

**TOELICHTING
INRICHTINGSPLAN
BENS DORP**
BUSSUM

OMGEVINGSVERGUNNING
25 | 4 | 2016 - AANPASSING

**ONTWERP ARCHITECTUUR EN
STEDENBOUW**
LEVS ARCHITECTEN

LANDSCHAPSONTWERP
VLUGP
**STEDEBOUW &
LANDSCHAPSARCHITECTUUR**

1230-5A



BENS DORP



• **Indeling Openbare ruimte (ontwerpschets VLUGP augustus 2015)**

Parkeererf Bendsdorp - Cacaostraat:

- Vrij stenige sfeer
- Verharding op één niveau: geen aparte trottoirs: erfsfeer
- Parkeren op betonplaten, overige verharding klinkers
- Afwatering en suggestie rijstrook door gestrate molgoten
- Haag langs spoorlijn
- Bomen in ruime plantvakken breken de ruimte en geleiden het langzaam verkeer

Opgetild maaiveld Bendsdorp:

- Vrij stenig karakter - verharding combinatie van klinkers - stelconplaten - halfverharding
- Raster met lange lijnen, evt i.c.m. afwatering
- Groen in de vorm van plantbakken / potten (corten staal) op de verharding met vaste planten / bodembedekkers en struiken / kleine bomen
- Toegang via trappen / hellingbanen

Plein:

- Relatief grote open ruimte met een stenig karakter
- Plantenbakken met struiken op de verharding op de koppen van de appartementengebouwen en bij entree galerie
- Expositiegelegenheid
- Eventueel zitgelegenheid i.c.m. plantenbakken

Woonhof:

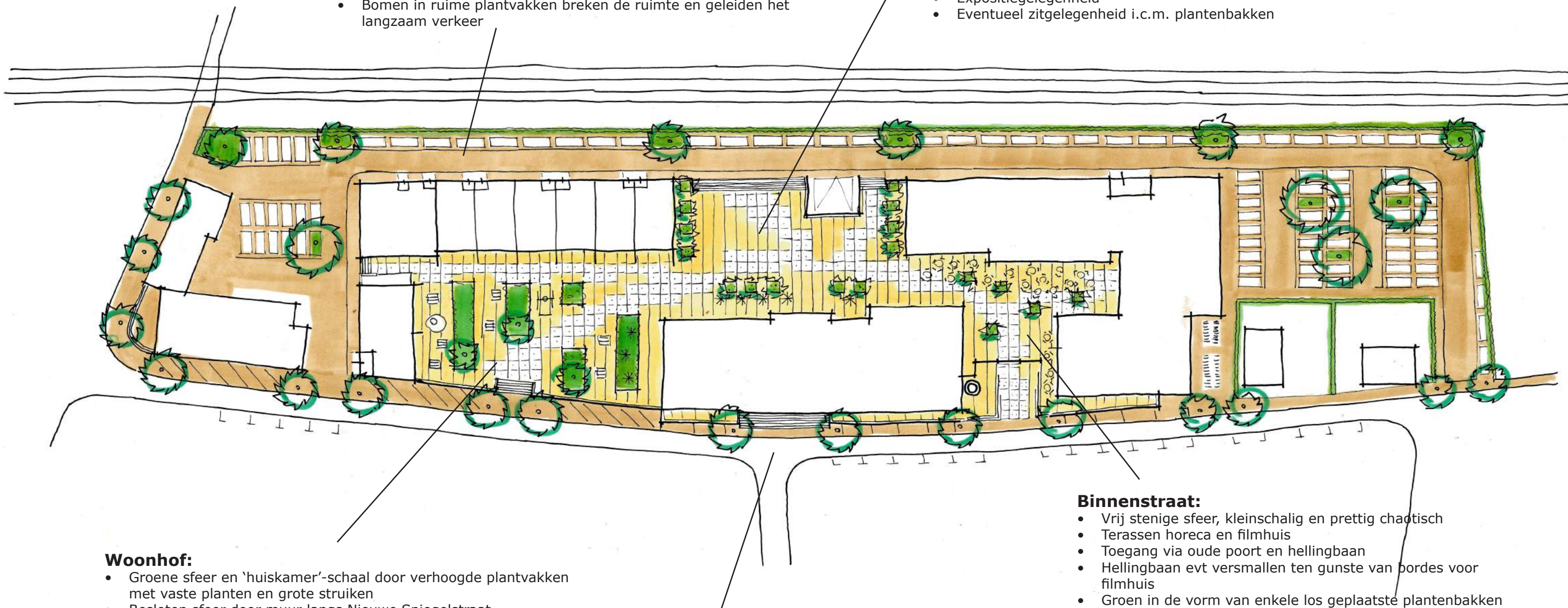
- Groene sfeer en 'huiskamer'-schaal door verhoogde plantvakken met vaste planten en grote struiken
- Besloten sfeer door muur langs Nieuwe Spiegelstraat
- Speelaanleiding voor kinderen
- Zitgelegenheid in de vorm van picknickbanken of zitranden
- Expositiegelegenheid
- Toegang via trap vanaf de Nieuwe Spiegelstraat

