GEHEIM

De Helling 7
Culemborg



Welkom in Culemborg

VOF HAAS

From idea to product or project

Lingedijk 118
4151 CP Acquoy
info@vofhaas.nl

GEHEIM

De Helling 7 Culemborg

Welkom in Culemborg

Gemeente Culemborg zoekt een nieuwe eigenaar die van het beeldbepalende pand aan de Helling 7 weer een bruisende plek én een passend visitekaartje voor Culemborg kan en wil maken.
Wij nemen deze uitdaging graag aan!

Patricia de Haas-Kraan is geboren en opgegroeid in Culemborg en heeft vele weekenden en vakanties in en rond de jachthaven doorgebracht, op de boot van haar ouders. Met een succesvolle loopbaan als leidinggevende in het welzijnswerk, de zorgsector en als zelfstandig projectmanager brengt zij een flinke dosis kennis, ervaring en energie in. Met het organiseren van verschillende evenementen en activiteiten, waaronder Culemborg Blues, Parel van de Betuwe, concerten en recent de jongerenactiviteiten met Stichting Jongster, is een uitgebreid netwerk in Culemborg en omstreken geborgd.

Fortu de Haas heeft zijn middelbare schooltijd op het Koningin Wilhelmina College doorgebracht en is vervolgens afgestudeerd als Industrieel Vormgever aan de Design Academy in Eindhoven.
Met een zus als eigenaar van Uitspanning de Notenboom in Beesd heeft Fortu veel kennis en ervaring van het horeca vak. Fortu heeft daarnaast veel ervaring met het renoveren en verbouwen van panden, waarbij technisch inzicht en materialenkennis extra pluspunten zijn.

Patricia en Fortu werken sinds 5 jaar samen in vof HAAS en hebben hiermee diverse projecten en producten zowel inhoudelijk als economisch succesvol gerealiseerd.
Samen beschikken Patricia en Fortu over een combinatie van vaardigheden waarmee de verbouwing van het pand, de realisatie van het concept, de horeca-technische invulling, de inrichting en vormgeving, promotie en marketing, het organiseren van samenwerking met collega ondernemers en het aansturen van medewerkers gegarandeerd zal zijn.

Het pand aan de Helling is een herkenningspunt voor ieder die vanuit noordelijke richting met de trein, boot, fiets of auto Culemborg bezoekt. Om bij te dragen aan een positieve eerste indruk van de stad verdient het pand een grondige make over, met een positieve uitstraling. Waarbij elke bezoeker zich welkom voelt.

Welkom in het pand, én welkom in Culemborg!
Wat ons betreft wordt dit dan ook de naam van het horecabedrijf; ‘Welkom’

We stellen u, aan de hand van de vragen in het bidbook, graag ons projectplan voor. Achter de schermen hebben we uiteraard een ondernemingsplan geschreven, waarin we voor onszelf de economische haalbaarheid hebben onderzocht en vastgesteld.

GEHEIM

De Helling 7 Culemborg

Wat is de toegevoegde waarde aan omgeving

Een groot potentieel aan bezoekers komt via de haven of camping naar de Helling.
Daarnaast zijn fietsers, dagrecreanten en uiteraard inwoners van Culemborg een beoogde doelgroep.
We kiezen voor een 'beachclub stijl' omdat dit aansluit bij de locatie en omgeving.
Met de Lek en de haven als inspiratie zorgen we dat het pand haar uitstraling terugkrijgt en een passend visitekaartje is voor wie vanaf de veerstoep Culemborg inrijdt, én voor de vele treinpassagiers over de iconische spoorbrug.
De buitenschil van het pand vormt de eerste indruk, en zal dus aansprekend zijn.
Met een omlijsting van hout sluiten we aan bij het materiaalgebruik van bestaande bebouwing rond het pand. Met de kleur blauw op de gemetselde delen, witte kozijnen en gebruik van hout en bamboe op het terras vormt het gebouw een mooie eenheid met haar omgeving.

