



Provinciale Staten

Clustercode GVG
Ons kenmerk DOC-00775144
Bijlage(n) 1

Uw kenmerk -
Maastricht 22 april 2025
Verzonden 24 april 2025

Onderwerp

G-25-006 Statenvoorstel inzake voorgenomen strategische verwerving Graetheide - de Lexhy

Geachte Staten,

Hierbij bieden wij u het '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. Met dit voorstel willen wij uw Staten in de gelegenheid stellen uw wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van deze voorgenomen strategische verwerving en het benodigde krediet beschikbaar te stellen.

Gedeputeerde Staten van Limburg

voorzitter

secretaris



Statenvoorstel

Grond en Vastgoed

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

Onderwerp

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 actievere 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 dsmf)
- Gebiedsopgave de Lexhy: provincie/gemeente wordt trekker (was dsmf), 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.

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



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 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 onderzoeksoepzet 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 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.

Fiscale aspecten

Omzetbelasting

Op dit moment wordt nader onderzocht 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.

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.

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).
- 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.

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.

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).
- 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?
- Gaarne ook inzichtelijk maken wat de inkomsten en kosten van de gronden jaarlijks zijn.
- 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).
- 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.
- Kan wellicht de Chemelot Campus de Lexhy gronden overnemen voor de doorontwikkeling?
- Gaarne uitwerken hoe eventuele meerwaarde voor Provincie Limburg en gemeente Sittard-Geleen intern financieel verwerkt wordt.
- Hoe gaan we om met wensen en bedenkingen van de gemeente en andersom?
- Gaarne zo veel mogelijk stukken openbaar bij het Statenvoorstel, want als iets vertrouwelijk is dan mogen er politiek geen vragen meer over gesteld worden.

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) kostendeekkende 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.

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
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)



**ONTWERPBESLUIT
PROVINCIALE STATEN
VAN LIMBURG**

No: G-25-006

Onderwerp: 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:

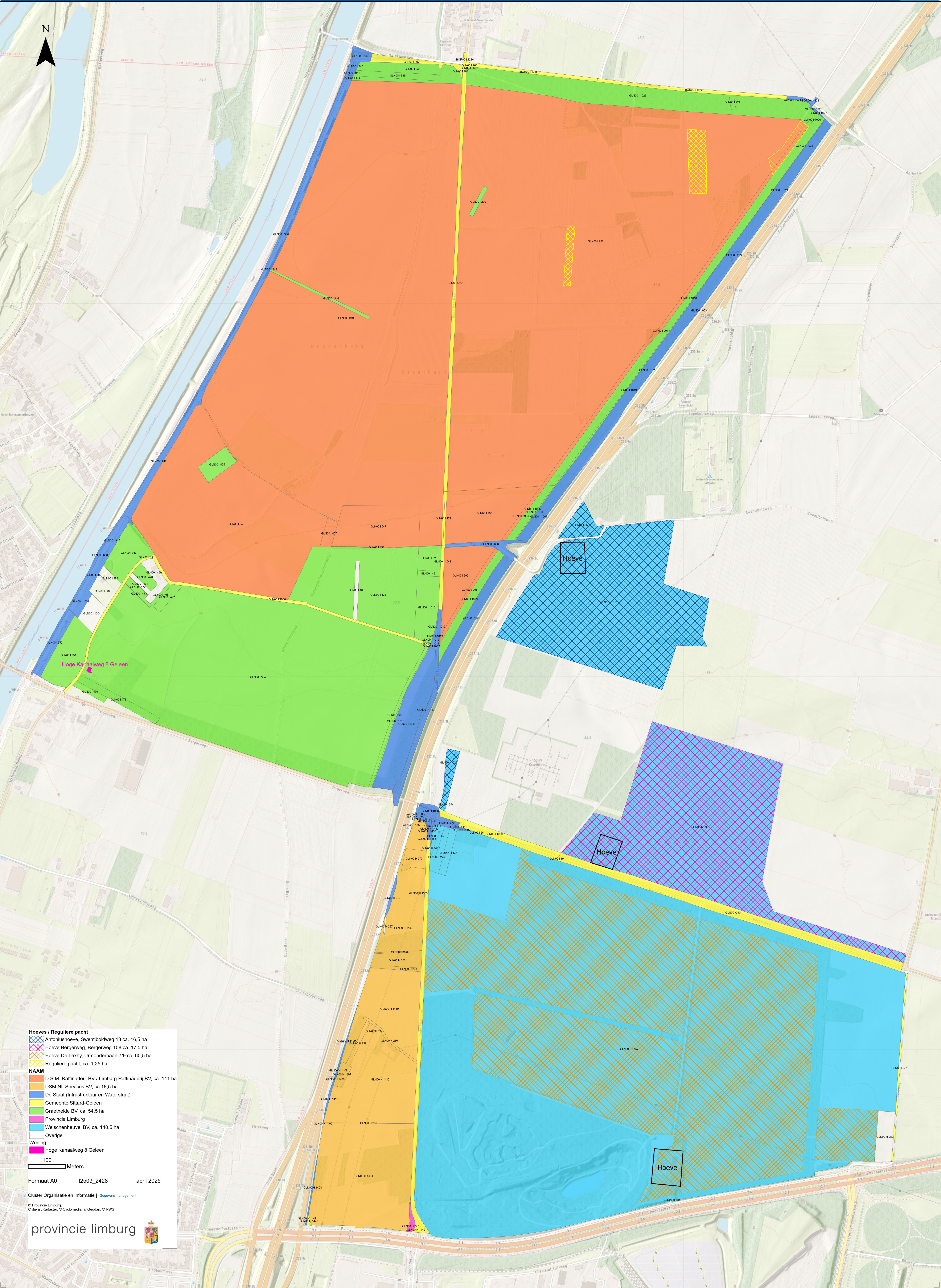
- gezien het voorgenomen besluit van Gedeputeerde Staten om de percelen van de Graetheide en de Lexhy strategisch te verwerven, de volgende wensen en bedenkingen kenbaar te maken:

- het benodigde krediet 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 actievere 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 portefeuilleerisico'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*'.