Nieuwe Spiegelstraat:

- Geen apart trottoir langs Bendsdorp
- Langs- en gestoken parkeren
- Klinkerverharding tot aan de gevel
- Scheiding rijbaan / parkeren dmv molgoot
- Bomen in de parkeerstrook t.p.v. entrees

Binnenstraat:

- Vrij stenige sfeer, kleinschalig en prettig chaotisch
- Terrassen horeca en filmhuis
- Toegang via oude poort en hellingbaan
- Hellingbaan evt versmallen ten gunste van bordes voor filmhuis
- Groen in de vorm van enkele los geplaatste plantenbakken





Referentiebeelden van vergelijkbare verblijfsgebieden

2.2 Groen en verblijven

De functies in de gebouwen met de bijbehorende gebruiksdruk en (parkeer-) voorzieningen, in combinatie met de beperkte ruimte, zorgt ervoor dat de buitenruimte over het algemeen een stenig karakter krijgt. Het groen zal een intensief en hoogwaardig karakter krijgen. Te denken valt aan bomen met een grote plantmaat, plantvakken op een daktuinconstructie met vaste planten en sierheesters, grote plantbakken met bloeiende struiken en wintergroene erfscheidingen.

Het parkeren is beperkt tot de ruimte rondom de gebouwen; In de Caacstraat en de parkeergarage kunnen 225 parkeerplekken gerealiseerd worden (zie ook paragraaf 3.1). Hierdoor is het mogelijk om het verhoogde dek tussen de gebouwen geheel te bestemmen als verblijfsgebied exclusief voor voetgangers. De drie geschakelde pleinen krijgen ieder een ander accent in relatie tot de functies in de aanliggende gevels.

Het woonhof krijgt een groene invulling en 'huiskamer'-schaal door verhoogde plantvakken met vaste planten en grote solitaire struiken. Er is speelaanleiding voor kinderen en zitgelegenheid in de vorm van picknickbanken of zitranden. In overleg met de galerie kan gekeken worden of er behoefte is aan expositiegelegenheid.

Het plein is een relatief grote open ruimte met een stenig karakter. Langs de rand van de ruimte staan plantenbakken met struiken op de verharding, eventueel gecombineerd met zitgelegenheid (op de koppen van de appartementengebouwen en bij de entree van de galerie). Ook hier is er mogelijkheid om kunst te exposeren.

De binnenstraat krijgt een vrij stenige sfeer, kleinschalig en prettig chaotisch. Er is ruimte voor horeca-terrassen. Het groen bestaat uit enkele los geplaatste plantenbakken en een grote boom die op deze plek ruimte heeft om in de volle grond te groeien.

2.3 Principeprofielen

Van alle relevante buitenruimtes zijn principeprofielen getekend. Deze zijn op de volgende pagina's weergegeven.

3.Functies en voorzieningen

tabel 1: Parkeernormen

uit: Parkeernormen Bussum 2013				
functie:	Norm schil-overig:			per:
grondgebonden woning	1,8			
appartementen sociale huur	1,6			
appartementen overig	1,8			
Gebouw A: kantoor zonder baliefunctie	2,05	ppl	100 m2 b.v.o.	
Gebouw B: bedrijfsverzamelgebouw	galerie 1,85	ppl	100 m2 b.v.o.	
Gebouw C: bedrijfsverzamelgebouw	werkplaats 1,85	ppl	100 m2 b.v.o.	
Gebouw D: bedrijfsverzamelgebouw	oefenruimte 1,85	ppl	100 m2 b.v.o.	
Gebouw E: horeca	café / bar 6	ppl	100 m2 b.v.o.	
Gebouw E: sportschool	4,8	ppl	100 m2 b.v.o.	
Gebouw F: kantoor zonder baliefunctie	2,05	ppl	100 m2 b.v.o.	

