

WELKOM IN LENTE.

DAAR WAAR DE STAD EN LINGEZEGEN ELKAAR ONTMOETEN



De oude sfeer is nog echt voelbaar.
Wat leuk gedaan!!

Alles komt uit de streek!
lekker vers en smaakvol.

Ik wil thuis ook wel zo'n
zwemballenbad..

Hmm, zal ik straks
stiekem een appel
plukken..

EEN TWEEDE LEVEN VOOR POMPSTATION VITENS, LENT.
AANBIEDING AAN GEMEENTE NIJMEGEN

Het is lente 2014 en de voorjaarszon die door de hoge ramen van het voormalig waterpompstation in Lent naar binnen schijnt, zet de restaurantbazaar in het volle licht. Overal liggen producten uitgestald in kraampjes en op schappen. Er is een grote marktkraam met o.a. de eerste sla van de koude grond, raapstelen, rabarber en netjes in bossen gebundelde lente-uitjes. De geur van vers gebakken appeltaart komt je tegemoet. Een leerling-verkoper krijgt aanwijzingen van zijn mentor en een biologische geitenboer rijdt met een steekkarretje haar zelfgemaakte geitenkaasjes naar binnen – in allerlei soorten en maten. Tegelijkertijd worden voor de keuken van het restaurant bossen geurende basilicum en lavendel binnengebracht door twee werknemers – zij hebben de kruiden vers uit de kassen tegenover het pompstation geplukt.

Een ouder echtpaar bestelt, na een wandeling in Park Lingezege, een eerlijke koffie verkeerd en verse muntthee en een jong gezin heeft zich achter in het zonnige restaurant, nabij het terras en de speeltuin gesetteld. Vader en moeder eten een verse salade van geitenkaas met in honing gekarameliseerde peren uit de regio. In de avontuurlijke speeltuin ontdekken hun drie kinderen de natuur. Ze struinen rond tussen hoge grassen en bosjes, klimmen en klauteren op boomstammen en plukken mooie bloemen in de charmante pluktuin. Ze kliederen met water en zand en bewonderen samen met de tuinman kikkers en insecten.

Binnen, in de bazaar, staan verschillende streekproducten uitgestald in moderne voorraadkasten zoals jams, vruchtensappen en honing, afgewisseld met kunstnijverheid zoals manden en aardewerk. Onderuit het gebouw stijgt gelach op. Je hoort zacht getimmer en gezaag en nieuwsgierig loop je naar het plexiglazen vloerdeel in de bazaar. Als je naar beneden kijkt, zie je in een lichte, open werkplaats de meester zijn gezelschap aanwijzingen geven over het maken van een houtverbinding in een grote eettafel. Ze hebben plezier samen en hebben niet door dat jij ze observeert. Ze werken geconcentreerd aan een mooie robuuste tafel die je herkent van de tafel waar jij zojuist je koffie aan hebt gedronken.

Welkom in Lente.



I. INLEIDING EN CONTEXT

In de provincie Gelderland, in de wijk Lent, nabij de levendige binnenstad van Nijmegen, natuurpark Lingezege en rivier de Waal met haar natuurgebieden, uiterwaarden en strandjes, staat een oud waterpompstation. Het station dateert uit 1935 en maakte onderdeel uit van de plannen die begin twintigste eeuw ontwikkeld waren om de drinkwatervoorziening in Elst te verbeteren. Deze plek werd gekozen omdat het water hier de beste samenstelling had en in voldoende mate aanwezig was. Dit pand, met zijn bijzondere geschiedenis, uitstraling en locatie biedt de perfecte plek aan een nieuw initiatief: Lente.

Lente is een restaurant met bazaar die toegankelijk is voor kleine gezelschappen maar ook grotere groepen van harte welkom heet. Lente is er voor jong en oud, toerist, omwonende of voorbijganger, consument en producent. De plek is bekend om zijn heerlijke eten, de bruisende en gezellige sfeer, het verrassende assortiment producten in de bazaar en de lokale ambachten. Alles wat we aanbieden sluit aan op uw vragen en wensen. Maar de echte kracht van Lente zit 'm in de mensen die er werken.

Bij Lente werken mensen met een geestelijke beperking en met een afstand tot de arbeidsmarkt. In Lente krijgen zij de kans om in de praktijk en met professionele ondersteuning hun talenten aan te boren en in hun kwetsbaarheid hun unieke kracht te vinden. Lente gebruikt hierbij de bazaar, het restaurant-café en de ambachten als middel. Onze medewerkers zijn enthousiast, vriendelijk en vooral goed in wat zij doen. Ze hebben aandacht voor hun klanten, kunnen alles vertellen over de producten in de bazaar, zijn zelf de makers van het interieur en bereiden met liefde uw cappuccino of lunch. Ze werken zelfs mee aan het overheerlijke diner dat vanaf vijf uur geserveerd wordt. Ze nemen rustig de tijd voor u en besteden zorg en aandacht aan wat ze verkopen, verzorgen of opdienen. Dat biedt u de kans om bij ons even lekker uit te rusten en te genieten van wat u heeft besteld in ons café-restaurant. En als u daar zo lekker zit, kijk dan eens om u heen en laat de kriebels opkomen. Snuffel rond op onze bazaar, bezoek de ambachtskelder of trek erop uit met onze fietsen of boldekarren in natuurpark Lingezege. Raak geïnspireerd door wat u ziet, hoort en ruikt. In dit station is geen trein die u niet kunt nemen. U mag overal instappen. Het is immers Lente.

Lente is een initiatief van Christel Hoogland en Melanie Reekers en kan groeien op een breed draagvlak van verschillende partners en ondersteunende partijen.

In dit voorstel wordt in hoofdstuk 2 verder ingegaan op het ontstaan van het initiatief en worden in hoofdstuk 3 betrokken partijen en partners in kaart gebracht. Hoofdstuk 4 besteed aandacht aan de organisatievorm en in hoofdstuk 5 kunt u meer lezen over de aanpak van de verbouwing. Aanvullend zullen hoofdstuk 6 en 7 u meer vertellen over de architectonische beschouwing en ons architectonisch concept. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op de buitenruimte van Lente en hoofdstuk 9 geeft een financiële onderbouwing van het initiatief. In hoofdstuk 10 lichten wij ons bod op het pand toe. In de bijlagen vindt u de architectonische schetsen van de herbestemming van het gebouw en buitenruimte.



Kassen (Plantje Vlag) bieden mogelijkheden voor de huisvesting van Lokale Ambacht/Ondernemerschap en leerwerktrajecten/dagbesteding



Bazaar van pure en hoogwaardige streekproducten kan aansluiting vinden op het plangebied De Woerd als dé plek waar mensen streekproducten kopen, direct bij de boer.



Pompstation als horeca-onderneming kan aansluiting vinden bij de al aanwezige horeca voorzieningen. En onderdeel worden van het beoogde centrum voor slow-food en/of streekproducten (Plan De Woerd onderdeel van Park Lingezege)



De pompstation zelf en het achterliggende terrein (bos) kan ingezet worden als tentoonstellingsruimte dan wel beeldentuin.

II. DE LENTE ONTLUIKT

HET ONTSTAAN VAN EEN IDEE

Van wie is toch dat pand aan de Vossenpelsestraat in Lent? Waarvoor en voor wie zou het bestemd zijn? Een speurtocht bracht ons bij de gemeente waar we hoorden dat er een prijsvraag voor het pand in de maak was. Met deze in aantocht stonden wij in de startblokken en thuis aan de keukentafel, schetsten wij de eerste contouren voor Lente. Een burgerinitiatief was geboren.

Een aantal weken en vele gesprekken verder met bewoners en organisaties uit Lent, Nijmegen en Bemmelen, is het team nu versterkt en het concept aangescherpt.

