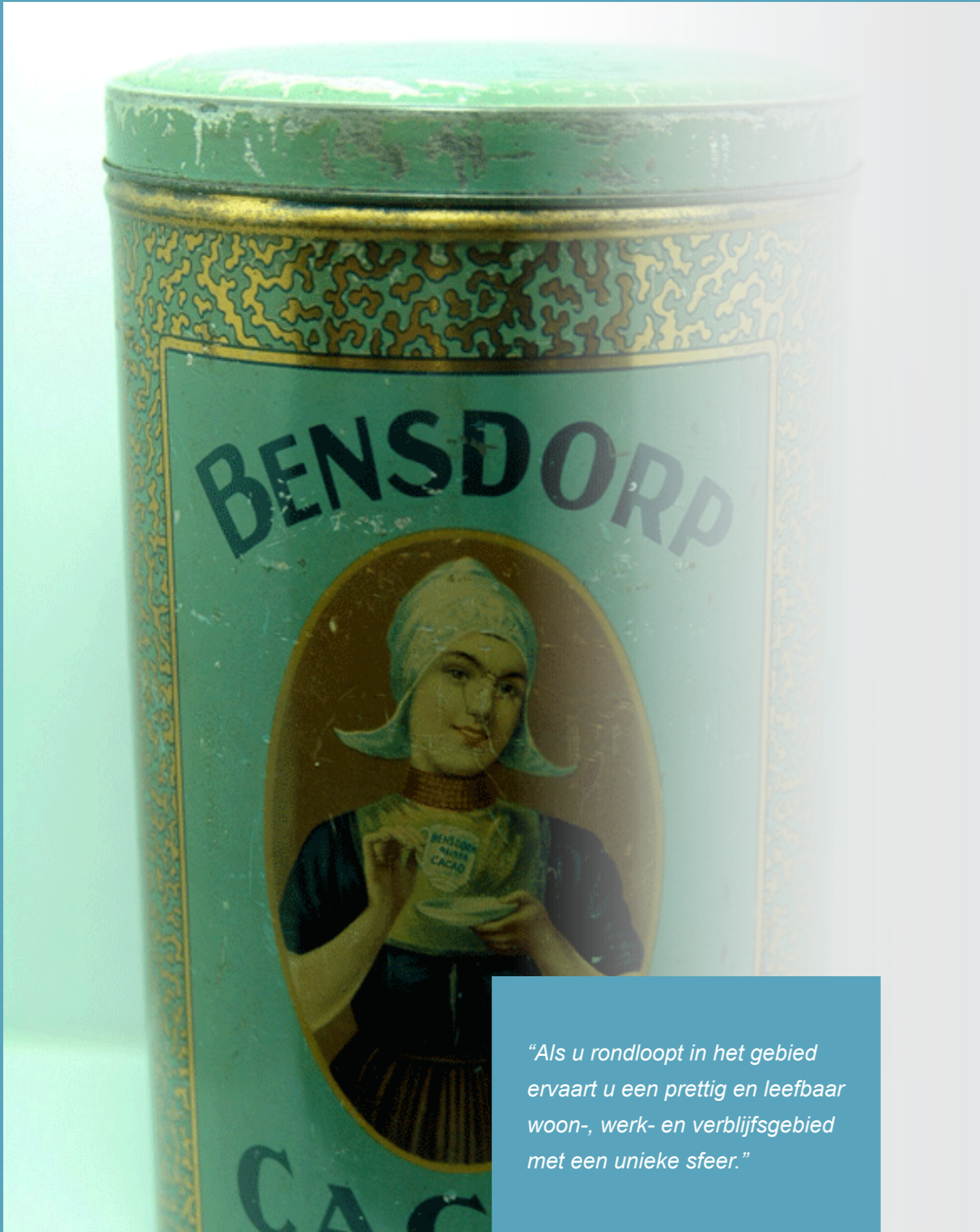




**Ambitiedocument
Bensdorp**

september 2013



*“Als u rondloopt in het gebied
ervaart u een prettig en leefbaar
woon-, werk- en verblijfsgebied
met een unieke sfeer.”*

Voorwoord

Bensdorp, verleden en toekomst verbonden

De cacao- en chocoladefabriek Bensdorp en Bussum zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Al bijna 150 jaar maakt het oude stenen fabrieksgebouw deel uit van het Bussumse landschap. Generaties Bussumers zijn opgegroeid met de karakteristieke geur van cacao. De hoge gemetselde schoorsteen vormde, tot hij in 2007 door een felle storm het loodje legde, een belangrijk landmark in Bussum.