tabel 2: aanwezigheidspercentages (in %):

uit: Parkeernormen Bussum 2013								
	werkdag ochtend	werkdag middag	werkdag avond	koop-avond	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag	werkdagnacht
woningen	50	60	80	70	60	60	70	100
bezoekers woningen	10	10	50	75	50	100	75	0
kantoor zonder baliefunctie	100	100	5	10	5	0	0	0
bedrijfsverzamelgebouw - galerie (museum)	20	45	0	0	100	0	0	0
bedrijfsverzamelgebouw - werkplaats (magazijn)	100	100	5	10	5	0	0	0
bedrijfsverzamelgebouw - oefenruimte	30	50	100	90	100	90	90	0
horeca	30	40	90	95	70	100	50	0
sportschool	30	50	100	90	100	90	90	0

tabel 3: bepalen parkeervraag en maatgevende periode:

	aantal stuks/ m2 BVO	Parkeer- norm	Normatief aantal ppl	werkdag ochtend	werkdagmiddag	werkdagavond	koop- avond	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag	werkdagnacht
woningen - bewoner appartementen + lofts		1	46,0	46,0	46,0	46,0	46,0	46,0	46,0	46,0	46,0
woningen - sociale huur		1	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0	40,0
woningen - vrijstaand		1	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
woningen - zwervplaats	48	0,5	24,0	12,0	14,4	19,2	16,8	14,4	14,4	16,8	24,0
woningen - zwervplaats sociale huur	40	0,3	12,0	6,0	7,2	9,6	8,4	7,2	7,2	8,4	12,0
bezoekers woningen	88	0,3	26,4	2,6	2,6	13,2	19,8	13,2	26,4	19,8	0,0
Gebouw A: kantoor zonder baliefunctie	139	2,05	2,8	2,8	2,8	0,1	0,3	0,1	0,0	0,0	0,0
Gebouw B: bedrijfsverzamelgebouw - galerie	600	1,85	11,1	2,2	5,0	0,0	0,0	11,1	0,0	0,0	0,0
Gebouw C: bedrijfsverzamelgebouw - werkplaats	349	1,85	6,5	6,5	6,5	0,3	0,6	0,3	0,0	0,0	0,0
Gebouw D: bedrijfsverzamelgebouw - oefenruimte	760	1,85	14,1	4,2	7,0	14,1	12,7	14,1	12,7	12,7	0,0
Gebouw E: horeca - café / bar	557	6	33,4	10,0	13,4	30,1	31,7	23,4	33,4	16,7	0,0
Gebouw E: sportschool	890	4,8	42,7	12,8	21,4	42,7	38,4	42,7	38,4	38,4	0,0
Gebouw F: kantoor zonder baliefunctie	168	2,05	3,4	3,4	3,4	0,2	0,3	0,2	0,0	0,0	0,0
			264,5	150,7	171,7	217,5	217,1	214,7	220,5	200,8	124,0

