



Het **plan** voor

restauratie en exploitatie van het
stationsgebouw Vorden



Inhoudsopgave

Plan voor stationsgebouw Vorden

De Chocoladepoort van Bronckhorst	4
Introductie	4
Huidige situatie	4
Het proces tot nu toe	5
Een nieuw startpunt	5
De geschiedenis	6
Een nieuwe bestemming	8
Stakeholder en regievoerder	8
Uitgangspunt restauratie	8
De Chocoladepoort van Bronckhorst	11
Voorwoord	12
Mag ik me voorstellen?	12
Levenspartners en zakelijke vennoten	12
Groei en bloei	13
Onze uitdaging	13
Het belang van een onderneming	14
<i>In ere herstellen is blijvend</i>	14
<i>Waar zijn we ons van bewust?</i>	14
Wat willen wij met het stationsgebouw?	14
Symbiose	16
Onze organisatie	16
<i>Organisatiestructuur</i>	16
<i>Personeel</i>	16
De routekaart	17
Investerings- en financieringsbegroting	18
Bijlagenoverzicht	19
Slotwoord	21



De Chocoladepoort van Bronckhorst

Ter introductie van alles vertellen wij u graag het een en ander over het project Poort van Bronckhorst en het gebouw waar dit restauratievoorstel over gaat, zodat duidelijk wordt wat voor een uniek monumentaal pand het is met een indrukwekkend verleden, het stationsgebouw van Vorden.

Huidige situatie

Tot verdriet van veel Vordenaren staat het station al geruime tijd leeg en is de verpaupering al enige jaren aan de gang. Door het gebruik als jeugdsoos is veel van het historisch interieur onherstelbaar aangetast of verdwenen. De ramen zijn ingegoooid en er zijn inmiddels lekkages. Omdat het pand is dichtgetimmerd ontstaat een steeds meer negatief straatbeeld.

Door de ligging van het pand direct aan het spoor en de aanwezigheid van een busstation valt het bij aankomst in Vorden op, het is een somber en triest aangezicht en is absoluut geen visitekaartje voor Vorden en ook niet voor de omliggende gemeente Bronckhorst. Nog langer wachten met het restaureren van het pand maakt de locatie onveilig, aangezien het door de huidige staat bepaalde gedragingen aantrekt. Over het vandalisme is in april jongstleden nog een artikel verschenen in Dagblad de Stentor en dat was beslist geen goede reclame.

Het proces tot nu toe

In de afgelopen jaren is een aantal pogingen gedaan om tot een nieuwe bestemming te komen, die helaas steeds onhaalbaar bleken te zijn. Hieronder wordt beschreven welke acties en stappen doorlopen zijn. Als Stichting Poort van Bronckhorst heeft het bestuur, in goed overleg met de eigenaar de heer N. van Goethem, in 2018 een nieuw plan opgepakt om tot renovatie van het gezichtsbepalende monumentale pand te komen.

De Stichting Poort van Bronckhorst heeft het volgende bestuur:

- Frank van Setten, voorzitter. Jarenlang werkzaam in leidinggevende functies in het openbaar vervoer, waarvan geruime tijd in de Achterhoek.
- Jan Gerritsen, penningmeester. Zelfstandig accountant

in Vorden.

- Jacqueline Tomey, secretaris. Werkzaam als bestuursadviseur bij een gemeente in de Achterhoek en regio-coördinator van een overheidssamenwerkingsverband in de Achterhoek.
- Het bestuur wordt op architectonisch en bouwkundig gebied geadviseerd door de gerenommeerde architect Friso Woudstra en de bouwkundig adviseur Marcel Slomp, beiden woonachtig in Vorden.

Om tot een haalbaar voorstel te komen hebben we de volgende route gevolgd, waarbij primair uitgangspunt is eerst een realistische bestemming te vinden en vervolgens een bouwkundig en commercieel voorstel te maken. In de praktijk blijkt dit een lange route met veel obstakels te zijn, maar gelet op het nu voorliggende resultaat zijn we daar toch tevreden over.

Als eerste stap is samen met de gemeente Bronckhorst een avond georganiseerd waar iedereen met een idee over de bestemming van het station van harte welkom was. Die avond zijn veel ideeën besproken, maar na beoordeling bleek dat slechts een paar ideeën voldeden aan het vooraf gestelde uitgangspunt om qua exploitatie haalbaar te zijn. Met degenen die een idee naar voren brachten dat qua exploitatie haalbaar was, is het traject vervolgd. Uiteindelijk vielen zij echter af, omdat geen werkbaar financieel plan gemaakt kon worden. Vanaf dat moment heeft het bestuur zelf actief verenigingen, bedrijven en personen benaderd. Met een aantal daarvan zijn plannen uitgewerkt, die uiteindelijk ook de eindstreep niet gehaald hebben. Enerzijds was financiën een breekpunt en anderzijds de aard van het pand. Gelet op de al bestaande horeca in Vorden is een volledige horeca bestemming niet

gewenst. Ook de bestemming kantoorpand is beoordeeld, maar met name door de slechte bereikbaarheid van de bovenverdieping en de indeling blijkt het pand niet praktisch te zijn en valt daardoor ook af. Het pand splitsen tot meerdere kleinere units blijkt ook niet haalbaar, omdat geen optimale verdeling te maken is of geweld zou worden gedaan aan het bijzondere karakter van het monumentale pand. Daarnaast is er ook niet voldoende aanbod geweest van kleinere partners om het pand invulling te geven.

Om een sluitende exploitatie te krijgen hebben we aan de gemeente Bronckhorst voorgelegd op de verdieping en zolder drie appartementen voor starters te maken. Hier stond de Gemeente welwillend tegenover, maar na overleg met de architect bleek de effectieve ruimte toch te krap te zijn voor drie appartementen. Het onderbrengen bij een woningcorporatie is ook een optie. Er is hierover contact geweest met Wooncorporatie Pro Wonen. Het overleg leverde vooral veel voorwaarden op en geen onverdeeld positieve reactie.

