

From: "5.1.2e" <5.1.2e@nijmegen.nl>
Sent: 1/8/2025 4:12:19 PM
To: "5.1.2e" <5.1.2e@nijmegen.nl>
Cc: "5.1.2e" <5.1.2e@nijmegen.nl>, "5.1.2e" <5.1.2e@nijmegen.nl>
Subject: 20241220 G515 Theeschenkerij de Goffert MPG 2025 (concept)

Beste 5.1.2e,

Hierbij de door mij aangevulde "A4-tjes".

5.1.2e, wil jij meelesen of jij nog aanvullingen hebt? Deadline voor deze informatie is eind deze week begreep ik net van een van de andere planeconomen.

Dank en groet,

5.1.2e

G515 Theeschenkerij De Goffert

N.B.: zie nadere achtergrondinformatie per 'kop' in de bijlage.

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.

Grondexploitatie: vastgesteld 11-06-2024, college besluit nr. X.X(?), omzet: € 5.1.2b -; resultaat: 5.1.2e

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	5.1.2e
Ontwikkelaar extern	Stichting Theeschenkerij de Goffert

*Dat wat niet van toepassing is, gewoon weglaten.

3. Ontwikkelingen laatste jaar

Hier neem je informatie op over de stand van zaken, wijzigingen en verwachtingen.

Steekwoorden hierbij zijn mijlpalen, programmatische bijstellingen, welke besluiten zijn genomen m.b.t. deze planexploitatie.

Activiteiten nog te realiseren mijlpalen, over welke aspecten wordt besluitvorming verwacht (voorzien) welke keuzen zijn gemaakt/aanstaande.

Wat hebben we het afgelopen jaar bereikt?

Wat is de voortgang ten opzichte van de planning?

Wat zijn mee- of tegenvallers?

Wat hebben wij moeten wijzigen of anders moeten doen? Heeft dit gevolgen voor de planning en de projectbegroting? Zo ja

Voorbeeld: Wij hebben **1500 woningen verkocht, volgens de begroting zouden wij 2000 willen verkopen**. Dit is niet gelukt wantdoor deze redenen. Voor dit project betekent dit meer tijd en meer kosten, zie § 5 Financiën, onder opbrengsten..., etc.

of noem hier eventueel andere posten en eventueel ook jouw planning.

Daarnaast vraagt de raad om (indien van toepassing) informatie over het programma, scenario's, participatie, communicatie, maatregelen voor bereikbaarheid, overlast, klimaat en biodiversiteit.

Bovenstaande dient ingevuld te worden onder de volgende kopjes:

Ontwikkelingen van de doelstelling(en) van het project

Op 11 juni is er een erfpachtovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de stichting Theeschenkerij de Goffert.

De beoogde locatie is de hoek tussen de Slotemaker de Bruineweg 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. Gebleken is dat met name de bewoners dicht bij de beoogde locatie zich onvoldoende betrokken voelen bij de planontwikkeling. Daarom

Ontbindende voorwaarde voor de erfpachtovereenkomst is indien er sprake is van grote kosten door archeologische vondsten. Daarom wordt er eerst een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Indien de uitkomst van het archeologisch onderzoek positief is, zal de gemeente planologische medewerking verlenen in de vorm van een BOPA.

Eventuele veranderingen in de scope, het resultaat en de planning

Door de afhandeling van een ingekomen WOO-verzoek, raadsvragen en bespreking van dit initiatief in de raad is er vertraging gekomen in de plannen. Door de extra ambtelijke inzet die hiervoor benodigd was, zal ook het resultaat onder druk komen te staan. Naar verwachting zal de uitgebreide omgevingsprocedure in Q2 van start kunnen gaan. Daarmee kan naar verwachting eind 2025 een omgevingsvergunning worden afgegeven.

Scenario's

Geen.

Voortgang op het gebied van participatie, communicatie en afstemming stakeholders

De stichting heeft zelf via (sociale) media, huis- aan- huis flyers en informatiebijeenkomsten de buurt sinds de start van dit initiatief in 2021 over de voortgang geïnformeerd. Gebleken is dat met name de bewoners dicht bij de beoogde locatie zich onvoldoende betrokken voelen bij de planontwikkeling. Daarom heeft de gemeente in 2024 geregeld overleg gehad met deze bewoners en inmiddels ook het directe overleg tussen bewoners en Stichting Theeschenkerij gefaciliteerd. In 2025 zal de gemeente dit blijven faciliteren.

4. Financiën

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Verwervingen			Verkopen		
Bouw- & woonrijpmaken			Bijdrage ontwikkelaar		
Plankosten incl. VTU		5.1.2b	Huuropbrengsten		
Overige (benoem deze)		5.1.2b	Overige (benoem deze)		5.1.2b

Projectkosten			Projectopbrengsten		
	Per 01-10-2023	Per 01-01-2025		Per 01-10-2023	Per 01-01-2025
Rente en kostenstijging		5.1.2b			
Totale kosten		5.1.2b	Totale opbrengsten		5.1.2e
Gerealiseerd tot datum		5.1.2b	Gerealiseerd tot datum		
Gerealiseerd in periode		5.1.2b	Gerealiseerd in periode		
Nog te realiseren		5.1.2b	Nog te realiseren		5.1.2b

Prognose eindresultaat per datum oud: per 01-01-2024

5.1.2b nadelig of voordelig

Prognose eindresultaat per datum nieuw: per 01-01-2025

5.1.2b nadelig of voordelig

Toelichting verschillen

Niet van toepassing.

Hieronder neem je de **toelichting** op van de verschillencijfers.