3.1 Parkeren

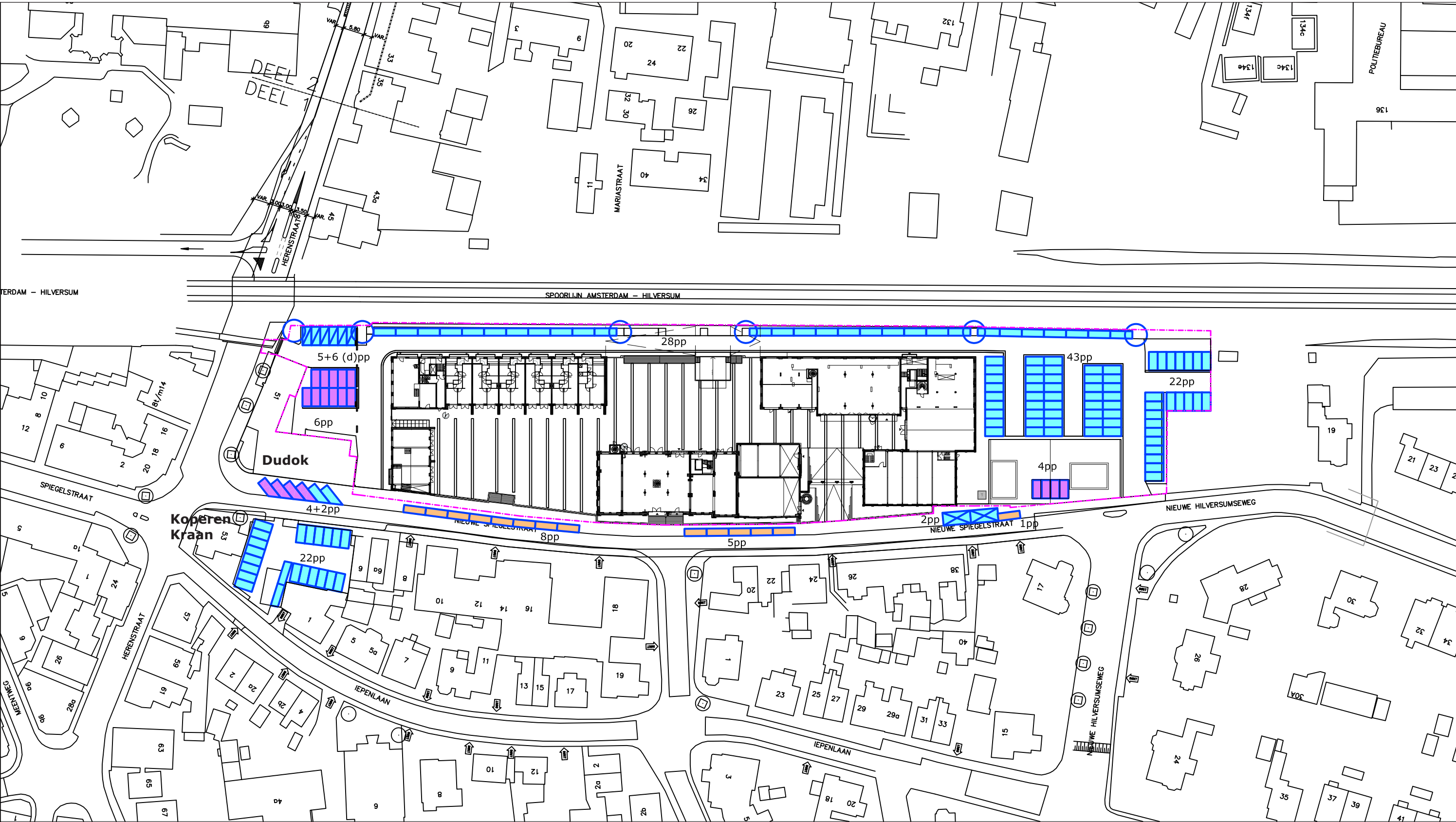
Het parkeren in Bensdorp is een bepalend onderdeel van de openbare ruimte. Door de openbare buitenruimte zo optimaal mogelijk te gebruiken voor parkeren, is het mogelijk om het gehele verhoogde dek tussen de gebouwen vrij te houden van verkeer en parkeren wat aldaar een prettig verblijfsklimaat oplevert.

Een groot deel van de woningen en andere functies krijgt een eigen parkeerplek in de garage. Het parkeren voor gasten en bezoekers van de woningen en andere voorzieningen vind plaats in de vorm van betaald parkeren in de openbare ruimte. Hiervoor worden ook een aantal plekken buiten de eigendomsgrens van Bensdorp aangelegd: het terrein achter de Koperen Ketel en de randen van de Geitenwei.






Het aangrenzende terrein van Dudok wonen blijft in gebruik als parkeerterrein voor de diverse gebruikers en bezoekers van het pand van Dudok. Hier is in de toekomst eventueel nog voor een beperkt aantal plekken dubbelgebruik mogelijk.



Referentiebeeld parkeerplaats



Themakaart Parkeren

-  Parkeren Bendsorp (betaald)
-  Parkeren Bendsorp (voor mensen met een handicap)
-  Parkeren privé dubbelgebruik
-  Parkeren privé
-  Belanghebbendenparkeren

Aantallen pp Bendsorp

parkeergarage:	98pp
Langsparkeren Cacaostraat:	28pp
Gestoken parkeren achter grondgeb. woningen:	43pp
Gestoken parkeren rand Geitenwei:	22pp
Parkeren voor mensen met een handicap:	02pp
Parkeren achter Koperen Kraan en spiegelstraat:	24pp
Parkeren vrijstaande woningen	04pp
Parkeren Dudok dubbelgebruik	06pp
Totaal voor parkeerbalans:	222pp

Aantallen pp overig

Parkeren Dudok privé:	15pp
Parkeren Dudok mogelijk dubbelgebruik :	06pp
Belanghebbendenparkeren (NTB)	14pp



