

Participanten

## Dudok Wonen koopt appartementen Bensdorp

Pagina 2

Algemeen nieuws

## Appartementen sociaal huren?

Pagina 2

Participanten

## De combinatie van alle werkzaamheden is wel uniek

Pagina 3

Participanten

## Bensdorp: een juweel dat zijn glans behoudt

Pagina 4

Participanten

# De Nieuwe Muziekschool wil naar Bensdorp

*De Nieuwe Muziekschool wil één van de nieuwe panden van de oude chocola-fabriek betrekken. Ze krijgen de kans deze volledig nieuw en naar eigen wens te bouwen. De Nieuwe Muziekschool creëert een multifunctioneel gebouw met les en oefenruimtes voor muziek, dans en aanverwanten. Een flinke uitbreiding ten opzichte van de huidige situatie en voor de regio een welkome verrijking.*



Fotobijlschrift: van links naar rechts: Alinda Boeve (Bouwbedrijf Noordersluis), Amand de Ligt (De Nieuwe Muziekschool) en Aya de Lange (Bouwbedrijf Noordersluis)

23 jaar geleden begon De Nieuwe Muziekschool (voorheen Muziekschool Gooi- en Vechtstreek) als stichting in een leegstaand schoolgebouw, de oude Maria-MAVO. Na twee keer noodgedwongen verhuisd te zijn naar andere leegstaande scholen is de muziekschool uiteindelijk stabiel terecht gekomen in het toen net gerenoveerde st. Vituscollege. Daar zijn ze al bijna 10 jaar gehuisvest. "We hebben een goede en plezierige samenwerking met de school", aldus Amand de Ligt, docent, oud-bestuurslid en facilitair dienstverlener bij De Nieuwe Muziekschool: "We maken gebruik van de daluren van de leslokalen en gebruiken de faciliteiten van de school tegen een redelijke en haalbare huurprijs".

Een deel van hun doelgroep loopt dagelijks rond op het st. Vituscollege, dat is geweldig. Maar een grotere doelgroep zijn de basisschoolleerlingen en er zijn ook veel volwassenen op les. Amand: "Ondanks de goede voorzieningen en fijne relatie met het st. Vituscollege blijft het gevoel 'te gast' te zijn. Je kan bijvoorbeeld niet op woensdagmiddag

les geven als de basisschool kinderen vrij zijn. Je kan instrumenten niet laten staan. Iedere keer opnieuw het lokaal inrichten en opruimen. En het merendeel van de lokalen is niet echt geschikt voor muziekonderwijs. We dromen al decennia stilletjes van een eigen en optimaal geschikte huisvesting."

### Nieuwbouw pand in Bensdorp

Het nieuwe pand wordt ideaal. De Nieuwe Muziekschool kan het pand multifunctioneel indelen op de manier waar nu vraag naar is. Niet alleen voor lessen, maar ook voor andere professionals en amateurs die op zoek zijn naar geschikte ruimten. De muziekschool wil met de markt mee bewegen. In de nieuwe locatie kan de muziekschool de openingstijden enorm uitbreiden. Zowel overdag als in de weekenden.

Centraal in het pand is een bescheiden podium omringd door een centrale open ruimte met vide waar cursisten kunnen wachten en een kop koffie kunnen drinken en waar kleine concerten kunnen worden gegeven. Er komen ook twee danszalen, waar ook privé

concerten kunnen plaatsvinden. Het belangrijkste voor de nieuwbouw is een goede akoestiek, een goede ventilatie en isolatie. Er kan geen onderlinge overlast zijn. Dit vergt een goede bouw discipline. Je hoeft maar één geluidslek te hebben en het concept werkt niet meer. Het moet in één keer goed zijn. Amand trekt lering uit eerdere mislukte projecten in Nederland en bestudeert op dit moment juist die locaties waar dit concept wél gelukt is.

