GEHEIM

Plan Helling 7



1. INLEIDING 3

2. EXPLOITATIE PLAN 6

2.1 TOEGEVOEGDE WAARDE AAN OMGEVING EN (BINNEN)STAD EN OP DEZE PLEK PASSENDE HORECA 6

2.1.1 Schetsontwerp met toelichting 6

2.1.2 Hoe ziet de visuele verbeelding van de ontwikkeling in de omgeving er uit 6

2.1.3 De kwaliteit c.q. uitstraling van de opstal 6

2.1.4 Waarom past de voorgestelde horeca goed op deze plek 6

2.1.5 Op welke wijze een verbinding met de (binnen)stad van Culemborg wordt gelegd 7

2.1.6 Welke doelgroep(en) worden aangetrokken met het betreffende plan 7

2.1.7 De (extra) inzet op duurzaamheid 7

2.1.8 Aandacht voor het parkeren 8

2.2 SAMENWERKING 8

2.2.1 Op welke wijze wordt samengewerkt met de SJCH en de Watersportvereniging De Helling 8

2.2.2 Op welke wijze vindt verbinding/samenwerking met ondernemers van de binnenstad plaats 8

2.2.3 Op welke wijze vindt samenwerking met andere partijen plaats, bijvoorbeeld door het pand voor meerdere functies te gebruiken. 8

2.3 HAALBAARHEID VAN PLAN 9

2.3.1 De financiële haalbaarheid van het plan 9

2.3.2 De ruimtelijke haalbaarheid van het plan 9

2.3.3 Snelheid van realisatie 9

3. VISUALISATIES H7 11

GEHEIM

1. Inleiding

Culemborg; voorheen een vrijstad met markt- en asielrecht waar het Hollandse recht niet gold. Misdadigers en mensen met schulden in de Republiek konden in de stad Culemborg asiel krijgen en daarmee justitie en schuldeisers elders in de Republiek ontlopen. In Amsterdam betekende in die tijd de uitdrukking 'naar Cuylenborg gaan' dat men failliet was en zich aan de verantwoordelijkheden daarvan onttrok. Wat overigens niet wil zeggen dat het in Culemborg een anarchistisch zooitje was: hier gold wel het plaatselijke recht.

Inmiddels is Culemborg en prachtige stad aan de Lek geworden met bijna voor elk wat wils. Bijna ja.....
Natuurlijk is er veel te doen in de binnenstad van Culemborg,

- Horeca
- Theater
- Evenementen
- Winkels
- Stadswandeling rond de historische gebouwen die Culemborg rijk is

Wat er mist in Culemborg is een Plek aan de Lek in het voormalige pand aan de helling 7 waar:

- Een ieder wat kan eten en drinken met uitzicht op de Lek, Lekbrug, haven en stad
- Je kunt genieten van aparte hippe gerechten en drankjes (biologisch met groenten in de hoofdrol, uit de streek, duurzaam, fairtrade én lekker)
- Je verkoeling zoekt op het City Beach om aan de zomerse hitte te ontsnappen
- Je kunt genieten van exposities van veelbelovende en minder veelbelovende kunstenaars
- Samengewerkt wordt met organisaties (verenigingen, stichtingen e.d.) om samen nieuwe activiteiten te ontplooien (samen met SJCH en Watersportvereniging De Helling) bijvoorbeeld:
    - Het jaarlijkse Culemborgs Foodtruck Festival
    - Het jaarlijkse Smartlappen festival tijdens de Culemborgse vlootdagen (HavenVestival)
    - Slapen in mini-houses (pipo?), tipi's, Mongoolse Yurt tenten, Tiny hotel, verhuur camping chalets(?) en een heus CulemBotel.
    - Toernooien worden gehouden (beachvolleybal, games, Culemborgs dictee, schaken, ...)
- Andere organisaties dagdelen kunnen huren om daar passende activiteiten te houden
- Gedanst wordt (zo maar of in clubverband)
- Ouderen en jongeren deel kunnen nemen aan moorddiners, pubkwis- en spellenavonden
- Culturen integreren dmv intraculturele kookdagen (wereldkeuken: diverse culturen koken buffet)
- Gekookt en gegeten wordt voor lokale goede doelen
- Een week na het bluesfestival je nog een keer kunt onderdompelen in dit muziekgenre
- Op speciale avonden voedselbank cliënten "om niet" uit dineren kunnen gaan
- Interactie plaatsvindt tussen buurtbewoners
- Invulling wordt gegeven aan de stadsprogrammering (meedoen ipv isolement)
- Je elkaar kunt ontmoeten, los van wie je bent, wat je bent, hoe je denkt of wat je afkomst is
- Workshops gegeven worden (educatie, sollicitatieclub/training)
- Winstmaximalisatie niet voorop staat