PROJECT :	BENDSORP BUSSUM	TEKENAAR :	HS
OPDRACHTGEVER :	LEVS ARCHITECTEN	DATUM :	25-04-2016
TEKENING :	PARKEERMODEL SCHILNORM maxmaal	SCHAAL :	1:1000
PROJECTNR. :	LEVBB	TEK.NR. :	
BESTANDSNAAM :	BENDSORP VOIP 2016-04-25		
G. van Aemstelstraat 27 1091 TB Amsterdam	tel. 020-6923007 fax. 020-4639259	www.vlugg.nl buro@vlugg.nl	VLUGP STEDENBOUW & LANDSCHAPSARCHITECTUUR

uit: Parkeernormen Bussum 2013					
functie:	Norm		per:	aantal stuks/ m2 BVO	Normatief aantal fietsen
grondgebonden woning	3	fietsen	woning	2	6
appartementen sociale huur	3	fietsen	woning	40	120
appartementen overig	3	fietsen	woning	46	138
In privé bergingen					264
Gebouw A: kantoor zonder baliefunctie	2	fietsen	100 m2 b.v.o.	139	2,8
Gebouw B: bedrijfsverzamelgebouw	galerie	2	fietsen	100 m2 b.v.o.	600
Gebouw C: bedrijfsverzamelgebouw	werkplaats	2	fietsen	100 m2 b.v.o.	349
Gebouw D: bedrijfsverzamelgebouw	oefenruimte	2	fietsen	100 m2 b.v.o.	760
Gebouw E: horeca	café / bar	18	fietsen	100 m2 b.v.o.	557
Gebouw E: sportschool		3,7	fietsen	100 m2 b.v.o.	890
Gebouw F: kantoor zonder baliefunctie		2	fietsen	100 m2 b.v.o.	168
Op terrein					173,5
TOTAAL					437,5