Het waterpompstation moet blijven 'oppompen, aanboren en bruisen'. Niet meer zozeer gevoed door het water, maar vooral door het talent, de creativiteit en de energie van de mensen die er werken, komen en elkaar ontmoeten.

DE FASERING VAN LENTE

Fase I : Lente is een stevig concept, gebouwd op de fundamenten van verkoop (bazaar) en consumptie (horeca plus) van duurzaam geproduceerde producten. Dit alles in een omgeving waar mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt een kans krijgen hun talenten in te zetten voor hun eigen groei en dat van Lente.

Lente bloeit in een pand waarvan de cultuurhistorische waarde zoveel mogelijk behouden moet blijven en waarin ook de groene omgeving een nadrukkelijke rol gaat spelen.

In de eerste ontwikkelingsfase van Lente wordt het pompstation gerenoveerd en ingericht en lopen horeca, bazaar en ambachten in het gebouw soepel. De buitenruimte is ingericht met duidelijke paden, groen, bloem, plukfruit en kruiden en de exploitatie is rond.

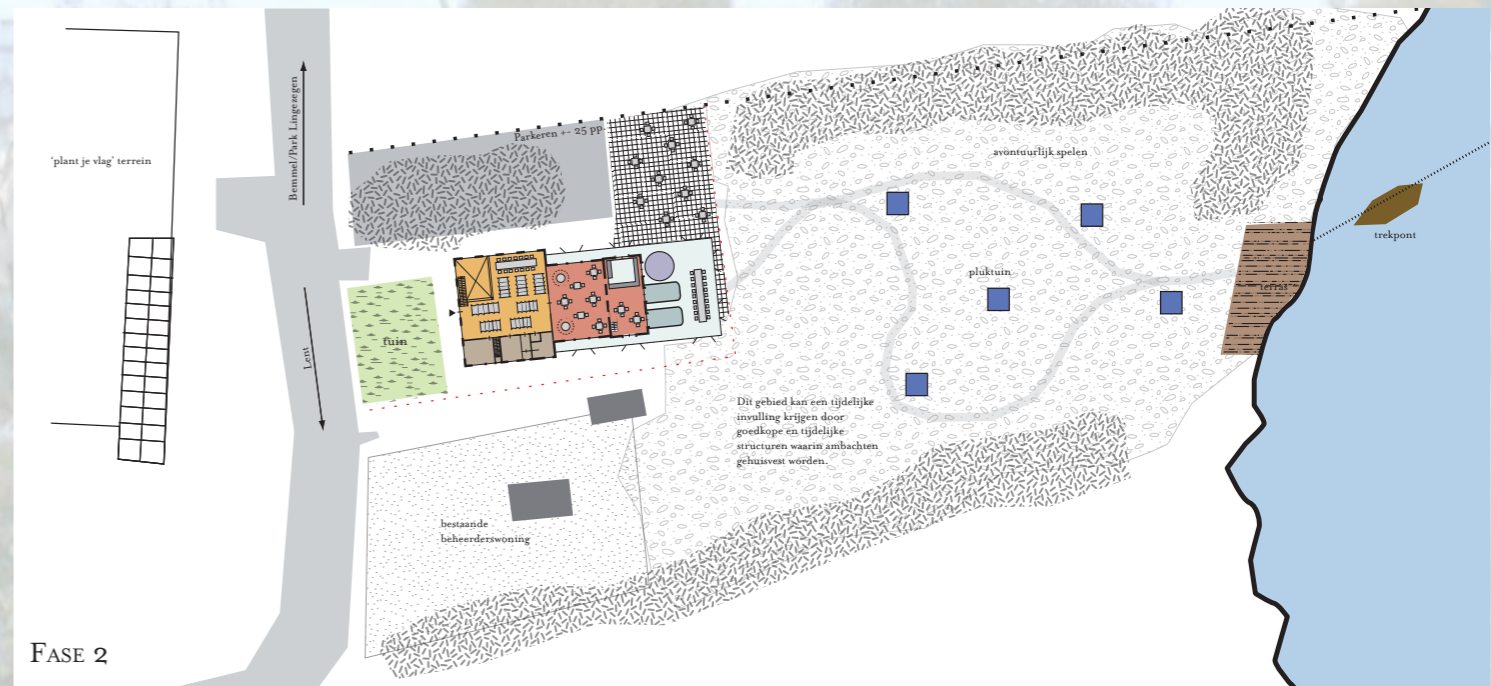
Tijdens gesprekken met de gemeente is duidelijk geworden dat een tijdelijke invulling voor het bezit van de gemeente (perceel achter Pompstation en tegenover liggende kassen) tot de mogelijkheid behoort. Hier willen we op inspringen tijdens de tweede en derde fase. De invulling komt tot stand in samenwerking met bewoners en partners waarbij verschillende scenario's denkbaar zijn. Hieronder volgt in grote lijnen en beschrijving van fase 2 en 3 zoals we die nu voor ogen hebben.

Fase 2: In de tweede fase willen we dat de grond achter het perceel, dat in bezit van de gemeente Nijmegen is, een tijdelijke invulling krijgt door goedkope en tijdelijke structuren waarin ambachten (fietsenmakerij en verhuur, timmerman, naaiatelier, pottenbakker, schilder, etc.) gehuisvest worden. Een gedeelte is ingericht voor avontuurlijk spelen en een ander gedeelte als pluktuin. Een verbinding (pad, trekpuntje) is gemaakt tussen bebouwd Lent en Park Lingezege. Hiermee wordt het concept sterker neergezet, zonder dat het Pompstation hiervan afhankelijk is. De gemeente geeft hiermee een (tijdelijke) invulling aan een stuk verwaarloosde grond waarvoor nu nog geen plannen voor zijn.

Fase 3: Tenslotte zorgen we in de derde fase voor een invulling voor de kassen tegenover het pompstation; ambachten, verbouw van groenten en kruiden, theatervoorstellingen, eten in het glazen huis, zijn de functies die hier mogelijk samenkomen. De aansluiting bij de vraag vanuit de bewoners in Lent is hier cruciaal. Ook hier geldt dat een verwaarloosde kas weer een invulling krijgt en een meerwaarde heeft voor wijk en omgeving. Lente moet volgens ons dus ook een belangrijke plek worden voor omwonenden die bij ons worden gecoacht en ondersteund bij het realiseren van hun ideeën.



FASE I



FASE 2



FASE 3

- Legenda Gebouw
- bazaar/werkplaats/café
 - restaurant
 - uitbreiding (cursusruimte)
 - utilitaire ruimte
 - toiletten
 - info/speelhoek
 - tijdelijke bouwwerken
 - bestaande kassen

III. WIE GAAN LENTE REALISEREN?

PROJECTTEAM

Melanie Reekers (initiatiefnemer): Als zelfstandig trainer en projectleider werkte zij in de nationale en internationale non-profitsector waarbij zij zich vooral richtte op doelgroepen die extra kansen kunnen gebruiken bij het ontwikkelen en benutten van hun talenten. In haar werk heeft ze altijd verbinding gezocht tussen deze doelgroepen en de wereld om hen heen. Ze is een bruggenbouwer en met Lente wil ze opnieuw een belangrijke brug slaan. Tussen mensen met en zonder een beperking, tussen zorgcultuur en het commerciële bedrijf, tussen stad en natuur en platteland.

Christel Hoogland (initiatiefnemer): ‘Krachten bundelen, kansen koppelen’ is haar motto en kracht. Zij verbindt organisaties en bouwt bruggen tussen partijen. Door te denken vanuit gezamenlijkheid en vanuit mogelijkheden creëert ze de ruimte die nodig is om kansen om te zetten in concrete acties. Daarbij staat het resultaat voorop: een mooiere wereld en een mooiere toekomst voor mensen die een extra kans in hun leven kunnen gebruiken. Lente kan zo’n mooi resultaat zijn.