- Geslaagden hun examenfeest kunnen houden
- Bedrijven een banenmarkt houden en hun bedrijf kunnen presenteren
- Cross-selling van lokale producten plaatsvindt en aanbod uit de binnenstad
- Toeristen, naast het TIP, mede worden geïnformeerd (of worden doorverwezen) over Culemborgse bezienswaardigheden en activiteiten
- gehuwden, ongehuwden, singles en een ieder hun/haar feest kunnen geven
- Oldtimer ritten beginnen en eindigen
- Meegedacht en meegedaan wordt aan de (her)ontwikkeling van het havengebied (samen met de SJCH en de Watersportvereniging De Helling)
- De straks overbekende "Cuylembroodje Speciaal" wordt genuttigd.
- Een ieder deel kan nemen aan een kookclub (clinics)
- Een Halloween, Karaoke, Oud- en Nieuw en/of Silent Disco feest georganiseerd zal/kan worden.
- Ruimte is voor ontspanning (vinyasa flow, yin yoga, yin yang, yoga nidra, myo yin, pilates)

De nieuwe naam voor deze prachtige locatie:



De naam verwijst natuurlijk naar het adres; Helling 7, maar ook naar zeven dag per week wat te doen.

CONCEPT

H, leent zich bij uitstek om deze en vergelijkbare multifunctionele activiteiten te ontplooien. Niet door te concurreren met het bestaande aanbod maar door samen te werken en synergie te creëren met de ondernemers in de binnenstad. Een nieuw eigentijds concept met een duidelijke visuele moderne industriële uitstraling.

Geen eenzijdig Horeca aanbod maar Horeca+++ met de nadruk op ontmoeten, recreëren, genieten en ontspannen. Een dynamisch aanbod bieden met vaste elementen (Horeca) maar zeker ook aanbod van activiteiten die aansluit bij de behoeften van Culemborg, toerisme, zakelijke markt en cultuur.

Geen vast concept maar inspelen op een dynamische markt, ondernemen in de zin van uitproberen, behouden wat werkt, beëindigen waar geen behoefte aan is.

De hierboven gepresenteerde lijst met aanbod geeft een idee van mijn plannen. Een aantal zullen snel gerealiseerd worden, andere nemen meer tijd in beslag. Het doel is mee te werken om Culemborg een betere naamsbekendheid te geven, een stad waar iedereen welkom is, waar de middenstand samenwerkt, waar veel te beleven is..... Culemborg nog beter op de kaart zetten.

Het pand aan de Helling 7 verdiend behouden te blijven. Geen nieuwbouw realiseren maar zorgen dat het pand met zijn unieke architectuur niet in verval raakt of verloren gaat. Het streven is om de oorspronkelijke schoonheid en historische integriteit van dit gebouw te behouden, waardoor het een tastbare verbinding vormt tussen heden en verleden.

H, wordt een out-of-the-box, multifunctionele locatie waarbij toerisme, horeca, Culemborgers, kennis, kunst en cultuur samen komen, zonder vaste structuren maar dynamisch van opzet, aanpasbaar aan de wensen van de gemeente bewoners en bezoekers.