Ten slotte hebben we contact gehad met twee medisch georiënteerde kandidaten. Met een van de kandidaten hebben we een vergevorderd traject ingezet, maar deze partij heeft in een zeer laat stadium te kennen gegeven toch niet verder te willen gaan met het proces gezien de lange aanlooptijd tot het eindresultaat. Na veelvuldig overleg waren tekeningen en berekeningen gemaakt. De andere kandidaat paste naar onze eigen mening niet in het pand omdat het dan een gesloten bestemming zou krijgen, terwijl wij als stichting juist waar mogelijk een open en een levendige bestemming op deze locatie voor ogen hebben. Waar "reuring" plaatsvindt!

Een nieuw startpunt

Gelukkig lijkt onze route alsnog een mooi eindpunt en een nieuw startpunt te gaan krijgen. Bij deze stel ik aan u voor: "Chocolaterie Magdalena!"

Een gezond bedrijf met een goede naam en uitstraling in de Gemeente Bronckhorst en bij realisering van dit plan een welkome aanvulling voor Vorden, en het weer in oude glorie herstellen van een monumentaal dorpsgezicht bepalend stationsgebouw. Het is een passende bestemming van een ambachtelijk bedrijf, wat in de praktijk ook een open bedrijf is, waardoor zowel aan de buitenkant als aan de binnenkant de sfeer van het stationsgebouw behouden en zichtbaar blijft.

Het doet ons dan ook plezier dit plan aan u voor te leggen, wat alleen tot stand gekomen is dankzij onze adviseurs Friso Woudstra en Marcel Slomp en de laatste maanden door het enthousiasme van Magdalena Haverkamp en Michael Bink van Chocolaterie Magdalena.

Hierbij geven we het stokje dan ook over aan bovengenoemde eigenaren van Chocolaterie Magdalena en zullen zij als stakeholder van het project verantwoordelijk zijn en daarbij voor alle betrokken partijen het eerste aanspreekpunt zijn. Wij als stichting doen vanaf nu een stapje opzij en volgen alles op de voet en voorzien Chocolaterie Magdalena waar het nodig is van tips en adviezen, en schuiven aan bij de verschillende gesprekken die nodig zijn om het project verder vlot te trekken.

Ten slotte wil ik mijn medebestuurders danken, die ondanks teleurstellingen steeds weer enthousiast opnieuw gestart zijn met maar één doel; het station in ere herstellen!

Frank van Setten,

Voorzitter Stichting Poort van Bronckhorst





De geschiedenis van het **station Vorden**

Op initiatief van de Winterswijkse zakenman J. Willink is in 1872 de Nederlandsch Westphaalse Spoorweg (NWS) Maatschappij opgericht. De NWS had voornamelijk ten doel de ontsluiting van de textielstad Winterswijk en kolenvervoer vanuit Duitsland naar West-Nederland en daartoe een spoorlijn aan te leggen van Zutphen naar Gelsenkirchen via Winterswijk en Borken. De concessie werd verleend en de NWS startte de voorbereidingen en de bouw van de verbinding.

Op 24 juli 1878 werd Zutphen - Winterswijk geopend en in 1880 de hele lijn naar Gelsenkirchen. De exploitatie van de lijn werd gegund aan de Hollandsche IJzeren Spoorweg Maatschappij die in de jaren '20 van de vorige eeuw samen ging met de Maatschappij tot exploitatie van Staatsspoorwegen tot de Nederlandse Spoorwegen.

Tot in de jaren '60 van de vorige eeuw is de lijn intensief gebruikt voor vervoer van kolen uit Duitsland en erts naar Duitsland. Reizigersvervoer was, zeker in de beginjaren, minder belangrijk. Na de Tweede Wereldoorlog werd de verbinding naar Duitsland alleen nog voor goederenvervoer gebruikt. In 1954 zijn de stoomtreinen vervangen door de fameuze "Blauwe Engelen" die elk uur een verbinding boden.

Vanaf 1970 werd het goederenvervoer gesloten. Inmiddels werd er aardgas gebruikt en het plaatselijke goederenvervoer werd over de weg overgenomen door vrachtwagens.

In 1999 is de lijn uit het NS-net gehaald en werd de lijn onderdeel van de trein- en busconcessie van Syntus in de Achterhoek. Vanaf 2012 verzorgt openbaar vervoersbedrijf Arriva deze concessie. Op dit moment rijdt, met uitzondering van de late avond en delen van het weekend, elk half uur een trein. Dagelijks maken ruim 3.500 reizigers gebruik van de lijn. Vanaf het station in Vorden vertrekt ook de aansluitende bus naar Hengelo Gld., Keijenburg en Doetinchem. Op grond van deze aantallen kunnen we met recht spreken van een Poort van Bronckhorst.

Het stationsgebouw is in 1878 opgeleverd. In Ruurlo en Lievelede stonden soortgelijke stations, maar die zijn in de jaren '70 gesloopt.



Het gebouw heeft alle voor de spoorwegen noodzakelijke voorzieningen; een seinpost in de uitbouw, kaartverkoop in de hal, een wachtkamer, een kantoor voor de stationschef en een goederenloods. Op de verdieping was een woning voor de stationschef beschikbaar. De spoorwegen zorgden voor woningen voor hun personeel, zodat ze bij overplaatsing direct op de nieuwe standplaats konden gaan wonen. Begin vorige eeuw is de goederenloods uitgebreid. De eerste 90 jaren van het bestaan kabbelde het leven op het station rustig door.

Daarna kwamen grote veranderingen; door het invoeren van een modern beveiligingssysteem in 1978 was er geen bediening van de seinen ter plaatse meer nodig. Dat gebeurde vanuit Zutphen. Het goederenvervoer verdween geleidelijk en van de losse kaartverkoop werd niet veel meer gebruik gemaakt. De NS besloot net als op veel vergelijkbare lijnen de stations te sluiten.

