastgoedbeleid van Provincie Limburg heeft als uitgangspunt dat er – voordat de provincie een rol overweegt – sprake moet zijn van een provinciaal belang. Onderstaande opsomming geeft aan wanneer er sprake kan zijn van een provinciaal belang:

- a. Er is sprake van de uitvoering van één of meerdere verplichte taken van de Provincie, of,
- b. Er is sprake van een gemeentegrensoverschrijdende / (boven)regionale opgave, of,
- c. Er is sprake van een algemeen belang voor de bevolking, de omgevingskwaliteit of het bedrijfsleven in de provincie Limburg.

Rekening houdende met het onderhavige project moeten we concluderen dat a. niet aan de orde is. Het project is geen verplichte taak van de provincie. Onderdeel b. (boven)regionale opgave en onderdeel c. zijn wel aan de orde voor het onderhavige project. Een nadere duiding van de (boven)regionale opgaves is weergegeven in de Strategische gebiedsvisie omgeving Chemelot uit 2021; een gezamenlijke visie van gemeenten, private partijen en de Provincie. Hierin zijn de gebiedsopgave Graetheideplateau en de gebiedsopgave de Lexhy expliciet benoemd. Daarmee is het provinciaal belang een gegeven en kunnen we overgaan naar stap 2.

Stap 2: Project analyse

Indien er sprake is van een provinciaal belang dan wordt het project inhoudelijk verder beoordeeld. Daarbij worden onderstaande 7 criteria in samenhang beoordeeld:

1. Maatschappelijke impact analyse;
2. Financiële impact analyse inclusief fiscale analyse;
3. Marktfalen;
4. Risicoprofiel;
5. Locatie specifieke kenmerken;
6. Kwaliteit;
7. Screening betrokken partijen.

Maatschappelijke impact analyse

De maatschappelijke impact wordt geanalyseerd op basis van de beleidsdoelen door gebruik te maken van het *afwegingsmodel Limburgse doelen* waarmee we inzicht geven in de verwachte bijdrage aan de beleidsmatige en de financiële doelen voor de Provincie. Neutrale aspecten zijn in de afweging niet meegenomen.

Criterium	Positief / Negatief
Perspectief voor het landelijke gebied	Mogelijkheid tot het verkrijgen van extra ruilgronden.
Werken aan een toekomstbestendige economie	Uitbreiding campus binnen dit gebied wordt eenvoudiger.
Nieuwe energie en leefmilieu	Binnen het gebied moeten diverse energie projecten gerealiseerd worden.
Leefbare steden en dorpen	Leefbaarheid mogelijk tijdelijk onder druk als grindwinning in het gebied door zou gaan (mits voldaan wordt aan de hiervoor gestelde voorwaarden en hier politiek draagvlak voor is).
	Uitvoering van de gebiedsvisie leidt op termijn tot een betere leefomgeving.
Een bereikbaar en toegankelijk Limburg	Een betere ontsluiting van het gebied is voorzien.
Provincie midden in de samenleving	De provincie gaat van een passieve naar een actievare houding om de gebiedsontwikkeling te versnellen.
Financieel rendement	Tegenover de investering zullen jaarlijkse inkomsten worden gesteld in de vorm van pachtinkomsten en verkopen ten behoeve van het einddoel.

Financiële impact analyse

Dit betreft een analyse waarbij wordt gezien of het projectvoorstel financieel gedekt is dan wel kostendekkend wordt gemaakt, de kosten en opbrengsten marktconform zijn en of het financieel resultaat van het grond- en vastgoedvraagstuk in verhouding staat met de te lopen risico's c.q. of het verantwoord is om als provincie te participeren op basis van de business case. Hierbij hoort ook een fiscale analyse van het project.

In het Statenvoorstel is een financiële analyse opgenomen. Daarnaast zijn de condities van de voorgenomen aankoop inmiddels bekend en vastgelegd in de Termsheet. Bovendien heeft een externe taxatie plaatsgevonden die bevestigt dat marktconform wordt aangekocht.

Uitgangspunt hierbij is dat gemeente Sittard-Geleen en Provincie Limburg, dan wel een deelneming van de gemeente Sittard-Geleen en/of Provincie Limburg, beiden voor 50% participeren in de aankoop.

Tegenover de potentiële kosten staan ook jaarlijkse inkomsten uit de lopende pachtcontracten. Dit betreft zowel geliberaliseerde pacht als reguliere (hoeve) pacht. Op basis van opgave van de huidige eigenaar bedragen deze opbrengsten in 2024 een totaal van € 340.000,- (afgerond).

De financiële dekking van deze casus wordt hoofdzakelijk bepaald door de toekomstige verkoopopbrengsten van de gronden, welke minimaal de aankoopprijs en gemaakte (beheer)kosten moeten dekken.

Marktfalen

Ondanks de – mede door dsm-firmenich als eigenaar – vastgestelde 'Strategische gebiedsvisie omgeving Chemelot' heeft dsm-firmenich de voorkeur uitgesproken om alle eigendommen van dsm-firmenich ten noorden van de Urmonderbaan (zijnde het plangebied van dit project) gezamenlijk (in één keer) te verkopen.

In de recente propositie 'Limburgs bod voor een duurzaam Chemelot' wordt zelfs gemeld dat dsm-firmenich ook (onder voorwaarden) de gronden onder Chemelot (dus de site zelf van in totaal ca. 800 hectare) wil verkopen.

Dit komt mede door het feit dat dsm-firmenich zichzelf niet ziet als ontwikkelaar van de gronden of als trekker van de gebiedsopgaven. Dit betekent dat de gebiedsopgaven met een andere grondeigenaar gerealiseerd dienen te worden waarbij dsm-firmenich voor verkoop van de gronden wel de navolgende voorwaarden stelt:

- respecteren van alle afspraken zoals die volgen uit de Strategische gebiedsvisie voor de omgeving van Chemelot. Gedoeld wordt op een integrale aanpak van de Gebiedsopgave Graetheideplateau en de Gebiedsopgave Lexhy waarbij ook de onderlinge interrelaties meegenomen worden zoals bijvoorbeeld de verbinding met de huidige campus over de Urmonderbaan;
- respecteren van de belangen van partijen die betrokken zijn bij het gebied Graetheide en eventueel de Lexhy zoals de agrariërs, ~~maar ook de ontgronder L'Ortye.~~

Vanwege de complexiteit, integraliteit en het ingenomen standpunt van dsm-firmenich dat zij zichzelf niet ziet als ontwikkelaar komen we derhalve tot de conclusie dat er sprake is van marktfalen.

Ter nuancering van dit standpunt willen we vermelden dat we wel verwachten dat in de markt meerdere kandidaten beschikbaar zijn voor zo'n groot aaneengesloten eigendom, maar niet vanuit de insteek om de afgesproken gebiedsvisie en de complexe opgaves van dit gebied integraal te realiseren.

Risicoprofiel

In het Statenvoorstel is een financiële analyse opgenomen waarin ook ingegaan wordt op het risicoprofiel.

Pachters

Op het moment dat het eigendom van dsm-firmenich verworven wordt, krijgen overheidspartijen in principe sturingsmacht in het gebied. Een belangrijke nuancering hierop is dat de bestaande (hoeve)pachters hun rechten ook ten opzichte van de nieuwe eigenaar kunnen uitoefenen (waarbij koper als zogenoemde veilige verpachter optreedt). Dit betekent dat ook na aankoop van het gebied alsnog minnelijk dan wel middels een gerechtelijke procedure de verpachte gronden beschikbaar verkregen moeten worden voor de beoogde ontwikkelingen. Echter, dit risico is beheersbaar omdat met een integrale aankoop ook veel vrije landbouwgronden worden verworven en derhalve ruilgronden in de nabijheid van hun bedrijven kunnen aanbieden. Op die wijze is de hoop dat een minnelijke regeling alsnog mogelijk is.

Fiscale risico's

De fiscale risico's van de voorgenomen aankoop zijn in beeld gebracht en op dit moment vindt nader fiscaal onderzoek plaats om deze fiscale risico's te verkleinen. Voor een nadere duiding verwijzen we naar de fiscale analyse in het Statenvoorstel.

Bodemkwaliteit

De bodem kan verontreinigd zijn en daardoor niet geschikt voor huidige dan wel beoogde toekomstig gebruik met alle kostenconsequenties van dien. Daarom wordt momenteel een uitgebreid bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn bekend voor de behandeling van dit voorstel door uw Staten en worden in de geactualiseerde versie van het Statenvoorstel meegenomen.

Locatie specifieke kenmerken

Vanuit het beleid wordt hierbij bedoeld een analyse van de locatie-specifieke kenmerken van het grond- en vastgoedvraagstuk. Hierbij gaat het om de ligging, het beoogde doel / de visie op deze locatie, de staat van de locatie en hoe een initiatief zich verhoudt tot de omgeving. Deze locatie specifieke kenmerken zijn in het kader van het uitgevoerde strategisch verwervingsonderzoek uitgebreid in beeld gebracht.

Kwaliteit

Vanuit het beleid wordt hierbij bedoeld een analyse of de optimale kwaliteit van een ontwikkeling wordt bereikt, of op welke manier die kan worden bereikt.

Juist door de veelheid van opgaven die in dit gebied zijn voorzien, wordt de aankoop van deze gronden overwogen.

Screening betrokken partijen

De direct betrokken partijen betreffen de gemeente Sittard-Geleen en dsm-firmenich welke beursgenoteerd is.

Conclusie projectanalyse

De zeven bovenstaande criteria worden in samenhang beoordeeld. Het geheel overziende komen we in deze fase van het project tot de positieve conclusie dat er voldoende basis is om verder te gaan naar stap 3. Voor alle vervolgfases zal het afwegingskader opnieuw doorlopen moeten worden.

Stap 3: Voorkeursrol

Als laatste stap dienen we de voorkeursrol te bepalen voor dit project. Deze voorkeursrol is afhankelijk van de mate waarin Provincie Limburg dan wel een deelneming van de Provincie Limburg eigendommen kan verkrijgen; de bij Provincie Limburg aanwezige kennis, kunde en capaciteit, het risicoprofiel, de bereidheid en noodzakelijkheid om in het project te participeren.

Bij het bepalen van het risicoprofiel wordt gekeken naar de omgevingsrisico's, organisatierisico's, projectrisico's, financiële en fiscale risico's en portefeuille risico's.

In het onderhavige geval waarbij Provincie Limburg dan wel een deelneming van de Provincie Limburg eigendom kan verkrijgen, zelf over de gewenste kennis, kunde en capaciteit beschikt en het risicoprofiel aanvaardbaar is, zal Provincie Limburg eerder bereid zijn een actievere rol te pakken dan wanneer dit niet het geval is.

Daar staat tegenover dat de potentiële aankoop een forse investering vergt van tientallen miljoenen en de trekkersrol voor het gebied bij de gemeente Sittard-Geleen is belegd.