H, staat voor: Activiteiten ontplooien ter bevordering van het welzijn, de educatie, cultuur en integratie van de gemeenschap geïntegreerd met heerlijke Horeca

GEHEIM

2. Exploitatie Plan

H7 wordt een aanvulling op het aanbod uit de binnenstad. De basis is niet concurreren maar elkaar aanvullen en dynamisch inspelen op de behoeften van de gemeenschap. Samenwerking met organisaties die de positionering en bekendheid van de binnenstad & haven versterken i.p.v. solistisch ondernemerschap.

2.1 Toegevoegde waarde aan omgeving en (binnen)stad en op deze plek passende horeca

2.1.1 Schetsontwerp met toelichting

Zie Inleiding (*Hoofdstuk 1*) en Visualisaties (*Hoofdstuk 3*)

2.1.2 Hoe ziet de visuele verbeelding van de ontwikkeling in de omgeving er uit

Zie Inleiding (*Hoofdstuk 1*) en Visualisaties (*Hoofdstuk 3*)

2.1.3 De kwaliteit c.q. uitstraling van de opstal

De huidige opstal krijgt een facelift, bestaande uit industriele elementen, zwart metaal afgewisseld met hout elementen waardoor een natuurlijk passende uitstraling ontstaat.
De impressies bijgevoegd (3D designs) laten weinig aan de verbeelding over.

2.1.4 Waarom past de voorgestelde horeca goed op deze plek

Dankzij vele mogelijkheden: ruimtelijke sfeer (uitzichten, doorkijk), haven, lek, lekbrug, citybeach, campers, camping, pont, dijk met fietsers/motoren/brommers en op loopafstand van mooie binnenstad.

Het restaurant "op de haven" heeft in het verleden bewezen een toegevoegde waarde te zijn voor de gemeente Culemborg in het algemeen en het Havengebied in het bijzonder. Gezien alle media aandacht is er behoefte aan alles wat H7 te bieden heeft.

Eigenlijk zegt het (nieuwe) logo van de gemeente Culemborg alles !!!

H7 Culemborg

CONCEPT

2.1.5 Op welke wijze een verbinding met de (binnen)stad van Culemborg wordt gelegd

- Samenwerking met Collectief Centrum Culemborg (CCC)
- Meedoen en denken met gezamenlijke "binnenstad" activiteiten
- Meedoen aan stadsprogrammering
- Deelnemen aan overleg (ondernemers, middenstand)
- Flyers
- Cross selling (lokale ondernemers ondersteunen in de verkoop van hun producten)
- Deelnemen aan alle initiatieven die de verbinding met de (binnen)stad van Culemborg kan versterken
- Via alle Social Media

2.1.6 Welke doelgroep(en) worden aangetrokken met het betreffende plan

- Toeristen
- Alle leeftijden (8 – 88)
- Inwoners Culemborg e.o.
- Verenigingen / stichtingen / organisaties die passen bij de H, Visie
- Maatschapelijke (1 a) organisaties
- De gemeente culemborg zelf

2.1.7 De (extra) inzet op duurzaamheid

Door de plaatsing van zonnepanelen op het platte dak wordt getracht zoveel mogelijk over te gaan op een energieneutrale locatie. Eco toiletten zorgen voor een millieu bewuste keuze.

Voor zover haalbaar maakt H, gebruik van:

- o.a. apps als "Too Good To Go" om porties die over zijn voor een degelijke en toch kleine prijs aan te bieden.
- Samenwerking met de lokale voedselbank.
- Energiezuinige apparaten
- Milieuvriendelijke schoonmaakproducten
- Lokale producten& Seizoensgebonden gerechten (BIO)
- Doggybags
- Zo weinig mogelijk papier
- Groen Gas & Stroom
- Zero-Waste management
- Waterbespaarders op kranen
- Afval scheiding

2.1.8 Aandacht voor het parkeren

De auto is voor bezoekers vooral welkom aan de rand van het centrum op parkeerplaatsen:

- Lange Meent
- Steenovenslaan
- Het Veer
- Palumbusplaats
- Rozenstraat
- Elizabethdreef

De meeste bezoekers uit Culemborg kunnen per fiets door gebruik te maken van een fijn fietsnetwerk met een duidelijk centrale fietsroute tussen west en oost Culemborg: dit gaat zeker de mensen uit Parijsch bewegen. De (elektrische) fiets wordt veilig geparkeerd in een overdekte fietsenstalling.