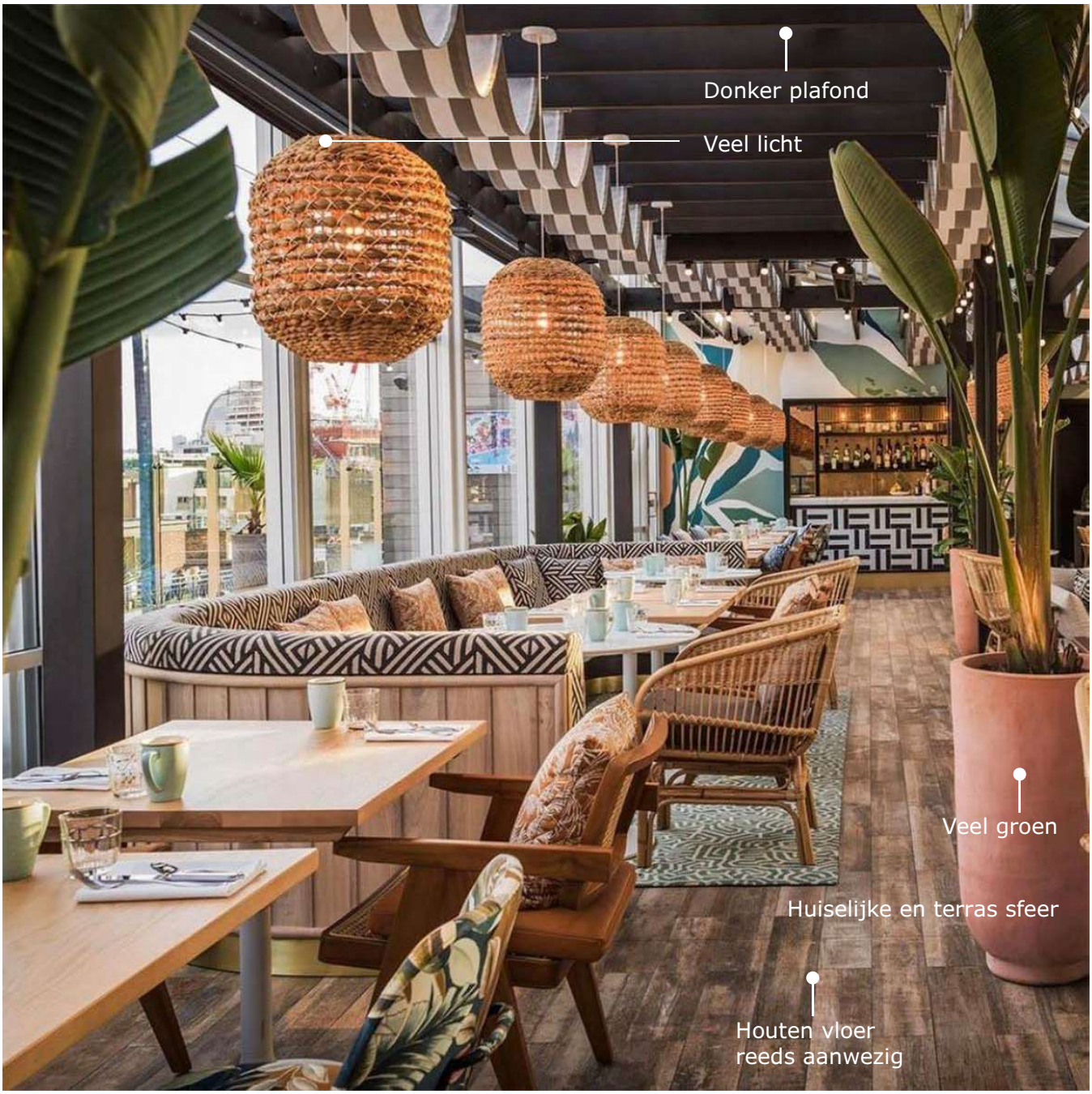




De Helling 7
Culemborg

De beachclub stijl draagt bij aan het vakantiegevoel en de relaxte sfeer van vrije tijd en recreatie.
We realiseren daarom een inrichting met een huiselijke sfeer.

Geen rechte rijen van dezelfde tafels en stoelen maar een speelse inrichting met banken, een lange leestafel met de krant en tijdschriften.
Een kast met spelletjes en (ruil)boeken, een werkplekje voor de zzp-er die even buitenshuis wil werken, en verschillende formaten tafeltjes met fijne stoelen om wat langer te blijven zitten.
Maar ook een wat afgeschermde hoek voor mensen die rustig wat willen eten en drinken zonder teveel prikkels.





Waarom past de voorgestelde horeca goed op deze plek

Een groot potentieel aan bezoekers komt aan via de haven of camping.
Daarnaast zijn fietsers, dagrecreanten en uiteraard inwoners van Culemborg een beoogde doelgroep.
De beachclub stijl draagt bij aan het vakantiegevoel en de relaxte sfeer van vrije tijd en recreatie.
Geen gehaast, maar op een fijne en ongedwongen manier genieten van een hapje, drankje en positieve sfeer.