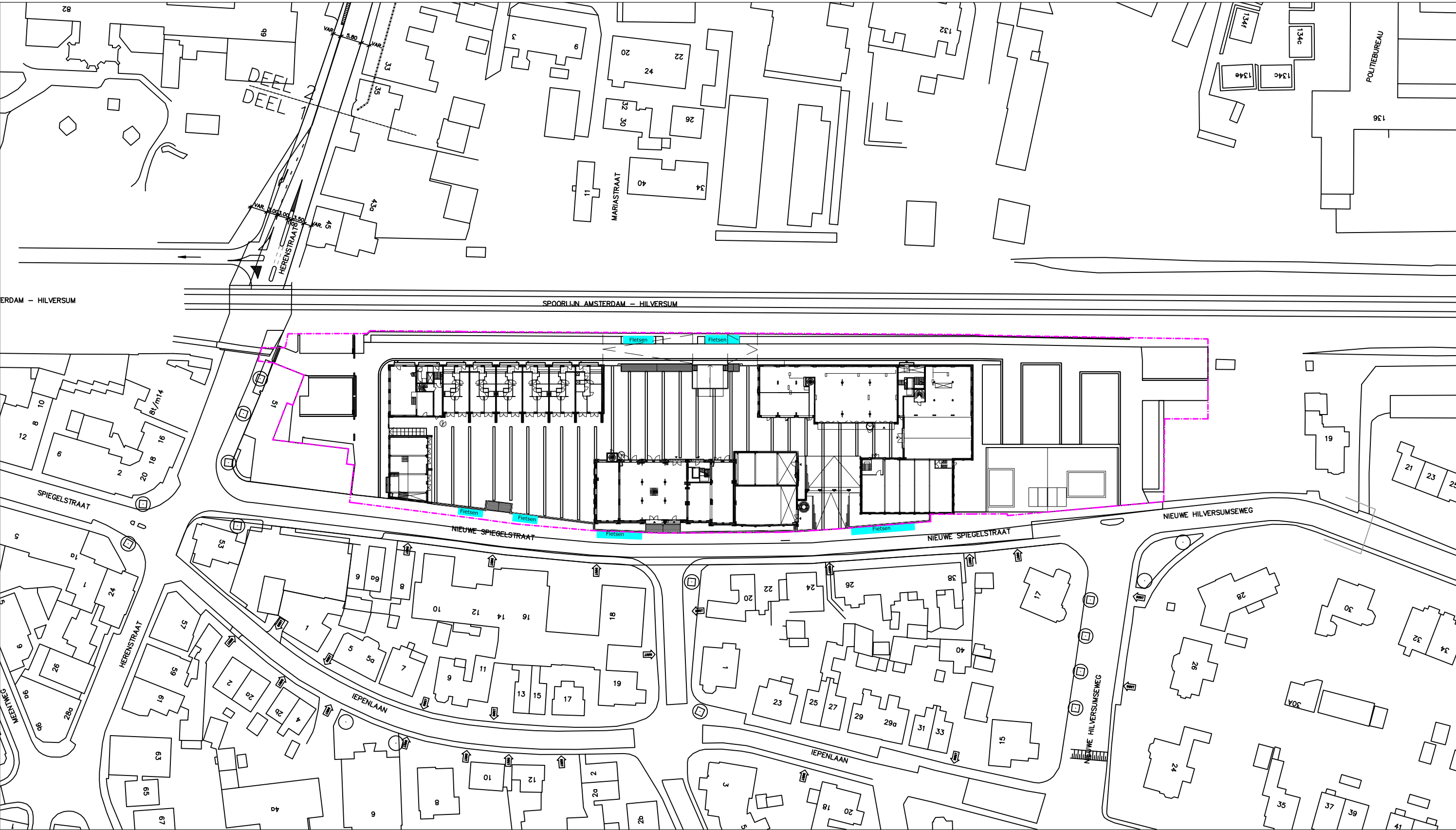
3.2 Fietsenstalling

Ook voor het parkeren van fietsen is een parkeerbalans opgesteld. Voor de woningen en andere functies is voldoende ruimte in bergingen gerealiseerd. Voor bezoekers zijn in de openbare ruimte gemarkeerde opstelplekken voorzien. Dit niet in de vorm van fietsenrekken maar als gemarkeerde plek met om de meter een beugel om te voorkomen dat een hele rij fietsen omvalt. Dit is een oplossing die in steeds meer stadscentra wordt toegepast. We rekenen voor dit soort opstelplekken met 3 fietsen per strekkende meter. Als we de gemarkeerde plekken in de themakaart realiseren is daar plek voor ca. 175 fietsen.

De plekken zijn zo gekozen dat de fiets dicht bij de bestemming kan worden neergezet.

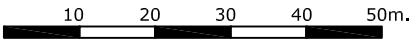


Fietsnietjes



Themakaart Stalling Fietsen

Fietsen Stallingsplek voor fietsen
ca 3 fietsen /m Markering + 1 fietsennietje per m
Totaal aantal plekken in de openbare ruimte: 175



PROJECT	: BENSCHOP BUSSUM	TEKENAAR	: HS
OPDRACHTGEVER	: LEVS ARCHITECTEN	DATUM	: 25-06-2016
TEKENING	: Thema kaart fietstalling	SCHAAL	: 1:1000
PROJECTNR.	: LEVBB	TEK.NR.	:
BESTANDSNAAM	: BENSCHOP VOIP 2016-04-25		
G. van Aemstelstraat 27 1091 TB Amsterdam		tel. 020-6923007 fax. 020-4639259 www.vlugg.nl buro@vlugg.nl	
		VLUGP STEDENBOUW & LANDSCHAPSARCHITECTUUR	