De keuze lag bij de gemeente; of overnemen voor 1 gulden of we gaan slopen. In tegenstelling tot Ruurlo en Lichtenvoorde besloot toentertijd de gemeente Vorden het station te behouden! Er werd een tandartsenpraktijk in gevestigd.

In 1991 werd de bushalte uit het centrum van Vorden van de NH Kerk verplaatst naar het station. Het is een openbaar

vervoersknooppunt waar trein, bus en buurtbus prima op elkaar aansluiten. Begin deze eeuw verhuisden de tandartsen en kwam er een jongerensoos in. Dit heeft in het gebouw helaas duidelijk sporen nagelaten. Nu staat het gebouw alweer bijna 15 jaar leeg en dat is het aan te zien.

Reden voor Chocolaterie Magdalena om een plan te maken om het pand aan te kopen en het in 'oude luister' te herstellen. De huidige eigenaar werkt mee aan een nieuwe bestemming. Het enige station in de gemeente Bronckhorst, waar ruim 140 jaar inwoners en toeristen elkaar begroet en afscheid van elkaar genomen hebben, moet als monument in goede staat behouden worden! Het station hoort bij het dorp als monument en symbool voor de verbinding met de rest van de wereld.

In dit voorstel treft u ons plan aan dat in een perfecte samenwerking met architectenbureau Friso Woudstra uit Vorden tot stand gekomen is.



Een nieuwe bestemming

De Chocoladepoort van Bronckhorst = Chocolaterie Magdalena, zij kent de afgelopen jaren een grote groei van bezoekers en klanten, die de ambachtelijke chocolade weten te waarderen. De huidige huisvesting past niet in het toekomstperspectief, maar Chocolaterie Magdalena heeft wel een grote voorkeur om in de gemeente Bronckhorst te blijven, met voorkeur voor een groter dorp en met grote bezoekersaantallen en goede bereikbaarheid. Zowel de plaats Vorden als het stationsgebouw passen in onze voorkeur. Na een grondige studie naar de mogelijkheden van het pand hebben wij een keuze gemaakt om het stationsgebouw te gaan aankopen en weer in ere te herstellen. In dit geval betekent vergane glorie weer in glorie herstellen. Wij zijn immers ondernemers en zijn van nature klaar voor uitdagingen met bijbehorende risico's, echter laten we mooie kansen niet onbenut. We zijn ondernemers met pit en we hebben haast! De huur van ons huidige bedrijf in Vierakker stopt in februari 2021 en dan willen we graag zo snel als mogelijk in Vorden openen. Liever vandaag nog dan gisteren.

Uitgangspunt is dus dat Chocolaterie Magdalena het stationsgebouw gaat aankopen en in ere wil gaan herstellen en restaureren met hulp van reeds genoemden, en we willen hierbij een beroep doen op de overheid, de provincie Gelderland en de gemeente Bronckhorst, met als doel de hiervoor bestemde subsidies te kunnen gebruiken om het herstel te bespoedigen en te realiseren. Daarbij brengen we zo veel als mogelijk, een deel van het eigen geld in.

Stakeholder en regievoerder

Chocolaterie Magdalena is de stakeholder en regievoerder van het complete project en daarbij het eerste en enige aanspreekpunt voor alle te nemen beslissingen op het gebied van: investeringen, inzetten en verdelen van de subsidies, het stationsgebouw, inkopen en alle overige en relevante beslissingen.

De communicatie loopt altijd via Michael Bink of Magdalena Haverkamp, dit geldt ook voor instemming (= schriftelijke toestemming) om processen in gang te zetten. Michael is de projectleider. Hiermee voorkomen we dat iedereen met

alle goede bedoelingen van de wereld zich gaan bemoeien met zaken die ze niks aan gaan. We laten ons gedurende het project door verschillende partijen adviseren waaronder: Friso Woudstra Architecten BNA, Stichting de Poort van Bronckhorst, Schotman restauraties en om niet te vergeten de verschillende landelijke, provinciale en gemeentelijke instanties. Zij die onder andere subsidies en vergunningen verstrekken hebben immers de meeste ervaring met dit type restauratieprojecten.

Uitgangspunt restauratie

Uitgangspunt is het pand terug te brengen in de staat zoals het er het grootste deel van de 20e eeuw uitgezien heeft. Dat betekent concreet herstel van de houten belijsting langs dakgoten en de nok, terughangen van de luiken, herstel van de deuren en het balkon boven het aangebouwde seinhuis. Daarnaast is een verwijdering van asbest in het dak en de niet originele aanpassingen ten behoeve van de tandartsen en de jongerensoos noodzakelijk. Bij de inrichting van de binnenruimte staat uiteraard het bedrijf Magdalena centraal, maar zal met zorg gekeken worden hoe zoveel mogelijk elementen, die aan het station herinneren, opgenomen kunnen worden.

Het bedrijf ziet een ontvangstruimte in de oude wachtkamer, ruimte voor workshops in het oude chefskantoor. Het hart van het bedrijf, de keuken, komt in het stationskantoor en in de goederenloods worden de winkel en de koffiehoeke gevestigd. Hier is ook de mogelijkheid om na een fiets- of wandeltocht door de Achterhoek met koffie en chocolade te wachten op de trein of na een pauze door te reizen. Op de verdieping wordt een ruime woning ingericht. De sfeer, die de architecten van de Hollandsche IJzeren Spoorweg Mij er in 1878 voor haar stationschef ingebracht hebben blijft daar volledig in ere.

Het resultaat is dat voor de inwoners van Bronckhorst en de vele toeristen die jaarlijks naar de regio Achterhoek komen, er een aantrekkelijke bestemming bij komt, die een combinatie van ambachtelijk werken, leren en verpozen in de sfeer van het monumentale station in zich verenigt.