2.2 Samenwerking

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

- Festival (foodtruck), vlootdagen, etc
- Activiteitencommissie; gezamenlijk activiteiten organiseren
- Bilateraal overleg (2 x per jaar)
- Korting leden

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

Actief deelnemen aan de activiteiten en overleggen van:

- Ondernemersvereniging?
- Collectief Centrum Culemborg (CCC)
- Stichting senioren collectief culemborg
- De centrumregisseur/gebiedsmanager
- Collectief Centrum CLMBRG

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

Zie inleiding

2.3 Haalbaarheid van plan

2.3.1 De financiële haalbaarheid van het plan

Koopsom en verbouwingskosten worden gefinancierd uit eigen middelen:

Banktegoeden	86K
Verkoopprijs Voorstraat 75 Asperen (hypotheekvrij, staat inmiddels op funda)	499K
Evt. verkoop Dorpsdijk 37, Rumpt (overwaarde)	480K
	1.065K

2.3.2 De ruimtelijke haalbaarheid van het plan

In principe praten we over een doorstart van het voormalig restaurant aan de haven, maar wel in totaal andere vorm. De infrastructuur is er al, het gebouw staat er. Ruimtelijke haalbaarheid derhalve gegarandeerd.

2.3.3 Snelheid van realisatie

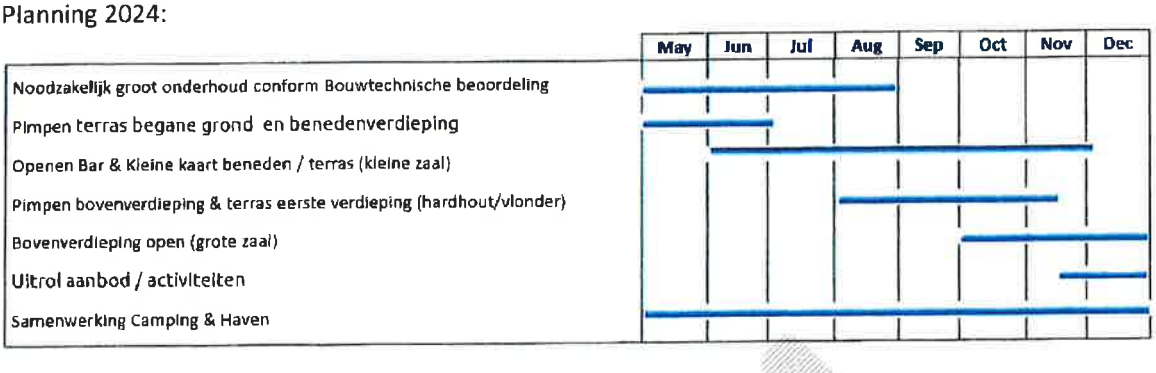
Het plan is om zo snel mogelijk het groot onderhoud conform bouwtechnische beoordeling uit te voeren.

Activiteit	bedrag in € exclusief BTW
Vervangen dakbedekking incl. isolatie randen, lood en ventilatoren	€ 40.000,-
Schilderwerk buiten	€ 12.000,-
Correctief onderhoud installaties	€ 9.000,-
Vervanging afdeklat met alternatief aluminium/zink bij balustrade	€ 2.000,-
Herstellen bevestiging gevel en plafondbevestiging	€ 1.000,-
Onderzoek regelwerk gevel en buitenplafond	€ 1.000,-
Placeholder mogelijk herstel regelwerk	
Herstel kleine schades interieur	€ 1.200,-
Herstel kleine gebreken terrein	€ 400,-
Totaal	**€ 66.600,-**

Tegelijkertijd beginnen met gereedmaken eerste verdeping (bar & terras) zodat deze in de zomerperiode open zijn.