Christel heeft jarenlange ervaring in Azië, Afrika en Nederland waarbij zij vanuit verschillende rollen heeft bijgedragen aan maatschappelijke initiatieven.

Frank Lassche (bouwkundig adviseur): Heeft een passie voor de herbestemming van bijzondere gebouwen. Zijn creatieve ondernemersgeest maakt iedere herbestemming tot een succes.

Lydeke Noest (bouwkundig adviseur): met een ontwikkelaars achtergrond in met name de ontwikkeling van koopwoningen. Haar kritische blik scherpt concepten en berekeningen.

Arnold de Bruin, Jean-Paul Kerstens, Corné van de Kraats en Niels Matitawaer (maak<architectuur) zijn architect en adviseur/facilitator conceptontwikkeling: Het veranderen en verbeteren van de bijdrage van architectuur en stedenbouw aan de samenleving zit maak<architectuur in der genen. Zij bieden strategisch advies, ontwerp en realisatie, creatieve labs, toegepast onderzoek en begeleiding van collectieve initiatieven. Met aandacht voor transformatie naar een duurzame leefomgeving. Ondersteunend of sturend, steeds gericht op waarmaken. Het maak<lab werd ingezet om de visie achter ‘Lente’ vanuit alle disciplines scherp te krijgen en ruimtelijk te vertalen.

Jacqueline van der Lubbe (Green&So), adviseur groen en buitenruimte. Vanuit een tweeledige achtergrond verbindt Green&So ‘groen’ en ‘sociaal’ met elkaar. Groen kan een belangrijke rol vervullen bij het bereiken van sociale doelstellingen: ontmoeting, leren en werken, participatie, ontspanning en educatie. Door haar enthousiasme en creativiteit weet Jacqueline partners én gebruikers te binden aan het project. Zo ontstaat een breed gedragen, mooie én functionele buitenruimte. Onderhoud en programmering van de tuin worden van meet af aan in het proces meegenomen en goed verankerd.

Stefan Hoogland is een senior projectmanager en vastgoedadviseur met brede ervaring in vastgoed. Hij heeft ervaring met complexe gebiedsontwikkeling, projectontwikkeling, bouwmanagement huisvestingsadvies, vastgoed financiële aspecten / vastgoedeconomie en andere vastgoed adviezen. Vanuit zijn passie om met weinig middelen een optimaal resultaat te behalen heeft hij zijn advies gegeven t.a.v. het Pompstation.

LENT

Bewoners (partners) Een aantal inwoners van Nijmegen/Lente en Bommel zijn al direct betrokken geweest bij de invulling van Lente en zij zullen ook betrokken blijven bij de verdere invulling en uitvoering van Lente. Dit is op vrijwillige basis.

Het directe verzorgingsgebied van Lente is de wijk Lent. Het gaat om ca 6.660 inwoners. Indirect behoren ook de consumenten uit Oosterhout (5.440 inwoners) en Ressen (150 inwoners) daartoe. In totaal gaat het dan om 12.250 inwoners en de komende jaren zal dit aantal groeien naar 15.000. In het verzorgingsgebied van Lente tellen we ook consumenten uit direct omringende gemeenten mee. Het gaat om de dorpskernen Elst, Oosterhout Over-Betuwe,

Bommel en Gendt (totaal ca 41.00 inwoners). De bevolkingsopbouw in het totale verzorgingsgebied van Lente vertoont een profiel dat typerend is voor een relatief jonge wijk: veel jonge kinderen tot 14 jaar, een kleine groep jeugdigen en senioren, en een grote groep dertigers en veertigers. Het uitgaansleven de senioren en voor gezinnen met jonge kinderen speelt zich af dichtbij huis, in de weekenden en in de avonden. Er is behoefte aan een gezellige en inspirerende plek, waar de volwassenen rustig een kopje koffie kunnen drinken terwijl de kinderen veilig buiten spelen. Gezien het geringe aanbod aan horecaplus-gelegenheden in de omgeving, ligt hier een kans. Met horecaplus verwijzen wij naar een echte goede keuken die gebruik maakt van lokale, duurzame en eerlijke producten. Hierin onderscheidt Lente zich van de andere restaurantcafés in de omgeving. Volgens ons kunnen de horecagelegenheden in dit gebied elkaar zelfs versterken:

- Wij kunnen producten leveren aan omliggende horeca, zoals broden en taart;
- Wij kunnen producten afnemen, zoals de biologische wijn van het Wijnfort;
- We kunnen begeleide leerwerkplekken leveren bij Zijdewinde, Sprok en eventueel Wijnfort;
- We verwijzen toeristen door naar hotelaccommodaties zoals Sprok.

Lente is zich ervan bewust dat de huidige groep kinderen tot 14 jaar over een paar jaar 16 plus zijn. Voor deze doelgroep zijn in Lent en omgeving nog niet veel faciliteiten. Lente wil hierop inspringen.

Als we het verzorgingsgebied van Lente bekijken op consumptieniveau zien we dat er in de directe omgeving een bakker en kleine supermarkt staan. Veel van de bewoners die wij hebben gesproken, geven aan dat zij een plek missen waar ze een échte goede taart en hun biologische groente kunnen kopen. Er is vraag naar duurzame en lokale producten. Lente speelt hierop in en biedt deze aan in een levendige en kleur – en geurrijke bazaar. Dit geldt ook voor het aanbod vanuit kleine ondernemers uit de creatieve sector (Vrouwe Udasingel en in de toekomst Plantjevlag). Nabij Lent, aan de Waal ligt Nijmegen. De Nijmegenaren zijn typische “groenzoekers” en dus vind je hen in grote getale terug in nabij gelegen groengebieden zoals de Ooijpolder, Berg en Dal en Heumensoord. Door een brugfunctie te spelen tussen de stad en natuurpark Lingezege verwacht Lente ook toeloop van de inwoners uit Nijmegen.

MAATSCHAPPELIJKE PARTIJEN (PARTNERS)

Zowel in haar opstart als in haar voortbestaan wil Lente samenwerken met maatschappelijke organisaties. Zowel stichting Pluryn als de Driestroom zijn geïnteresseerd in het concept. Beide partijen willen hun cliënten aandragen voor dagbesteding en Pluryn wil bovendien het plan mee uitwerken en haar netwerk inzetten. De vorm van participatie wordt daarbij verder uitgewerkt, waarbij Pluryn voor verschillende opties open staat.

Met andere maatschappelijke organisaties is Lente in gesprek:

Stichting Lenteveld werkt samen met jongeren aan vernieuwende projecten in de bouw. Jongeren worden ingezet bij de ontwikkeling en uitvoering, waarbij jeugdig enthousiasme en een frisse blik worden benut om te komen tot onderscheidende projecten. Deze projecten zijn creatief in opzet, duurzaam uitvoerbaar en dragen bij aan de ontwikkeling van de regio Nijmegen. Het versterken van de samenwerking tussen het bedrijfsleven, onderwijsinstellingen en de overheid staat hierbij centraal.

Driestroomhuis Merm is een gezinshuis voor jongeren vanaf 10 jaar met een complexe hulpvraag zoals autisme, ADHD, hechtingsstoornis of een ontwikkelingsachterstand. Zij leven als volwaardig gezinlid mee bij de familie Van der Linden vanuit de visie dat ieder kind recht heeft op een veilige en warme thuisbasis. De jongeren werken mee in het hoveniersbedrijf Van der Linden. Als eenmaal de buitenruimte is aangelegd, is dit een partij voor Lente om het onderhoud aan uit te besteden. Driestroomhuis Merm werkt samen met een schoonmaakbedrijf en ingenieursbureau waarin ook jongeren met een beperking worden ingezet. Lente gaat ook met deze partijen kijken naar mogelijke inzet van de jongeren in ons initiatief.