Na het sluiten van de fabriek ontstonden de eerste ideeën voor herontwikkeling van de fabriek aan de Nieuwe Spiegelstraat. Met trots presenteer ik u hierbij het ambitedocument Bensdorp, waarin een eindbeeld wordt gegeven van de Bensdorp-locatie. Een eindbeeld waar het rijke verleden van Bensdorp en de toekomst met elkaar worden verbonden.

In 2005 is door de gemeenteraad een Nota van Uitgangspunten vastgesteld voor deze locatie. De eigenaren van het terrein hebben in 2008 een bouwaanvraag voor herontwikkeling van de locatie ingediend, die in 2012 is ingetrokken door sterk verslechterde marktomstandigheden. Langdurige leegstand is niet gewenst en dus zijn wij opzoek naar een nieuwe ontwikkeling van dit karakteristieke gebied.

Voor het slagen van dit unieke project in de huidige marktomstandigheden wordt de Bensdorp herontwikkeld met de nieuwe aanpak 'Gebiedsontwikkeling 2.0', waarbij flexibiliteit en inbreng van toekomstige gebruikers centraal staan. Deze nieuwe manier van herontwikkeling, waarbij sprake kan zijn van een gefaseerde verkoop en ontwikkeling, is noodzakelijk.

De doelstelling van het project blijft invulling geven aan Bensdorp in aansluiting op centrumkwaliteiten, zoals goede bereikbaarheid, kwaliteit van de openbare ruimte en een menging van functies, met respect voor de aanwezige kwaliteiten.

Met dit ambitedocument Bensdorp scheppen wij de mogelijkheid voor een succesvolle herontwikkeling van dit bijzonder stukje Bussum.

Vriendelijke groet,

Paul Barneveld
Wethouder Ruimtelijke Ordening



Inleiding

Het ambitiesdocument geeft een globaal en flexibel eindbeeld van de locatie. De genoemde ambities worden fasegewijs ontwikkeld afhankelijk van de marktomstandigheden. De gemeenteraad stelt bij dit toekomstbeeld de globale kaders vast en toetst planvorming daaraan. Dit document verschaft informatie over de kaders van het project voor omwonenden, eindgebruikers, marktpartij(en) en andere belanghebbenden.

Gebiedsontwikkeling 2.0

Voor de herontwikkeling van de Bensdorp betekent deze nieuwe aanpak concreet:

- Werken met gezamenlijk gedragen ambities
- Ontwikkelen in deelplannen
- Toekomstige gebruikers laten meedenken bij het realiseren van hun wensen (vraaggestuurd ontwikkelen)

Fasering

De Bensdorp kan vanwege de marktomstandigheden en de inzet op een vraaggestuurde aanpak ook gefaseerd ontwikkeld worden. Wanneer hiervan sprake is wordt voorzien in voldoende parkeren en een soepele verkeersafwikkeling.

Procesplan

Dit ambitiesdocument is opgesteld in combinatie met een procesplan. Het procesplan bevat een korte omschrijving van het project, het beleid, het proces, de rolverdeling van de verschillende betrokkenen, de planning en het communicatieplan. Het procesplan is terug te vinden op de website www.bussum.nl.

Beleid

Voor meer informatie met betrekking tot het beleid (o.a. bouwinitiatieven) verwijzen wij naar de website www.bussum.nl.



Doelstelling

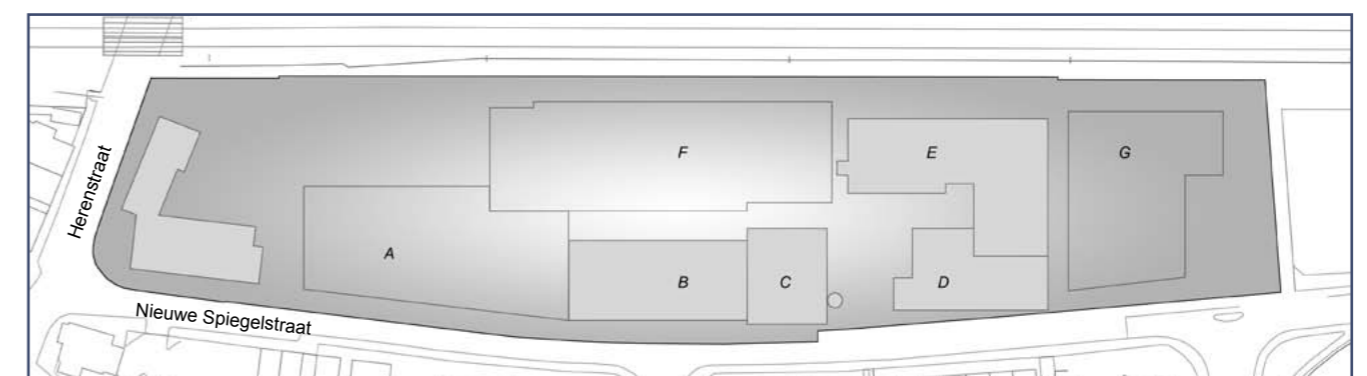
Een multifunctionele invulling geven aan Bensdorp passend bij de behoeften van het dorp, met respect voor het historische gebruik en karakter van Bensdorp.