“ Ons uitgangspunt is het pand terug te brengen in de staat zoals het in de 20e eeuw er uit heeft gezien.”





De chocoladepoort van Bronckhorst

Hoe mooi zou het zijn als de Poort van Bronckhorst, de Chocoladepoort van Bronckhorst gaat worden..? Je komt altijd in een warm chocoladebad aan in Vorden en bij vertrek wil je het liefst nog even blijven. “Een heerlijke herinnering aan één van de mooiste streken van Nederland!”

De ondernemers

Magdalena Hennie Haverkamp Wichmond Geboorteplaats: Kampen Geboortedatum: 29-12-1982
Partner van
Michael Mike Bink Wichmond Geboorteplaats: Deventer Geboortedatum: 28-12-1976

“Een *heerlijke herinnering* aan één van de mooiste streken van Nederland!”



Voorwoord

Voor de partijen die de verschillende subsidies moeten toekennen en verstrekken is dit deel van het plan geschreven vanuit Chocolaterie Magdalena (Magdalena en Michael) en hopelijk toekomstig eigenaar van het stationsgebouw in Vorden.

Onze intentie moet, alvorens we het stationsgebouw gaan aankopen, duidelijk zijn. Wij willen ons ambachtelijke chocolade- en horecabedrijf voortzetten in het stationsgebouw te Vorden. En we willen hier gaan wonen net zoals vroeger de stationschef in het stationsgebouw woonde. In dit plan willen wij dieper ingaan op onze beweegredenen en wat dit betekent voor de toekomst van het stationsgebouw en die van ons.

Mag ik me voorstellen?

Magdalena: Door mijn passie voor het chocoladevak, het ambacht en het ondernemerschap, aangevuld met een behoorlijke dosis doorzettingsvermogen ben ik tien jaar geleden begonnen aan een chocolade-avontuur. Voorafgaand heb ik twee jaar een opleiding tot ambachtelijke Chocolatier gevolgd in Turnhout België (opleiding Syntra). Tijdens mijn opleiding Detailhandel (ROC Aventus Zutphen) heb ik stage mogen lopen bij Bonbonatelier Janson in Zutphen. Dit was mijn eerste kennismaking met het chocolade-ambacht en heeft wezenlijk bijgedragen aan waar ik nu sta. Gefocust en vol ideeën heb ik uiteindelijk de stap gezet om voor mijzelf te beginnen. Het ondernemen is me niet met de paplepel ingegoten maar blijkt intussen een tweede natuur van me te zijn. Vooral zelf kunnen sturen en beslissen zijn voor mij belangrijke punten. Soms doet het pijn als je een verkeerde keuze maakt, maar de euforie van een goede keuze heeft nog veel meer impact.

Zoals ik naar de wereld van het ondernemen kijk, is dat alles klein begint en langzaam moet groeien naar iets groters. Alleen dan kun je iets constructiefs en voor de langere termijn opbouwen. Dit is in mijn geval gebeurd als het gaat om Chocolaterie Magdalena. Met vallen en opstaan, een steeds sterker wordende fundering bouwen, met als doel naar iets groters te groeien. Hier ben ik dan ook erg trots op!

Aan het begin van mijn carrière als chocolatier en als ondernemer heb ik mijn huidige partner Michael Bink ontmoet. In die tijd had hij een baan als manager en later als directielid bij hetzelfde IT- bedrijf. Dit gaf mij de ruimte en mogelijkheid om mijn passie uit te voeren en om Chocolaterie Magdalena verder op de kaart te zetten. Dit

deed ik eerst vanuit ons woonhuis in Wichmond en later werd hier mijn rijdende chocolaterie (Chocolade op Wielen) aan toegevoegd. Dit was een belangrijke keuze om met mijn bedrijf op een mobiele manier onder de aandacht te komen. Met deze rijdende verkoopwagen heb ik op verschillende week- en warenmarkten, foodtruckfestivals en overige evenementen gestaan. Ik werd mede hierdoor gezien en zelfs een begrip bij het chocolademinnend publiek en de fijnproever. Ons woonhuis werd inmiddels te klein en ik kreeg de kans om naar het Ludgerusgebouw in Vierakker te verhuizen. De toenmalige huurders/ondernemers van het Ludgerusgebouw hadden een werk- en winkelruimte over op deze prachtige locatie. Vanuit deze plek kon ik volop gaan produceren en was er voldoende ruimte om de verkoopwagen te vullen en te stallen en om mijn eerste chocolademachines aan te schaffen. De toenmalige huurders stopten anderhalfjaar na mijn komst met het uitbaten van het Ludgerusgebouw. Ik zag mogelijkheden om als (hoofd)huurder het hele pand in chocolade te dompelen en heb de kans gegrepen om er een Chocolade- en Koffiehuis van te maken. Het is een idyllische en tot de verbeelding sprekende locatie waar smaak en beleving samenkomen. Waar de vaste en nieuwe klanten mij steeds beter weten te vinden.

Levenspartners en zakelijke vennoten

De groei zat er flink in, daarbij kreeg ik ook met personeel te maken. Dit was voor mij een nieuwe ervaring. Naast het ondernemen ook “ineens” werkgever te zijn is best bijzonder. Soms lastig maar het geeft me een enorme kick om een hecht en professioneel team te smeden. In de tussentijd volgde mijn partner alles vanaf de zijlijn en hield mij en de onderneming nauwlettend in de gaten. Zijn kennis en kunde op het gebied van management, personeel, sales, marketing en inkoop liet hij geregeld gelden met bruikbare tips en adviezen. Uiteindelijk heeft dit geleid tot het volledig opzeggen van zijn vaste baan en is hij vier jaar geleden als vennoot op de chocoladetrein gestapt.

