provincie limburg

Gemeente Sittard-Geleen



Voorgenomen strategische verwerving Graetheide - de Lexhy

Themabijeenkomst Ontwikkelingen Graetheide 24 april 2025 (20.00-21.00u)

Doel informatiesessie



Doel:

- Inhoudelijke toelichting op hoofdlijnen en uitgangspunten van de voorgenomen aankoop.
  (verwerving Graetheide – de Lexhy ter voorbereiding op de behandeling van het Staten- en Raadsvoorstel)

- Gelegenheid tot het stellen van vragen.



Gemeente Sittard-Geleen

provincie limburg

Waarom: Welke projecten zijn hier voorzien?

- Toekomstperspectief o.b.v. Strategische gebiedsvisie omgeving Chemelot (2021).

- Gebiedsopgave Graetheideplateau:
  - Natuurontwikkeling, realisatie ecologische verbindingszone
  - Recreatieve verbindingen

  en ook:
  - Compensatiegronden hoevepacht
  - Strategische ruilgronden t.b.v. agrarische functie

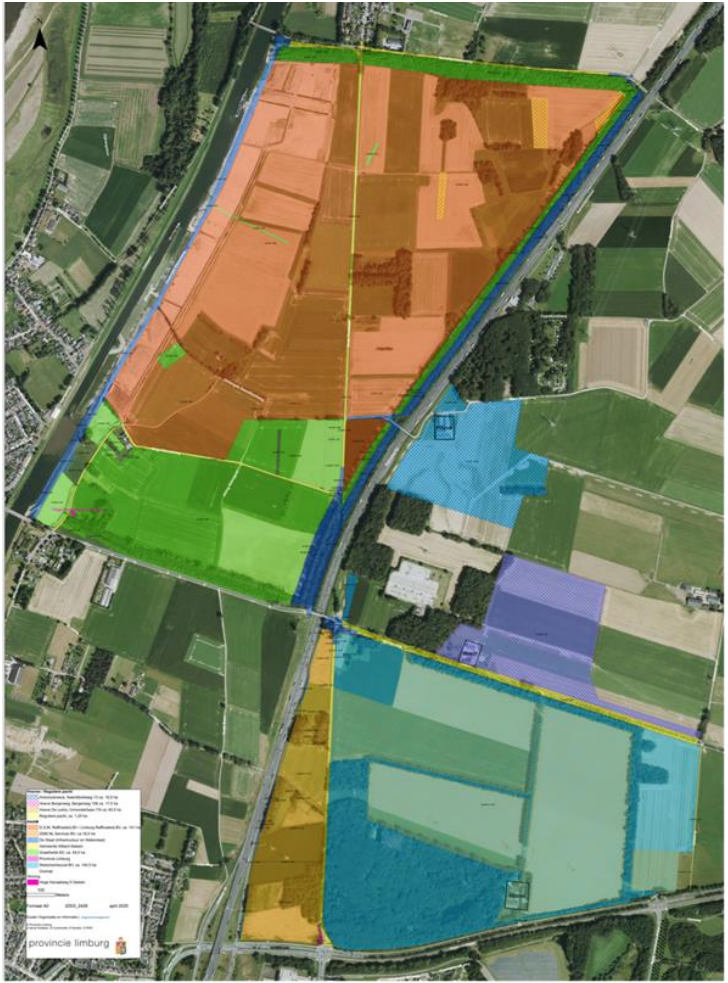
- Gebiedsopgave de Lexhy:
  - Uitbreidingslocatie voor de Brightlands Chemelot Campus
  - Leidingen vanuit het project Delta Rhine Corridor