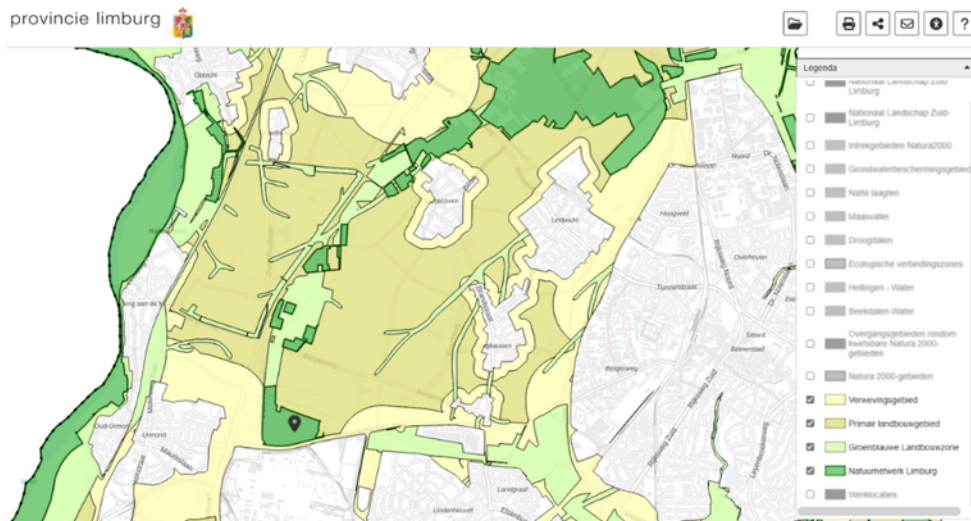
Het geheel overziende geniet het derhalve de voorkeur om als voorkeursrol in te steken op '*Gedeeld eigendom*' met de gemeente Sittard-Geleen.

De aankoop zelf heeft een relatief laag risicoprofiel aangezien de voorgenomen aankoop op basis van de uitgevoerde taxatie marktconform is. Daar staat tegenover dat de beoogde projecten zelf een hoger risicoprofiel kennen en de uitvoerbaarheid van al die projecten nog niet volledig is aangetoond. Hierdoor is het verantwoord om dit risicoprofiel te delen en in te zetten op '*Samenwerken*'.

Bijlage 7: overzicht Lexhy bos



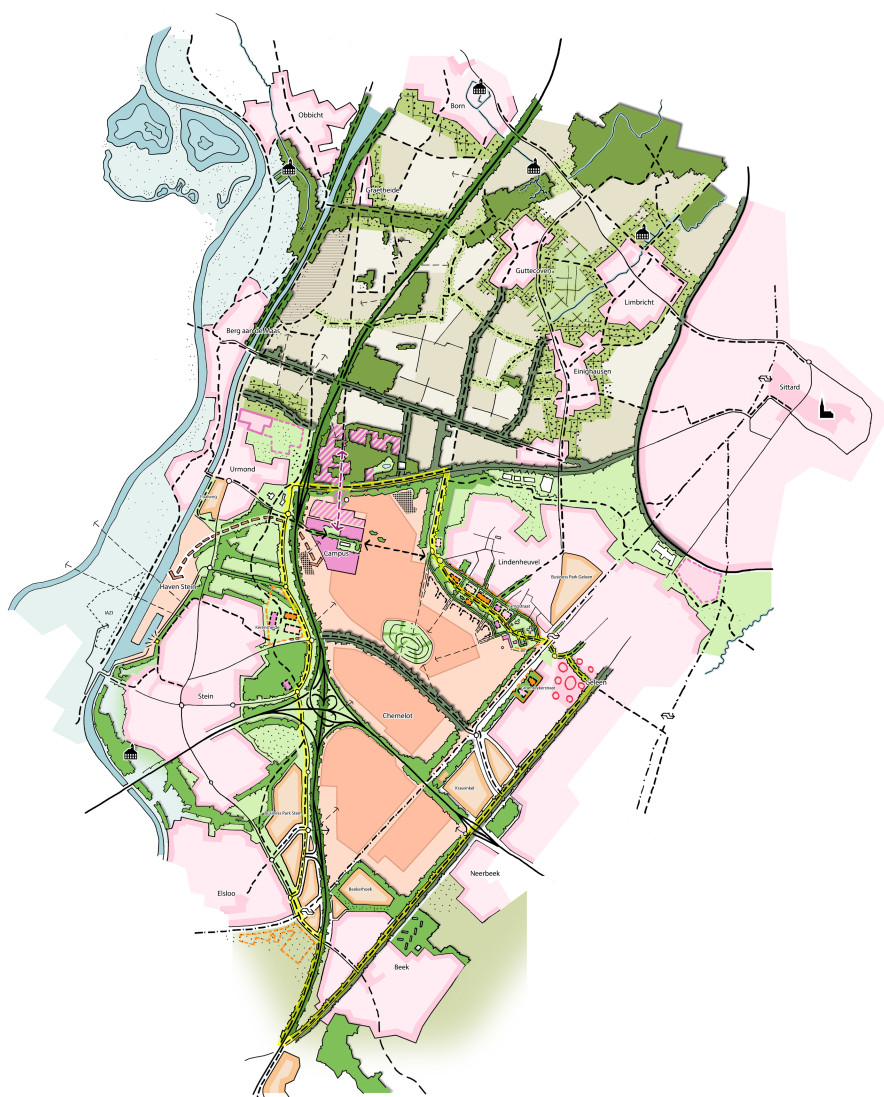
Afbeelding 1: Natuurjaarplan najaar 2025



Afbeelding 2: Overzicht (concept) POVI-viewer

Strategische gebiedsvisie omgeving Chemelot

Uitvoeringsagenda (versie 2.0)



Versie 1.0	Vastgesteld door Stuurgroep Chemelot	07-12-2022
Versie 2.0	Aangepast door Stuurgroep Chemelot	24-05-2023

Dit is een dynamisch document, dat periodiek aangepast kan worden

1. Aanleiding en kader

Hoe zorgen we er samen voor dat we ook in de toekomst in de omgeving van Chemelot op een veilige, gezonde en duurzame manier kunnen wonen, werken, recreëren, ondernemen en innoveren? Hoe gaan we om met de beschikbare ruimte? En hoe houden we de economie vitaal terwijl we rekening houden met mens en milieu? In de Strategische Gebiedsvisie omgeving Chemelot geven we (dat zijn: de gemeenten Sittard-Geleen en Stein, de Provincie Limburg, DSM, Chemelot en de Brightlands Chemelot Campus) gezamenlijk antwoord op deze vragen.

Eind 2021 hebben de gemeenteraden van Sittard-Geleen en Stein, de Provincie Limburg, DSM, Brightlands Chemelot Campus en de Chemelot board de Strategische Gebiedsvisie omgeving Chemelot vastgesteld. Deze visie is tot stand gekomen middels een intensief participatief proces, waarin alle betrokken partijen in het gebied meegedacht hebben. Door middel van verschillende dialoogsessies was een bredere groep van belanghebbenden (omwonenden, belangengroepen, bedrijven en overheden) actief betrokken, waaronder de Klankbordgroep Chemelot.

In deze strategische gebiedsvisie is als hoofddoel opgenomen 'het verbeteren van de kwaliteit van de omgeving van Chemelot in de periode tot 2050 om zo een juiste balans tussen Chemelot en haar omgeving te realiseren door de circulaire transitie van Chemelot te verbinden met de versterking van de brede welvaart van de regio'. Aldus rekening houdend met mens, milieu en economie. De gebiedsvisie schetst een samenhangend toekomstperspectief voor de verschillende onderdelen van het gebied (Graetheide, omgeving Stein, omgeving Geleen, omgeving Beek en Chemelot zelf). De in de gebiedsvisie gemaakte keuzes zijn richtinggevend voor de ontwikkeling van het gebied en voor het zekerstellen en versterken van bestaande waarden. Voor het maken van ruimtelijke plannen zijn de in de gebiedsvisie gemaakte keuzes leidend. Daarnaast is deze gebiedsvisie de basis voor de omgevingsvisies en vervolgens de omgevingsplannen van de gemeenten Sittard-Geleen en Stein.

Deze uitvoeringagenda is een werkdocument voor de Stuurgroep Chemelot, dat de stuurgroep kan gebruiken om vanuit haar coördinerende functie toe te zien op samenhang tussen de gebiedsopgaven en om de voortgang te monitoren. Hierbij leggen we uiteraard ook de verbindingen met andere lokale en regionale projecten en visies.

2. Doelstelling en uitgangspunten

In deze uitvoeringsagenda leggen we de afspraken vast over de uitwerking en uitvoering van de vijf gebiedsopgaven:

Gebiedsopgave 1	Graetheideplateau
Gebiedsopgave 2	Haven Stein en multimodale corridor
Gebiedsopgave 3	Centrum Geleen en de verbinding met de campus
Gebiedsopgave 4	Professor van Krevelenstraat en de Kampstraat (circular mile)
Gebiedsopgave 5	De Lexhy



Daarnaast zijn twee overkoepelende thematische opgaven leidend, namelijk omgevingskwaliteit en participatie / omgevingsmanagement.

De acties uit de uitvoeringsagenda koppelen we waar mogelijk aan andere bestaande of nieuwe trajecten, zoals de Veiligheidsvisie, de Gebiedsverkenning mobiliteit Westelijke Mijnstreek, de Regionale Energie Strategie, Chemelot Circular Hub en de Regiodeal.

In het volgende beschrijven wij kort de verschillende gebiedsopgaven en de te bereiken resultaten.

Doel gebiedsopgave 1: Graetheide

Ten noorden van het stedelijk gebied en Chemelot bevindt zich het landelijk gebied op het Graetheideplateau. Aan de noordzijde wordt het landelijk gebied begrensd door Born en het Limbrichterbos. Het ligt in de overgang van Heuvelland en Geleenbeekvallei aan de ene kant en Rivierpark Maasvallei aan de andere kant. Ambitie is om de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van het landelijk gebied te vergroten, als tegengewicht voor de rand van steden, dorpen en industrie. Bovendien heeft het landelijke gebied een functie als uitloopgebied voor bestaande en nieuwe inwoners in de aangrenzende steden en dorpen. Het blijft een overwegend agrarisch gebied, met in de toekomst een hogere biodiversiteit en natuurwaarden. Deze gecombineerde ambitie ligt niet in een grootschalig aaneengesloten natuurgebied maar in een goede balans tussen landbouw, natuur, water en extensieve recreatie. De karakteristiek van de verschillende landschappelijke deelgebieden koesteren, de leefbaarheid ervan vergroten en benutten voor toekomstige veranderingen.

In het gebied bevinden zich verschillende natuurgebiedjes waarvan het Limbrichterbos het grootste is. In een band van Limbrichterbos naar de Maas zijn meerdere solitair gelegen bospercelen gelegen. Ambitie is om deze losse natuurgebiedjes met elkaar te verbinden tot een robuuste ecologische verbinding tussen Rivierpark Maasvallei en Geleenbeekdal, en hiervoor een nieuwe ecologische verbinding aan te leggen ten zuiden van het dorp Graetheide. Als onderdeel hiervan zal een nader onderzoek worden uitgevoerd naar de mogelijkheden van een ontgronding.

Doel gebiedsopgave 2: Haven Stein en multimodale corridor

Doel van deze gebiedsopgave is het realiseren van een optimale modal shift voor (toekomstige) projecten op de Chemelot Site waarbij het uitgangsprincipe is dat toekomstige transportstromen per watergebonden transport worden aangevoerd en dit hiermee bijdraagt aan een duurzame, innovatieve en toekomstbestendige Chemelot Circulaire Hub.