Staatsbosbeheer

Staatsbosbeheer zet zich in voor een natuurlijke leefomgeving waarmee mensen zich verbonden voelen, die bescherming biedt aan waardevolle planten en dieren en waar plaats is voor beleving en benutting. Lente zoekt samenwerking met Staatsbosbeheer in Park Lingezegen en gesprekken gaan over een gezamenlijk aanbod. Te denken valt aan excursies en workshops op locatie. Maar ook dagbesteding voor de medewerkers van Lente in natuurgebied Lingezegen kan een grote rol gaan spelen. Het zuidelijke deel van park Lingezegen komt steeds meer in beheer van Staatsbosbeheer en hiermee komt ook steeds meer werk, ook voor dagbesteding, vrij.

Ambachtsplein Lent

Lente wil plek bieden aan vakbekwame en gedreven leermeesters die jongeren via leerwerktrajecten een ambacht aanleren. Op dit moment zijn er bij het Ambachtsplein in Lent verschillende leermeesters aangesloten. Lente wil met dit initiatief mogelijkheden voor samenwerking onderzoeken.

In de toekomst wil Lente ook samenwerking zoeken met omliggende lagere en middelbare scholen, de hogeschool Arnhem/Nijmegen en ROC's.

HORECA ONDERNEMER (PARTNER)

Lente biedt plek aan hoogwaardige horeca, gerund door Jessy Sahuleka. Hij is een horecaondernemer uit Nijmegen en werkt op dit moment als bedrijfsleider bij de Oortjeshekken in Ooij, een bijzonder hotelcafé-restaurant nabij de Bizonbaai. De kracht van Jessy zit in zijn passie voor en kennis over bijzondere horeca.

Hij vindt het belangrijk in zijn werk ruimte te bieden aan jongeren die via leerwerktrajecten kennis maken met de passie van het horecavak. Op de werkvloer wil hij hen de kneepjes van het vak te leren, hen inspireren en hen zo beter zicht op werk geven.

PRODUCENTEN (PARTNERS)

Boeren en tuinders zijn trots op hun producten en Lente wil deze passie een plek geven in haar bazaar. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe de logistiek van de boeren en tuinders naar Lente georganiseerd wordt. Wel zijn hier ideeën over en worden gesprekken gepland met boeren en tuinders, ondernemers(groepen) en coöperaties, zoals ORegional.

In de omgeving van Lente bruist de kunst. Aan de Vrouwe Udasingel in Lent wonen zelfs veel kunstenaars met atelier aan huis. Zij organiseren in hun straat geregeld exposities en andere evenementen waarin kunst centraal staat. Lente wil op haar locatie plek bieden kunst uit de regio. Dit kan theater zijn, muziek, dans maar ook beeldende kunst, schrijfkunst en andere kunstvormen.

IV. ORGANISATIEVORM

Het initiatief voor Lente ligt bij twee bewoners en een groep enthousiaste adviseurs. Op dit moment is er nog geen officiële organisatievorm. Deze wordt gevormd op het moment dat er groen licht komt vanuit de gemeente om de plannen verder uit te werken.

In de opzet van de organisatie wordt naar verschillende mogelijkheden gekeken. Hoewel een stichting voor de hand ligt, zijn er ook andere vormen te bedenken, die meer aansluiten bij de nieuwe ontwikkelingen in de maatschappij. Zo is de coöperatievorm een mogelijkheid, mogelijk ondersteund door nieuwe vormen van financiering zoals crowdfunding (met aandelen). Hiermee sluiten we aan op een huidige populaire trend in de maatschappij. Een aantal banken (Rabobank, ASN) en maatschappelijke initiatieven en bedrijven (www.lazuur.nl) werken ook al met deze organisatievorm. Bovendien heeft de gemeente Nijmegen ook ideeën op dit vlak, zoals de werkcoöperatie. Een andere mogelijkheid is het bewonersbedrijf, overgewaaid uit Groot-Brittannië, ondersteund door LSA, <http://www.lsabewoners.nl/bewonersbedrijven/> waarbij bewonersinitiatieven omgezet worden in sociale ondernemingen met een sluitende exploitatie.

Kortom, net zoals in lijn met 'Lente' geldt voor de organisatievorm dat we zoeken naar een organisatie die past bij de uitgangspunten en partijen die Lente tot een succes maken.

V. DE VERBOUWING

De renovatie en verbouwing van het pompstation is voor ons geen reden om te wachten met de start van Lente. Tijdens de verbouwing starten we al met een mooi programma waarmee we ons concept 'laden'. Een definitief plan hiervoor is er nog niet, maar de eerste lijnen zijn uitgezet;

LEREN EN RENOVEREN

Alle partijen betrokken bij de renovatie en verbouwing werken met leer/ werkplekken. Of het nu de architect, de aannemer, de schilder of hovenier is.

TIMMER EN DOEDAGEN:

Samen met nieuwe partijen en vrijwilligers (bewoners) wordt het interieur ontworpen en in elkaar getimmerd.

CULINAIR THEATER OP LOCATIE

Studenten van de HAN, Artez, de Lindenberg en theatergroepen verzorgen voorstellingen op locatie, waarbij gebruik gemaakt wordt van gebouw en natuur. Deze unieke ervaring wordt bekroond met een simpele maar overheerlijke stoofpot van lokale producten bereidt boven een vuurtje.

VOOR-'PROEFJE' BAZAAR

Iedere maand een prachtig aanbod aan lokale producten die straks ook te vinden zijn in de Bazaar.



VI. ARCHITECTONISCHE BESCHOUWING

In de 'Achtergrond informatie verkoop Pompstation Vitens' is een hoofdstuk gewijd aan de cultuur- en architectuurhistorische waarde van het complex. In dit hoofdstuk is de cultuur- en architectuurhistorische context van de bouw van het pompstation geschetst. De referentie aan de Haagse School architectuur van de befaamde KEMA- en PGEM-complexen staat daarin centraal. De kubische opbouw, grote overstekken, raampartijen met stalen roedeverdeling en traditionalistisch metselwerk in kettingverband getuigen van de nieuw zakelijke basis en de pogingen deze in een historische omgeving in te passen.

HARMONIE

De gebouwen van de genoemde grote complexen vertonen een krachtige spanning van opgaande volumes en horizontale ritmiek, grote gesloten vlakken en grote glaspartijen, diepe insnijdingen in metselwerk en verfijnde detailleringen. Het pompstation oogt wel evenwichtig maar ook enigszins spanningsloos in de volume- en gevelcomposities. Harmonie lijkt eerder het doel dan krachtige dynamiek. Symmetrie is er in elk gevelvlak. Er zijn vooral symmetrische raampartijen, met een centrale gevelopening geflankeerd door smallere openingen. Gulden snede verhoudingen dragen bij aan dit beeld.

KLASSIEK FUNCTIONALISME

Opvallend voor het pompstation is dat er zo'n contrast is tussen functionaliteit en architectuur. De stijlelementen van de functionalistische Haagse School werden ingezet, maar er is geen sprake van een uitgesproken functionaliteit in het ontwerp. Wel is de functie slim ingezet om stijlelementen te kunnen toepassen. Hooggeplaatste ramen waren mogelijk vanwege de introverte functie. Zij versterken de kracht van de volumes en het rijzige karakter van het hoge volume. De hoogte van dit volume was nodig voor de installaties. Maar ook in de voorbouw zijn de ramen hoog geplaatst. Dit was mogelijk door de verhoogde vloerniveaus in de voorbouw. Maar de verhoogde vloeren zelf zijn niet afleesbaar. Ook de verhulling van de asymmetrische ruimteopbouw van de voorbouw toont hoezeer een klassiek architectonisch ontwerp gewenst werd. Als ware het pompstation een villa.