  en ook:
  - 380/150 kV Hoogspanningsstation





Overzicht: Graetheide, De Lexhy



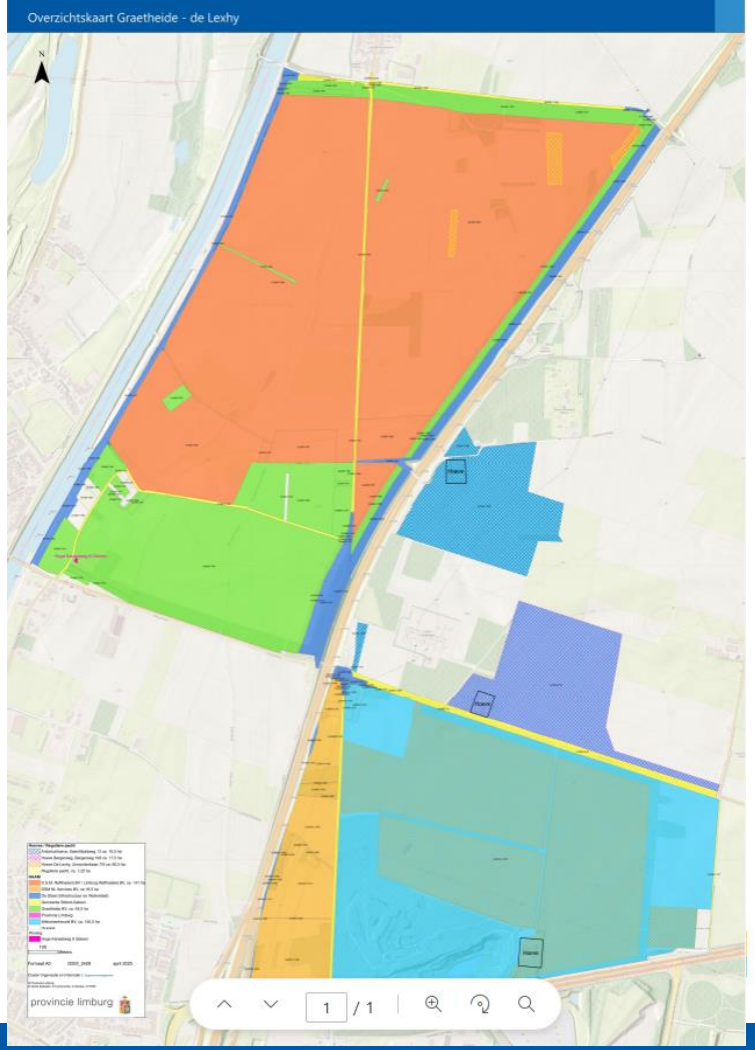
Gemeente Sittard-Geleen Born

provincie limburg

Inhoud: Wat kopen we?

- Circa 354 hectare grond:
  - Landbouwgrond
  - Natuurgrond
  - 3 Agrarische hoeves
  - 1 Woning (2 wooneenheden)

- Status landbouwgrond:
  - Geliberaliseerde pacht
  - Hoevepacht
  - Verhuurde woning



Gemeente Sittard-Geleen
Born

Inhoud: Onderhandelingsresultaat

- **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.
  - Meerwaardeclausule voor de duur van 10 jaar bij onherroepelijke positieve bestemmingswijziging (50/50).
  - Voor gehele gebied wordt momenteel een bodemonderzoek uitgevoerd.
  - Koopovereenkomsten worden per entiteit opgesteld.

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

- **Overname uitvoeringsafspraken Strategische gebiedsvisie (dsm-firmenich ► provincie/gemeente)**
  - Gebiedsopgave Graetheide plateau: gemeente is trekker, provincie wordt co-trekker (was dsm-firmenich).
  - Gebiedsopgave de Lexhy: provincie/gemeente worden trekker (was dsm-firmenich), campus is co-trekker.

Inhoud: Financieel

- **Koopsom:**
  - 4 deelkoopsommen.
  - € 25,75 miljoen kosten koper (=100%).
  - Provincie Limburg 50%, gemeente Sittard-Geleen 50%.

- **Krediet:**
  - Koopsom plus kosten koper (o.a. notaris, belastingen, kadastraal recht).
  - Pachtersinvesteringen.
  - Onderhoudskosten verpachter.
  - Risicoreservering (o.a. bodemonderzoek).

- **Totaal: 14,73 mln**

- **Inkomsten:** uit pacht en verkoop



Gemeente Sittard-Geleen Born

provincie limburg

Proces: Vertrouwelijkheid aankoop

- **Raadsinformatiebrief 26 maart 2025:**
  - Voorgenomen aankoop publiekelijk gemaakt.

- **Voortraject:**
  - Strikt vertrouwelijk.