Het project realiseert een duurzame, veilige, directe en kosten competitieve verbinding tussen de haven Stein en de Chemelot Site voor de huidige en toekomstige droge bulk/circulaire grondstoffen en producten. De uitgangsprincipes zijn dat de route operationeel emissieloos is en het aantal vrachtbewegingen met minimaal 20% verminderd ten opzichte van het basisscenario in 2030. De omgevingskwaliteit mag niet negatief worden beïnvloed en moet, daar waar mogelijk, verbeteren. De haven in Stein moet voldoende faciliteiten en (milieu)ruimte hebben om de toekomstige transportstromen te kunnen verwerken. Conform de motie¹ mag doorontwikkeling van de haven van Stein en de

¹ Motie fractie DOS gemeente Stein d.d. 16-12-2021: Bij toekomstige ontwikkelingen in het kader van de verdere uitwerking van de strategische gebiedsvisie Chemelot als nadrukkelijk hoofduitgangspunt te nemen dat doorontwikkeling van het Chemelot terrein, Brightlands Chemelot Campus, de haven van Stein en de verbindingen van en naar de haven mogen plaatsvinden als dit een verbetering van het woon/ en leefklimaat ten opzichte van nu voor onze inwoners betekent.

verbindingen van en naar de haven plaatsvinden als dit een verbetering van de omgeving betekent, conform de strekking van de Omgevingswet.

Doel gebiedsopgave 3: Centrum Geleen en de verbinding met de campus (Sittard-Geleen)

De komende jaren wordt in het centrum van Geleen samengewerkt aan de transformatie van het centrum naar een onderscheidende en innovatieve leefomgeving. Het centrum wordt hiertoe ingezet als een proeftuin waar circulariteit zichtbaar en tastbaar zal worden voor de economie en samenleving. Hierbij wordt een sterke verbinding gezocht met de initiatieven zoals die op de Brightlands Chemelot Campus tot uitvoering komen.

Het project "GL1" geldt als een voorbeeld van deze transformatie. Voor dit project is een convenant gesloten. De convenantpartners Gemeente Sittard-Geleen, ZoWonen, Chemelot en Brightlands Chemelot Campus gaan samen ontwikkelingen aanjagen en ervoor zorgen dat er perspectief ontstaat. Dit vanuit de kracht van Geleen, met nieuwe inspiratie en verantwoordelijkheidsbesef/ownership in de wijk zelf.

Een ander voorbeeld is de aanpak Syschemiq. Dit is een Europees demonstratieproject van industrie, kennisinstellingen en samenleving in de Euregio. De Europese Commissie heeft middelen toegekend aan dit demonstratieproject, waarvan een deel bestemd is voor praktijkonderzoek van een aantal universiteiten en hogescholen om aanknopingspunten te vinden voor ander gedrag, andere processen, andere verdienmodellen voor consumenten en ondernemers in de samenleving.

Van de zijde van de Brightlands Chemelot Campus wordt daarnaast de mogelijkheid geboden om op kleine schaal circulair te produceren, binnen Chemelot Circular space. Regionale ondernemers uit het MKB werken hierbij intensief samen met studenten en instellingen op het gebied van vernieuwing rond recyclen. Ze vergroten zo de innovatiekracht van de regio.

De gebiedsopgave Centrum Geleen en de verbinding met de campus omvat het totaal aan lopende en komende activiteiten zoals deze ook opgenomen worden in het gemeentelijke ontwikkelpad circulariteit en de in de Chemelot Circular Hub benoemde pijler 4 Circulariteit en samenleving.

Doel gebiedsopgave 4: Professor van Krevelenstraat en Kampstraat (Circular Mile)

Het doel is om de omgeving Professor van Krevelenstraat te transformeren tot een Circulair business district waarin circulaire (MKB) bedrijven (met de minste milieuoverlast en geen externe veiligheidsrisico's) zich kunnen vestigen, waardoor de werkgelegenheid toeneemt en de omgevingskwaliteit verbetert.

Het plan versterkt de economische positie, de circulaire keten en mogelijkheden van de Chemelot Site en omgeving door het bieden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat en omgeving voor circulaire (MKB) bedrijven (met de minste milieuoverlast en geen externe veiligheidsrisico's).

Doel gebiedsopgave 5: De Lexhy

Het op basis van de ruimtelijke behoefte van de Brightlands Chemelot Campus uitbreiden van de campus naar De Lexhy in samenhang met het versterken en het uitbreiden van het bestaande landschappelijke raamwerk en waar mogelijk ook het verhogen van de recreatieve toegankelijkheid van de Lexhy/het Lexhybos. De eerstkomende jaren is de aandacht primair gericht op het invullen van de uitbreiding Campus Noord, gelegen op de Chemelot site zelf. Als de uitbreiding op Campus Noord vol is, zal de Campus uitbreiden naar De Lexhy. Gezien de huidige ontwikkelingen zal dat over 6 tot 8 jaar zijn.

De komende periode wordt gewerkt aan randvoorwaardelijke zaken zoals mobiliteit, bereikbaarheid, landschappelijke inpassing en de verbinding ("linking pin") de Lexhy en de huidige campus.

Doel opgave omgevingskwaliteit

Het doel van de opgave omgevingskwaliteit is om een praktisch handelingskader op te stellen dat gebruikt kan worden als instrument om de omgevingskwaliteit in alle gebiedsopgaven te verbeteren. De gebiedsgerichte opgave 'Haven Stein en multimodale corridor' dient als pilot voor de verdere doorontwikkeling van het handelingskader omgevingskwaliteit.

We willen het onderwerp omgevingskwaliteit bij iedere afzonderlijke gebiedsgerichte opgave meenemen. Ook draagt deze opgave bij aan een verbetering van de omgevingskwaliteit conform de strekking van de Omgevingswet, betrekken we actief de omgeving van het gebied waar de opgave speelt (participatie) en koppelen we de belangen van de initiatiefnemer aan de omgevingsbelangen.

Doel participatie en omgevingsmanagement

We betrekken de omgeving actief bij de verdere uitwerking en uitvoering van de strategische gebiedsvisie en de daarin beschreven opgaven. Het Adviesteam Participatie heeft een advies hiervoor opgeleverd, waarmee de stuurgroep heeft ingestemd. In dit advies staan uitgangspunten hoe we de participatie vorm geven. Hiermee geven we ook invulling aan de op handen zijnde Omgevingswet, waarin staat opgenomen dat belanghebbenden in een vroegtijdig stadium moeten worden betrokken bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit. Dit handelingskader willen we bij iedere gebiedsopgave gebruiken, tevens bekijken we hoe we verbindingen kunnen leggen met het handelingskader dat bij de opgave omgevingskwaliteit wordt opgesteld.

De gebiedsgerichte opgave 'Haven Stein en multimodale corridor' dient zoals hiervoor al is aangegeven als pilot voor de verdere doorontwikkeling van de wijze waarop participatie / omgevingsmanagement vorm kan worden gegeven en kan worden toegepast binnen de andere gebiedsopgaven. De pilot gebruiken we als ontwikkel- en leeromgeving om duidelijkheid te krijgen over rollen, proces en inhoud van deze nieuwe manier van werken. Het handelingskader participatie en omgevingskwaliteit willen we op termijn breder inzetten als leidraad ten behoeve van de andere gebiedsopgaven.

3. Governance en organisatie van de samenwerking

In de strategische gebiedsvisie hebben wij een aantal uitgangspunten met elkaar afgesproken die wij actualiseren met deze uitvoeringsagenda:

Met de strategische gebiedsvisie formuleren we een ambitieus toekomstbeeld voor de toekomst van de omgeving van Chemelot. De komende jaren werken we samen aan de opgaven en acties die dit toekomstbeeld dichterbij brengen. Hierbij hanteren we steeds de volgende samenwerkingsprincipes:

1. We, Provincie Limburg, gemeenten Sittard-Geleen en Stein, Brightlands Chemelot Campus, Chemelot en DSM, werken langjarig samen aan de uitvoering van de visie. Iedere partij vanuit haar eigen rol.
2. We betrekken bij de uitvoering de belanghebbenden van het gebied en zorgen hierbij voor een actieve dialoog met de omgeving.
3. Via de bestaande regionale samenwerkingsverbanden en de overlegtafels met het Rijk, zoeken we ook de samenwerking met Rijk en EU.
4. We zien de visie als gezamenlijk toekomstbeeld waaraan we nu (2022) starten om het te verwezenlijken. In deze dynamische uitvoeringsagenda benoemen we de eerste concrete stappen op weg naar ons toekomstbeeld.

5. De voortgang van de uitvoeringsagenda monitoren we iedere stuurgroep. Op basis hiervan sturen de betrokken partijen bij waar nodig is. Het betreft zowel acties om de samenwerking verder gestalte te geven, ruimtelijke onderzoeksopgaven als concrete ruimtelijke uitvoeringsprojecten. We hebben hierbij in eerste instantie ook aandacht voor het identificeren en waarborgen van maatregelen die we met relatief weinig inspanningen tot realisatie kunnen brengen.
6. We bewaken zoveel mogelijk de balans in het gebied en de samenhang tussen de losse onderdelen van de visie. Dit betekent dus ook gezamenlijke investeringen in zachte waarden zoals landschap en leefomgeving.
7. We zorgen samen dat investeringen waar we zelf invloed op hebben op elkaar afgestemd worden met als doel om meerwaarde te creëren voor het totale gebied.
8. We geven input aan de uitvoering van lopende regionale processen waaronder de Transformatievisie wonen Westelijke Mijnstreek, Veiligheidskader, Regionale Energie Strategie (RES), gebiedsverkenning mobiliteit Westelijke Mijnstreek.
9. We leggen onze samenwerking met deze uitvoeringsagenda vast in de Stuurgroep Chemelot.

Hierna beschrijven wij de manier waarop we de governance bij de uitwerking van de strategische gebiedsvisie omgeving Chemelot hebben ingericht. Hierbij wordt aandacht besteed aan de taken en rollen van de verschillende gremia.

Rol Stuurgroep

De Stuurgroep Chemelot brengt samenhang in de gebiedsopgaven en thematische opgaven die onderdeel uitmaken van de Strategische Gebiedsvisie omgeving Chemelot. Wij hebben hierbij gekozen voor een zogenaamd coördinatiemodel. Dit betekent dat wij in deze stuurgroep de afspraken die wij met elkaar hebben gemaakt monitoren en dat wij de aanpak met elkaar afstemmen.

De volgende partijen nemen deel aan de stuurgroep:

Organisatie	Deelnemers
Provincie Limburg	Gedeputeerde (voorzitter) en ambtelijke ondersteuning en secretaris
Stichting Chemelot	Chemelot Executive Director en ondersteuning
DSM	Vice President DSM Nederland en ondersteuning
Brightlands Chemelot Campus	CEO Brightlands Chemelot Campus en ondersteuning
Gemeente Sittard-Geleen	Wethouder en ambtelijke ondersteuning
Gemeente Stein	Wethouder en ambtelijke ondersteuning
Gemeente Beek	Agendalid

De Provincie vult vanuit haar faciliterende rol het voorzitterschap en de secretariaatsfunctie van de Stuurgroep Chemelot in, en levert daarnaast binnen alle opgaven expertise die nodig is om de opgaven inhoudelijk en financieel uit te werken.

