# 1. G515 Theeschenkerij De Goffert

## 1. Kerninformatie

Sinds 2012 is er een initiatief van buurtbewoners uit de Hazenkamp voor de realisatie van een Theeschenkerij in het Goffertpark. De initiatiefnemers hebben zich verenigd in een stichting die als doel heeft om de Theeschenkerij die tussen 1939 en 1973 al in het park stond, terug te brengen. De stichting wil een kwalitatieve ontmoetingsplek in het Goffertpark die bijdraagt aan de beleving van het park.
De benodigde grond wordt in erfpacht uitgegeven aan de stichting. Met de opbrengst worden de kosten voor de planologische wijziging en de daarvoor benodigde onderzoeken bekostigd.

Planexploitatie: vastgesteld X-X-2024, college besluit nr. X.X, omzet: € 325.000,-; resultaat: € 0- (neutraal).

**Verwachte oplevering project:** 2026
**Afsluiting planexploitatie:** 31 december 2026

## 2. Projectgegevens

| Programma | |
|---|---|
| Woningen | Niet van toepassing |
| Parkeren | Fiets parkeren op eigen terrein. Bezoekers in openbaar gebied. |
| Bedrijvigheid | Horeca / theeschenkerij |
| Openbare ruimte | Niet van toepassing |
| Opp. plangebied | 1200 m2 |
| Ontwikkelaar intern | L. Schravendeel |
| Ontwikkelaar extern | Stichting Theeschenkerij de Goffert |

## 3. Ontwikkelingen laatste jaar

De stichting Theeschenkerij de Goffert heeft een ontwerp laten maken om de Theeschenkerij terug te brengen naar het gebouw dat er tot 1973 heeft gestaan. Het voorlopig ontwerp is aan de Commissie Beeldkwaliteit (CBK) voorgelegd. De CBK heeft in de vergadering van 23 februari 2023 een positief advies afgegeven.

De beoogde locatie is de hoek tussen de Slotemaker de Bruïneweg en de Steinweglaan. De stichting heeft zelf via (sociale) media, huis- aan- huis flyers en informatiebijeenkomsten de buurt de afgelopen jaren over de voortgang geïnformeerd.

De Stichting Theeschenkerij de Goffert gaat met de gemeente een erfpachtovereenkomst aan met een marktconform canonpercentage. Hiervoor is een taxatie uitgevoerd. De gemeente zal planologische medewerking verlenen in de vorm van een BOPA

De verwachting is dat in 2024 de omgevingsvergunning wordt afgegeven.

## 4. Financiën

| Projectkosten | | | Projectopbrengsten | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Per 01-10-2023 | Per 01-01-2024 | | Per 01-10-2023 | Per 01-01-2024 |
| Verwervingen | 0 | 0 | Verkopen | 0 | 0 |
| Bouw- & woonrijpmaken | 0 | 0 | Gemeentelijke bijdrage (rendabel krediet) | 0 | 325.000 |
| Plankosten incl. VTU | 0 | 318.021 | Huuropbrengsten | 0 | 0 |
| Overige | 0 | 0 | Overige | 0 | 0 |
| Rente en kostenstijging | 0 | 6.979 | | | |
| **Totale kosten** | **0** | **325.000** | **Totale opbrengsten** | **0** | **325.000** |
| Gerealiseerd tot 01-01-2024 | **0** | **171.998** | Gerealiseerd tot 01-10-2024 | **0** | **0** |
| Gerealiseerd in periode | **0** | **0** | Gerealiseerd in periode | **0** | **0** |
| **Nog te realiseren** | **0** | **153.002** | **Nog te realiseren** | **0** | **325.000** |

Prognose eindresultaat per 01-10-2023 Niet van toepassing
Prognose eindresultaat per 01-01-2024 € 0,- negatief

## 5. Risico(beheersing)

De gemeentelijke kosten van de bestemmingsplanwijziging, het opstellen van de erfpachtovereenkomst, overige plankosten en eventuele onderzoeken komen ten laste van de planexploitatie. Door het uitgeven van de grond in erfpacht aan Stichting Theeschenkerij de Goffert voor de duur van 40 jaar en het innen van een marktconforme erfpachtcanon, sluit de planexploitatie kostenneutraal. Indien de erfpachtcanon niet betaald wordt, komen de grond en de eventuele opstallen terug naar de gemeente.

*Archeologisch onderzoek*
De gemeente doorloopt een BOPA procedure, waarbij archeologisch onderzoek nodig is. Hiervoor is een bedrag van 25.000 euro opgenomen in de grondexploitatie. In de erfpachtovereenkomst is opgenomen dat, zodra er meer kosten gemaakt moeten worden, de overeenkomst ontbonden kan worden.

*Wedstrijden in de Goffert*
Bij bepaalde wedstrijden van NEC ontstaat er onrust in het Goffertpark. Ook is eerder gebleken dat het mogelijk is dat een horecagelegenheid hierbij kan functioneren als ontmoetingsplek voor onruststokers. Dit is uitdrukkelijk niet de bedoeling van de Theeschenkerij. Dit is in de overeenkomst vastgelegd in bepalingen over onder andere het sluiten rondom risicowedstrijden en het niet schenken van alcohol tijdens reguliere wedstrijden.

*Evenementen in het Goffertpark*
Jaarlijks worden er meerdere (grootschalige) evenementen in het Goffertpark georganiseerd. Met de stichting is vastgelegd in de erfpachtovereenkomst, dat deze evenementen onbelemmerd plaats moeten kunnen vinden. Ook als dit naar het oordeel van de stichting de bedrijfsvoering van de theeschenkerij beperkt. De gemeente is hiervoor geen vergoeding verschuldigd is.

## 6. Beslispunten

Niet van toepassing

## 7. Plangebied