De overige elementen kunt u vinden hieronder.

Planning 2024:



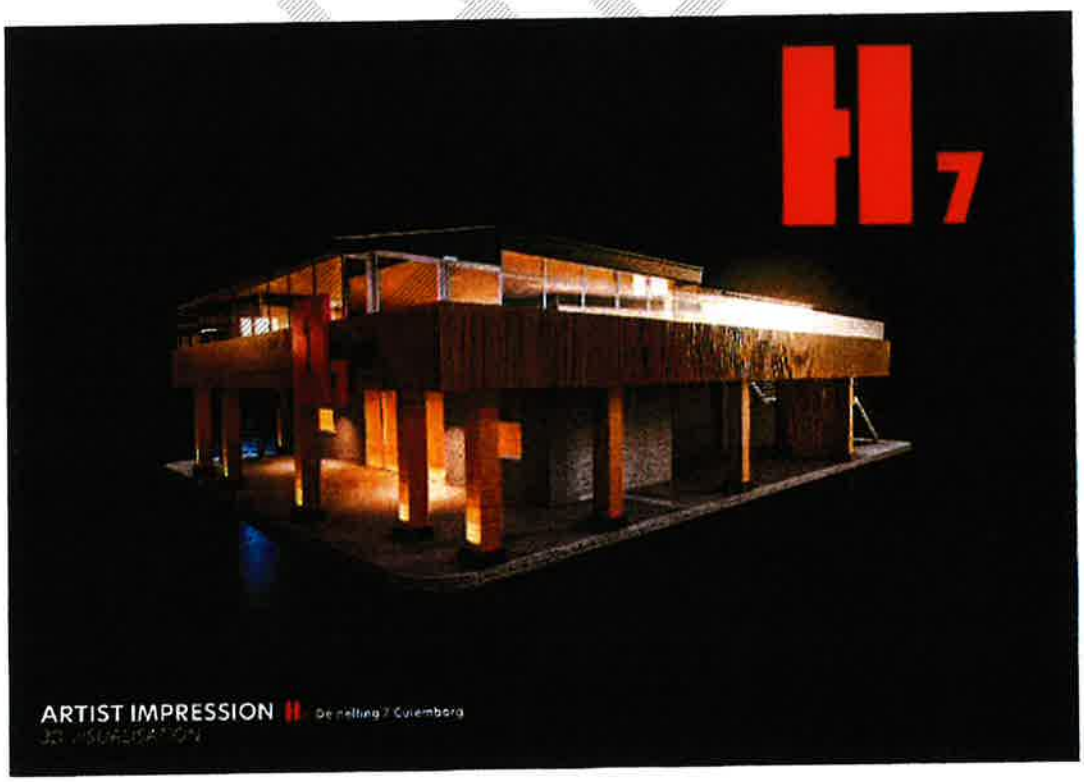
Uitrol van divers aanbod en activiteiten vanaf einde jaar, 2025 e.v. Samenwerking met de Stichting Jachthaven,Camping De Helling 2, Collectief Centrum Culemborg en de gemeente vanaf overdracht.