Rol Ambtelijk voorbereidingsoverleg

Ambtelijke voorbereiding en afstemming ten behoeve van de stuurgroep Chemelot vindt plaats in het Opdrachtgevers overleg (OGO). Het OGO ziet toe op integrale samenhang tussen de opgaven en heeft een signalerende rol ten aanzien van de thematische opgaven. Zij zijn het voorportaal voor de Stuurgroep Chemelot. Daar waar de thematische opgaven impact hebben op de gebiedsopgaven of wanneer zich binnen de opgaven problemen voordoen kan aan het OGO gevraagd worden om hier in mee te denken en adviseren / scenario's uit te werken / opgavetrekken te ondersteunen en hiertoe ook adviezen en voorstellen aan de Stuurgroep voor te leggen.

In dit overleg waarvoor de Provincie vanuit haar faciliterende rol het voorzitterschap en secretariaatsfunctie invult, zijn dezelfde partijen vertegenwoordigd als in de Stuurgroep Chemelot.

De deelnemers aan dit overleg hebben binnen hun organisatie een coördinerende rol ten aanzien van Chemelot gerelateerde zaken. Zij hebben overzicht op lopende zaken, kunnen linken leggen met collega's / expertise inschakelen binnen hun eigen organisatie. De (ambtelijke) ondersteuners zijn ook lid van de Stuurgroep Chemelot.

In beginsel zijn de opgavetrekkingen / projectleiders van de afzonderlijke gebiedsopgaven geen lid van het OGO.

Opgaven en trekkerschap

Voor de vijf gebiedsopgaven en de thematische opgave omgevingskwaliteit zijn trekkers/ initiatiefnemers benoemd. Naast deze trekker staat een co-partner.

De instantie die trekker is van een opgave richt voor de opgave een eigen projectorganisatie in, is verantwoordelijk voor de voortgang en de hiervoor benodigde besluiten en verzorgt daarnaast de voorbereiding richting Stuurgroep. De bestuurder van de trekkende instantie fungeert als ambassadeur van de opgave in de Stuurgroep en is vanuit deze rol verantwoordelijk voor het inbrengen van de voortgang en andere relevante zaken van de opgave.

We verwachten van de opgavetrekkingen dat zij per opgave een vergelijkbare aanpak hanteren die uitgaat van de volgende projectstappen: Initiatieffase, definitiefase, ontwerpfasen, voorbereidingsfase, realisatiefase en nazorgfase. De opgavetrekker kan de stuurgroep Chemelot gebruiken om problemen ten aanzien van voortgang, afstemming met andere opgaven te bespreken (escalatiemodel).

Opgave	Trekker/ Initiatiefnemer	Co-trekker
Gebiedsopgave 1 Graetheideplateau	Sittard-Geleen	DSM
Gebiedsopgave 2 Haven Stein en Multimodale corridor	DSM	Stein
Gebiedsopgave 3 Centrum Geleen en de verbinding met de campus	Sittard-Geleen	BCC
Gebiedsopgave 4 Professor van Krevelenstraat en de Kampstraat (circular mile)	DSM	Sittard-Geleen
Gebiedsopgave 5 De Lexhy	DSM	BCC
Thematische opgave Omgevingskwaliteit	Stein	Chemelot
Thematische opgave Participatie / Omgevingsmanagement	Provincie Limburg	Chemelot

Afhankelijkheden thematische opgaven

Naast de thematische opgave omgevingskwaliteit heeft de stuurgroep ook een rol ten aanzien van de samenhang met de andere thematische opgaven. Dit omdat deze onderdeel zijn van de Strategische Gebiedsvisie omgeving Chemelot (onder andere mobiliteit, veiligheid, energie) en er tussen de gebiedsopgaven en thematische opgaven afhankelijkheden zitten. Om deze reden heeft de stuurgroep een coördinerende rol voor deze opgaven. Een (groot) aantal van deze thematische opgaven liggen bij andere bestuurlijke overleggen / bestuursorganen. Om deze rol in te vullen bewaken de leden van de stuurgroep die zowel in de stuurgroep Chemelot als in een van deze andere bestuurlijke overleggen zitten de samenhang dan wel stemmen af met collegabestuurders. Deze stuurgroep heeft ook een rol als het gaat om signalering van ontoereikende samenhang tussen de opgaven en kan daarmee ook gevraagd worden om in voorkomend geval een beslissing te nemen (escalatiemodel).

Rol klankbordgroep

De klankbordgroep is een van de gremia waarmee we voor overkoepelende thema's participatie vorm geven in de omgeving rondom Chemelot en waarin ontwikkelingen op of rondom de site worden besproken. De klankbordgroep acteert niet op projectniveau.

De klankbordgroep wordt gefaciliteerd vanuit de stuurgroep (besluit stuurgroep juli 2022), die hiervoor een adequaat bedrag ter beschikking heeft gesteld. Vanaf eind januari 2023 gaat de Klankbordgroep Chemelot nieuwe stijl van start. Deze klankbordgroep zal drie keer per jaar bijeen komen met (vertegenwoordiging van) de partners DSM, Chemelot, Brightlands Chemelot Campus, gemeenten Stein en Sittard-Geleen en de Provincie Limburg.

De bijeenkomsten worden voorgezeten door de voorzitter van de klankbordgroep, die door de klankbordgroep zelf wordt gekozen. Verslaglegging wordt verzorgd door de klankbordgroep. De projectleider Omgevingsmanagement Chemelot van de Provincie faciliteert en ondersteunt de klankbordgroep met het regelen van locaties en opstellen van de agenda.

De klankbordgroep komt drie keer per jaar bij elkaar, waarbij in ieder geval deze agendapunten worden geagendeerd:

- participatie binnen de uitvoeringsagenda van de strategische gebiedsvisie omgeving Chemelot; best practices; wat gaat goed en wat heeft aandacht; kennis delen en zaken onderling uitwisselen met als doel reflectie en mogelijkheden tot verbetering;
- informatie over Chemelot-ontwikkelingen op de site;
- voortgang van de thematische opgaven, onder andere veiligheid en mobiliteit.

In de voorbereiding en tijdens de realisatie van de gebiedsopgaven heeft de klankbordgroep tot slot een adviserende rol te vervullen om met projectleiders na te gaan welke groeperingen, inwoners of sleutelfiguren in het concrete geval betrokken moeten worden.

De klankbordgroep gaat daarnaast op eigen initiatief ook verder als Platform Leefbaarheid omgeving Chemelot (PLOC), met dezelfde voorzitter als de klankbordgroep. Het PLOC is bezig om uit te breiden door meerdere dorpsraden en -ontwikkelplatforms te benaderen en betrekken zodat er een bredere omgevingsvertegenwoordiging ontstaat.

3. Mijlpalenplanning

De Strategische gebiedsvisie omgeving Chemelot gaat concreet in op de korte en middellange termijn (tot 2030) en maakt een doorkijk naar de lange termijn (2050). De uitvoeringsagenda is gericht op de korte en middellange termijn.

In onderstaande tabel geven wij voor de verschillende gebiedsopgaven indicatief de doorloop voor de verschillende fasen.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Gebiedsopgave 1 Graetheide								
Gebiedsopgave 2 Haven Stein en multimodale corridor								
Gebiedsopgave 3* Centrum Geleen en verbinding met Campus								
Gebiedsopgave 4 Professor van Krevelenstraat en Kampsstraat (Circular Mile)								
Gebiedsopgave 5 De Lexhy								
Omgevingskwaliteit								
Participatie / omgevingsmanagement								

* fase 1, 2 en 3 zijn al uitgevoerd

	Fase 1	Definitie
	Fase 2	Ontwerp
	Fase 3	Ontwikkelen
	Fase 4	Uitwerken
	Fase 5	Uitvoeren en running business

Speerpunten 2023

Voor 2023 benoemen we de volgende speerpunten in de verschillende opgaven:

Speerpunten Graetheide

1. Start- en vervolgssessies met opgavetrekker, co-trekker en de Provincie Limburg
2. Inrichting projectorganisatie
3. Stakeholderanalyse
4. Risico analyse
5. Formulering onderzoeksopgaven
6. Offerte verzoeken ontwerp- en onderzoeksopgaven
7. Opdrachten ontwerp onderzoeksopgaven incl. participatie aanpak
8. Oplevering onderzoeken en bepalen gewenste eindbeelden, incl. scope deelprojecten.

Speerpunten Haven Stein / multimodale corridor

Deze gebiedsopgave bestaat uit twee sterk samenhangende onderdelen, namelijk de Haven Stein en de Multi Modale Corridor (MMC). Speerpunten in 2023 zijn:

- Het in nauwe afstemming met de stakeholders opleveren van een integraal ontwikkelingsplan voor de haven Stein.
- Het opleveren van de ontwikkelfase ('Definitief Ontwerp') voor de aanleg van de Multimodale corridor. De ruimtelijke vormgeving, maatvoering en de toe te passen materialen alsmede de effecten voor omgevingskwaliteit worden in dit DO vastgelegd.
- Aan het thema 'omgevingsmanagement' besteden wij nadrukkelijk aandacht aan als onderdeel van de pilot.

Speerpunten Centrum Geleen en Campus

De gebiedsopgave Centrum Geleen en de verbinding met de campus omvat het totaal aan lopende en komende activiteiten zoals deze ook opgenomen worden in het gemeentelijke ontwikkelpad circulariteit en de in de Chemelot Circular Hub benoemde pijler 4 Circulariteit en samenleving.

Speerpunten Circular mile

Met de ontwikkeling van een circulair businessdistrict in Geleen, Circular Mile zetten wij in op het versterken van het vestigingsklimaat voor MKB en start-ups (doel) gelieerd aan de transitie naar een circulaire economie. Onderhavig project is derhalve ook in de regiodeal -aanvraag Zuid Limburg opgenomen. In de loop van 2023 wordt bekend of deze aanvraag wordt gehonoreerd.

Het opleveren van de definitiefase waarin wij de scope en doelstelling van deze gebiedsopgave in overleg nader beschrijven (bij honorering ook in relatie met regiodeal). Als eerste stap hiertoe organiseren wij een werkbijeenkomst met alle betrokken stakeholders.

Tevens kijken wij in hoeverre dit project in aanmerking kan komen in kader van Just Transition Fund (JTF). JTF richt zich op de omslag naar een klimaatneutrale en circulaire economie, focus op industrieclusters waaronder Chemelot.

Speerpunten de Lexhy

Het opleveren van de definitiefase waarin wij de scope en doelstelling van deze gebiedsopgave in overleg met alle stakeholders nader beschrijven.

Als bouwstenen hiervoor leveren wij de volgende deelproducten op:

- Een format voor een jaarlijkse rapportage ten behoeve van monitoring uitbreiding Campus.
- Een verkennende studie onder regie van van de Provincie Limburg in het kader van gebiedsverkenning mobiliteit Westelijke Mijnstreek naar optimale en duurzame bereikbaarheid van het gebied en in het bijzonder naar realiseren van een ongelijkvloerse kruising ('circulair ecoduct') op de Urmonderbaan en de toegankelijkheid van de oude Postbaan.
- Een quick scan naar de mogelijke gevolgen en/of kansen vanuit de grondstoffen- en energietransitie voor zover die de Lexhy raken, zoals aanleg en/of omleggen van kabels en leidingtracé's.

Speerpunten omgevingskwaliteit

In het eerste kwartaal van 2023 wordt een handelingskader opgeleverd dat verder wordt doorontwikkeld binnen de pilot gebiedsgerichte opgave Haven Stein en multimodale corridor, waarbij mogelijk ook de verbinding wordt gelegd met de pilot participatie en omgevingsmanagement (zie volgende punt).

