

BUSSUM

ANNO 2023

VONK





ontmoetingsplek

VOORWOORD

Voor u ligt het plan voor de herontwikkeling van De Vonk. Sinds jaar en dag staat dit prachtige pand leeg. Dit vraagt om een mooie herbestemming. Die kunnen wij bieden: behoud van een iconisch pand in hartje Bussum met eigentijdse en toegankelijke horeca, inspirerende flexwerk- en vergaderplekken inspelend op het veranderende woon- werkklimaat. Daarnaast krijgt de Vonk een maatschappelijke functie als leerwerkbedrijf voor horecastudenten. Een mooie plek om elkaar te ontmoeten.

GESCHIEDENIS	4
ANNO 2021	6
HARTJE BUSSUM	7
VITALITEIT EN GASTVRIJHEID	8
- BEGANE GROND	10
- VERDIEPINGEN	11
BEHOUD VAN HET PAND	12
- NIEUWE LOOK	13
- RENOVATIE	14
- BEHOUD VAN PAND EN CULTUURHISTORISCHE WAARDE	15
- TERUGLEVERING AAN GEMEENTE	15
MAATSCHAPPELIJKE BIJDAGEN	16
- TIJDENS DE BOUW	16
- LEERWERKBEDRIJF	16
- MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIE	17
DUURZAME ONTWIKKELING	18
- CIRCULAIR BOUWEN	18
- DUURZAAM	19
BUSINESS CASE	20
- EXPLOITATIE	21
PLANNING	21
INITIATIEF	22
BEGROTING	23



GESCHIEDENIS

De grond van de Vonk was ooit eigendom van Joseph Herman Biegel, een rijke Duitse koopman, die in maart 1874 de kavel gekocht. Hij liet daar een zogenaamd 'zomer- en winterverblijf' bouwen dat in **1875** werd opgeleverd. In **1880** verkoopt Biegel het pand aan J.S. Keppler die er een slagerij van maakt. Na bijna 50 jaar komt er een einde aan het slagerijstijlperk en wordt het pand verkocht aan de smid Leendert Vonk. Rond 1926 gaat deze smid naast zijn reguliere werkzaamheden ook haarden en huishoudelijke artikelen verkopen.



Leendert Vonk overlijdt in 1973, maar Haardenhuis Vonk blijft bestaan tot **1977**. Dan wordt het pand door de erven Vonk aan de gemeente Bussum verkocht. Na een korte carrière als modehuis wordt het pand de thuisbasis van Kunstenaarscollectief de Vonk. Deze groep kunstenaars blijft tot **1992** de inwoners van het pand. Daarna volgen een aantal kopers in de retailbranche zoals woon- en interieurwinkels. Sloop was ook een optie, maar uit onderzoek bleek dat het pand een bijzondere cultuurhistorische waarde heeft.

Bron: Historische Kring Bussum



Boven: De pui van Kunstenaarscollectief de Vonk

Rechts: De Vonk in 1981

Linksonder: Nassaulaan in de jaren 50



DE VONK



Boven rechts: Nassaulaan rond 1930

Boven: Nassaulaan 1899

Links: J.H. Biegel

Rechts: Slagerij Keppler





ANNO 2023

De Vonk staat alweer enkele jaren leeg en het ziet er nu verpauperd uit. Zonde van het pand en vooral voor de omgeving. Er zijn in het verleden al plannen geopperd om het pand te slopen of te renoveren. Wij pleiten voor het laatste: geef Bussum een mooie ontmoetingsplek in de vorm van De Vonk. "De Vonk moet behouden blijven voor Bussum, er is in Bussum genoeg gesloopt", aldus destijds planoloog en bestuurslid van Bussum Natuurlijk Beter Ben de Veth.



HARTJE BUSSUM

Gelegen aan de kop van de Nassaulaan, dé winkelstraat van Bussum, vervult de ligging van De Vonk een belangrijke rol voor het winkelend publiek. Als toekomstige horecagelegenheid in combinatie met zakelijke en maatschappelijke ruimte zal deze 'hotspot' een belangrijke publiekstrekker worden. Met een keur van kwaliteitswinkels in mode en specialiteiten en niet te vergeten een NS-station op loopafstand.