HOED OVER INSTALLATIES

Alles bij elkaar geeft het gebouw de indruk van een, goed gemaakte, klassieke hoed die over de pompinstallaties en werkruimten geschoven is. Eigenaardig ogen de ketels die aan achterzijde half uit het gebouw steken. De posities van aansluitingen en controleluiken zullen aan buitenzijde zeker functioneel zijn geweest. In het licht van bovenstaande

beschouwing is te begrijpen dat deze installaties aan achterzijde geplaatst zijn. De installaties aan binnen- en buitenzijde zullen, door een openbaar toegankelijke functie voor bezoekers ervaarbaar worden. De achterzijde van het gebouw wordt dan ook als wezenlijk onderdeel in de plannen opgenomen. Voorzien van een verhaal vormen de installaties een cultuurhistorisch museumstuk. Het verhaal gaat over de sanitaire emancipatie van de Overbetuwe. De drie ketels vormen, om met Le Corbusier te spreken, een prachtig 'spel van volumes in het licht'. Een cultuurhistorische en sculpturale waarde.

VILLA EN EMANCIPATIE

Door de nadruk op architectonische harmonie en de klassieke opbouw heeft het pompstation ook de uitstraling een klassieke villa. Maar dan niet als een renaissance Venetiaanse villa, waar de klassieke opbouw wordt voortgezet in een symmetrische ordening van het agrarische gebruik van het platteland. Hier onttrekt zich de techniek en de lay out van de watervoorziening geheel aan deze ordening. De watervoorziening vereist een indrukwekkende techniek en wordt buiten het pompstation, ondergronds, functioneel en organisch in het landschap ingepast. Wij beschouwen de klassieke orde van het gebouw eerder als een symbolische expressie. De symboliek staat voor het belang dat gehecht werd aan de sanitaire emancipatie van de plattelandsbevolking.

PARALLEL TWEDE LEVEN

Die symboliek biedt een interessante parallel, aangezien het maatschappelijke ondernemerschap van het project 'Lente' gericht is op de ontwikkeling en revitalisering van het verstedelijkte platteland. Zuivering wordt vervangen door ecologisch, water wordt vervangen door voedsel. Emancipatie wordt vervangen door begeleid wonen en werken en door recreatieve ontwikkeling van de omgeving (Lingezege). Met deze vrije vertaling maken wij duidelijk dat het pompstation een tweede leven met een soortgelijk programma verkrijgt. Het architectonisch karakter van het pompstation als 'villa' lijkt ons passend voor het belang dat dit tweede leven voor de omgeving krijgt. De spanning tussen klassieke harmonie van het gebouw en krachtige dynamiek van de installaties en de nieuwe functies zal daarom in ons ontwerp niet opgeheven, eerder versterkt worden. Het nieuwe programma wordt dan ook op hoofdlijnen in deze symmetrische ordening ondergebracht, zowel binnen als buiten het pompstation. Vernieuwing met oog voor de oorspronkelijke details en proporties.



VII. ARCHITECTONISCH CONCEPT

DUURZAME RENOVATIE

De bouwkundige staat van het gebouw is naar onze indruk redelijk goed wat het casco betreft. Een goede schilderbeurt en waarschijnlijk een nieuwe dakbedekking zijn hier de belangrijkste renovatieaspecten. Met name het interieur dient, mede gezien nieuwe functionele eisen, flink aangepakt te worden. Dat betreft niet alleen afwerking, maar daarbij zullen ook de elektrische installatie en de verwarming vernieuwd moeten worden.

Wezenlijk voor comfort en exploitatiekosten is natuurlijk een verbeterde warmte-isolatie. Voor het lage bouwdeel kan dit beperkt worden, omdat het een bazaar betreft waar een gematigde temperatuur gewenst is. Dakisolatie zal gerealiseerd worden, mede om in de zomer opwarming tegen te gaan. Wellicht is een groendak constructief mogelijk. Het restaurant in het hoge bouwdeel vereist natuurlijk een comfortabel binnenklimaat. Dit wordt gerealiseerd door een glazen ombouw in kassenbouwtechniek. Het hoge bouwdeel wordt dus geheel ingepakt in een warmte producerende kas die ook de info- en cursusruimte omvat. Ervaringen van kassenbouwers in Bergender kunnen ingezet worden. Het hoge bouwdeel zelf zal bouwfysisch niet opgevaardeerd hoeven worden. Zo wordt tegen beperkte bouwkundige kosten een verbetering van binnenmilieu en energieprestatie bereikt, zonder dat de bestaande architectuur geschaad wordt en bouwfysische problemen ontstaan.

In de kas zijn ook de ketels opgenomen die aan achterzijde uit de bestaande gevel steken. Het worden daarmee interieurelementen, als museumstukken met een eigen verhaal en nieuwe functie.

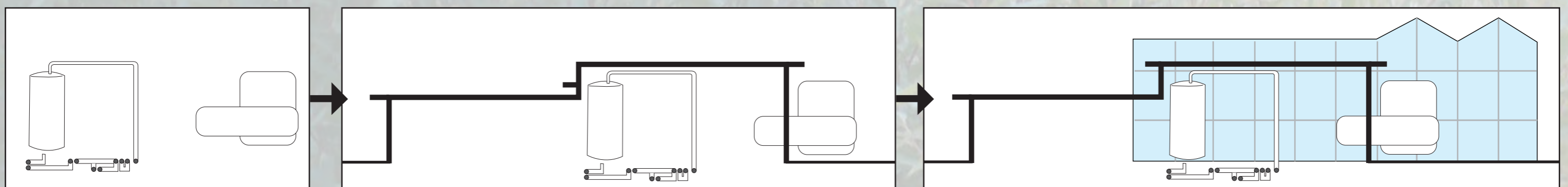
ARCHITECTUUR

Het introverte karakter van het gebouw zal bewaard blijven, de spanning tussen de rust van de buitenruimte en de dynamiek van de bazaar binnen doet de oorspronkelijke spanning van functionele techniek en klassieke architectuur herleven. Ook de asymmetrie van de inrichting en het dagelijkse gebruik zal het contrast met de architectuur ervaarbaar maken. Met name de hoge ruimte van het restaurant zal een prachtige monumentale sfeer krijgen, met de symmetrische ordening van hooggeplaatste ramen en met het hoog invallende licht dat op de prachtige ketels en installaties valt.

De glazen ombouw in kassentechniek is een transparante, eenvoudige en lichte toevoeging aan het bestaande pand. De opbouw in twee volumes wordt uitgebreid naar een opbouw in drie volumes, eigenlijk een vervolmaking van de klassieke opbouw in drie delen. Harmonische verhoudingen tussen de volumes zullen bewaakt worden, evenals de symmetrie.

