

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Bestuursorgaan	:	Burgemeester en Wethouders
Onderwerp	:	Beeindiging erfpacht locatie Sint Olavstraat te Deventer
Portefeuillehouder	:	Wethouder Wijnhoud
Notanummer	:	2026-525
Datum B&W-vergadering	:	23-06-2026
Team	:	Team Wonen en gebiedsontwikkeling
Programma	:	05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Parafen voor akkoord nota	:	• 17-06-2026: Wethouder • 18-06-2026: Wethouder • 18-06-2026: Programmamanager
Parafen voor agendering	:	• 18-06-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur • 19-06-2026: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris • 19-06-2026: Afdelingsmanager Concernstaf en adjunct-secretaris • 18-06-2026: Gemeentesecretaris/algemeen directeur
Bijlagen bij deze nota	:	Bijlage 1 VSO Einde erfpacht BP d.d. 16-06-2026 definitief.pdf, Jurdisch advies Kroon aangrenzende percelen BP en aansprakelijkheid.pdf, Notitie W Kroon afkoop bodemverontreiniging BP Olafstraat Deventer DEF 18-09-2025.pdf
Datum definitieve akkoord	:	23-06-2026

Besluit

1. Een vaststellingsovereenkomst aan te gaan met BP Holdings International B.V. voor de voortijdige beëindiging van het erfpachtrecht van de percelen aan de St. Olafstraat (gemeente Deventer, sectie C, nummers 851, 918 en 919);
2. Het erfpachtrecht uiterlijk per 30 september 2026 te beëindigen met daarin de overeengekomen afkoopsom zoals opgenomen in de vaststellingsovereenkomst;
3. De financiële consequenties te betrekken bij het opstellen van de 2e tussentijdse rapportage 2026;
4. De burgemeester te verzoeken wethouder L. Wijnhoud volmacht te verlenen om de vaststellingsovereenkomst inzake de voortijdige beëindiging van het erfpachtrecht te ondertekenen en alle daarmee samenhangende rechtshandelingen te verrichten
5. Geheimhouding op te leggen op de overeenkomst en bijlagen vanwege financiële en strategische belangen.
6. De raadsmededeling vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de bijlagen waarop geheimhouding rust op basis van art 87 van de gemeentewet en art 5.12 lid 2 onder b van de Wet Open Overheid

Inleiding

Voorliggende overeenkomst vormt het sluitstuk van een dossier dat zich al jarenlang kenmerkt door complexe juridische, financiële en inhoudelijke afwegingen. In die periode is intensief overleg gevoerd met BP over de vraag hoe om te gaan met het erfpachtrecht, de aanwezige bodemverontreiniging en de toekomst van de locatie. Het Haveneiland staat aan de vooravond van een transformatie van een voormalig bedrijventerrein naar een aantrekkelijk stedelijk woon-werkgebied. De voormalige BP-locatie neemt daarin een sleutelpositie in. Binnen de Woningbouwimpuls (WBI) is deze locatie bovendien aangewezen als één van de eerste plekken waar daadwerkelijk gestart kan worden met woningbouw.

Zonder deze overeenkomst zou de erfpacht nog decennia doorlopen. Bij einde erfpacht zou BP de locatie weer moeten “terugleveren” aan de gemeente in de staat zoals verkregen bij ingang van de erfpacht. Juridisch onderzoek dat de gemeente heeft laten uitvoeren hierbij laat zien dat het afdwingen van een volledige sanering door BP niet vanzelfsprekend is en gepaard zou gaan met langdurige procedures met hoge proceskosten en met een onzekere uitkomst. Vandaar dat in overleg met BP overleg heeft plaatsgevonden over de finale afwikkeling in de vorm van afkoop. Met de voorgestelde overeenkomst wordt de onzekerheid weggenomen. BP betaalt een afkoopsom om te voldoen aan haar verplichtingen in het kader van de oplevering en treft voorafgaand aan de overdracht maatregelen om het terrein veilig en beheersbaar over te dragen. De gemeente kan na het sluiten van de overeenkomst direct handelen: eerst door sloop van de opstal, en vervolgens de sanering voor te bereiden tegelijkertijd met de ruimtelijke ontwikkeling.

