

MEMO



AAN Provincie Limburg, gemeente Sittard/Geleen

DATUM 5 juni 2025

ONDERWERP Samenwerkingsovereenkomst Graetheide/Lexhy

VAN



Advocaten

TELEFOON +31 88

E-MAIL

@akd.nl

WEBSITE www.akd.nl

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 verbingszone
 - 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.

Vornoemde 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 grondbank 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.