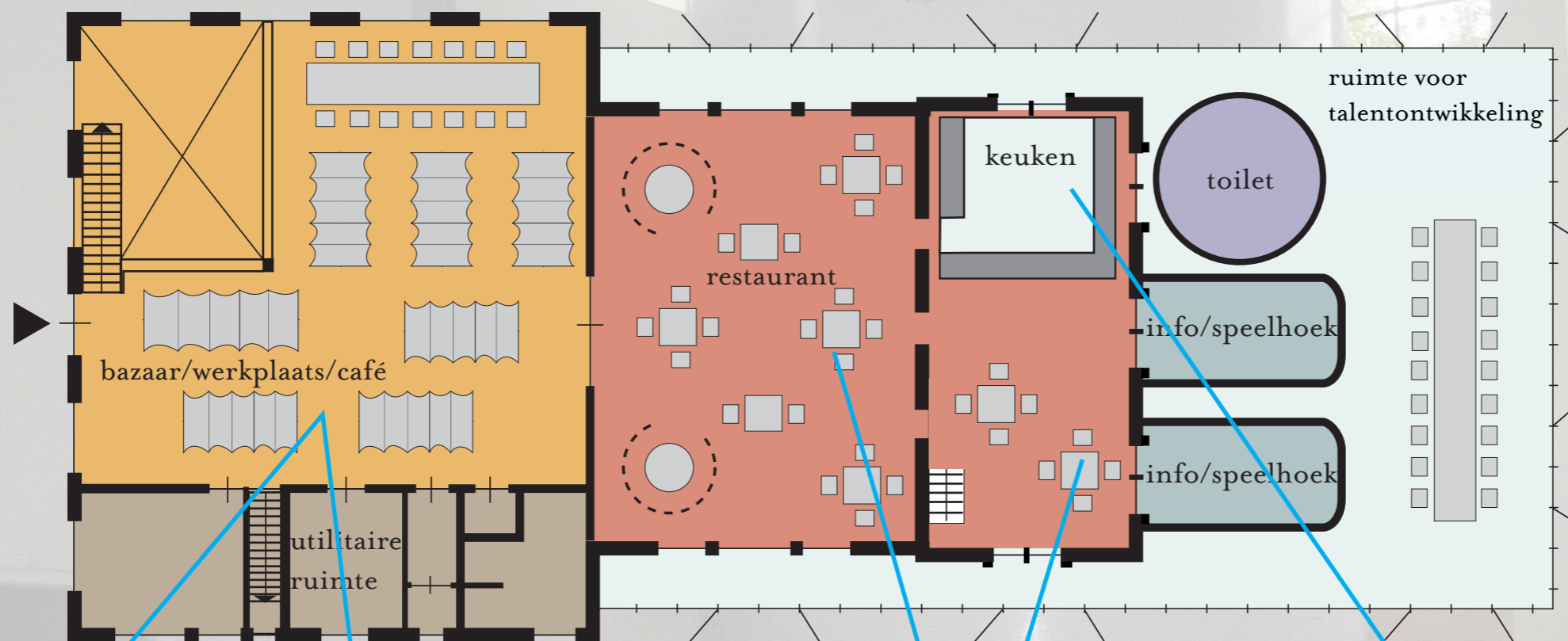
De buitenruimte zal aan straatzijde haar eenvoud en rust behouden, ondanks de toevoeging van het glazen bouwvolume en de realisatie van ca. 20 parkeerplaatsen. Het volume blijft op de achtergrond, het parkeren wordt in de schaduw van de grote bomen aan noordzijde gerealiseerd.

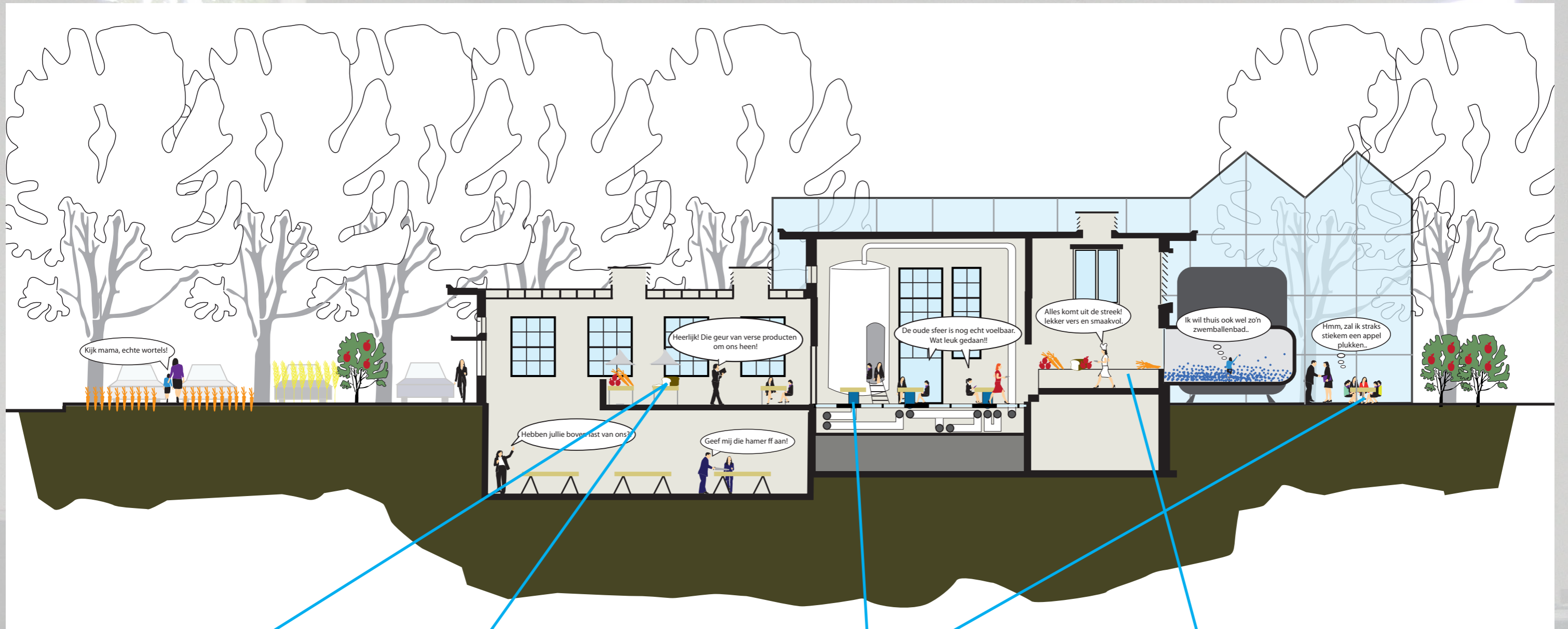
Aan achterzijde krijgt het gebouw door het glazen bouwvolume een open uitstraling. Openslaande deuren leiden naar het terras en de tuinen, waar natuur en ecologische teelt samengaan met ambacht, kunst, spelen, ontspannen. De buitenruimte is hier informeel en dynamisch. Uiteindelijk leidt een route naar het water en, voor wie wil, over het water naar de dijk en naar Lingezegeen.



ORGANISATIE VAN HET PROGRAMMA

De kern van het programma, het restaurant en de bazaar met werkplaats, wordt in het gebouw ondergebracht. In het lage deel komt de bazaar op de begane grond en de werkplaats in het souterrain. Daarachter komt het lunchcafé-restaurant in het hoge deel. Met name daar worden bestaande installaties zo veel mogelijk in stand gehouden, als bijzondere entourage voor het restaurant. Achter het restaurant wordt een informatie- en cursusruimte gerealiseerd, grenzend aan de tuin. De keuken is functionele schakel tussen deze uitbreiding, het terras in de tuin en het restaurant.