### Samenwerking tussen gebruikers

Aya de Lange, aanjager van cultuur in Bensdorp en werkzaam voor Bouwbedrijf Noordersluis, zou het leuk vinden als er samenwerkingsverbanden tussen de verschillende gebruikers ontstaan. Ze verteld: "Er kunnen kleine concerten worden gegeven. Als je in een gebouw zit met een orkest, een dansschool en een paar andere muziekgroepen, dan kan dat elkaar alleen maar versterken. De overheid wil graag dat scholieren meer met muziek gaan doen en stimuleert dit sinds kort weer. Op scholen wordt muziek in steeds mindere mate aangeboden, terwijl is aangetoond dat muziek goed is voor de ontwikkeling van het brein. Het zal ontzettend mooi zijn om muziek en cultuur een boost te geven en een mooi centrum in Bussum neer te zetten."

### Financiering muziekschool pand

Uiteindelijk komt het erop neer dat het gebouw gefinancierd moet worden. De stichting heeft geen kapitaal, maar wel een sterk financieel beleid. Immers het bestaat al 23 jaar zonder subsidie. Amand is vanaf het begin betrokken bij De Nieuwe Muziekschool, als docent en frequent in het bestuur. Zijn rol is de connectie tussen verhuurder en eindgebruikers, en ondersteunt alle ondernemers in het collectief. De stichting faciliteert en brengt partijen samen die elkaar versterken.

Voor Stichting De Nieuwe Muziekschool is het belangrijk dat ze kostendekkend opereren en efficiënt met de financiële middelen omgaan. "Muziekles heeft een plafond in de hoogte van de lesprijs. Je kunt niet eindeloos kosten doorberekenen anders bereik je er niemand mee," aldus Amand. De huurprijs speelt een grote rol in dit verhaal. Als deze te hoog is dan is de exploitatie niet rond te krijgen. Dat neemt niet weg dat er voor een investeerder een redelijke opbrengst moet zijn. Als de gemeente een steentje kan bijdragen om de bouwkosten te drukken, zodat de muziekschool voor een redelijke prijs het pand kan huren én de investeerder een redelijk maar stabiele opbrengst kan verwerven, dan ontstaat er een win-win situatie. De gemeente kan de cultuuroelstellingen behalen en De Nieuwe Muziekschool krijgt de exploitatie rond.

Volgens Amand is het rendement van de muziekschool erg continu. Niet heel hoog, maar ook niet heel laag. De stichting kijkt vooraf naar haalbaarheid. Ze gaan natuurlijk niet eerst een prachtig pand neerzetten en daarna kijken naar hoe ze het rond kunnen krijgen. Die fout is al vaak gemaakt. Het doel van De Nieuwe Muziekschool is om een goede vulling te hebben en er zijn gelukkig al een hoop vaste en potentiële huurders.

### Uitdaging

"Alle belangen op elkaar afstemmen, dat is nu de uitdaging," aldus Amand, hij vervolgt: "Mijn persoonlijke uitdaging is om samen met de architect en Bouwbedrijf Noordersluis het ultieme concept samen te stellen zodat we alles kunnen realiseren. Er voor zorgen dat het zo gebouwd wordt dat alles klopt. De ventilatie, elektra en isolatie. Als we allemaal dit project omarmen, dan moet het haalbaar zijn!"

### OPROEP

De nieuwe Muziekschool zoekt nog investeerders en partners met een hart voor muziek en cultuur.

Neem contact op met Amand de Ligt (bel: 06-24564397 of mail naar: info@de-nieuwe-muziekschool.nl)



Participanten

## Dudok Wonen koopt appartementen Bensdorp

**Woningcorporatie Dudok Wonen koopt van Bouwbedrijf Noordersluis in Bensdorp 40 appartementen, bestemd voor de sociale verhuur. Dudok Wonen is al enkele jaren betrokken bij het Bensdorp project. Het is daarom ook geen verrassing dat juist deze woningcorporatie de appartementen gaat verhuren.**

Fotobijschrift: Artist impression van het appartementencomplex. Copyright: LEVS architecten

“Het is voor ons een kans om deze nieuwbouw appartementen in Bussum te realiseren voor de verhuur. We zijn als woningcorporatie erg betrokken geweest bij het project en denken dat er een grote behoefte is aan sociale huurwoningen in dit gebied. We zijn daarom erg verheugd dat we de appartementen aan onze portefeuille kunnen toevoegen”, aldus Michiel van Baarsen van Dudok Wonen.