Verwijs waar dat kan **specifiek** naar voorgaande regels uit de tabel.

Voorbeeld

De post **verwervingen** is naar beneden bijgesteld door verwachte aanbestedingsvoordelen.

De post rente- en kostenstijging vallen hoger uit doordat..... of Zie uitleg over marktontwikkelingen in MPG-portal.....

..zie § 2 Ontwikkelingen laatste jaar.

Als je in § 2 niets genoemd hebt dan leg hieronder uit waarom je **meer geld nodig** hebt, of anders verwijs naar jouw algemeen stuk (MPG § vooraan) waarin je mee en tegenvallers uitlegt. (Voorbeeld: zie § Woningbouw).

Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar

Hlwekhflhvl;	hjhklxhejx	dslkhfjk

Toelichting uitgifte cijfers

Hieronder verklaar je de uitgifte cijfers.

Waar hebben we ramingen moet aanpassen en waarom? Verwijs hier duidelijk naar posten uit bovenstaande tabel(en) van kosten/opbrengstenpost of aantallen en m2.

Geef hier ook aan of een **voorziening** nodig is.

Voorbeeld

Voor dit project is **een bedrag** van € xxx,- als voorziening opgenomen. Dit bedrag is de contante waarde van bovengenoemd tekort op einddatum

5. Risico(beheersing)

De gemeentelijke kosten van de BOPA-procedure, het opstellen van de erfpachtovereenkomst, overige plankosten en eventuele door de gemeente uit te voeren onderzoeken komen ten laste van de grondexploitatie. 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 grondexploitatie 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 5.1.2b 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.

@ 5.1.2e : zijn er nog andere risico's? Vanwege de weerstand die bij een deel van de belanghebbenden bestaat, is er in 2024 tot aan de raad uitvoerig over dit plan gesproken. Om te waarborgen dat de belanghebbenden vanaf nu goed betrokken worden bij de ontwikkeling faciliteert de gemeente inmiddels het overleg tussen de Stichting en de omwonenden. Dit laat onverlet dat er meer zienswijzen kunnen worden ingediend dan verwacht bij de uitgebreide BOPA-procedure. De afhandeling daarvan moet zorgvuldig gebeuren en kan gevolgen hebben voor de uitkomst en de doorlooptijd van de BOPA-procedure.

6. Beslispunten

Niet van toepassing

7. Plangebied



AANVULLENDE UITLEG BLOKKEN 1, 2, 3, 4, 5

BLOK 1 Kerninformatie

(Doel) van het project & achtergrondinformatie

Kort kernachtig informatie waarin het 'waarom', het 'hoe', 'wie' en het 'wanneer' wordt beschreven. Hierin ook de grootste potentiële knelpunten beschrijven.

Deze info zal meestal niet jaarlijks veranderen. Als er gaandeweg iets wijzigt dan neem je dit op in jouw 3e BLOK, op **Ontwikkelingen laatste jaar**.

BLOK 2 Projectgegevens

Deze info gaat over aantal woningen, m2 parkeren, of openbare ruimte, of info over bedrijvigheid.

Als er geen gegevens zijn, dan haal je de kopjes *woningen of parkeren of bedrijvigheid* gewoon weg.

BLOK 3 Ontwikkelingen laatste jaar

Hieronder zorg je voor een chronologische aansluiting met de MPG van vorig jaar. De lezers kijken vaak ook naar de MPG's van voorgaande jaren. Als je vorig daarin belangrijke zaken genoemd hebt en kom je dit jaar niet op terug, dan komt dit raar over en roept vragen op.

Vergeet hier niet om ook de successen te melden.

In dit stuk neem je ook de stand van zaken, wijzigingen, genomen besluiten, gevolgen van wijzigingen en besluiten en verwachtingen voor de komende periode mee.

Dit is ook de plek om de relatie met andere belangrijke ontwikkelingen te noemen.

De cijfermatige gevolgen hiervan verklaar je op een plek: zoals § 4 Financiën of § Uitgifte cijfers afgelopen en eerstvolgende jaar.

BLOK 4 Financiën

De plek van de cijfers van jouw planexploitatie met daaronder puntsgewijs de toelichting over de resultaten/verschillen.

Vervolgens leg je de link tussen de resultaten en de projectbegroting (eerste tabel).

De cijfers uit de uitgiften komen in een 2^e tabel te staan met daaronder de toelichting c.q. gevolgen voor de kosten/batten en projectbegroting.

In § Financiën geef je ook aan of er voor dit project een bedrag als voorziening is opgenomen.

BLOK 5 Risico(beheersing)

Let op: In blok 5 noem je **ALLEEN** de potentiële risico's, WELKE (STRATEGISCH GEZIEN) **OPENBAAR MOGEN ZIJN**.

BLOK 6 Beslispunten

Dit stuk sluit aan op de beslispunten die je via de MPG aan de raad voorlegd.

Als het goed is, heb je in voorgaande paragrafen alle relevante zaken al genoemd.

Benoem hier de besluitpunten kort en bondig.

Notie vooraf: doordat de A4tjes straks in een digitale omgeving van Lias staan, kun je in dit A4-tje alleen verwijzingen opnemen naar een van onderstaande paragrafen.

Als je verwijzingen naar paragrafen elders in de MPG wil opnemen dan doe je dit d.m.v. een link in Lias.

Als je dit niet wil, dan zou je dat uitleg van "elders in de MPG" ook hier moeten opnemen.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub b	De economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, in geval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelingen met een vertrouwelijk karakter	2, 3, 4, 5
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5