

Datum	27-08-2026
Nummer	2026-09-06
Datum commissievergadering	08-09-2026
Datum raadsvergadering	22-09-2026

Oplegger

Zaaknummer	1008636
Onderwerp	Aankoop opstal Kortebuurt 16e Maasland.
Portefeuillehouder	Wethouder E. Roeling
Uiterste behandeldatum (met toelichting)	22 september 2026
Eerdere besluitvorming	n.v.t.
Samenvatting voorstel	De locatie Korte Buurt 16 e, beter bekend als het horecapand "De Afrit", staat al jaren leeg. Berkman is eigenaar van het opstal, de gemeente beschikt over de grond. Er is dan ook een recht van opstal gevestigd, welke per 6 september 2026 van rechtswege eindigt. De gemeente heeft eerder aangegeven het recht van opstal niet te willen verlengen. Het pand vormt een onderdeel van het gebied De Maaslandse Poort. Doordat er de afgelopen jaren niet de juiste exploitanten in het pand werden aangetrokken, staat het al jaren leeg. Met de aankoop 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 om de opstal aan te kopen.
Beslispunten	De gemeenteraad besluit om: 1. Een investeringskrediet beschikbaar te stellen voor de aankoop van de opstal gelegen aan de Kortebuurt 16E; 2. De kapitaallasten gedurende 20 jaar in de begroting op te nemen middels bijgevoegde begrotingswijziging 2026-09; 3. De door het college op grond van artikel 87 van de Gemeentewet opgelegde geheimhouding op het taxatierapport in bijlage 1 bij dit voorstel niet eerder op te heffen dan het moment dat de aankoop onherroepelijk is afgerond met het passeren van de notariële akte of dit project door een formeel besluit is gestopt.
Bijlage(n)	1. Taxatierapport d.d. 21 november 2025 (GEHEIM) 2. Concept-begrotingswijziging 2026-09
Advies commissie	Advies commissie: De commissie kan zich grotendeels vinden in het voorstel. Naar aanleiding van aanvullende vragen van OGP en Mijn Partij over de taxatie, zegt het college toe de raad voorafgaand aan de raadsvergadering van aanvullende informatie te voorzien. Op voorstel van OGP en Mijn Partij adviseert de commissie daarom het voorstel als bespreekpunt te agenderen voor de raadsvergadering,

	tenzij er geen aanvullende vragen meer blijken te zijn naar aanleiding van de aanvullende informatie.
--	---

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 Kortebeurt 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 eigenaar van het recht van opstal is hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld en de afgelopen periode is gesproken over een aankoop. Er is gezamenlijk opdracht gegeven voor een taxatie. De voorgestelde aankoopwaarde strookt met het uitgangspunt om de horecafunctie voort te zetten. Derhalve is gekozen voor een methodiek

De uitkomsten van deze taxatie vormen dan ook het uitgangspunt voor de aankoop. Met de aankoop 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 herstructureren.

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 de aankoop kan de gemeente sturen op een versterking van het entreegebied Midden-Delfland, specifiek de Maaslandse Poort. De locatie Kortebeurt 16 E maakt hier onderdeel van uit, maar kent nu geen goede verblijfsfunctie. Het opstal staat al lang leeg en er is geen uitwerking gegeven aan de samenhang met de fietsenstalling. Door de aankoop 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.
- 1.2. Met de aankoop 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. Met de aankoop kan de gemeente hier zelf de regie op voeren en is daarbij niet afhankelijk van derden.

Kanttekeningen

- 1.1. Met de aankoop loopt de gemeente risico in het geval er geen exploitant of kopers worden gevonden. Door de aankoop krijgt de gemeente de volledige beschikking over het pand. 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 verwerving van de opstallen wordt middels voorstel een investeringskrediet 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. Vooralsnog worden de kapitaallasten berekend op basis van de reguliere afschrijvingstermijn voor gebouwen 'grotendeels van hout' 20 jaar. Indien uit toekomstige besluitvorming blijkt dat een andere gebruiksduur of waardering passend is, worden de financiële consequenties verwerkt in de begroting.

Communicatie en participatie

Het betreft hier een aankoop van een opstal en geen publiekrechtelijk traject. Desalniettemin wordt voorgesteld de direct omwonenden en bedrijven te informeren over de aankoop. 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 koopovereenkomst worden gesloten met Berkman Horeca-exploitatie B.V.. Vervolgens 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

De gemeente heeft het recht van opstal in 2025 beëindigd, waarbij is afgesproken dat de eigenaar met een passend voorstel zou komen. Hiervoor is een taxatierapport opgesteld, waarvan de gemeente uiteindelijk ook medeopdrachtgever is geworden. Vanuit de gemeente waren nog enkele verhelderende vragen gesteld aan de taxateur. Daarnaast betreft het een specialistische taxatie voor horecabestemmingen. Het bureau VDW is een ervaren taxatiebureau met deze kennis. Het bedrag staat dan ook niet ter discussie.