Gemeente Midden-Delfland
Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl
cittaslow

Datum	01-10-2027
Nummer	2026-10
Datum commissievergadering	13-10-2026
Datum raadsvergadering	27-10-2026

Oplegger

Zaaknummer	1008636
Onderwerp	Vergoeding opstal Kortebuurt 16e Maasland.
Portefeuillehouder	Wethouder W. Renzen
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	27 oktober 2026
Eerdere besluitvorming	n.v.t.
Samenvatting voorstel	De locatie Korte Buurt 16e, beter bekend als het horecapand "De Afrit', staat al jaren leeg. Berkman is eigenaar van de opstal, de gemeente beschikt over de grond. Er is dan ook een recht van opstal gevestigd, welke per 6 september 2026 van rechtswege is beëindigd. De gemeente is daarmee ook eigenaar van de opstal. Met de overeengekomen vergoeding kan de gemeente nu volledig zelf sturen op de invulling, dan wel overgaan tot een herontwikkeling, in samenhang met het verbeteren van de naastgelegen fietsenstalling. De raad wordt dan ook voorgesteld om in te stemmen met een krediet voor het betalen van de vergoeding, inclusief de mogelijkheden voor het opstellen van scenario's voor de toekomstige ontwikkeling.
Beslispunten	De gemeenteraad besluit om: 1. Een investeringskrediet van € 340.000,-- beschikbaar te stellen voor het betalen van de vergoeding gelegen aan de Kortebuurt 16 E, inclusief de kosten voor het opstellen van scenario's. 2. De raad voor te stellen om de kapitaallasten a € 17.000,-- gedurende 20 jaar in de begroting op te nemen middels bijgevoegde concept-begrotingswijziging 2026-09.
Bijlage(n)	1. Taxatierapport d.d. 21 november 2025 2. Concept-begrotingswijziging 2026-09
Advies commissie	

Raadsbesluit	o Akkoord / o Niet akkoord
	Opmerking:

	Datum van besluit gemeenteraad:	
	W. Tieman griffier	F.I. Noordermeer – van Slageren voorzitter

Inleiding

De gemeente is eigenaar van de grond behorend bij de opstal aan de Kortebuurt 16e. Het betreft hier de horecagelegenheid 'De Afrit', waar de gemeente het grondeigendom bezit, kadastraal bekend als sectie I, 1156, 653m2. Het pand is volgens artikel 8 van bovengenoemd bestemmingsplan bestemd als: "Horeca". De op de plankaart als horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. horecabedrijven tot en met horecacategorie 1 b van de Staat van Horeca-activiteiten;
b. ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 1": horecabedrijven uit categorie 1 van de Staat van Horeca-activiteiten;
c. ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 2": horecabedrijven tot en met categorie 2 van de Staat van Horeca-activiteiten;
d. ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 3": horecabedrijven tot en met categorie 3 van de Staat van Horeca-activiteiten;
e.bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen.
Het horecagedeelte heeft tevens de nadere functieaanduiding "Horeca tot en met categorie 2".

Deze opstal staat al geruime tijd leeg en het recht van opstal is door ons beëindigd per 6 september 2026. De gemeente is daarmee sinds 6 september eigenaar van de opstal. De eigenaar van het recht van opstal is eerder van het voornemen om het recht van opstal niet te verlengen schriftelijk op de hoogte gesteld en de afgelopen periode is gesproken over de hoogte van de vergoeding. Er is opdracht gegeven voor een taxatie, welke dient al basis voor de vergoeding. De voorgestelde betaling van de marktwaarde strookt met het uitgangspunt om eventueel de horecafunctie voort te zetten.
Met het verkrijgen van het volledig eigendom kan uitwerking worden gegeven aan het ontwikkelkader Maaslandse Poort 2016 om de entree van Midden-Delfland, specifiek de poortfunctie, te versterken. Dat kan door de huidige opstal opnieuw in de markt te zetten, dan wel door de locatie, inclusief de fietsenstalling, de huidige parkeerplaatsen en de directe omgeving te herontwikkelen.

Beoogd maatschappelijk effect

In diverse beleidsvisies wordt al langere tijd aandacht gevraagd voor het versterken van de poortfunctie van Midden-Delfland. Zo is voor de Maaslandse Poort in het ontwikkelkader van 2016 maar ook in het eindrapport ‘Entreegebieden van BPL Midden-Delfland’ de urgentie benadrukt om de recreatieve bestemming te versterken.
Met deze aankoop kan de gemeente sturen op een ontwikkeling van de locatie die de entreefunctie versterkt en tevens een mogelijke (recreatieve) verblijfsfunctie kan behelzen.

Argumenten

1.1. Met het betalen van de vergoeding wordt voldaan aan de afspraken uit de met Berkman gesloten overeenkomst tot het vestigen van een recht van opstal d.d. 1996, inclusief de verlenging van het recht van opstal d.d. 2016.