Speerpunten participatie en omgevingsmanagement

- Op dit moment vinden er oriënterende gesprekken plaats over de rollen, het proces en de inhoud van de integrale participatie aanpak en wat dit betekent in de afstemming tussen het project, de gemeenten en de provincie. De uitkomst van deze oriënterende fase wordt in het eerste kwartaal van 2023, als onderdeel van de pilot Haven Stein/multimodale corridor, gebruikt voor het maken van samenwerkingsafspraken om de integrale participatieaanpak verder vorm te geven.
- De resultaten van de pilot Haven Stein/multimodale corridor worden in het derde / vierde kwartaal van 2023 geëvalueerd om te komen tot een integraal handelingskader (participatie en omgevingskwaliteit).

5. Monitoring en tussentijdse evaluatie

De gebiedsopgaven en thematische opgaven worden aan de hand van een stand van zaken notitie geëvalueerd en telkens aan de stuurgroep voorgelegd. Hierbij is risicobeheersing een aandachtspunt en wordt aangegeven waar de stuurgroep kan helpen. Het OGO bereidt dit voor met de trekkers en co-trekkers van de verschillende opgaven. Uiteraard stemmen deze dit vooraf goed af met de betrokken bestuurders.

6. Financiën

De leden van de Stuurgroep Chemelot hebben ingestemd met het beschikbaar stellen van financiële middelen voor de uitwerking van overkoepelende thema's, zoals omgevingskwaliteit en participatie. Hiervoor is een werkbudget van € 60.000 beschikbaar gesteld, in een verdeling privaat – publiek van 50 % - 50 %. De financiën per gebiedsopgave dienen in de opgaven zelf geregeld te worden.

Het OGO monitort jaarlijks of het budget toereikend is, zo niet dan worden onderbouwde voorstellen om het budget aan te vullen, voorgelegd aan de stuurgroep.

De Provincie Limburg zal als budgethouder optreden en partijen zullen hun bijdrage na interne besluitvorming aan de Provincie overmaken. Jaarlijks wordt een overzicht van de bestede middelen door de Provincie overgelegd aan de partners.

Stuurgroepleden en OGO spannen zich in om gebruik te maken van subsidiemogelijkheden in bijvoorbeeld regiodeals of fondsen.

7. Communicatie

Voor de afzonderlijke gebiedsopgaven wordt nog bekeken hoe communicatie breed kan worden ingezet. Wij denken bijvoorbeeld aan een toelichting op de stand van zaken tijdens een van de informatieavonden die Chemelot organiseert.

Daarnaast zal de Provincie de uitvoeringsagenda in samenspraak met alle partijen vanuit haar faciliterende rol vertalen in een korte nieuwsbrief, die met externen kan worden gedeeld.

Overzicht overeenkomsten Graetheide-de Lexhy (geanonimiseerd)

	Naam overeenkomst	Soort overeenkomst	Juridisch eigenaar	Benaming	Contractant	Oppervlakte (ha.)	Looptijd van	Looptijd tot
1	Hoeve de Lexhy -- pachtovereenkomst	hoeve pacht	Welschenheuvel BV			60.54.05	1-nov-24	onbepaalde tijd
2	Antoniushoeve -- pachtovereenkomst	hoeve pacht	Welschenheuvel BV			16.01.86	1-nov-24	onbepaalde tijd
3	Hoeve Bergerweg -- pachtovereenkomst	hoeve pacht	Welschenheuvel BV			17.34.80	1-nov-24	onbepaalde tijd
4	Jachthuurovereenkomst beheer DSM	jachthuurovereenkomst	Welschenheuvel BV			10.37.00	1-apr-23	30-mrt-29
5	Jachthuurovereenkomst beheer DSM	jachthuurovereenkomst	DSM NL Services BV, Welschenheuvel BV			487.67.73	1-jan-24	31-dec-25
6	DSM huurovereenkomst Urmonderbaan 9	huurovereenkomst	Welschenheuvel BV				1-jul-24	onbepaalde tijd
7	Overeenkomst tot gratis gebruik kanaalweg 8-10	overeenkomst tot gratis gebruik en bewoning	Graetheide BV				1-sep-04	onbepaalde tijd
8	Pachtovereenkomst	reguliere pacht	DSM Limburg BV			01.27.40	1-nov-24	onbepaalde tijd
9	Geleen H 1418 ged.	ingebruikgeving om niet	Welschenheuvel BV			00.00.20	1-jan-25	31-dec-25
10	Geleen H1461 en H1457 ged.	geliberaliseerde pacht	Welschenheuvel BV			00.83.45	1-jan-25	31-dec-25
11	2096EF	geliberaliseerde pacht	Graetheide BV			03.35.00	1-jan-25	31-dec-25
12	Geleen 1992 ged.	geliberaliseerde pacht	DSM Raffinaderij BV & Limburg Raffinaderij BV			03.49.00	1-jan-25	31-dec-25
13	Geleen H 145 ged. K 89 ged.	geliberaliseerde pacht	Welschenheuvel BV			04.63.00	1-jan-25	31-dec-25
14	Geleen 1457 ged. 1948 ged. 1949 ged.	geliberaliseerde pacht	DSM Raffinaderij BV & Limburg Raffinaderij BV			02.80.00	1-jan-25	31-dec-25
15	Geleen 1948 ged. en 1528 ged.	geliberaliseerde pacht	DSM Raffinaderij BV & Limburg Raffinaderij BV			02.74.28	1-jan-25	31-dec-25
16	Geleen H 256 ged. H 1404 ged. H 1410 ged. H 1412 ged.	geliberaliseerde pacht	DSM NL Services BV			09.26.00	1-jan-25	31-dec-25
17	Geleen 1949 ged. 1992 ged.	geliberaliseerde pacht	DSM Raffinaderij BV & Limburg Raffinaderij BV			07.93.00	1-jan-25	31-dec-25
18	Geleen H 1457	geliberaliseerde pacht	Welschenheuvel BV			07.61.00	1-jan-25	31-dec-25
19	2025GR	gebruik om niet	Graetheide BV			02.82.53	1-jan-25	31-dec-25
20	20D96C	gebruik om niet	DSM Raffinaderij BV & Limburg Raffinaderij BV			09.48.20	1-jan-25	31-dec-25
21	Geleen 1547 ged. 1949 ged.	geliberaliseerde pacht	DSM Raffinaderij BV & Limburg Raffinaderij BV			04.20.36	1-jan-25	31-dec-25
22	Geleen H 1453 ged.	geliberaliseerde pacht (> 1ha)	DSM NL Services BV			00.99.00	1-jan-25	31-dec-25
23	Geleen 1479 en 1811	ingebruikgeving om niet	Graetheide BV			00.50.00	1-jan-25	31-dec-25
24	Geleen 1949 ged. 1948 ged. 1528 ged. 1992 ged.	geliberaliseerde pacht	DSM Raffinaderij BV & Limburg Raffinaderij BV			08.36.14	1-jan-25	31-dec-25
25	Geleen 1984	geliberaliseerde pacht	Graetheide BV			06.20.00	1-jan-25	31-dec-25
26	Geleen 1949 ged. en 1992 ged.	geliberaliseerde pacht	DSM Raffinaderij BV & Limburg Raffinaderij BV			06.67.38	1-jan-25	31-dec-25
27	Geleen 1991 ged. 1992 ged. 1949 ged.	geliberaliseerde pacht	DSM Raffinaderij BV & Limburg Raffinaderij BV			05.84.33	1-jan-25	31-dec-25
28	Geleen H 1453 ged. H 1412 ged. H 270	geliberaliseerde pacht	DSM NL Services BV			01.89.40	1-jan-25	31-dec-25
29	Geleen H 1459 en H 274	geliberaliseerde pacht (> 1ha)	Welschenheuvel BV			00.45.11	1-jan-25	31-dec-25
30	Graetheide	geliberaliseerde pacht	DSM Raffinaderij BV & Limburg Raffinaderij BV			61.40.08	1-jan-25	31-dec-25
31	Graetheide	geliberaliseerde pacht	Graetheide BV			22.27.14	1-jan-25	31-dec-25
32	Inspectierapportage houtaantastende insecten en schimmels	abonnement loopt af	Welschenheuvel BV				1-jan-21	31-dec-25
33	Inspectierapportage houtaantastende insecten en schimmels	abonnement loopt af	Welschenheuvel BV					31-dec-25
34	Inspectierapportage houtaantastende insecten en schimmels	abonnement loopt af	Welschenheuvel BV					31-dec-25
35	Huurovereenkomst van den Herik (kavel 12, toegangsweg)	huurovereenkomst	DSM Raffinaderij BV & Limburg Raffinaderij BV& Graetheide BV			00.16.00	1-sep-24	31-dec-25
36	Huurovereenkomst van den Herik (kavel 1 tm 11)	huurovereenkomst	DSM Raffinaderij BV & Limburg Raffinaderij BV& Graetheide BV			20.69.40	1-apr-24	31-dec-25
37	Allonge 1 huurovereenkomste van den Herik (persleiding)	huurovereenkomst	DSM Raffinaderij BV & Limburg Raffinaderij BV& Graetheide BV			20.69.40	1-apr-24	31-dec-25
38	Nulsituatie-bodemonderzoek kavel 12	bodemonderzoek	DSM Raffinaderij BV & Limburg Raffinaderij BV& Graetheide BV					
39	Nulsituatie-bodemonderzoek kavel 1 tm 11	bodemonderzoek	DSM Raffinaderij BV & Limburg Raffinaderij BV& Graetheide BV					
40	Kaart met peilbuizen waarvoor een ZR gevestigd wordt vóór/bij juridische levering		allen					
41	ZR Tennet (overeenkomst gesloten maar notariële afwikkeling moet nog volgen)	zakelijk recht	Welschenheuvel BV					
42	ZR Tennet i/vm werkkerrein nabij Bergerweg 108 (nog geen overeenkomst gesloten)	zakelijk recht	Welschenheuvel BV					
43	Huurfactuur propaangastank Urmonderbaan 9 + jachtlokaal (energiekosten jachtlokaal zijn in de jachthuur begrepen)	huurovereenkomst	Welschenheuvel BV					