2

In de Nota van Uitgangspunten stonden onderstaande doelstellingen omschreven:

- Behoud en renovatie waardevolle oudbouw (waarvan zeker bouwdelen B, C, D en E);
- Programma: mix van wonen, werken en cultuur;
- Ruimtelijk en functioneel een uniek gebied met een eigen sfeer;
- Parkeerbehoefte op eigen terrein: verkeer geen overlast op omgeving.

Deze doelstellingen zijn in dit ambitiesdocument verwoord in de vorm van ambities. Er kan met ruimte voor interpretatie en creativiteit omgegaan worden met ambities, zolang de doelstellingen worden behaald.



Ambities

Toen en nu



De industriële identiteit krijgt betekenis

- De industriële identiteit ervaart u doordat de gebouw(del)en met cultuur- en/of architectuurhistorische waarden (bouwdeelen B, C, D en E) volledig zijn gerenoveerd en in gebruik zijn genomen.
- U ervaart de gerenoveerde bebouwing als accenten in de omgeving. Langs het spoor is de nieuwbouw even hoog of lager dan bouwdeel E. De nieuwbouw langs de Nieuwe Spiegelstraat heeft een goot- en bouwhoogte die gelijk of lager is dan het pand op de kop van het plangebied, op de hoek van de Nieuwe Spiegelstraat en de Herenstraat.
- De schoorsteen (of een hieraan gelijkwaardig alternatief) is een belangrijk herkenningspunt voor de Bussumers en bezoekers geworden.



Ambities

Samen 1 geheel



Realiseren van een gemengd milieu

- U ervaart dit gebied als een veilige en gezonde woon- en leef-omgeving. De aanwezigheid van de diverse vormen van wonen, werken, culturele en creatieve functies ervaart u als prettig.
- Ambachtelijke bedrijven en cultuurgerichte productie (bijvoorbeeld architectenbureau, mediabedrijven, uitgeverij) hebben hier hun plek gevonden, waardoor (functionele) kruisbestuiving met ambachtelijke bedrijven uit de omgeving ontstaan is.
- Naast kantoren treft u hier ook diverse culturele ruimten aan met bijvoorbeeld de thema's: theater, film, muziek en kunst. De culturele functies zijn passend binnen de omgeving.
- Hier wonen verschillende doelgroepen in woonvormen met een variërend woonoppervlak.
- De aanwezige horecafunctie(s) ervaart u als een prettige plek waar ontspannen, ontmoet en gewerkt kan worden.





Ambities

Unieke sfeer

Sociale karakter van het gebied

- Als u rondloopt in het gebied ervaart u een prettig en leefbaar woon-, werk- en verblijfsgebied, onder andere doordat er voldoende lichttoetreding is in de panden en het verblijfsgebied.
- U voelt zich welkom binnen dit aangenaam openbaar toegankelijk en groene gebied waar ontmoet, ontspannen en gespeeld kan worden.
- U vindt levendigheid op verschillende plekken waar de functies in de gebouwen een speelse wisselwerking hebben met het aangrenzende openbare verblijfsgebied.
- U ervaart het gebied als een eenheid doordat de verschillende functies en het gebruik van het verblijfsgebied elkaar ondersteunen en versterken.
- Het gebied is voor iedere doelgroep toegankelijk (kinderen, jongeren, ouderen). Ook de functionele (culturele) invulling draagt hieraan bij.



Ambities

Komen en gaan

Acceptabele verkeer- en parkeersituatie

- U kunt het gebied gemakkelijk bereiken te voet, met de fiets of met de auto.
- U vindt in het plangebied voldoende auto- en fietsparkeerplaatsen, die veelvuldig gebruikt worden door zowel de gebruikers als de bezoekers van de Bendorp.
- U parkeert uw auto zo veel mogelijk uit het zicht, waardoor u de kwaliteit, de inrichting en het gebruik van het verblijfsgebied optimaal ervaart.
- De buurt ervaart een soepele afwikkeling van het verkeer wat komt en gaat naar de Bendorplocatie, waarbij rekening is gehouden met de capaciteit en de mogelijkheden van de omliggende straten.

Gemeente Bussum
Postbus 6000
1400 HA Bussum
Tel. (035) 692 88 88
Fax. (035) 692 85 00
E-mail: info@bussum.nl
Internet: www.bussum.nl