We kiezen daarom voor daghoreca, met openingstijden op woensdag t/m zondag van 10.00 tot 20.30 uur.
In het hoogseizoen eventueel ook op maandag en dinsdag.
We bieden géén gelegenheid voor (avond)feesten en partijen, zodat de rust voor camping en booteigenaren bewaard blijft, en er geen overlast ontstaat van beschonken bezoekers in de late avonduren. De bar schenkt alleen koffie/thee, bier, fris, verse sappen en wijn. Geen gedistilleerd/sterk alcoholische dranken.
Caféliefhebbers kunnen bij verschillende collega's in de binnenstad terecht. Ook voor wat meer hoogstaande culinaire wensen kunnen bezoekers in de restaurants in de binnenstad terecht.

Wat is de toegevoegde waarde voor de (binnen)stad;
Voor de Helling kiezen we voor een flexibele (digitale) kaart met eenvoudige en betaalbare gerechten, die duurzaam en met zo weinig mogelijk verspilling te bereiden zijn. Met name de havenbezoekers, fietsers en dagrecreanten zullen de voorkeur geven aan betaalbare en eenvoudige gerechten boven een uitgebreid viergangendiner.

Bij de koffie; bonbons, koek en cake, en kleine taartjes van Verhallen, maar geen slagroomtaarten die na een dag weggegooid moeten worden. Een eenvoudige maar smakelijke lunchkaart met wraps, eiergerechten als quiche en omelet en gezonde tosti's in meerdere varianten.
In de winter goed gevulde maaltijdsoepen met brood, culinaire stamppotten, warme pasta's en stoofpotten, in de zomer gerechten die passen bij de beach- en vakantiesfeer; smakelijke maaltijdsalades, quiches, paëlla, risotto, etc. Op de kaart zullen ook kindvriendelijke gerechten als een kinderportie hutspot met knakworst of proeverij met 3 kleine gerechtjes (mini tosti, mini broodje ei, mini pannenkoekje met fruit, etc.) niet ontbreken.
We kiezen wat ons betreft niet voor het geijkte bordje friet met frikandel.

Door te kiezen voor een flexibele kaart (als een gerecht uitverkocht is verdwijnt deze van de kaart) in combinatie met een deels 'self service' bestelsysteem kunnen we de kosten laag houden en voorkomen we verspilling. Door deze keuze, kunnen gasten terecht voor een kwalitatief goede en voedzame maaltijd voor een vriendelijke prijs, en is de Helling voor ieder budget geschikt.

In de ruimte op de begane grond zouden we in het zomerseizoen een uitgiftepunt voor (gezonde) snacks, ijs, fruit en koffie-to-go voor passanten kunnen realiseren, mits dit voor de havenmeesters en watersport-vereniging geen belemmeringen oplevert.

We denken hiermee een mooie aanvulling te bieden op de al aanwezige horecavoorzieningen in de binnen-stad, en aan te sluiten bij de wensen van recreanten en gasten die graag in een vriendelijke sfeer een 'hapje willen eten' in plaats van uitgebreid te dineren.

Er zijn meerdere overwegingen om voor dit concept te kiezen;
- We vinden het belangrijk dat ook gasten met een wat smallere beurs zich welkom voelen
- Er is niet dagelijks een professionele kok nodig (gediplomeerde koks zijn in deze tijden nauwelijks te vinden cq onbetaalbaar)
- Gerechten kunnen in de juiste porties worden bereid waardoor verspilling beperkt wordt

Het is wellicht niet het meest winstgevende concept, maar voor ons wel het meest duurzame.
Gezien de huidige economische ontwikkelingen is er, naar onze mening, weinig ruimte voor nog een horecagelegenheid in het duurdere segment in Culemborg.

De (extra) inzet op duurzaamheid

Bij het vervangen van de dakbedekking wordt een isolatielaag aangebracht en worden zonnepanelen geïnstalleerd. Het verwarmen/koelen van het pand wordt hierdoor duurzamer en minder kostbaar.
In het kader van duurzaam gebruik van grondstoffen stellen we ons ook voor om in de maanden januari en februari (mede afhankelijk van het weer) de openingstijden aan te passen. Deze periode kan dan ook gebruikt worden om planmatig onderhoud aan in- en exterieur uit te voeren.