1.2. Met het betalen van de vergoeding voor de opstal kan de gemeente sturen op een versterking van het entreegebied Midden-Delfland, specifiek de Maaslandse Poort. De locatie Kortebuurt 16e maakt hier onderdeel van uit, maar kent nu geen goede verblijfsfunctie. De opstal staat al lang leeg en er is geen uitwerking gegeven aan de samenhang met de fietsenstalling. Door het betalen van de vergoeding kan een herontwikkeling van de locatie plaatsvinden. Mocht dit financieel en/of ruimtelijk niet haalbaar zijn, dan bestaat altijd de mogelijkheid om de opstal opnieuw in de markt te zetten.

1.3. Met deze insteek kan de gemeente beter sturen in een mogelijke herontwikkeling, ook vanuit de infrastructuur. Wellicht dat het nodig is om de locatie, inclusief het busstation, te herstructureren om te komen tot een verbetering van de verkeersafwikkeling vanaf de A20.

Kanttekeningen

1.1. Met het verkrijgen van het eigendom loopt de gemeente risico in het geval er geen exploitant of kopers worden gevonden. De opstal is echter van rechtswege eigendom van de gemeente. Enkel het betalen van de vergoeding vormt het sluitstuk in deze. Er is dan ook geen

alternatief voorhanden. In het geval de marktsituatie voor met name horecafuncties verslechterd bestaat er een mogelijkheid dat er zich geen kopers aandienen. In dat geval kan echter worden overwogen om het pand een andere meer bedrijfsmatige functie te geven, gezien de directe ligging aan de A20. De functie wonen ligt daarbij weer minder voor de hand gezien de directe ligging langs de A20.

Financiën

Voor de vergoeding en de kosten van het opstellen van scenario's voor de lange termijn wordt een investeringskrediet van € 340.000 beschikbaar gesteld. De gemeente is reeds eigenaar van de onderliggende grond. De investering wordt geactiveerd conform de geldende BBV-voorschriften en het gemeentelijk afschrijvingsbeleid. Op dit moment is nog niet duidelijk of de opstallen op termijn worden behouden, herontwikkeld of gesloopt. Hierdoor bestaat onzekerheid over de toekomstige gebruiksduur en de daarmee samenhangende kapitaallasten. Dat geldt ook voor de jaarlijkse beheer-onderhouds-en exploitatiekosten, die nog in beeld moeten worden gebracht. Het instellen van een grondexploitatie is dan ook niet mogelijk. Vooralsnog worden de kapitaallasten berekend op basis van de reguliere afschrijvingstermijn voor gebouwen 'grotendeels van hout' 20 jaar. Het BBV schrijft voor dat vaste activa worden geactiveerd. Een gebouw met economisch nut valt daar in beginsel onder. Indien uit toekomstige besluitvorming blijkt dat een andere gebruiksduur of waardering passend is, worden de financiële consequenties verwerkt in de begroting.

Kostenoverzicht

Post	Bedrag in euro	Toelichting
Vergoeding opstal	**230.338**	Op basis van taxatierapport
Kosten eenmalige investering	**45.000**	Kosten om het gebouw in de basis in de markt te zetten.
Kosten koper	**3.000**	Inschrijving registerverklaring en bijkomende kosten
Taxatiekosten	**1.500**	50% koper-verkoper
Plankosten scenario's	**60.000**	Zie voorstel om aantal ontwikkelingsscenario's op te stellen.
Totaal afgerond	**340.000**	

Dit betekent dat in totaal een krediet van 340.000 euro benodigd is.

Communicatie en participatie

Het betreft hier een privaatrechtelijk traject en geen publiekrechtelijk proces. Desalniettemin wordt voorgesteld de direct omwonenden en bedrijven te informeren over de plannen. Daarmee wordt voorkomen dat er ruis ontstaat in de communicatie en kunnen eventuele belangstellenden zich melden bij de afdeling locatieontwikkeling.

Vervolgstappen

Na een positief besluit kan de planvorming worden gestart en wordt voorgesteld om een aantal scenario's uit te werken, inclusief een financiële verkenning:

a. een scenario met enkel een doorverkoop van de huidige opstal, inclusief fietsenstalling. De eigenaar moet in dat geval zorgdragen voor een bewaakte fietsenstalling. Hiervoor moet een marktanalyse worden opgesteld om in beeld te krijgen of horeca voldoende bestaansrecht heeft.
b. een scenario waarin de locatie Kortebuurt 16e wordt herontwikkeld. Gezien de ligging is de locatie wellicht interessant voor bedrijvigheid al dan niet in combinatie met horeca.

c. een scenario waarin de locatie Kortebuurt 16e inclusief de gronden erom heen worden herontwikkeld. Zowel de parkeerplaatsen in en rondom de locatie, als de groenvoorziening in het gebied kunnen hierbij worden betrokken.

De gemeenteraad kan dan een keuze maken welk scenario gewenst is om verder uit te werken. Tenslotte is het van belang dat er parallel zicht ontstaat op de scenario's om de verkeersdruk op de Oude Veiling – Maassluisseweg te verminderen. Duidelijk moet zijn of bij een eventuele herontwikkeling rekening moet worden gehouden met infrastructurele maatregelen. Met de aankoop heeft de gemeente ook zelf de regie hierop.

Reactie college op commissiebehandeling