MEMO



AAN Provincie Limburg, gemeente Sittard/Geleen

VAN Floris van Westrhenen
Egbert de Groot
Advocaten

DATUM 5 juni 2025

TELEFOON +31 88 253 5321 / 5925
E-MAIL fvanwestrhenen@akd.nl
egdegroot@akd.nl

WEBSITE www.akd.nl

ONDERWERP Samenwerkingsovereenkomst Graetheide/Lexhy

1 INLEIDING

- 1.1 De Provincie Limburg ('de Provincie') en de gemeente Sittard-Geleen ('de Gemeente') overwegen gronden te kopen van een aantal dsm-firmenich vennootschappen ('dsm'). De Provincie en de Gemeente zullen gezamenlijk eigenaar – ieder voor 50% - worden van de gronden.
- 1.2 De Provincie en de Gemeente zullen de gronden uitgeven ten behoeve van een aantal nu al geïdentificeerde projecten, waarbij de Provincie en de Gemeente gezamenlijk opereren als een "grondbank".
- 1.3 Dit vereist dat er nog nadere afspraken door Provincie en de Gemeente zullen moeten worden gemaakt en vastgelegd als het gaat om onder meer rechten en plichten, kostenverdeling, gebruik van de gronden (voor zover niet verpacht of in erfpacht uitgegeven), beheer en onderhoud, een geschillenregeling en een voorkeursrecht tot koop (voor het geval één van partijen haar aandeel wenst te vervreemden). En daarnaast zullen onderling afspraken gemaakt dienen te worden ten aanzien van de uitvoeringsafspraken welke van dsm-firmenich worden overgenomen. In het document "Strategische gebiedsvisie omgeving Chemelot uitvoeringsagenda (versie 2.0)" is voorzien in een samenwerking tussen de Provincie, de Gemeente, Stichting Chemelot, dsm, Brightlands Chemelot Campus, de gemeente Stein en de gemeente Beek ter zake een vijftal gebiedsopgaven. Twee van die gebiedsopgaven, te weten, het Graetheideplateau en de Lexhy worden gerealiseerd op de van dsm te kopen gronden. Ter zake die twee gebiedsopgaven zullen de Provincie en de Gemeente de rol van dsm – zoals omschreven in voornoemde uitvoeringsagenda – overnemen.
- 1.4 In dit memo schetsen wij op hoofdlijnen de onderwerpen die onzes inziens geregeld moeten worden in een samenwerkingsovereenkomst tussen de Provincie en de Gemeente.
- 1.5 Wij zijn ervan uitgegaan dat de Provincie en de Gemeente de uitgangspunten hanteren die ook zijn opgenomen in het Statenvoorstel van 22 april 2025, te weten:

In Nederland wordt de praktijk uitgevoerd door AKD N.V., statutair gevestigd in Rotterdam (ingeschreven in het handelsregister onder nummer 24366820). Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden verricht uit hoofde van een overeenkomst van opdracht met AKD N.V. Op de overeenkomst zijn, onder uitsluiting van enige andere algemene voorwaarden, de algemene voorwaarden van AKD N.V. van toepassing die zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Rotterdam onder nummer 22/2023 en waarin onder meer een beperking van de aansprakelijkheid is opgenomen. Iedere aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald met inbegrip van het bedrag van het eigen risico. Op verzoek worden de algemene voorwaarden kosteloos toegezonden. Zij kunnen ook worden geraadpleegd op <https://www.akd.eu/>.

- (a) De ambtelijke aansturing middels een projectstructuur met 1 projectmanager en projectteamleden van zowel Provincie Limburg als gemeente Sittard-Geleen te handhaven.
 - (b) Eigendomsverhouding: Provincie Limburg 50% en gemeente Sittard-Geleen 50%.
 - (c) Vertrekpunt is dat Provincie Limburg en gemeente Sittard-Geleen eigenaar worden voor de onverdeelde helft.
 - (d) Verdeling inkomsten (o.a. pachtinkomsten) op basis van 50/50.
 - (e) Eenheid van beheer: De aangekochte percelen worden gecoördineerd uitgegeven door Provincie Limburg en gemeente Sittard-Geleen gezamenlijk (rekening houdende met Didam).
 - (f) Afwikkeling van de meerwaardeafspraken in lijn met de krediet uitgangspunten.
 - (g) Voeren van gesprekken met derden (TenneT, hoevepachters) als gezamenlijk eigenaar.
 - (h) Reguliere pachters die geheel en/of gedeeltelijk verplaatst moeten worden, dienen na verplaatsing in een vergelijkbare economische situatie te komen.
- 1.6 De Provincie en de Gemeente werken al samenwerken in het kader van de Strategische Gebiedsvisie Omgeving Chemelot. De grondbank zal parallel aan die samenwerking opereren.
- 1.7 Dit memo is een eerste aanzet tot uitwerking van de te maken afspraken ter zake de grondbank.

2 JURIDISCHE KARAKTER VAN DE SAMENWERKING: GEMEENSCHAP

- 2.1 Partijen kopen beiden op 50/50-basis een onverdeeld aandeel in de eigendom van de Percelen. Op grond van de wet (art. 3:166 BW) ontstaat vervolgens een gemeenschap tussen partijen. Gemeenschap is een goederenrechtelijke verhouding tussen de onderscheiden deelgenoten die wordt ingevuld door de wet en door een door partijen te sluiten overeenkomst (art. 3:168 lid 1 BW). In die overeenkomst kunnen partijen afspraken maken over het genot, het gebruik en het beheer van de percelen.
- 2.2 In de kern genomen spreken partijen af dat de grondbank de gronden voor een bepaald doel (uitgifte ten behoeve van project- en gebiedsontwikkeling door derden) aankoopt, de gronden zal uitgeven ter realisatie van dit doel tegen vooraf vastgelegde financiële voorwaarden en tussentijds beheert.
- 2.3 Belangrijk is dat partijen inventariseren welke projecten zij wensen te laten realiseren omdat die inventarisatie bepaalt aan welke grondoverdrachten partijen medewerking moeten verlenen. De inventarisatie is ook van belang omdat een gemeenschap mogelijk niet kan worden verdeeld zolang het doel van de gemeenschap nog niet is bereikt. We komen daar nog op terug.
- 2.4 In het vervolg van dit memo maken wij een onderscheid tussen de onderwerpen die – ons inziens – de kern van de samenwerking betreffen (zie hoofdstuk 3 en alinea's 4.7 tot en met 4.9 en de

onderwerpen die weliswaar geregeld moeten worden, maar vooral betrekking hebben op de praktische dagelijkse gang van zaken.

3 DOEL VAN DE SAMENWERKING / GRONDVERKOOP

3.1 Helder dient te worden omschreven waar de grondbank zich wel, resp. niet, mee bezig houdt. Hieronder volgt een eerst opsomming:

- (a) De samenwerking is bedoeld om bepaalde – vooraf door partijen geïdentificeerde ontwikkelingen – te faciliteren;
- (b) Dit faciliteren is beperkt tot het in eigendom uitgeven van gronden aan door partijen te selecteren derden en het in huur of pacht in gebruik geven van gronden.
- (c) De samenwerking is beperkt tot de gronden die van dsm gekocht worden. Mochten de Provincie en de Gemeente bij andere projecten of grondposities willen samenwerken, dan zal daar een nieuwe samenwerking voor moeten worden opgetuigd.
- (d) Partijen zullen gezamenlijk de Didam-jurisprudentie in acht moeten nemen en dus t.z.t. een voornemen tot verkoop gezamenlijk moeten publiceren en gezamenlijk selectiecriteria moeten formuleren. Partijen kunnen ook alleen gezamenlijk de conclusie trekken dat er slechts één serieuze gegadigde is voor de beoogde gronduitgifte. Partijen zullen hierover nadere afspraken maken, waarbij partijen zich rekenschap zullen geven van het door partijen gevoerde beleid.
- (e) De samenwerking laat onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden van partijen. Partijen maken geen afspraken over de aanwending van publiekrechtelijke bevoegdheden. Provincie en Gemeente geven ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid invulling aan die bevoegdheden. Provincie en de Gemeente informeren elkaar wel over de inhoud en timing van (voorgenomen) publiekrechtelijke besluitvorming die voor de samenwerking binnen de grondbank relevant is, zodat binnen de grondbank met die besluitvorming rekening kan worden gehouden.
- (f) De samenwerking is nadrukkelijk niet bedoeld voor een gemeenschappelijke grondexploitatie.
- (g) Verkoop van gronden ten behoeve van niet op voorhand geïdentificeerde projecten, kan uitsluitend indien partijen daar tzt overeenstemming over bereiken. Partijen hebben voor dergelijke verkopen géén uitgangspunten geformuleerd zodat iedere partij dan de volledige vrijheid heeft om zijn privaatrechtelijke eigendomspositie zo aan te wenden dat dergelijke projecten wel, respectievelijk niet, mogelijk worden gemaakt. Beide partijen hebben dan een “veto” dat – uiteindelijk – alleen door onteigening of verdeling van de gemeenschap ongedaan kan worden gemaakt.
- (h) Beide partijen onderkennen dat de projecten en gebiedsopgaven waar de grondbank op is gericht een lange doorlooptijd hebben. Daarom is het voor beide Partijen van groot belang dat de andere Partij zich voor onbepaalde tijd committeert aan verkoop voor die projecten en gebiedsopgaven. Dat betekent dus ook, dat wanneer een van partijen niet langer zou willen meewerken aan een project of gebiedsopgave, die partij daartoe alleen het publiekrecht kan gebruiken.

3.2 Wij adviseren om ook af te spreken aan welke voorwaarden voldaan moet worden, bij verkoop en levering aan een potentiële realisator. Te denken valt aan in ieder geval:

(a) Definitie van ontwikkeling die partijen beogen te (laten) realiseren te weten:

- (i) De Gebiedsopgave Graetheideplateau, bestaande uit:
 - Natuurontwikkeling, realisatie ecologische verbindingzone
 - Recreatieve verbindingen
 - Compensatiegronden hoevepacht
 - Strategische ruilgronden t.b.v. agrarische functie.
- (ii) De Gebiedsopgave de Lexhy, bestaande uit:
 - 380 kV/150kV hoogspanningsstation
 - uitbreidingslocatie voor de Brightlands Chemelot Campus.
 - Leidingen vanuit het project Delta Rhine Corridor.

Een en ander zoals omschreven in de Strategische Gebiedsvisie Chemelot en – in het geval van het 380 kV/150kV hoogspanningsstation – de daarop betrekking hebbende documenten die van latere datum zijn dan de Strategische Gebiedsvisie Chemelot.

Voornoemde documenten zullen in het kader van (voorbereiding van) publieke besluitvorming nader worden uitgewerkt. De inhoud van nader uitgewerkte documenten zal steeds in de plaats komen van eerdere documenten. Indien geen sprake is van een uitwerking, maar van een afwijking van de Strategische Gebiedsvisie Chemelot of van documenten betrekking hebbende op het 380 kV/150kV hoogspanningsstation of een nadere uitwerking daarvan, dan wordt die afwijking pas onderdeel van de doelstellingen van de grondbank als partijen dat nadrukkelijk besluiten.

- (b) Bij verkoop door de Provincie en de Gemeente zal een afnemer minimaal de marktwaarde van de gronden per datum transactie dienen te betalen.
- (c) Uitsluitend ter zake het nieuwe hoogspanningsstation van TenneT geldt, dat deze gronden zullen worden verkocht aan TenneT tegen een door TenneT te betalen volledige schadeloosstelling van zowel de grondeigenaar als de pachter op grond van het onteigeningsrecht en niet alleen de marktwaarde.
- (d) Ontvangen verkoopopbrengsten zullen door partijen 50/50 worden verdeeld en komen ten goede aan de algemene middelen van de Provincie, respectievelijk de Gemeente. Verkoopopbrengsten zullen niet gebruikt worden om binnen de grondbank reserves op te bouwen.
- (e) Met dsm wordt de afspraak gemaakt dat, gedurende een periode van 10 jaar – te rekenen vanaf de eerste levering door dsm aan de Provincie en de Gemeente – 50% van de meerwaarde die het gevolg is van onherroepelijke wijziging van de bestemming, c.q. een vergunning tot van de bestemming afwijkend gebruik aan dsm dient te worden afgedragen bij overdracht van gronden.
- (f) Partijen spreken af dat zij over en weer afzien van eventuele nadeelcompensatieclaims, dit mede gezien het uitgangspunt onder (b) dat er – kort gezegd – op neerkomt dat waardedaling door wijziging van de bestemming door de afnemers dient te worden betaald en Partijen menen dat sprake is van voorzienbare waardedaling die daarom niet voor

nadeelcompensatie in aanmerking komt.