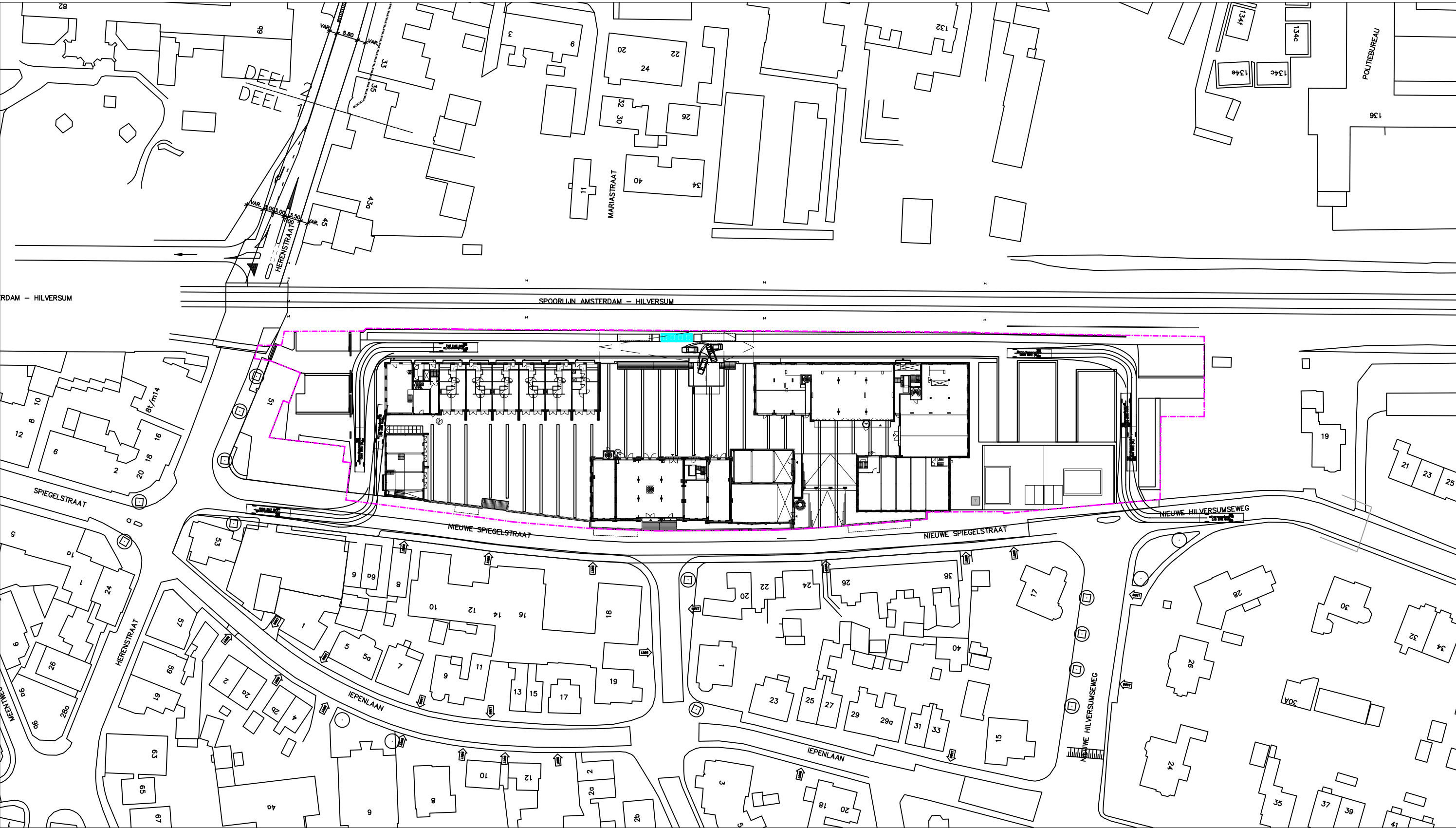


Afvalinzameling


3.3 Afvalinzameling

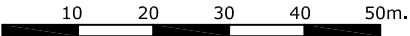
In de Bensdorp wordt het afval van de bewoners gescheiden opgehaald met behulp van ondergrondse verzamelcontainers. De locatie van de containers zijn zo gekozen dat met zo min mogelijk locaties het gehele plan bestreken wordt.


Bedrijfsafval wordt apart opgehaald m.b.v. rol- of verzamelcontainers. In de gebouwen worden hiervoor ruimtes bestemd.



Themakaart Container

 Ondergrondse verzamelcontainers



PROJECT	: BENDSDORP BUSSUM	TEKENAAR	: HS
OPDRACHTGEVER	: LEVS ARCHITECTEN	DATUM	: 25-04-2016
TEKENING	: Thema kaart container	SCHAAL	: 1:1000
PROJECTNR.	: LEVBB	TEK.NR.	:
BESTANDSNAAM	: BENDSDORP VOIP 2016-04-25		
G. van Aemstelstraat 27 1091 TB Amsterdam		tel. 020-6923007 fax. 020-4639259	www.vlugg.nl buro@vlugg.nl
			

3.4 Concept speelaanleidingen

Het dek van Bensdorp is een multifunctioneel gebied waar voor kinderen verschillende speelaanleidingen kunnen zijn die op subtiële wijze worden geïntegreerd met het dek. Deze mogelijke speelaanleidingen zijn te verdelen in vier subgroepen. Spelen met kunst, kleine toevoegingen aan de vloer, kleine speeltoestellen en gebruik maken van muren. Spelen met kunst, Op het dek is er mogelijkheid voor de galerie om kunst te exposeren. Deze objecten kunnen wellicht ook als speelaanleiding dienen.

Kleine toevoegingen aan het dek kunnen over het gehele terrein worden toegepast in de vorm van dingen als stapstenen of vloertekeningen. Kleine speeltoestellen zijn meer zichtbare speelaanleidingen op het woonhof. Deze speeltoestellen hoeven niet voorzien te worden van valondergronden door de beperkte hoogte.

(Blinde) muren kunnen door het toevoegen van handgrepen gebruikt worden als lage klimwand.

In het definitieve ontwerp zullen deze opties verder uitgewerkt worden tot een concreet voorstel.