Samen hebben we een schat aan (werk)ervaring. Het motto “samen sterk” is er één dat bij ons past. We zien onze samenwerking als een zogenaamde “tandemfunctie”. Michael is met de zaak bezig en ik ben in de zaak bezig. Hiermee blijven we in onze eigen kracht staan en mogen we onszelf complementair aan elkaar noemen. In onze privé-situatie ligt dit niet anders, echter laten we elkaar daar vooral vrij in de dingen die we leuk en belangrijk vinden. “Ieder het zijne” is immers ook complementair.

We hebben als kernwaarde afspraak is afspraak. Hier houden we dan ook aan vast. We zijn betrouwbare huurders en betrouwbare betalende gebleken en we weten heel goed waar we ons van te voren aan committeren. Kort samengevat zijn we goede contractpartners. Dit blijkt ook uit de afgelopen vijf jaar dat we het Ludgerusgebouw hebben gehuurd. Daarbij is in goed overleg veel mogelijk. Voor het huidige huurpand betalen we € 22000,- incl. BTW per jaar en daar komt bij dat we nog een hypotheek hebben op ons woonhuis en we betalen huurpenningen voor de winkel in Bronckhorst. Dit is een optelsom die er niet om ligt maar door ons goed is op te brengen. In de wetenschap dat we de vroegere dienstwoning van het stationsgebouw als (boven)woning kunnen gebruiken vallen hiermee de kosten van wonen en werken samen. De gelden uit de verkoop van ons huidige woonhuis willen we gebruiken voor de verbouwing van de binnenzijde van het ‘gehele’ pand. Wij zullen zo veel als mogelijk elementen van het verleden terugbrengen naar het heden. Dit betekent dat we altijd rekening zullen houden met de oorsprong en de historie van dit monumentale pand. De sfeer van het stationsgebouw sluit goed aan bij de sfeer die wij voor ogen hebben in onze Chocolaterie.

Groei en bloei

Tot op heden is er sprake van gestage groei en positieve vooruitzichten. Dit blijkt uit een steeds groter wordend klantenbestand en onze positieve jaarcijfers van de afgelopen drie jaren bevestigen dat. We groeien jaarlijks met 20% in omzet en dat zijn heel wat kilogrammen aan chocolade en koffiebonen.

Aan het begin van 2019 hebben we in de toeristische plaats Bronckhorst een tweede chocoladewinkel geopend. Hier zoeken we in een Anton Pieck-omgeving de toerist op. In “het kleinste stadje” van Nederland, komen jaarlijks 100.000 toeristische bezoekers. Hiervan wil 85% iets meenemen voor thuis als cadeautje of souvenir. Onze winkel is gunstig gelegen aan de entree van het stadje en tevens uitgang waar men doorgaans twee keer langs loopt en weer terug naar twee grote parkeerplaatsen. Zelfs nu het Covid-19 virus ons land heeft overvallen met al haar negatieve gevolgen zijn we in staat om ons bedrijf gezond en sterk te houden en blijft ons bedrijf gestaag doorgroeien.

Onze uitdaging

Er zit een keerzijde aan ons succes en dan komt de legendarische uitspraak van Johan Cruijff naar voren... “**elk nadeel heb z'n voordeel**”. De huurperiode van het

Ludgerusgebouw gaat per vijf jaar en loopt half februari 2021 op z'n eind. De verhurende partij is een stichting **Beheer Ludgerusgebouw** en onderdeel van privé-landgoed Suideras. Wij hebben meerdere gesprekken gevoerd met de stichting over een interne verbouwing maar zij wil hier niet aan beginnen. Deze **no go** staat onze groeiambities flink in de weg. De verbouwing is noodzakelijk willen we ons bedrijf nog verder laten groeien en ontwikkelen. De ligging en de plek zijn magnifiek en heeft een speciale plek in ons hart gekregen maar zakelijk bekeken gaan we geen huurperiode meer aan voor vijf jaar. Dus moeten we wat anders zoeken. **En toen kwam het stationsgebouw in Vorden in beeld!**

Tijdens onze zoektocht naar een nieuwe locatie voor Chocolaterie Magdalena hadden we ons oog al eerder laten vallen op het stationsgebouw in Vorden. Dit karakteristieke en monumentale pand zou ons prima passen en kan daarbij ook na jaren leegstand en verwaarlozing een nieuwe bestemming en opknappbeurt gebruiken. Wat ons voorsnog heeft tegengehouden om hier werk van te maken zijn de hoge aankoop- en renovatiekosten. Dit leek in eerste instantie “**een te ver van ons bed show**”, we werden echter verrast in januari van dit jaar, toen we werden benaderd door de voorzitter van Stichting Poort van Bronckhorst Frank van Setten met de vraag of wij interesse hadden in het samen aangaan van de uitdaging om stationsgebouw Vorden nieuw leven in te blazen. Een fantastische zet van dhr. Van Setten en zijn mede Stichtingsleden.





Het belang van een onderneming

Continuïteit met betrekking tot inkomsten en gestage groei is voor een ondernemer de eerste prioriteit en genereert uiteindelijk het bestaansrecht en de identiteit van de onderneming. Hierover bestaat wat ons betreft geen twijfel. Daarom zijn we eerlijk genoeg om te benoemen dat wij een commercieel en zakelijk 'eigen belang' hebben bij het stationsgebouw. Dit neemt niet weg dat wij ons er van bewust zijn, dat het betrekken en bewonen van een monumentaal pand verantwoordelijkheden met bijbehorende spelregels met zich meebrengen. Temeer omdat we voor de restauratie van het pand een beroep zullen doen op verschillende subsidies, die bestemd zijn voor het herstellen van monumentale panden, die een cultuurhistorische waarde hebben.

In ere herstellen is blijvend

De bedoeling is dat het stationsgebouw aan de buitenkant in oude luister wordt hersteld volgens de tekeningen en plannen van erkende bouwbedrijven en door niemand minder dan architect Friso Woudstra. Op basis van de tekeningen en bijbehorende calculaties komt hier een plan uit dat de basis is van herstel en renovatie. Wij zullen dit respecteren en koesteren en hetgeen in ere hersteld wordt op basis van goed 'huisvaderschap' bewaken, en er op toezien dat dit ook zo blijft. Dit neemt verantwoordelijkheden en kosten met zich mee voor ons. Hiervan zijn we ons bewust.