- (g) Partijen streven, rekening houdend met elkaars belangen, naar een zo laag mogelijke belastingdruk op de groundbank en de grondverkoop.

4 ONTVLECHTING, EINDE VAN DE SAMENWERKING, VOORKEURSRECHT

- 4.1 Op grond van de wet is iedere deelgenoot bevoegd zijn aandeel te vervreemden. Hoewel het animo voor het verkrijgen van een onverdeeld aandeel in de gemeenschap waarschijnlijk beperkt is, raden wij aan om af te spreken dat partijen hun aandeel niet afzonderlijk zullen verkopen of zullen belasten met beperkte rechten (erfpacht, hypotheek, erfdienstbaarheden etc.). Voor de goede orde: dat betekent dat het aandeel in de gemeenschap dus ook niet gebruikt kan worden om in het kader van een financiering een hypotheekrecht te vestigen ten behoeve van een financier.
- 4.2 Iedere deelgenoot kan te allen tijde op grond van de wet verdeling van de gemeenschap vorderen (art. 3:178 lid 1 BW), tenzij uit de wet of overeenkomst volgt dat verdeling is uitgesloten. Verdeling komt neer op door de rechter gedwongen uitkoop van de ene deelgenoot door de ander. De bevoegdheid tot verdeling kan bij overeenkomst worden uitgesloten maar steeds voor slechts vijf jaar. Verdeling van de gemeenschap zal feitelijk neer komen op uitkoop van de ene deelgenoot door de ander.
- 4.3 Uit de wet volgt verder dat verdeling onmogelijk is als de aard van de gemeenschap zich daartegen verzet. In de juridische literatuur is wel geopperd dat dat het geval is als sprake is van een gemeenschap, waarmee een doel bereikt moet worden en dat doel nog niet is verwezenlijkt.
- 4.4 Bij de lange termijn insteek van partijen past dat partijen afspreken dat verdeling niet mogelijk is. Op grond van de wet kan verdeling voor maximaal vijf jaar worden uitgesloten. Als na afloop van die vijf jaar verdeling nog steeds onwenselijk is, kunnen partijen weer voor vijf jaar (of korter) verdeling uitsluiten. Tevens raden wij aan om af te spreken dat partijen beiden van mening zijn dat de aard van de samenwerking zich niet tegen verdeling verzet. Daarmee wordt zoveel mogelijk bewerkstelligd dat verdeling wel mogelijk is, maar alleen niet als partijen daar expliciet van afzien.
- 4.5 Wij geven verder in overweging om af te spreken dat een deelgenoot zijn aandeel eerst aan de andere deelgenoot dient aan te bieden. Voor het geval partijen van mening verschillen over de waarde van de gronden kan erin worden voorzien dat die waarde t.z.t. bindend zal worden vastgesteld door een neutrale derde. Hierbij zou dan ook de afspraak gemaakt kunnen worden dat de ene deelgenoot de andere deelgenoot niet kan dwingen om een aandeel in de gemeenschap te kopen. De beslissing om een aandeel van de andere deelgenoot te verwerven, wordt genomen op basis van de dan geldende inzichten en financiële mogelijkheden.
- 4.6 Mocht een of beide partijen de gemeenschap en dus de samenwerking willen beëindigen, maar daar onderling geen overeenstemming over bereiken, raden wij aan dat partijen hun geschil de hierna beschreven escalatielader laten "doorlopen".

Escalatie

- 4.7 We begrijpen dat het project thans wordt aangestuurd door een projectteam dat door zowel de Provincie als de Gemeente bemenst wordt. Het projectteam wordt aangestuurd door een projectleider van de Provincie. De provinciale en gemeentelijke delegaties binnen het projectteam rapporteren aan hun respectievelijke bestuurder. Wij begrijpen dat die projectorganisatie wordt voortgezet. Desgewenst kan de projectorganisatie na evaluatie worden aangepast/herzien.
- 4.8 Mocht binnen het projectteam geen overeenstemming worden bereikt, dan zou escalatie naar de betrokken bestuurders de volgende stap zijn. Indien ook dan nog sprake zou zijn van een impasse, ligt voor de hand dat partijen een bemiddelaar/mediator inschakelen om te bezien of en, zo ja, hoe een oplossing gevonden kan worden die beide partijen past.
- 4.9 Tot slot raden wij aan om af te spreken dat partijen de samenwerking jaarlijks evalueren en dan vaststellen of en in welke mate de samenwerking procesmatig of inhoudelijk moet worden bijgesteld om rekening te houden met latere ontwikkelingen en veranderde beleidsinzichten. Let wel: daarbij geldt dan wel dat partijen over die eventuele bijstellingen onderlinge consensus dienen te bereiken.

5 GEBRUIK EN BEHEER TUSSEN MOMENT VAN VERWERFING EN LEVERING

- 5.1 De periode tussen eigendomsverkrijging en levering aan een realisator zal vermoedelijk lang duren. Het is dus zaak om afspraken te maken over hoe partijen in die periode omgaan met het genot, het gebruik en het beheer van de gronden.

Genot

- 5.2 Tenzij in een overeenkomst anders is geregeld, zijn de Provincie en de Gemeente beiden bevoegd om de gronden te gebruiken, mits dat gebruik met het recht van de ander te verenigen is (art. 3:170 BW). Wij raden aan om af te spreken dat geen van beide partijen gerechtigd is de gronden te gebruiken tenzij – en voor zover – daar specifieke afwijkende afspraken over gemaakt zijn.

Beheer

- 5.3 Op grond van de wet geschiedt het beheer door de deelgenoten tezamen, tenzij een regeling anders bepaalt (art. 3:170 lid 2 BW). De wet verstaat onder het beheer “alle handelingen die voor de normale exploitatie van het goed dienstig kunnen zijn en het aannemen van verschuldigde prestaties” (zoals huur- of pachtvergoedingen).
- 5.4 Praktisch lijkt het om het dagelijks beheer van de gronden (versturen van facturen, uitvoeren van kleine werkzaamheden, etc.) over te laten aan een rentmeester.
- 5.5 De projectorganisatie voert verder ook de administratie van de samenwerking. Wij begrepen dat de Provincie nu reeds penvoerder is en dat het de projectorganisatie het meest praktisch voorkomt dat dat zo blijft.
- 5.6 Netto-opbrengsten van verhuur, verpachting en verkopen komen eerst ten goede aan het dagelijks beheer van de gemeenschap in het betreffende jaar. Batige saldo's komen direct ten goede aan de Provincie en de Gemeente. Binnen de samenwerking worden geen reserves opgebouwd.

- 5.7 Partijen dragen voorts ieder hun eigen interne kosten.

De bevoegdheid tot voeren van rechtsgedingen.

- 5.8 Als men hier niets over regelt is iedere deelgenoot zelfstandig bevoegd om rechtsgedingen te starten (art. 3:170 BW). Te overwegen valt om af te spreken dat partijen uitsluitend gezamenlijk zullen besluiten om rechtsgedingen te starten, waarbij iedere partij de voor haar geldende mandaats- en bevoegdheidsregeling dient te volgen.

Communicatie

- 5.9 Wij begrijpen dat de grondbank “met één mond” naar buiten toe optreedt en dat communicatie zoveel mogelijk binnen het projectteam wordt afgestemd.

Samenvatting verkennend onderzoek

Plangebied “Graetheide”

Percelen Graetheide B.V.

te Sittard-Geleen

MA250140.R01.V1.0

d.d. 05-06-2025

Inhoudelijke samenvatting

Geonius Milieu B.V. heeft in opdracht van DSM Nederland B.V., namens Graetheide B.V., een verkennend milieuhygiënisch bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie “Graetheide” te Urmond (gemeente Sittard-Geleen).

De aanleiding voor het uitvoeren van dit verkennend bodemonderzoek is het in kaart brengen van de bodemkwaliteit van de locatie. Dit onderzoek betreft de percelen op Graetheide in eigendom van Graetheide B.V..

Bodemkwaliteit

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende.

- De kwaliteitsklasse van de bodem voldoet aan Altijd Toepasbaar (Landbouw/Natuur). Met andere woorden in de bodem zijn geen tot maximaal licht verhoogde gehalten aangetroffen.
- Uitzondering hierop is de spot met een matige verontreiniging met OCB ter plaatse van boring G050. Het aangetroffen gehalte geeft echter geen reden voor nader onderzoek.
- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de toepassingsnormen (voor het toepassen van grond en baggerspecie) uit het Handelingskader PFAS blijken blijkt de kwaliteitsklasse van de monsters voldoen aan Landbouw/Natuur.
- Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat de bodem onverdacht is voor asbest.
- Ter plaatse van de locatie zijn binnen het huidige gebruik geen significante risico's aanwezig voor mens, plant of dier in het kader van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).
- Grondwerkzaamheden (CROW 400) kunnen plaatsvinden onder “Basishygiëne”.

Conclusie

- De bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is voldoende in beeld gebracht.

- Er zijn geen risico's voor het huidig gebruik van de locatie en derhalve is geen aanvullend bodemonderzoek en/of geen (sanerende) maatregelen nodig in relatie tot het huidig gebruik ervan.

Aanbevelingen

Algemeen

Bij graafwerkzaamheden binnen de grenzen van de onderzoekslocatie met een omvang van meer dan 25 m³, dienen, afhankelijk van of er wel of geen grond afgevoerd gaat worden, gegevens en bescheiden verstrekt te worden (informatieplicht) via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Bij alleen tijdelijke uitname is de informatieplicht niet van toepassing. Bij afvoer van grond is de informatieplicht wel van toepassing, ongeacht de hoeveelheid af te voeren grond. De gegevens en bescheiden moeten 1 week van tevoren verstrekt worden. Voor deze activiteiten dien een melding milieubelastende activiteit graven in bodem met een kwaliteit beneden de interventiewaarde te worden gedaan via het DSO.

Samenvatting verkennend onderzoek

Plangebied "Graetheide"

Percelen DSM Raffinaderij B.V. en DSM Limburg Raffinaderij B.V. te Sittard-Geleen

MA250140.R02.V1.0

d.d. 05-06-2025

Inhoudelijke samenvatting

Geonius Milieu B.V. heeft in opdracht van DSM Nederland B.V. (namens DSM Raffinaderij B.V. en DSM Limburg Raffinaderij B.V.) een verkennend milieuhygiënisch bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie "Graetheide" te Urmond (gemeente Sittard-Geleen).

De aanleiding voor het uitvoeren van dit verkennend bodemonderzoek is in kaart brengen van de bodemkwaliteit van de locatie.

Bodemkwaliteit

Na uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende.

- De kwaliteitsklasse van de bodem varieert tussen Altijd Toepasbaar (Landbouw/Natuur) en Industrie, uitgezonderd één spot met sterke verontreiniging met OCB ter plaatse van boring B007 (Sterk Verontreinigd).
- De bodem bevat ter plaatse van boring B007 gehalten boven de interventiewaarden (OCB). De verontreiniging bevindt zich in het traject 0,0 tot 0,5 m-mv en betreft een oppervlakte van 47,5m² (23,75 m³).
- Er is zeer plaatselijk (ter hoogte van boring B022) op het maaiveld asbestverdacht plaatmateriaal aangetroffen. Het betreft hier naar onze mening zwerfmateriaal. Het betreft een gebied met een omvang van maximaal 100 m².
- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de toepassingsnormen (voor het toepassen van grond en baggerspecie) uit het Handelingskader PFAS blijken blijkt de kwaliteitsklasse van de monsters voldoen aan Landbouw/Natuur.
- Er is met voldoende betrouwbaarheid vastgesteld dat in de bodem geen asbest aanwezig is in gehalten die aanleiding geven tot nader onderzoek. Vervolgonderzoek en maatregelen zijn niet noodzakelijk.
- Grondwerkzaamheden (CROW 400) kunnen plaatsvinden onder "Basishygiëne".