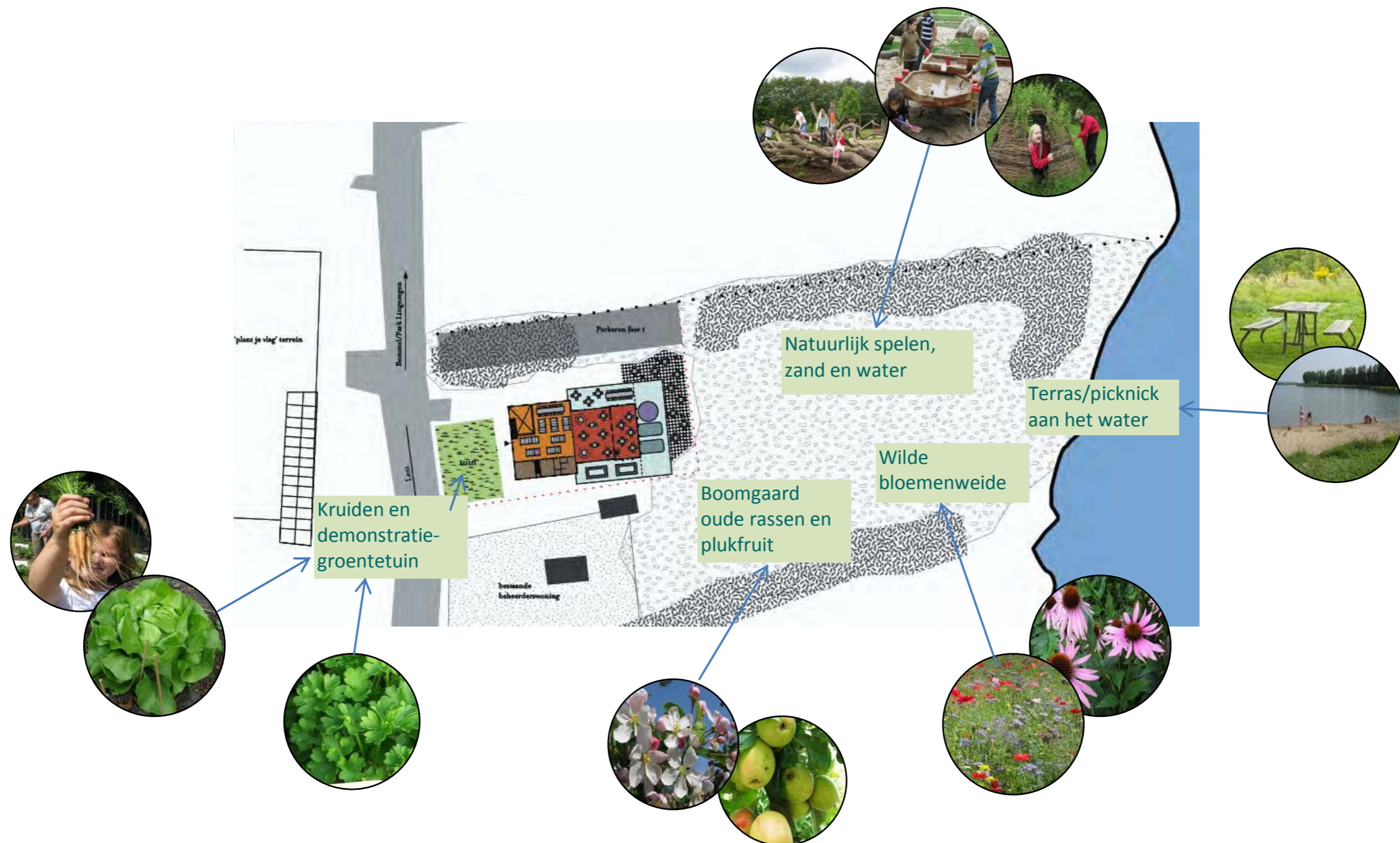
VIII. BUITENRUIMTE

Tijdens de verbouwing van het pompstation zal al gestart worden met de buitenruimte. Deze bestaat nu voornamelijk uit hoge bomen met daaronder bosschages, en braakliggend terrein/gras. Het oogt nu onaantrekkelijk maar wij zien hier alleen maar kansen!

“Wanneer je over de Vossenpelssestraat komt aanrijden, wordt je blik automatisch naar een bijzondere plek getrokken. Voor het mooi gerenoveerde pand ‘Lente’ ligt een aantrekkelijke en verzorgde groenten- en kruidentuin. Er werken enkele jongeren in, en twee buurtkinderen kijken toe. Hier worden de groenten en kruiden van het seizoen gekweekt. De dagelijkse oogst is binnen in de bazaar te koop. Op het terras staan tafels en stoeltjes uitnodigend klaar, je kunt hier aanleggen voor een lekkere kop koffie of een goede maaltijd. Wanneer je verder kijkt, zie je een boomgaard. Er wordt fruit van oude Betuwse rassen geteeld, en in de zomer kun je er zelf oogsten! Kinderen klauteren over avontuurlijke stammen en bouwen een hut, de kleintjes klieren met water en zand. Over de bloemenweide heen zie je een eenvoudig vlonderterras aan het water liggen en er staan hier en daar picknicktafels. Hier kun je net bij Lente opgehaalde picknickmand met heerlijke verse streekproducten nuttigen.”

De buitenruimte vormt een belangrijke (visuele) schakel tussen de bazaar/restaurant en omgeving: de buurtbewoners, toevallige passanten, en consumenten. Daarnaast is de buitenruimte de belichaming van datgene waar wij voor staan: eerlijke en pure streekproducten, verse groenten en kruiden, fruit en bloemen. Natuurlijk spelen krijgt daarnaast speciale aandacht, ook dit past binnen het concept ‘ dicht bij de natuur’. Het element ‘water’ is daarbij niet weg te denken, en zal ook als thema worden verbonden met de oorspronkelijke functie van het gebouw.

Het buitenterrein kan worden ingedeeld in twee zones: het perceel dat bij het waterpompstation hoort, en het perceel gelegen tussen het waterpompstation en het water. De eerste zone wordt direct kwalitatief hoogwaardig ingericht met parkeren, terras en tuin. Dit is het visitekaartje van de bazaar en het restaurant. De tweede zone achter het pand wordt vooralsnog ‘low profile’ ingericht, ervan uitgaande dit een tijdelijke bestemming heeft. Met relatief eenvoudige en goedkope ingrepen worden enkele belangrijke functies toegevoegd, waarmee de plek als geheel toch enorm aan waarde wint.



IX. EXPLOITATIE EN FINANCIERING

In de bijlage zijn onderliggende investerings en exploitatiecijfers toegevoegd. Indien gewenst zijn er meer gedetailleerde cijfers beschikbaar.

Zoals uit de cijfers blijkt is de begroting nagenoeg sluitend.

FINANCIERING:

Hoewel de financiering nog niet rond is hebben een aantal partijen aangegeven geïnteresseerd te zijn om te investeren in Lente. Deze zijn:

Rabobank Rijk van Nijmegen: Sterk geïnteresseerd om project in portefeuille te nemen en/of financiering beschikbaar te stellen. Voorwaarde is sluitende exploitatie en stevige sociaal-maatschappelijke poot in concept.

Koninklijke Nederlandsche Heidemaatschappij: Sterk geïnteresseerd in concept en biedt mogelijkheid voor inhoudelijke ondersteuning en financiële investering.

Andere financieringsmogelijkheden worden nog verkend waaronder:

- subsidie (overheid, cultuur/historisch erfgoed, (vermogens)fondsen);
- crowdfunding (optie aandelen onderzoeken);
- andere banken en (vermogens)fondsen.

Uitgangspunten									excl. BTW	opbrengst excl BTW
restaurant										
binnen bestaand gebouw	156	m2 bvo	85%	132,6	gbo		120	15.912,00		
serre deel/info hoek/ontspanning	240	m2 bvo	85%	204	gbo		80	16.320,00		
opslag keuken	66	m2 bvo	85%	56,1	gbo		55	3.085,50		
totaal restaurant/info/cultuur en ontspanning	462	m2 bvo	85%	392,7	gbo					
bazaar/werkplaats										
bazaar begane gr	208	m2 bvo	85%	176,8	gbo		100	17.680,00		
werkplaats kelder	83	m2 bvo	85%	70,55	gbo		80	5.644,00		
opslag kelder	52	m2 bvo	85%	44,2	gbo		50	2.210,00		
totaal bazaar/werkplaats	343	m2 bvo	85%	291,55	gbo					
totaal	805	m2 bvo	85%	684,25	gbo			60.851,50		
BAR 8%										760.643,75
BAR 7%										869.307,14
BTW belaste huur gerekend										
gemiddeld per m2 gbo							88,93			

winst en verliesrekening		10-nov-12	fla
	Restaurant/cultuur/ontspanning	12-nov-12	gew
omschrijving	per jaar		
Huur	33.000,00		
inkoop 28%	140.000,00		
Gas, water en licht	18.000,00		
personeel 32%	160.000,00		
afschrijving in tien jaar	25.600,00		
verzekeringen	7.000,00		
accountkosten	8.500,00		
leges	2.000,00		
marketing en sales	7.500,00		
onderhoud	3.500,00		
diversen	10.000,00		
totaal	415.100,00		