Met kijkoopde binnenkant moeten we van tevoren duidelijk zijn aangezien er een bedrijf moet worden gerund. Uiteindelijk worden wij formeel de eigenaren en ondernemers met alle risico's en bijbehorende aansprakelijkheden. En willen we graag de regie houden over alles wat we doen, zowel zakelijk als privé (= in pandig woondeel). We zullen immers het pand aankopen. Zoals eerder genoemd zullen we ons als goed huisvader (bonus pater familias) redelijkerwijze en met alle verantwoordelijkheden die hier bij horen het stationsgebouw koesteren. Tijdens het inrichten van het gebouw houden wij er altijd rekening mee dat alles weer terug kan naar casco. Dat wat we aanpassen en bouwen kunnen we ook altijd weer ontmantelen en verwijderen. Echter kopen we geen gebouw aan om ons op allerlei manieren vast te leggen en zijn we vanzelfsprekend gebaat bij slimme bouw (intern en van buiten), dit in het belang van onze investeringen die ooit verzilverd moeten worden en ons gaan voorzien in de zogenaamde oudedagsvoorziening. Wij denken breder dan alleen onze bedrijfsvoering, onder andere aan:

- Openstelling een paar keer per jaar:
 - o kennis en kunde Frank van Setten,
 - o het OV in de Achterhoek door de jaren heen,
 - o lezingen e.d.
- Een keer in de zoveel tijd contact met gemeente en provincie om te laten zien hoe wij bezig zijn. Hiermee houden we allemaal een vinger aan de pols.

Waar zijn we ons van bewust?

- We gaan dit project aan voor een lange termijn.
- De sfeer van het oude station zal behouden blijven.
- Behoud van de historische en unieke monumentale waarde van het pand. Het onderhouden van het monumentale pand vraagt tijd en toewijding en kost geld.
- Aanpassingen e.d. worden vertaald in een omgevingsvergunning.
- Het gebouw vraagt om specialistische zorg; kosten voor onderhoud en restauratie vallen vaak hoger uit vanwege bijvoorbeeld gebruik van speciale materialen en technieken. Hiervoor richten wij ons op de subsidies die hiervoor bedoeld zijn.
- De beschermde status van een monument gaat verder dan de buitenkant van het pand. Het interieur zal volledig op onze bedrijfsvoering worden afgestemd, net zo als het woondeel, echter gaan we hier op een doordachte manier mee om zodat alles weer in casco modus teruggezet kan worden.
- Geduld is een schone zaak maar er moet ook op het juiste moment worden doorgepakt. Tijd is immers nog steeds een bepaalde vorm van waarde.

Wat willen wij met het stationsgebouw?

We willen dat het stationsgebouw weer gaat leven zoals vroeger, ondanks dat het een andere functie gaat krijgen. Ons verhaal zal zich uiten in de Chocoladepoort van Bronckhorst waar historie, passie, het ambacht en innovatie elkaar versterken.

Een plek om trots op te zijn en waar de Vordenaar, Bronckhorstenaar en toerist graag weer terugkomen. En soms ook voor een guilty pleasure. Mensen hebben bij aankomst en vertrek de gelegenheid voor een kop koffie/thee, chocolade en wat lekkers. Ook is er de gelegenheid om iets te kopen in de stationswinkel en ontvangen we op een duurzame manier (via het Openbaar Vervoer, touringcars, fietsers en wandelaars) groepen mensen die we bekend laten worden met chocolade en de gastvrijheid van onze mooie omgeving/regio.

Het stationsgebouw in Vorden is een prachtig monument waarvan de ziel nooit verloren is gegaan maar wel het elan. Dit willen wij in samenwerking met Stichting de Poort van Bronckhorst weer terugbrengen. Dit monument kent vele bewonderaars en verdient weer een identiteit om aan te kunnen refereren en om trots op te zijn. We gaan hier een plek creëren waar de grandeur van het gebouw weer te zien en te voelen is.

Daarbij zijn we trots op de gemeente Bronckhorst, zij timmert goed aan de weg en dat heeft in 2018 geleid tot het predicaat "de wandelgemeente" van Nederland en waardoor het toerisme in de regio enorm is toegenomen. De vele wandelroutes die onze gemeente kent worden aantrekkelijk door bekende wandelpaden zoals het Pieterpad en het Trekvogelpad. Deze paden lopen langs het stationsgebouw en kennen landelijke bekendheid. Een ander feit is dat het stationsgebouw in Vorden het enige in werking zijnde treinstation in de gemeente Bronckhorst is. Openbaar Vervoersorganisatie Arriva heeft hier in de afgelopen jaren flink geïnvesteerd en daar plukken we als gemeente, ondernemers en als Vordenaren de vruchten van.

Het dorp Vorden staat dit jaar via ANWB (maandblad De Kampioen) ook op de nominatie om gekozen te worden tot één van de mooiste dorpen van Nederland. Misschien wel het mooiste dorp van Nederland. De toekomst zal dit uitwijzen. Dit symboliseert op een mooie manier waar we met zijn allen zo hard aan werken. En daarbij niet te vergeten zijn we trotse Achterhoekers die begaan zijn met hun leefomgeving en alles wat daarbij hoort.

Openbaar vervoer is de toekomst en duurzaamheid hoort hierbij. Dit gaat samen. Maar we mogen niet vergeten waar het allemaal vandaan komt en wat het verhaal, de anekdotes en de historie is van bepaalde objecten. Hier zullen we op toezien. We gaan elementen van het verleden verbinden aan het heden en op een "duurzame" manier verder toepassen.