Kleine toevoegingen



Een blinde muur als speelaanleiding

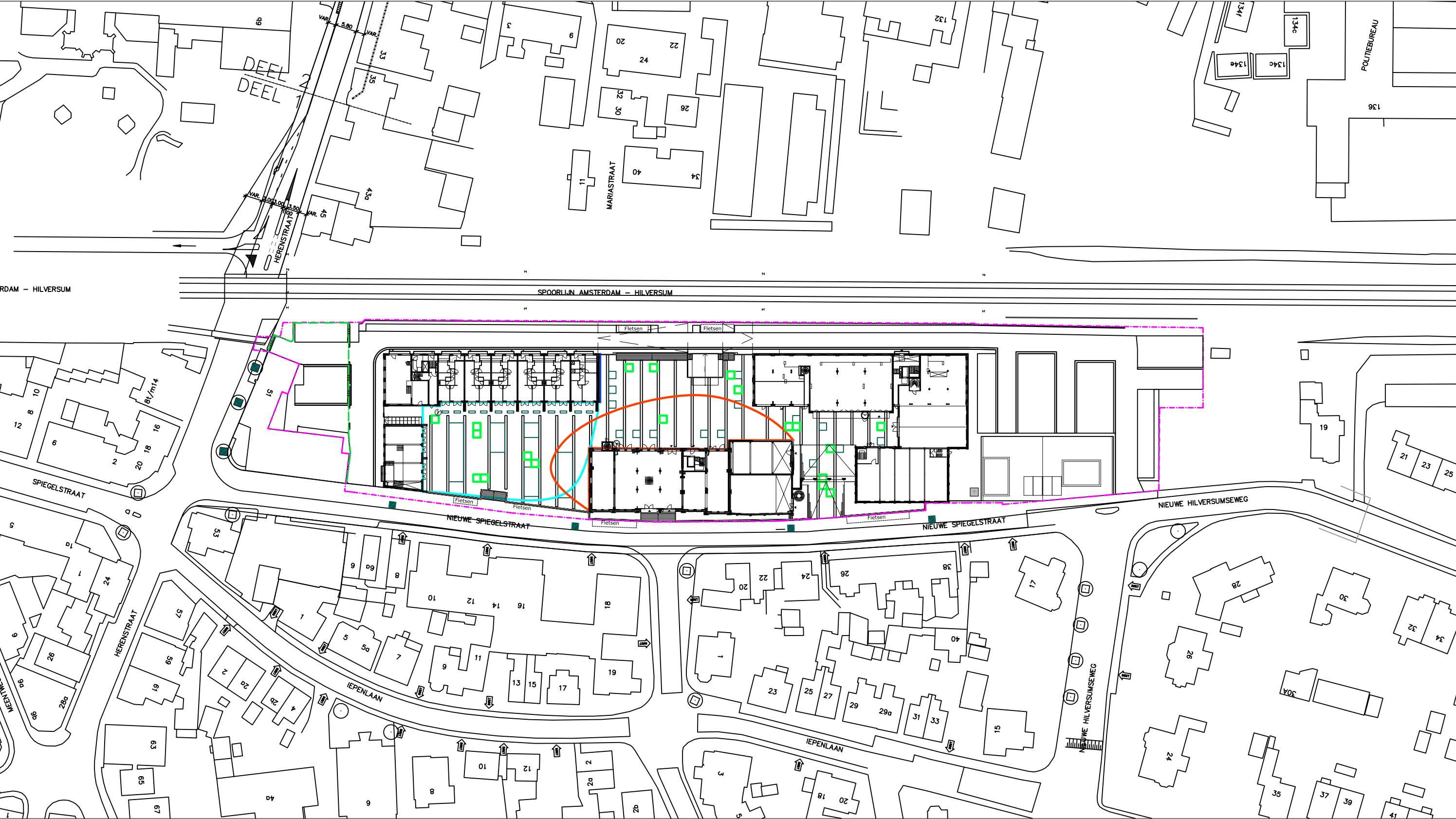


Spelen combineren met kunst







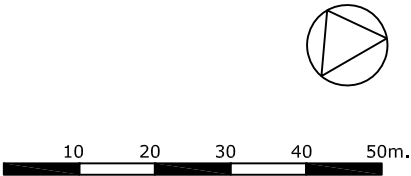
Kleine speeltoestellen





Themakaart speelaanleiding indicatief / nader uit te werken

-  Kleine toevoegingen (stapstenen, vloerprint etc.)
-  Speelaanleidingen dmv kleine toestellen
-  Combineren met kunstobject
-  Gebruik maken van blinde muren



PROJECT	BENDSDORP BUSSUM		
OPDRACHTGEVER	LEVS ARCHITECTEN	TEKENAAR	HS
TEKENING	Speelaanleiding	DATUM	25-04-2016
PROJECTNR.	LEVBB	SCHAAL	1:1000
BESTANDSNAAM	BENDSDORP VOIP 2016-04-25		
G. van Aemstelstraat 27 1091 TB Amsterdam		tel. 020-6923007 fax. 020-4639259	www.vluggp.nl buro@vluggp.nl
		