Gebiedsontwikkeling Haveneiland

Het Haveneiland is één van de grootste ontwikkelopgaven binnen Deventer. Waar het gebied decennialang werd gedomineerd door bedrijven, opslag en logistiek, ligt er nu een duidelijke ambitie om het gebied te transformeren tot een levendig en gemengd stadsdeel. Deze transformatie vraagt om het oplossen van complexe vraagstukken, waaronder eigendomsposities, milieuproblematiek en verouderde functies. Deze voormalige BP locatie is daarvan een treffend voorbeeld. Binnen de Woningbouwimpuls (WBI) is het Haveneiland aangewezen als een belangrijke locatie voor versnelling van woningbouw.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met dit besluit wordt beoogd om:

- een langdurig en complex dossier tot afronding te brengen;
- sanering op te gaan pakken
- strategische regie te verkrijgen over een sleutelpositie in het Haveneiland;
- versnelling te realiseren in de woningbouwopgave (WBI);
- de basis te leggen voor de verdere gebiedsontwikkeling;

juridische onzekerheid en stagnatie te voorkomen;

Kader

- Gebiedsprogramma Centrum&Schil
- Woonvisie gemeente Deventer
- Concept omgevingsvisie gemeente Deventer

Richtinggevende Uitspraken Haveneiland, gemeente Deventer

Betrokken partijen en participatie

Niet van toepassing

Argumenten voor en tegen

Argumenten

Voor

- Allereerst wordt een dossier dat al jarenlang speelt, doorbroken. In plaats van voortgaande onderhandelingen en mogelijke juridische procedures ontstaat duidelijkheid en voortgang.
- Daarnaast biedt de overeenkomst een oplossing voor de juridische onzekerheid. Uit advies blijkt dat het afdwingen van sanering onder de huidige wetgeving niet goed mogelijk is zolang er geen ontwikkeling plaatsvindt. Ook civielrechtelijke procedures over de erfpacht kennen een onzekere uitkomst en kunnen jaren duren.
- De overeenkomst maakt het mogelijk om de locatie versneld in te zetten voor de gebiedsontwikkeling en daarmee invulling te geven aan de WBI-opgave. Na overdracht kan direct worden gestart met sloop, waardoor zichtbaar voortgang wordt geboekt.
- Een belangrijk aspect is dat BP voorafgaand aan overdracht extra investeert in het terrein. Dit zorgt ervoor dat de gemeente het perceel in een veilige en beheersbare staat ontvangt en sneller kan handelen.
- Financieel gezien is sprake van een evenwichtige overeenkomst. De afkoopsom ligt binnen de bandbreedte uit het juridisch advies en houdt rekening met kosten én risico's.
- De gemeente krijgt daarnaast volledige regie over het vervolg: de timing van sanering, de wijze van uitvoering en de koppeling met de bredere gebiedsontwikkeling.
- Inhoudelijk is er sprake van een robuust saneringsperspectief. Tegelijkertijd biedt de overeenkomst flexibiliteit: er is geen directe saneringsplicht, waardoor de gemeente strategisch kan sturen. Gericht op de toekomstige functies (wonen) met bijbehorend gevoelig gebruik van de bodem.

Tegen

- De gemeente neemt met deze overeenkomst bewust risico's over die voorheen bij BP lagen, met name ten aanzien van bodemverontreiniging en sloopkosten. Hoewel deze risico's, ondanks geheimhouding, zijn beoordeeld, blijven onzekerheden bestaan.
- De afkoopsom is het resultaat van onderhandeling over de afwikkeling van de erfpacht, waar de aanpak en hoogte van de saneringskosten bij een robuuste uitvoering deel van uitmaakt. Het is niet uitgesloten dat, ondanks risicomanagement en milieukundige sturing op de bodemsanering en het te bereiken saneringsresultaat voor de ontwikkeling, de uiteindelijke kosten van bodemsanering hoger uitvallen dan geraamd.

Hoewel de afkoop gebaseerd is op geactualiseerd onderzoek voor de sloop en geactualiseerd bodemonderzoek met alle hierbij nu verlangde stoffen (asbest en PFAS etc) zal pas bij de uitvoering van de sloop en bodemsanering blijken of de verontreiniging passen met de bevindingen uit de onderzoeken.

Financiële consequenties en dekking

De gemeente ontvangt een afkoopsom voor de erfpacht. Dit bedrag wordt toegevoegd aan het voorbereidingskrediet Haveneiland en ingezet voor de sanering van deze locatie. Het reeds toegekende voorbereidingskrediet wordt hiertoe verhoogd met de afkoopsom, de bijbehorende kosten en ontvangsten, waardoor deze wijziging per saldo neutraal is. Bij vaststelling van het masterplan

voor het Haveneiland - naar verwachting in 2027 - wordt tevens de grondexploitatie ter besluitvorming aan de raad voorgelegd, waarbij het voorbereidingskrediet in zijn geheel wordt ingebracht in deze nog te openen grondexploitatie. De financiële consequenties worden betrokken bij het opstellen van de 2e tussentijdse rapportage 2026.