De Chocoladepoort van Bronckhorst moet een publiekstrekker worden waar men in heel Nederland en daarbuiten over vertelt aan familie en vrienden. Om het nog een keer te onderstrepen willen wij als ondernemers dat onze chocolaterie, chocoladewinkel en koffiehuis gevestigd wordt in het stationsgebouw. Ons inziens een exploitatie die alles tot een geheel maakt en wellicht in de toekomst van onszelf wordt zodat we dit stukje monumentale geschiedenis waarborgen en kunnen blijven koesteren tot in lengte van jaren.





Symbiose

Het vervaardigen van ambachtelijke chocolade tot smaakvolle eindproducten en de mogelijkheid om in deze sfeer een kop koffie te drinken met wat lekkers erbij. Dit sluit naadloos aan bij het nostalgische karakter van het stationsgebouw en zal een versterkend effect hebben op de sfeer en de nabije omgeving van het gebouw. Dit heeft betrekking op omwonenden en op de bewoners van Vorden en uit de omgeving, en ook zeker op het toerisme dat steeds meer reden heeft om naar de Achterhoek te komen voor rust, vertier en plezier. Daarbij reikt de naam “Chocolaterie Magdalena” verder dan alleen Vorden en gaat over gemeente- en provinciegrenzen heen. Dit hebben we onder andere te danken aan de vele bus- en touringcarbedrijven die we hebben aangeschreven in de afgelopen jaren. Zij komen graag bij ons met groepen mensen als invulling van een dagtocht om zich vervolgens onder te laten dompelen in de chocolade van Magdalena.

Daarnaast blijft het station Vorden als station in gebruik. In de weekenden en vakantieperiodes stappen hier veel mensen in en uit, die Vorden als eind- of beginpunt van het (Pieterpad)-wandeling hebben. Of vanuit het station verder door de gemeente Bronckhorst en de Achterhoek trekken. Zij zijn dan toe aan koffie of thee met iets lekkers erbij. Binnenkort zal vlakbij het station een ROC geopend worden voor de hele regio. Met trein en bus komen de leerlingen daar naartoe en ook dat is een doelgroep die interessant voor ons is. Ten slotte ziet vervoerder Arriva, het ov-bedrijf dat met trein en bus in de Achterhoek rijdt, het station als

een “hub” waar reizigers over kunnen stappen op de auto en -fiets en service verwachten die bij een station hoort. Wij zullen hier verder alle invulling en toewijding aan geven zodat het stationsgebouw en de omgeving weer tot bloei en leven komen.

Onze organisatie

Het bedrijf Chocolaterie Magdalena bestaat tien jaar. We zijn begonnen als eenmanszaak en sinds Michael er bij is ingestapt zijn we overgegaan op een V.O.F. en inmiddels met personeel. De inschrijving heeft plaatsgevonden bij de KvK in Arnhem onder nummer 69546886 en BTW nummer NL857913517B01. De huidige vorm van onze organisatie past bij het moment (in het nu) waarin we aan het ondernemen zijn. Voor de toekomst zullen we onze adviseur(s) raadplegen en de bedrijfsvoering opschalen als het nodig is.

Organisatiestructuur

We kennen een platte organisatiestructuur waar Michael alle externe zaken regelt en Magdalena alle interne zaken. Beiden zijn we eindverantwoordelijk en hebben geen onnodige managementlaag in onze organisatie. We leiden onze mensen zo op dat ze zelfstandig kunnen werken en houden hierbij rekening met alle gewenste papieren en certificeringen waaronder BHV en Hygiëne (Covid-19).

Personeel

Onze organisatie bestaat uit een energiek team van tien personen. Twee ondernemers en eindverantwoordelijken.



De routekaart

De route die wij volgen betreft een gefaseerd plan en we begeben ons nu in fase 1. De volgende fase (fase 2) houden we vanuit onze regierol voorlopig tegen de borst aan en delen we met de partijen die wij er bij willen betrekken. De productie van de stukken die tot nu zijn aangeleverd zijn in het aanvraag/exploitatiewerslag, taxatierapport en de omgevingsvergunning en een aantal bijlagen, deze stukken geven invulling aan fase 1.

Wij houden vast aan de strategie dat we het beste voor hebben met het stationsgebouw en ons ambachtelijke chocolade- en horecabedrijf, waarin we met vereende krachten alle nodige partijen aan tafel hebben gekregen en er eerst een besluit moet worden genomen over het wel/niet toekennen van de subsidiegelden. Eerder gaan wij niet over naar fase 2 en gaan we ook niet over tot aankoop van het stationsgebouw.





Investerings- en financieringsbegroting

	In bezit (bestaande financiering)		Nog aan te schaffen	
Vaste activa (excl. BTW)	Zelf betaald	Elders gefinancierd	(nieuwe financiering)	Totaal
Aankoop onroerend goed			€ 360.000	€ 360.000
Verbouwing			€ 724.179	€ 724.179
Machines en inventaris	€ 25.233		€ 40.500	€ 65.733
Transportmiddel	€ 4.837			€ 4.837
Overdrachtsbelasting en overige kosten			€ 161.893	€ 161.893
Vlottende activa (excl. BTW)				
Startvoorraad product 1	€ 7.000			€ 7.000
Startvoorraad product 2	€ 2.500			€ 2.500
Startvoorraad product 3				€ 0
Promotie- en aanloopkosten	€ 5.000			€ 5.000
Debiteuren (overbrugging)	€ 4.500			€ 4.500
Voorfinanciering BTW (over investeringen)			€ 160.290	€ 160.290
Kas (reserve)	€ 40.000	€ 23.918		€ 63.918
Totaal investeringsbedrag	€ 89.070	€ 0	€ 1.446.862	€ 1.559.850
Bestaande Financiering				
Eigen geld (zelf betaald)		€ 89.070		
Totaal Bestaande financieringen		€ 89.070		
Nieuwe Financiering				
Eigen geld (overwaarde)		€ 0		
Restauratiefonds Cultureel erfgoed subsidie		€ 300.000		
Restauratiefonds Steengoed subsidie		€ 250.000		
Financiering bank		€ 896.862		
Totaal Nieuwe financieringen		€ 1.446.862		
Totaal Financieringsbedrag		€ 1.535.932		
* Specificeren in de balans				
Lening bank (indicatie)				
Berekende kredietbehoefte		€ 896.862		
Selecteer de looptijd van de lening (in jaren)		20		
Datum ontvangst lening		1-01-21		
Na hoeveel maanden wil je beginnen met aflossen?		1		
Selecteer de gewenste manier van aflossen		Annuïteit		
Voorwaarden lening				
Rentepercentage** 10 jaar rente vast aflossing in 20 jaar		3,25%		
Bedrag annuïteit	€	5.087		
** Onder voorbehoud van wijzigingen				