Conclusies

- De bodemkwaliteit afdoende in beeld gebracht.
- De omvang van de bodem met gehalten aan OCB boven de interventiewaarde bedraagt 23,75 m³.
- Er zijn geen risico's voor het huidig gebruik van de locatie en derhalve is geen aanvullend bodemonderzoek en/of geen (sanerende) maatregelen nodig in relatie tot het huidig gebruik ervan.

Aanbevelingen

Algemeen

Bij graafwerkzaamheden binnen de grenzen van de onderzoekslocatie met een omvang van meer dan 25 m³, buiten de contouren waar gehalten boven de interventiewaarden voorkomen, dienen, afhankelijk van of er wel of geen grond afgevoerd gaat worden, gegevens en bescheiden verstrekt te worden (informatieplicht) via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Bij alleen tijdelijke uitname is de informatieplicht niet van toepassing. Bij afvoer van grond is de informatieplicht wel van toepassing, ongeacht de hoeveelheid af te voeren grond. De gegevens en bescheiden moeten 1 week van tevoren verstrekt worden. Voor deze activiteiten dien een melding milieubelastende activiteit graven in bodem met een kwaliteit beneden de interventiewaarde te worden gedaan via het DSO.

Spot OCB boring B007

De sterke verontreiniging met OCB kan gezien worden als een historische verontreiniging (ontstaan voor 1987). Op basis van het huidige gebruik, mede in relatie tot de beperkte omvang ervan, zijn ons inziens geen humane risico's aanwezig en is dus geen sprake van een toevalsvondst. Sanerende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Werkzaamheden in de bodem met gehalten boven de interventiewaarde ter plaatse van boring B007 dient bij graafwerkzaamheden van meer dan 25 m³ (dit geldt voor het gehele werk) een melding milieubelastende activiteit graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit te worden gedaan via het DSO. Dit geldt bij zowel afvoer van grond (4 weken van tevoren) als bij tijdelijke uitname van grond (1 week van tevoren).

Indien ter plaatse van boring B007 niet zal gegraven worden/werkzaamheden worden uitgevoerd is een melding (anders dan de melding milieubelastende activiteit graven in bodem met een kwaliteit beneden de interventiewaarde) niet noodzakelijk.

Asbest

Geadviseerd wordt om voor het uitvoeren van graaf- of bouwwerkzaamheden ter plaatse van boring B022 het maaiveld te laten inspecteren op asbestverdacht (plaat)materiaal en dit door middel van "handpicking" op de locatie te verwijderen en af te voeren naar een erkende verwerker.

Samenvatting, Welschenheuvel B.V.

In opdracht van DSM Nederland B.V namens Welschenheuvel B.V. heeft Tritium Advies een verkennend bodemonderzoek en halfverhardingsonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied De Lexhy te Sittard-Geleen. Plangebied De Lexhy bestaat uit twee deelgebieden (A & B). Onderhavig rapport heeft enkel betrekking op deelgebied B: Welschenheuvel BV. Deelgebied A is gerapporteerd met kenmerk 2500566KB-03.

Aanleiding voor het onderzoek is de wens om meer informatie te verkrijgen over de bodemkwaliteit van het plangebied. Doel voor het onderzoek is het bepalen van de kwaliteit van de bodem, funderingen en halfverhardingen op de onderzoekslocatie, en bepalen of er sanerende maatregelen of vervolgstappen nodig zijn aan de hand van de onderzoeksresultaten.

Funderingen

- Van de onderzochte funderingslagen zijn er 3 locaties waar de interventiewaarde voor asbest (100 mg/kg droge stof) wordt overschreden.
- De overige (onderzochte) funderingslagen bevatten minder dan de helft van de interventiewaarde. Hierdoor wordt aanvullend/ nader onderzoek, of aanvullende maatregelen bij deze funderingslagen niet noodzakelijk geacht.

Bodem - algemene parameters en PFAS

- Uit de analyseresultaten voor bodem blijkt dat in het algemeen sprake is van maximaal lichte verontreinigingen. Hierbij worden de huidig geldende normen niet overschreden, en zijn er dus geen aanvullende maatregelen of onderzoeken nodig.
- Uitzonderingen hierop zijn 3 overschrijdingen van de interventiewaarde (bij boringen B08-07, B08-15 en mengmonster mmB08-3) en 3 overschrijdingen van de tussenwaarde (helft van de interventiewaarde)(bij boring B18-8 en mengmonsters mmB01-51 en mmB22-1).
- De gehalte PFAS voldoen voor het merendeel van het plangebied aan de normen voor landbouw/ natuur. Plaatselijk voldoen de gehalte PFAS aan de normen voor wonen.
- De gehalte PFAS overschrijden geen normen waarbij sprake kan zijn van gezondheidsrisico's.

Bodem - asbest

- Van de onderzochte grondlagen met puinbijmengingen zijn er 4 locaties waar de interventiewaarde voor asbest (100 mg/kg droge stof) wordt overschreden.
- Overige onderzochte grondlagen met puinbijmengingen bevatte minder dan de helft van de interventiewaarde (100 mg/kg droge stof) aan asbest. Hierdoor wordt aanvullend/ nader onderzoek, of aanvullende maatregelen op deze locaties niet noodzakelijk geacht.
- Op 2 locaties zijn ook asbesthoudende materialen op het maaiveld aangetroffen.

Resumé

De onderzoeksresultaten, behoudens onderstaande aandachtspunten, vormen naar mening van Tritium Advies geen reden tot aanvullend onderzoek en/of saneringsmaatregelen.

Aandachtspunten zijn:

1. Aangetoonde asbestgehaltes boven de interventiewaarde in de grond (op drie locaties). Geadviseerd wordt om de omvang en de daadwerkelijke asbestgehaltes van deze (verwachte) verontreinigingen middels nader onderzoek verder in kaart te brengen, en op basis hiervan te bezien of er aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. Gelet op het gebruik van één locatie als grasland zijn er ter plaatse geen actuele humane risico's en is

een aanvullend onderzoek hier niet noodzakelijk, zolang de bodem ter plaatse niet geroerd wordt en de vegetatie gehandhaafd blijft. (Het betreft geen bodemgevoelige locatie als bedoeld in artikel 5.89h van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)).

2. Aangetoonde asbestgehalten boven de interventiewaarde in funderingslagen (op drie locaties). Opgemerkt wordt dat wanneer er een duurzame verhardingslaag (zoals een klinkerverharding) aanwezig is ter plaatse van de aangetoonde verontreinigingen (asbest en overige bodem parameters) er géén contactmogelijkheden, en dus géén milieuhygiënische risico's worden voorzien bij ongewijzigd gebruik. Derhalve is in deze gevallen ook géén sprake van een saneringsplicht. Te overwegen is om dergelijke afgedekte verontreinigingen alsnog wel nader te onderzoeken om vast te stellen of de verontreiniging inderdaad niet verder dan de aanwezige afdekkende laag voorkomt. Conform het Besluit asbestwegen dient het voorhanden hebben van deze asbesthoudende puinfundaties wel gemeld te worden bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).
3. Aangetoonde parameters (koper, zink en PAK) in de grond boven de tussen- en interventiewaarde op zes locaties. Geadviseerd wordt om bovenstaande overschrijdingen - van de tussen- en interventiewaarde (voor zover ze niet onder een verharding liggen en er derhalve geen contactmogelijkheden zijn) verder te onderzoeken middels een nader bodemonderzoek.
4. Aangetoonde asbesthoudende materialen op het maaiveld bij twee locaties (beide naar schatting < 25 m²). Geadviseerd wordt om deze materialen te laten verwijderen middels handpicking.

Samenvatting, DSM NL Services B.V.

In opdracht van DSM Nederland B.V namens DSM NL Services B.V. heeft Tritium Advies een verkennend asbest-, bodem- en halfverhardingsonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied De Lexhy te Sittard-Geleen. Plangebied De Lexhy bestaat uit twee deelgebieden (A & B). Dit rapport heeft enkel betrekking op deelgebied A: DSM NL Services BV. Deelgebied B is gerapporteerd met kenmerk 2500566KB-04. Aanleiding voor het onderzoek is de wens om meer informatie te verkrijgen over de bodemkwaliteit van het plangebied. Doel voor het onderzoek is het bepalen van de kwaliteit van de bodem en halfverhardingen op de onderzoekslocatie, en bepalen of er sanerende maatregelen of vervolgstappen nodig zijn aan de hand van de onderzoeksresultaten.

Bodem (standaard/ algemene stoffen)

- Uit de analyseresultaten voor bodem blijkt dat in het algemeen sprake is van maximaal lichte verontreinigingen. Hierbij worden de huidig geldende normen niet overschreden, en zijn er dus geen aanvullende maatregelen of onderzoeken nodig.
- Uitzondering hierop is de aangetoonde sterke verontreiniging met lood (en de matige verontreiniging met zink) bij boring A01-84. Deze komen waarschijnlijk van het puin dat hier in de grond aanwezig is (tussen 30 en 50 centimeter diep). Verwacht wordt dat deze verontreiniging niet over een groot gebied voorkomt, en niet aan het oppervlak ligt.
- De gehalte PFAS voldoen aan de regels voor landbouw- en natuurgebied.
- De gehalte PFAS overschrijden geen normen voor gezondheidsrisico's.

Asbest

- Van de onderzochte grondlagen met puinbijmengingen zijn er 4 locaties waar de interventiewaarde voor asbest (100 mg/kg droge stof) wordt overschreden.
- Overige onderzochte grondlagen met puinbijmengingen bevatte minder dan de helft van de interventiewaarde (100 mg/kg droge stof) aan asbest. Hierdoor wordt aanvullend/ nader onderzoek, of aanvullende maatregelen op deze locaties niet noodzakelijk geacht.

Halfverharding

- De onderzochte halfverharding (A09) blijkt geen asbest te bevatten.
- De halfverharding mag als bouwstof hergebruikt worden (N-bouwstof).

Resumé

De onderzoeksresultaten (afgezien van de verhoogde asbestanalyses en de sterke verontreiniging met lood) vormen naar mening van Tritium Advies geen reden tot aanvullend onderzoek en/of saneringsmaatregelen.

Twee aandachtspunten zijn:

1. De aangetroffen lood (en zink) verontreiniging ter plaatse van boring A01-84. Geadviseerd wordt om nader onderzoek hier uit te voeren om te bepalen of er aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.
2. Aangetoonde asbestgehalten boven de interventiewaarde in de grond. Het huidig gebruik van deze locaties zijn grasland en bos. Gelet op het huidig gebruik is een actueel humaan risico niet aan de orde waardoor ook geen aanvullend onderzoek of maatregelen noodzakelijk zijn, zolang de bodem ter plaatse niet geroerd wordt en de vegetatie gehandhaafd blijft. (Het betreft geen bodemgevoelige locatie als bedoeld in artikel 5.89h van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)).