GEHEIM

GEHEIM

3. Visualisaties H7



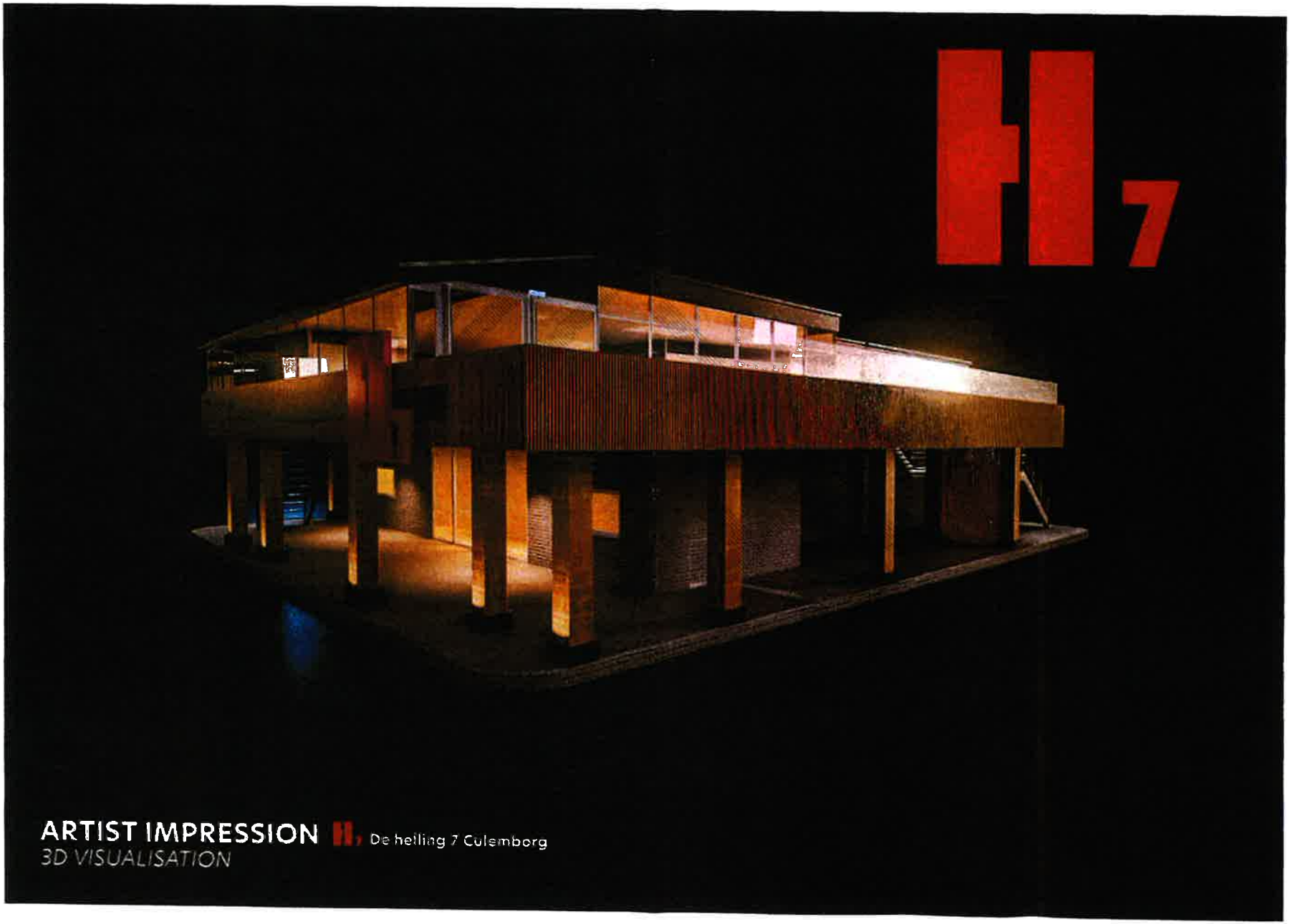


GEHEIM

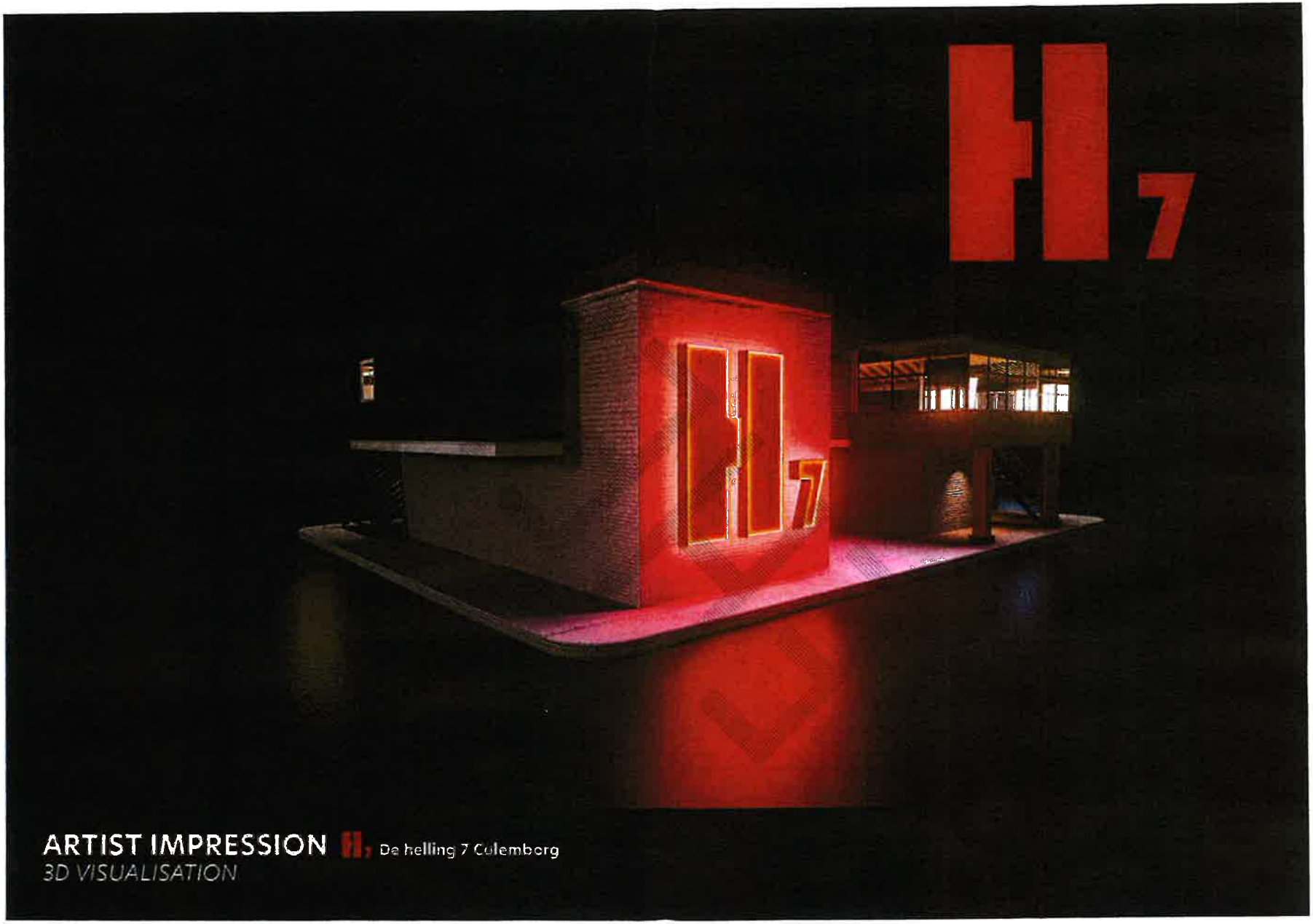


GEHEIM

GEHEIM


H7
ARTIST IMPRESSION H7 De helling 7 Culemborg
3D VISUALISATION

GEHEIM



ARTIST IMPRESSION H7 De helling 7 Culemborg
3D VISUALISATION

GEHEIM


H7
ARTIST IMPRESSION H7 De helling 7 Culemborg
3D VISUALISATION

GEHEIM



ARTIST IMPRESSION H7 De helling 7 Culemborg

3D VISUALISATION