Bijlagen

Onderhoudsplan

In de volgende fase (2) van het bedrijfsplan nemen we het onderhoud onder de loop en verwerken we dit in een onderhoudsplan voor de duur van 6 jaar. De verwachting is dat de totale verduurzaming van het pand tot vermindering van de onderhoudskosten leidt.

In onze exploitatiebegroting is reeds € 15000,- begroot onder de noemer vervangingsinvestering in het jaar 2024. In dit jaar verwachten we de eerste onderhoudskosten na de verbouwing van 2021.

Taxatierapport

De taxatie van het pand is op donderdagochtend 3 december jongstleden uitgevoerd in opdracht van Chocolaterie Magdalena. De verwerking van de gegevens en de productie tot een goed onderbouwd rapport verwachten wij in de loop van deze week (= week 50) en wordt als bijlage aan dit verslag toegevoegd. Iedereen die het aangaat krijgt hiervan een digitale versie per mail toegestuurd.

Omgevingsvergunning

Evenals een actueel taxatierapport is de omgevingsvergunning onderdeel van de aanvraag voor subsidies en om de procedures in gang te zetten. In goede samenspraak met de gemeente Bronckhorst is de toezegging gedaan dat hierover een ingelast en versneld B en W besluit wordt genomen. De uitkomst van dit besluit ziet er positief uit, **aldus de wethouder (dhr. Buunk)**. De input en productie van deze vergunning wordt uitgevoerd door Friso Woudstra Architecten BNA uit Vorden. De aanvraag omgevingsvergunning is gereed met uitzondering van de constructie -en energieberekening. De aanvrager van de vergunning is Chocolaterie Magdalena. Iedereen die het aangaat krijgt hiervan een digitale versie per mail toegestuurd. Vanuit de gemeente Bronckhorst zijn ruimtelijke-ordering, monumentenzorg en de welstandscommissie akkoord (zie bijgaande verklaringen in de bijlagen).

Offertes

Zie bijlage

Verklaringen

Zie bijlage

Subsidies

Zie aanvragen in de bijlage (o.a. verklaring gemeente Bronckhorst)



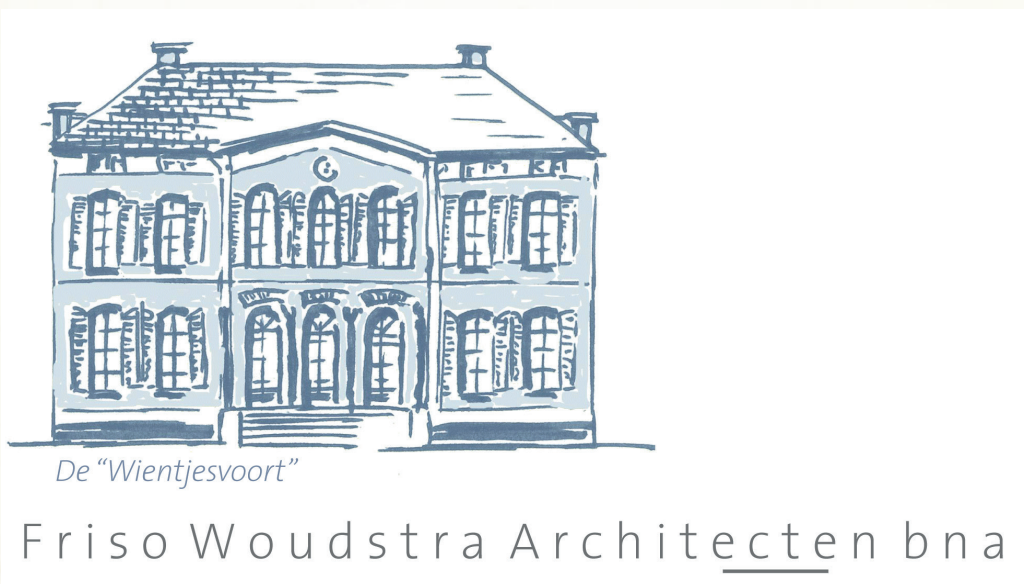
Slotwoord

We kijken met vertrouwen en plezier naar de toekomst waarin wij hopelijk de nieuwe eigenaren worden van dit bijzondere monumentale pand. We willen daarbij een wezenlijke bijdrage leveren aan de opleving van het culturele en historische erfgoed in onze gemeente. Wij zien het als een symbiose waar het verleden, het heden en de toekomst in samenvloeien en weer tot iets moois mag leiden.

Magdalena Haverkamp & Michael Bink

Eigenaren Chocolaterie Magdalena





Bouwadvies Marcel Slomp

www.bouwadviesmarcelslomp.nl
info@bouwadviesmarcelslomp.nl

Zuthpenseweg 31
7251 DG Vorden

06 - 1099 7221



Voor uw aanbouw, verbouw of nieuwbouw



ACCOUNTANCY
EN ADVIES B.V.



Chocolade- en Koffiehuis

Magdalena

 Nationaal
Restauratiefonds



 provincie
Gelderland



gemeente Bronckhorst

Nico van Goethem

De Poort van Bronckhorst