De keuken wordt volledig opnieuw ingericht met energiezuinige apparatuur (de zogenoemde 'keuken van de toekomst') waarmee het gebruik van gas tot een minimum wordt beperkt.



Aandacht voor het parkeren

We realiseren ons dat parkeren direct naast het pand zeer beperkt mogelijk is, en stellen dan ook voor om in afstemming met de watersportvereniging en de havenmeesters tot een passend gebruik van de beschikbare plaatsen te komen.
We kunnen, als dat wenselijk is, fietsparkeerruimte realiseren onder het terras (havenzijde), zodat het voor bezoekers uit de omgeving aantrekkelijker is om met de fiets te komen.
De autoparkeerplaatsen zouden, wat ons betreft, deels gereserveerd kunnen worden voor mensen met een mobiliteitsbeperking. Maar deze worden ook gebruikt door leden van de vereniging die hun boot/jacht willen bevoorraden.

Wij zullen in onze uitingen en promotie nadrukkelijk aangeven dat geparkeerd kan worden op de grote parkeerplaats, en dat voor fietsers voldoende ruimte is om dicht bij het pand te parkeren.

Op welke wijze wordt samengewerkt met de SJCH en de Watersportvereniging De Helling

We hebben contact opgenomen met zowel de havenmeesters (SJCH) als het bestuur van Watersport-vereniging De Helling, en hen gevraagd naar wensen en eventuele samenwerkingsmogelijkheden.
Zij geven, terecht, aan dat zij als mede beoordelaars niet vooraf met potentiële kopers kunnen bespreken wat de samenwerkingswensen zijn. Dat respecteren we uiteraard. Wij staan open voor samenwerking!

Op welke wijze vindt verbinding/samenwerking met ondernemers van de binnenstad plaats

We bieden ruimte voor exposities van lokale kunstenaars, waarbij we met name jong talent de kans willen geven om zich te presenteren. We verbinden ons graag met CLMBRG Gastvrijstad en Culemborg Klopt, en sluiten waar mogelijk aan bij activiteiten in de binnenstad.

Op zondagmiddagen bieden we akoestische live muziek. Ook staan de piano, gitaar en microfoon altijd klaar voor wie spontaan wat wil spelen en zingen. We bieden hiermee ook aan lokaal talent een mogelijkheid om zich te presenteren. We organiseren geen activiteiten op de zondagmiddagen dat er op het Clubschip van Watersportvereniging De Helling een geplande muzikale activiteit plaatsvindt. We stemmen dit actief met hen af.

Overige (altijd akoestische) muziekoptredens organiseren we onder andere in afstemming met o.a. De Gelderlandfabriek en Theater De Fransche School; denk hierbij aan 's middag een preview akoestisch mini optreden van een artiest die 's avonds in De Fransche School of De Gelderlandfabriek een groter optreden geeft. Ook voor een boeklezing in samenwerking met Tomey, of een fiets- en wandelroute connectie met Werk aan het Spoel/Caatje aan de Lek en andere (horeca)collega's staan we open.

De inkoop doen we bij grote voorkeur ook lokaal, met gebak van Verhallen, vlees van Slagerij De Bruin, brood van Bouman, groenten van Caetshage en bijzonder bier van Woest, om maar wat voorbeelden te noemen.



GEHEIM

Op welke wijze vindt samenwerking met andere partijen plaats, bijvoorbeeld door het pand voor meerdere functies te gebruiken

We hechten aan een (deels) sociaal maatschappelijke invulling waar iedereen zich welkom voelt.
Met bijvoorbeeld een wekelijks senioren ontmoetingsuurtje met koffie en taart en een potje kaarten, een wekelijkse kliekjeslunch met korting, een moeder-en-kind uurtje in samenwerking met het sociaal team, een prikkelarme zithoek voor mensen met autisme of NAH, etc.
Waar mogelijk ism ELK Welzijn, Zorgcentra de Betuwe en andere lokale organisaties.

We willen graag een kleine verkoophoek realiseren met cadeau-producten van Olga's Atelier, Fairplaza en andere sociaal maatschappelijke initiatieven.
Ook is het wat ons betreft een optie om, op de begane grond, ruimte te bieden aan het HUBkwartier en activiteiten van stichting Jongster, eventueel in samenwerking met ELK Welzijn.