Openbaarmaking en communicatie

Na goedkeuring worden de eigenaren en gebruiker van Haveneiland op de hoogte gebracht en volgt er een persbericht en wordt de raad geïnformeerd met een raadsmededeling.

Aanpak en uitvoering

De uitvoering is erop gericht om direct voortgang te realiseren en sluit aan op de bredere gebiedsontwikkeling. Momenteel wordt al gewerkt aan voorbereidende activiteiten richting sloop, zodat na overdracht geen tijd verloren gaat. Voorafgaand aan de overdracht zorgt BP voor een goede en veilige oplevering van het terrein. In september 2026 vindt de juridische overdracht plaats en ontvangt de gemeente de afkoopsom. Direct daarna wordt gestart met aanbesteding van de sloop van de opstal. De planning is erop gericht om dit jaar de opstal te slopen.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	: Beeindiging erfpacht locatie Sint Olavstraat te Deventer
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud
Nummer	: 2026-525
Datum B&W besluit	: 23-06-2026
Team	: Team Wonen en gebiedsontwikkeling

Inleiding

Het college informeert u hierbij over het besluit om een vaststellingsovereenkomst aan te gaan met BP Holdings International B.V. voor de voortijdige beëindiging van het erfpachtrecht van de voormalige BP-locatie met sanering aan de St. Olafstraat (sectie C, nummers 851, 918 en 919). De voormalige BP-locatie op het Haveneiland vormt een strategisch belangrijke positie binnen de gebiedsontwikkeling van het Haveneiland. Dit gebied staat aan de vooravond van een transformatie van een bedrijventerrein naar een gemengd stedelijk woon-werkgebied. Binnen de Woningbouwimpuls (WBI) is deze locatie aangemerkt als één van de eerste plekken waar woningbouw kan starten. Het tijdig beschikbaar krijgen van deze locatie is daarmee essentieel voor het realiseren van de woningbouwopgave en het op gang brengen van de gebiedsontwikkeling.

Kader

- Gebiedsprogramma Centrum&Schil
- Woonvisie gemeente Deventer
- Concept omgevingsvisie gemeente Deventer
- Richtinggevende Uitspraken Haveneiland, gemeente Deventer

Kern van de boodschap

Met deze overeenkomst wordt een langdurig en complex dossier afgerond. Zonder deze regeling zou het erfpachtrecht nog decennia doorlopen en zou de ontwikkeling van de locatie vertragen of stilvallen. Daarnaast bestaat er juridische onzekerheid over de mate waarin sanering van de bodem op BP kan worden afgedwongen. Procedures hierover zouden lang duren, kostbaar zijn en geen zekere uitkomst bieden.

De overeenkomst biedt duidelijkheid:

- BP betaalt een afkoopsom en treft maatregelen om het terrein veilig en beheersbaar over te dragen;
- de gemeente krijgt volledige regie over de verdere ontwikkeling;
- juridische onzekerheid en vertraging worden voorkomen.

Na de overdracht kan de gemeente direct stappen zetten:

1. sloop van de bestaande opstal
2. voorbereiding en uitvoering van de bodemsanering;
3. gereedmaken van de locatie voor woningbouw.

De gemeente ontvangt een afkoopsom. Deze wordt verwerkt binnen het voorbereidingskrediet van Haveneiland en ingezet voor de dekking van sloop- en saneringskosten. Daartegenover staat dat de gemeente risico's overneemt, met name ten aanzien van bodemverontreiniging en uitvoeringskosten. Deze risico's zijn beoordeeld en worden als beheersbaar beschouwd binnen de totale gebiedsontwikkeling. Met dit besluit zet de gemeente een belangrijke stap in de realisatie van het Haveneiland. De overeenkomst maakt het mogelijk om daadwerkelijk te starten met de fysieke transformatie van het gebied en om de woningbouwopgave te versnellen. Het college beschikt

daarmee niet alleen een juridische afronding, maar vooral een doorbraak die de ontwikkeling van het Haveneiland concreet in beweging brengt.

Nadere toelichting

Vanwege financiële en strategische belangen rust geheimhouding op de overeenkomst en de bijlagen, de financiële effecten worden betrokken bij het opstellen van de 2e tussentijdse rapportage 2026. Over het besluit zelf wordt actief gecommuniceerd via een persbericht en deze raadsmededeling. De communicatie richt zich op het belang van deze stap voor de woningbouw en de ontwikkeling van het Haveneiland.