- **Actuele situatie:**
  - OPENBAAR: voorgenomen aankoop door overheden is publiekelijk.
    - Voornemen tot aankoop door overheden
    - Kaart van aankoopgebied
    - Belangrijkste afspraken
    - Koopsom

  - VERTROUWELIJK: uitwerking van de aankoop nog steeds **vertrouwelijk!**
    - Besluitvorming dient nog plaats te vinden in Provinciale Staten en Gemeenteraad
    - Voorgenomen aankoop vastgelegd in Termsheet *(vertrouwelijk)*
    - Koopovereenkomsten worden nog opgesteld op basis van Termsheet *(vertrouwelijk)*
    - Aktes worden nog opgesteld op basis van koopovereenkomst *(vertrouwelijk tot passeren bij notaris)*

Proces: Gezamenlijke aankoop overheden

- **Verkoper ► dsm-firmenich:**
  - DSM Raffinaderij B.V. / Limburg Raffinaderij B.V.
  - DSM NL Services B.V.
  - Graetheide B.V.
  - Welschenheuvel B.V.

- **Koper ► overheden:**
  - Gemeente Sittard-Geleen: 50%
  - Provincie Limburg: 50%

- **Projectteam overheden:**
  - 1 gezamenlijk projectteam:
    - Medewerkers gemeente Sittard-Geleen en Provincie Limburg
    - Provincie Limburg doet hetzelfde proces parallel.



Proces: Besluitvormingstraject gemeente

Wat	Wanneer	Toelichting
Raadsinformatiebrief	Woensdag 26 maart 2025	Voorgenomen aankoop publiekelijk gemaakt.
B&W	Dinsdag 22 april 2025	Besluit tot ingeven van het Raadsvoorstel.
Technische informatiesessie	Donderdag 24 april 2025	Toelichting en informele wensen en bedenkingen.
Raadsronde	Donderdag 15 mei 2025	Behandeling van de stukken.
Gemeenteraad	Donderdag 5 juni 2025	Behandeling van de stukken. *(wensen en bedenkingen, beschikbaar stellen krediet)*

Proces: Besluitvormingstraject provincie

Wat	Wanneer	Toelichting
Mededeling portefeuillehouder	Woensdag 26 maart 2025	Voorgenomen aankoop publiekelijk gemaakt.
Technische informatiesessie	Vrijdag 11 april 2025	Toelichting en informele wensen en bedenkingen.
Gedeputeerde Staten	Dinsdag 22 april 2025	Besluit tot ingeven van het Statenvoorstel.
Commissie Leefomgeving	Vrijdag 23 mei 2025	Behandeling van de stukken.
Provinciale Staten	Vrijdag 20 juni 2025	Behandeling van de stukken. *(wensen en bedenkingen, beschikbaar stellen krediet)*

Inhoud: Waar ziet het Raadsvoorstel op?

Wel	Niet
Besluit ziet op het instemmen met de strategische aankoop. *(als private aankoper)*	Besluitvormingstraject 380/150 kV hoogspanningsstation. *(Provincie als bevoegd gezag)*
Krediet voor aankoop en bijkomende kosten.	Ontwikkeling van de Brightlands Chemelot Campus door entiteit. *(Provincie als aandeelhouder)*
Wensen en bedenkingen	Instemmen met koopovereenkomsten en aktes. *(College van Burgemeester en wethouders)*

Inhoud: Wat gebeurt parallel aan besluitvorming?

- Bodemonderzoek:
  - Uitkomsten van bodemonderzoek worden meegenomen in definitief Statenvoorstel.
- Uitvoeren fiscaal onderzoek
  - Uitkomst van fiscaal onderzoek wordt meegenomen in de definitieve aktes.
- Opstellen van koopovereenkomsten en aktes o.b.v. Termsheet
  - Ondertekening en besluitvorming door dagelijks bestuur vindt pas plaats na besluitvorming door algemeen bestuur.
- Uitwerking van de samenwerking tussen de gemeente Sittard-Geleen en Provincie Limburg
  - De eerste contouren van samenwerking worden meegenomen in het Statenvoorstel.
- Strak besluitvormingstraject & parallelle uitwerking: **Raadsvoorstel aanvullen/ aanpassen**

provincie limburg

Gemeente Sittard-Geleen



Gelegenheid voor het stellen van vragen