VITALITEIT EN GASTVRIJHEID

De Vonk komt weer tot leven! Niet alleen als horecazaak, maar ook als aanjager van de vitaliteit in het winkelgebied van Bussum door de ligging aan de kop van het fraaie winkelcentrum. De Vonk wordt de ideale ontmoetingsplek voor zakelijk en recreatief publiek. Met –zoals gezegd– op loopafstand het NS-station Naarden-Bussum en voldoende parkeerplek achter het pand.

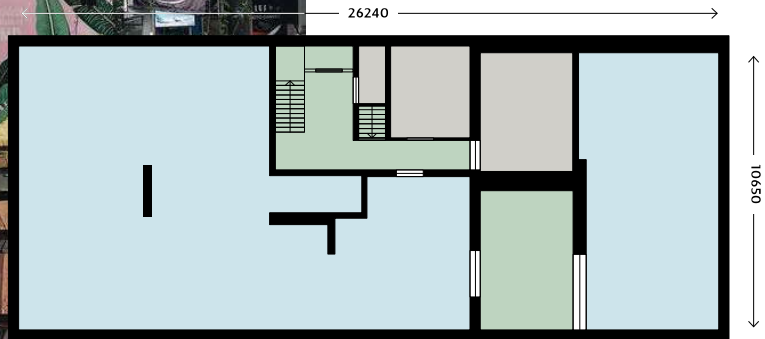
1

Het transparante gebruik van het gebouw (zowel de voor- als de achterzijde worden voorzien van een ingang) zal zorgen voor een welkom gevoel voor passant en gebruiker. Ook door de lichte en transparante gevels (zie kopje 'nieuwe look') zal De Vonk haar gastvrijheid benadrukt zien worden. Idealiter met terrassen aan de voor- en aan de achterzijde. Wat wil je nog meer? De Vonk zal niet alleen een horecazaak voor zowel dag- als avondhoreca worden, maar ook een flexwerkplek, vergaderlocatie en bovendien een leerwerkplek voor horecapersoneel. Bij De Vonk kunnen mensen aan de slag om de nodige ervaring op te doen tijdens hun horeca-opleiding.



HORECA • (FLEX)WERKPLEKKEN •
LEERWERKBEDRIJF • VERGADEREN • OPSLAG





BEGANE GROND

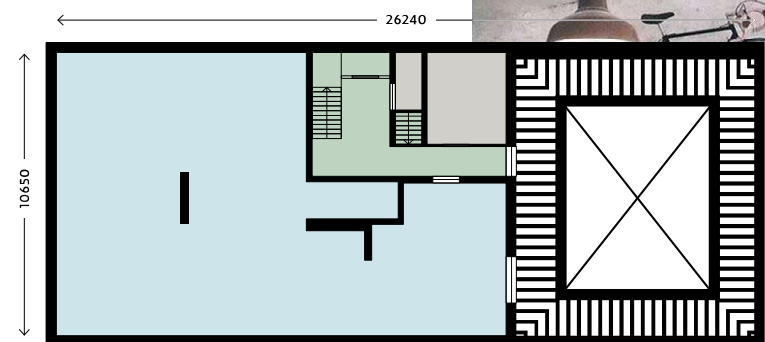
Op de begane grond komt een eigentijds en laagdrempelig horecaconcept met ruime openingstijden. De open keuken is groot en biedt voldoende ruimte voor (sous en chef) koks en leerlingen. Er zal zoveel mogelijk met lokale leveranciers en producten gewerkt worden. Bewoners, bezoekers, bedrijven en maatschappelijke organisaties kunnen genieten van de gastvrijheid en al het heerlijk wat De Vonk te bieden heeft. De Vonk wordt de gezelligste huiskamer van Bussum, waar iedereen welkom is!



VERDIEPINGEN

Op de eerste verdieping zullen vergaderruimtes en (flex)werkplekken worden ingericht. Om elkaar te ontmoeten, te inspireren en te genieten. Buurtbewoners, bedrijven, overheidsinstellingen en maatschappelijke organisaties kunnen gebruik maken van diverse ruimtes met verschillende afmetingen. De tweede etage (de zolder) zal vooral worden ingericht als ruimte voor personeel, opslag en installaties.

De toegankelijkheid en gastvrijheid van De Vonk zal voelen als een waar thuiskomen voor iedereen. En maakt op die manier Bussum een beetje mooier.