Ook staan we open voor dagbesteding en/of stage- en werkervaringsplekken voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt (in samenwerking met bijvoorbeeld Prezzent of Syndion). De 'Branche opleiding Facilitair', die door Prezzent wordt geboden aan jongvolwassenen met een verstandelijke beperking, zou bijvoorbeeld een prima passende plek bij ons kunnen vinden.

Door ons grote netwerk in en rond Culemborg is het aangaan van samenwerking met lokale ondernemers en organisaties voor ons vanzelfsprekend.



De financiële haalbaarheid van het plan

Na een gedegen onderzoek, en gebaseerd op ervaring, blijkt dat de benodigde herstelwerkzaamheden en gewenste aanpassingen aan de opstallen kostbaar zullen zijn. Het vervangen van de dakbedekking combineren we met het aanbrengen van een isolatielaag en het plaatsen van zonnepanelen.
Het houtwerk moet hersteld en geschilderd worden, het terras moet grotendeels worden vervangen.
Daarnaast vraagt de gevelbekleding om een nieuwe schil, waarbij we kiezen voor een duurzame en natuurlijke oplossing van hout.
De keuken moet volledig worden vervangen, en ook een deel van de technische installaties is aan vervanging toe. Daarnaast is er uiteraard een kostenpost voor de inrichting en is de opstart- en aanloopfase van de horecafunctie een behoorlijke post op de begroting.
Al met al is een (gefaseerde) investering van tenminste € 200.000 noodzakelijk om het huidige pand weer een bruikbare horecafunctie te kunnen geven.

Door de aankoop en verbouwing te financieren uit eigen middelen (zonder hypothecaire lening) ligt er minder druk op een winstgevende exploitatie in het eerste jaar.
Gebaseerd op haalbaarheidsanalyses die we maken met behulp van 'Horecatweepuntnul' kunnen we na het eerste jaar de bedrijfsvoering bijstellen.

Door te kiezen voor een flexibele kaart (als een gerecht uitverkocht is verdwijnt deze van de kaart) in combinatie met een deels 'self service' bestelsysteem kunnen we de kosten laag houden en voorkomen we verspilling. Er is in dit concept minder bedienend personeel en niet dagelijks een professionele kok nodig.

Omdat we marketing, inkoop, onderhoud en uitvoering deels zelf doen kunnen we in het eerste jaar grotendeels kostenneutraal werken en de omzet- en exploitatiepotentie realistisch inschatten.
We baseren ons op dit moment op, door Koninklijke Horeca Nederland en CBS gepubliceerde, cijfers van enigszins vergelijkbare concepten en bedrijven, en zien daarin dat de verwachting van een gezonde exploitatie zeer reëel is, zeker in afwezigheid van (hypothecaire) kredieten en schulden.

Voor wat betreft de ruimtelijke haalbaarheid geldt dat we voor de herstelwerkzaamheden en aanpassingen uiteraard rekening houden met de geldende bouwvoorschriften en benodigde vergunningen.
Daarnaast past de exploitatie van dag-horeca binnen het vigerende bestemmingsplan (Horeca categorie 2).

Snelheid van realisatie

Zowel privé als met vof HAAS hebben we ruime ervaring met het verbouwen van vastgoed en het realiseren van projecten. We kennen onze capaciteiten én onze grenzen, en hebben ruim voldoende professionals in ons netwerk om zowel de verbouwing en inrichting als horeca technische aspecten te realiseren.
Bij definitieve oplevering (vrij van huidige gebruikers) begin mei kunnen we direct starten met de noodzakelijke aanpassingen. Streefdatum van opening zou dan uiterlijk 1 maart 2025 zijn.

Wat betreft de organisatorische bedrijfsvoering zouden we medio maart, aansluitend op de voorlopige gunning, willen starten met de verbouwingsplanning. We realiseren ons dat we daarmee en risico nemen in verband met de klachten- en beroepstermijn, maar zouden graag zo snel mogelijk na definitieve gunning willen starten met de benodigde werkzaamheden.

Visuals

De Helling 7 Culemborg

GEHEIM





Houten gevelbekleding en wit passen goed samen
en geeft een heldere natuurlijke uitstraling



De Helling 7
Culemborg





GEHEIM

De Helling 7
Culemborg

Dak vervangen en isoleren
Zonnepanelen plaatsen



Onderzijde afwerken



Hardhouten balustrade in
één doorlopende baan



Hardhouten gevelbekleding
vernieuwde uitstraling





Onderhoud, vervangen
en schilderwerk



Vervangen terras vlonder



Schilderwerk en
vervangen tussenwand