13-nov-12 gew

omzet raming	500.000,00	9615/wk
	bij 52 weken	1602/dag gemiddeld

investering	256.000,00
-------------	------------

eerste benadering

winst en verliesrekening		10-nov-12	fla
	Bazaar werkplaats	12-nov-12	gew
omschrijving	per jaar		
Huur	25.534,00		
inkoop 28%	42.000,00		
Gas, water en licht	5.250,00		
personeel 32%	48.000,00		
afschrijving in tien jaar	9.700,00		
verzekeringen	6.000,00		
accountkosten	3.500,00		
leges	1.000,00		
marketing en sales	2.500,00		
onderhoud	2.000,00		
diversen	5.000,00		
totaal	150.484,00		

omzet raming	150.000,00	3750/wk
	bij 40 weken ca	750/dag gemiddeld

investering	97.000,00
-------------	-----------

X. BOD EN VOORWAARDEN

Zoals uit de onderliggende cijfers blijkt is het niet reëel om gebaseerd op het eisenpakket van de gemeente het gevraagde minimale bod van € 300.000 te doen. De combinatie van functies maakt het, op dit moment, niet mogelijk om een commerciële omzet te realiseren die investering en vraagprijs kan dekken.

Omdat voor ons de maatschappelijke en publieke functie belangrijker is dan de commerciële hebben wij gekozen om voor het concept te gaan en niet de vraagprijs. Maar we hebben daarbij wel een andere constructie voor ogen.

Als start bieden we het symbolische bedrag van € 14 omdat het pand gelegen is aan de Vossenpelsestraat nummer 14.

- onder voorbehoud van voldoende financiering voor renovatie/verbouwing;
- onder voorbehoud van definitief akkoord van zorgpartner voor participatie in het concept.
- onder voorbehoud van definitief akkoord van horecaondernemer

Daarnaast willen we de gemeente vragen om mee te denken in het verhogen van de opbrengsten binnen het concept van Lente zodat we in een aantal jaren tijd een x bedrag richting gemeente laten vloeien. Gedacht kan worden aan een bepaald percentage van de winst voor een periode van 5 -10 jaar. We willen hierover graag van gedachten wisselen.

TOT SLOT

Wij beseffen dat we niet een garantie op het gevraagde bedrag bieden, maar bieden met Lente wel een prachtig concept. Het voldoet niet alleen aan alle andere criteria van de prijsvraag maar biedt bovendien een prachtige verbinding tussen Lent en park Lingezege en geeft ook een tijdelijke invulling aan een verwaarloosd gebied rondom het Pompstation.

Wij gaan dan ook graag in gesprek met de gemeente om dit concept verder toe te lichten en meer handen en voeten te geven.

U kunt rekenen op de inzet van een creatief, ondernemend en professioneel team dat verbinding zoekt met haar omgeving en in staat is om een prachtig initiatief te realiseren:

LENTE!



COLOFON

Onderstaande bedrijven en organisaties hebben samengewerkt aan de totstandkoming en presentatie van 'Welkom in Lente':

Initiatief en sociaal-maatschappelijke visie

Melanie Reekers en Christel Hoogland

contact: melanie.reekers@upcmail.nl / 0611306290

Architectuur en stedenbouw

Maak<architectuur

Jean-Paul Kerstens, Corné van de Kraats,

Arnold de Bruin, Niels Matitawaer

Buitenruimte

Green&So

Jacqueline van der Lubbe

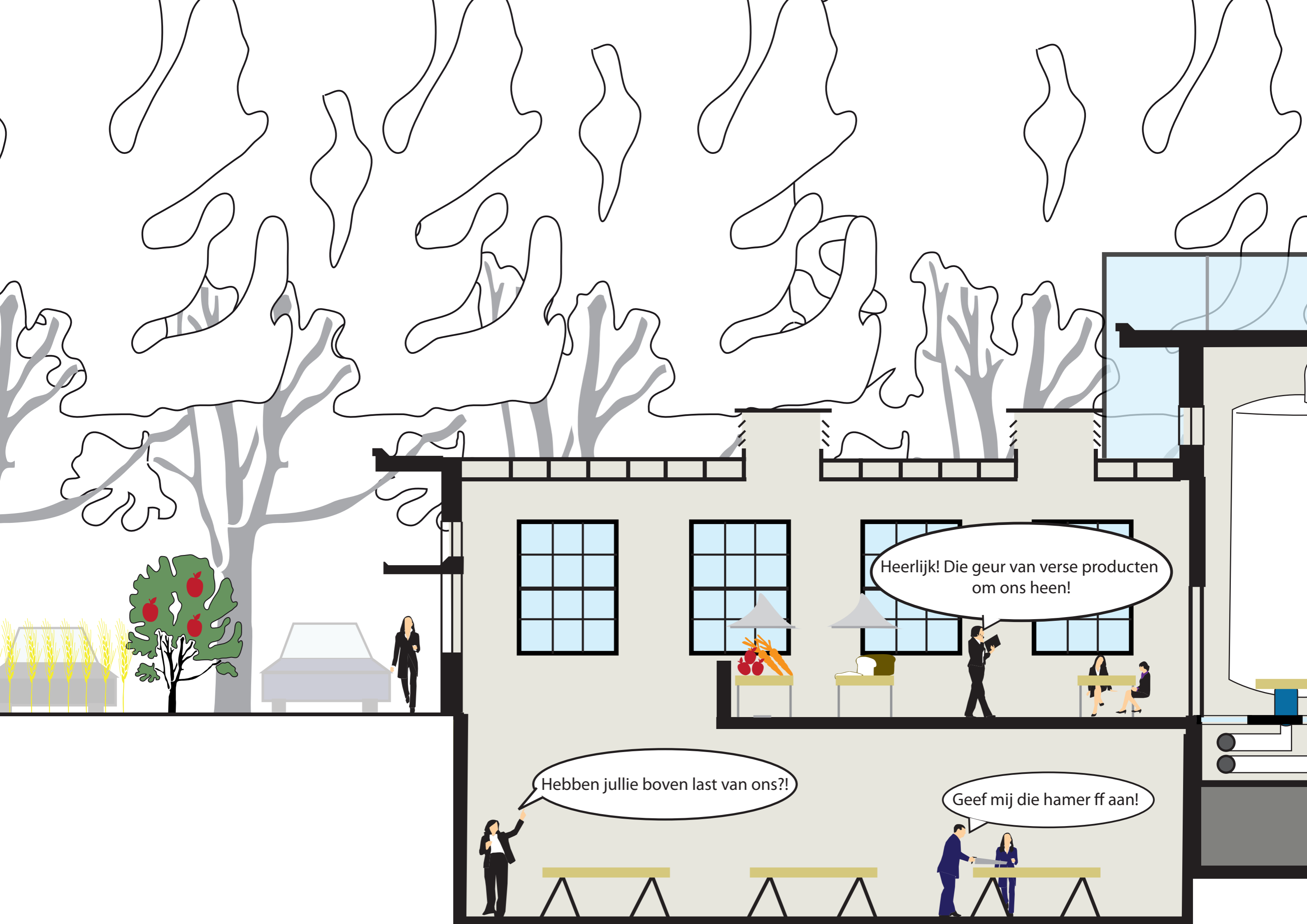
Haalbaarheid

Frank Lassche, Lydeke Noest, Stefan Hoogland

Horeca

Jessy Sahuleka

Lent, 15 november 2012



Heerlijk! Die geur van verse producten om ons heen!

Hebben jullie boven last van ons?!

Geef mij die hamer ff aan!