EERSTE VERDIEPING



BEHOUD VAN HET PAND

Het pand wordt behouden in zijn huidige vorm. Aan het einde van de duur van de concessie-overeenkomst wordt het pand, in de staat waarin het zich dan bevindt, weer aan Gooise Meren ter beschikking gesteld.



2



NIEUWE LOOK

De Vonk krijgt een eigentijdse, open en toegankelijke uitstraling. Het pand wordt in oude luister hersteld en krijgt haar prominente plek terug in het hartje Bussum. De glazen schuifpuien zorgen voor een open uitstraling en de gevels krijgen een lichte frisse kleur. Het plan is om het dak een authentieke 'zink' look te geven in de vorm van gerecycled kunststof dakbedekking. De sfeer zal een mengeling worden van hergebruikte materialen in combinatie met nieuwe moderne elementen.

R

RENOVATIE

Indachtig de historie zal de buitenzijde van het pand zijn originele karakter behouden. De binnenzijde zal flink opgeknapt worden met behoud van karakteristieke details en elementen, zoals de oude trap en de hoge plafonds. Ter plaatse van de aanbouw aan de achterkant wordt het huidige dak vervangen door een glazen constructie. Op deze manier wordt buiten naar binnen gehaald en een extra beleving gecreëerd voor de gasten.



14



BEHOUD VAN PAND & CULTUURHISTORISCHE WAARDE

Het pand zal gedurende de looptijd van de concessieovereenkomst goed worden onderhouden, zodanig dat de exploitant het pand optimaal kan gebruiken. Er zal een meerjarenonderhoudsplan worden gemaakt en uitgevoerd. Om de historie van het pand te benadrukken en inzichtelijk te krijgen zal er een informatie/- sfeerwand komen met een chronologisch overzicht van de functies en bestemmingen van de Vonk door de jaren heen.

TERUGLEVERING AAN GEMEENTE

Het pand wordt na het aflopen van de concessieovereenkomst in goede onderhoudstoestand terug geleverd. Het pand zal gedurende de looptijd van zowel de concessie als de huurovereenkomst worden geëxploiteerd en onderhouden. Losse elementen en inrichting kunnen worden verwijderd (geheel leeg) als dat wenselijk is.



15

MAATSCHAPPELIJKE BIJDRAGEN

TIJDENS DE BOUW

Tijdens het (ver-)bouwproject van de Vonk wordt samenwerking gezocht met lokale leerwerktrajecten op het gebied van ontwerp- en bouwactiviteiten. Gedacht wordt aan het **Opleidingsinstituut Installatiemensen** uit Bussum. Deze organisatie biedt vakinhoudelijke trainingen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

3

MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIE

Naast dat De Vonk in deze twee trajecten als leerwerkbedrijf fungeert, biedt De Vonk ook een bredere maatschappelijke functie: een gezellige ontmoetingsplek voor jong en oud uit de buurt. Denk daarbij aan expositieruimte voor (lokale) kunstenaars van alle leeftijden, maar ook samenkomsten van jongeren- en buurtorganisaties en diverse verenigingen. En uiteraard de dagjesmensen en passanten niet te vergeten.

LEERWERKBEDRIJF

Een belangrijk maatschappelijk onderdeel van het horecaconcept is het leerwerkbedrijf. In samenwerking met de gemeente, UWV, ROC, MBO en **frsh.nl** zullen er diverse opleidingstrajecten worden opgestart voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Collega horecaondernemers uit de gemeente Gooise Meren (regio Bussum) kunnen zich aansluiten als partner en werkstageplek. Op deze manier werken we gezamenlijk aan een duurzame oplossing voor het personeelstekort in de horeca.

Voor meer informatie over leerwerkbedrijven gaat u naar www.frsh.nl

Het streven is om de ruimtes zoveel mogelijk meervoudig te gebruiken. Denk daarbij aan gebruik door voor verschillende maatschappelijke organisaties en verenigingen, zowel overdag als in de avond. Dit kunnen we goed faciliteren door de opslagmogelijkheden voor maatschappelijke organisaties en verenigingen op de tweede verdieping.



4

DUURZAME ONTWIKKELING

CIRCULAIR BOUWEN

Het gehele pand wordt behouden en gerenoveerd en waar nodig aangepast en vernieuwd. Met de verbouwing wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande elementen en duurzame en/ of hergebruikte bouwmaterialen. Het oude dak wordt compleet vervangen door een goed geïsoleerd dak met zonnepanelen waar mogelijk.

De nieuwe dakbedekking is vervaardigd uit gerecycled kunststof. De houten en stalen kozijnen worden gerenoveerd en voorzien van nieuw isolatieglas. De gevels worden aan de binnenzijde van isolatie voorzien.



DUURZAAM

Het pand zal zo goed mogelijk worden geïsoleerd (gevels, dak en vloer). Er zal worden gekozen voor een duurzame installatie met warmteterugwinning waar nodig. Ook zal worden onderzocht of warmte- en koudeopslag in de bodem in combinatie met vloerverwarming en -koeling mogelijk is. Al deze oplossingen leiden tot een goede duurzaamheid en zo laag mogelijke energiekosten wat ook gunstig is voor de exploitatie.

Foto: WUR



BUSINESS CASE

Een kostendeskundige heeft het plan van De Vonk doorgerekend met betrekking tot de nodige bouwkosten. Ook is er een stichtingskostenraming gemaakt om de haalbaarheid te toetsen (zie bijlage). Met betrekking tot de financieringsconstructie is het doel om het project in zijn geheel met eigen vermogen te financieren. Naast de stichting zal een bouw- en exploitatie BV worden opgericht. Deze BV is verantwoordelijk voor de investeringen en exploitatie. De stichting zal het maatschappelijke karakter van De Vonk bewaken. Onze samenwerkingspartner is een ervaren en kapitaalkrachtige horecaexploitant.

Bekijk hier de referentie van een herbestemming:
<https://www.mooinoord-holland.nl/mooinoord-holland-inzendingen/herbestemming-ijkgebouw-alkmaar/>

En de referentie van een exploitatie:
<https://www.deeendracht-alkmaar.nl>

Al met al een ambitieus en haalbaar plan. En een win-winsituatie voor alle partijen: geen verloederd pand meer in de binnenstad, Bussum een mooie horecaplek rijker (en ook een fraaie trekpleister voor het winkelend publiek) en een leerwerkbedrijf voor arbeidskansen in de horeca. Met een meerjarenplan zullen wij onze missie en visie middels deze maatschappelijke en sociale onderneming vorm willen geven in het prachtige Bussum.



PLANNING '23-'24

Selectieprocedure De Vonk

Inschrijving uiterlijk inleveren	27-01	27-01
Beoordeling inschrijvingen	23-02	23-02
Voorlopige vergunning	24-02	24-02
Stand still periode	24-02	16-03
Definitieve gunning	17-03	17-03
Ondertekening overeenkomst	20-03	20-03

Voorbereidende werkzaamheden

Dichtmaken dak	17-04	10-05
Droogtijd	11-05	22-08
Sloopwerk binnen (geen constructies)	25-08	17-10

Omgevingsvergunning

Onderzoeken en ontwerp De Vonk	21-03	20-06
Reguliere procedure (8 wk)	21-06	15-08
Mogelijke verlenging (6 wk)	26-08	26-09
Inzage periode (6 wk)	27-09	7-11
Vergunning onherroepelijk (na 20 wk)	8-11	8-11

Realisatie

Bouwvoorbereiding	2-10	1-12
Uitvoering	4-12	31-05-'24

Exploitatie

Inrichting pand	3-06-'24	28-06-'24
Start exploitatie	1-07-'24	1-07-'24

Na het ondertekenen van de concessie-overeenkomst zal direct worden gestart met de procedure en de voorbereidende werkzaamheden voor de verbouwing van De Vonk. Er zal zo snel mogelijk worden gestart met het dichtmaken van het dak. Het verdere verloop van de werkzaamheden en de beoogde planning zal binnen afzienbare tijd worden aangeleverd. Er is ons alles aan gelegen De Vonk de bestemming(en) te geven die het verdient.

Wij conformeren ons aan de planning en procedure, zoals gesteld in de selectieleidraad Ontwikkeling 'De Vonk'. Als bepaalde ideeën en/ of voorstellen uit ons plan niet passen binnen de gestelde (reguliere) procedure, zullen wij dit in overleg met de gemeente Bussum afstemmen. Op initiatief van de gemeente is de planning met drie weken doorgeschoven.