Het complex bestaat uit 8 type woningen, ontworpen door LEVS architecten uit Amsterdam. Op de begane grond zijn er woningen met een atelierruimte welke uitkomen op het binnenterrein van Bensdorp. De andere woningen variëren van 60m2 tot 90m2 en hebben één of twee slaapkamers. Alle appartementen hebben aan de pleinzijde een balkon. Bij ieder appartement hoort een parkeerplaats en



berging in de kelder.

Met de verkoop van het eerste blok appartementen heeft Bouwbedrijf Noordersluis de sociale doelstelling van het project gerealiseerd. “We hebben het complex in detail aangepast aan de wensen van Dudok Wonen, met behoud van de uitstraling van het pand. We zijn

erg blij met de samenwerking dusver” aldus projectmanager Henry Ponsteen van Bouwbedrijf Noordersluis.

Het streven is om rond de zomer van start te gaan met de sloopwerkzaamheden van de bestaande opstallen, waarna gestart kan worden met de bouw van het complex. Verwacht

wordt dat eind 2017 de eerste appartementen verhuurd kunnen worden. Wie in aanmerking wil komen voor een sociale huurwoning in Bensdorp, dient zich te registreren via woningnet.

Algemeen nieuws

### Appartementen sociaal huren?

Sociale huurwoningen zijn woningen die tegen een sociaal tarief worden verhuurd. Meestal zijn deze woningen eigendom van een woningcorporatie. 40 van de appartementen in Bendorp zijn gereserveerd voor sociale huur en worden door woningcorporatie Dudok Wonen verhuurd. Voordat u in aanmerking komt voor een sociale huurwoning dient u aan een aantal voorwaarden te voldoen.

#### Voorwaarden

Allereerst moet u zich inschrijven bij Woningnet als woningzoekende, zodat u kunt reageren op sociale huurwoningen in de gemeente Bussum. De voorwaarden om in aanmerking te komen voor een woning verschillen per gemeente. Vanaf 1 januari 2016 is gemeente Bussum gefuseert met gemeente Muiden en Naarden. De raad van de nieuwe gemeente “gemeente Gooise Meren” zal zich nader uitspreken over alle onderdelen van woningsplitsing.

#### Maximale huurprijs

Per 1 januari 2016 is de maximale netto huurprijs voor sociale huurwoningen vastgesteld op € 710,68 per maand. De netto huurprijs is de kale huurprijs voor de woning. Vaak worden er ook servicekosten berekend over een woning. Deze kosten komen nog bovenop de netto huurprijs. De huurprijs van de woning wordt bepaald door het woningwaarderingstelsel. Hoe hoger de kwaliteit van de woning, hoe meer punten een woning krijgt. Dit systeem geldt alleen voor sociale huurwoningen en is vastgesteld door de rijksoverheid.

Bron: Woningnet Gooi en Vechtstreek en Rijksoverheid

Passend toewijzen in WoningNet Gooi en Vechtstreek

## PROGNOSE BOUWPROCES



Idee uitwerken

Begin 2014

Akkoord bestemmingsplan

November 2015

Akkoord bouwaanvraag

Juni 2016

Start sloopwerk

Juli 2016

Start bouw

September 2016

Vooralsnog is dit een globale prognose welke continue bijgesteld wordt.

Afbouw

3e kwartaal 2016

Oplevering

Eind 2017 / begin 2018

Participanten

## In de zomer starten we met de sloopwerkzaamheden

Bouwbedrijf Noordersluis verwacht rond de zomer te kunnen starten met de eerste sloopwerkzaamheden. Voor deze tijd zal een deel van het terrein al klaar gemaakt worden voor deze werkzaamheden. Er zullen meerdere bouwketen geplaatst worden en bouwmaterieel worden neergezet. Uiteraard zal de buurt hier vooraf van op de hoogte worden

gebracht. De sloopwerkzaamheden zullen ongeveer 4 à 5 weken duren. Nadat al het sloopafval is afgevoerd kan begonnen worden aan de nieuwbouwplannen. Niet alles wordt gesloopt. Het Bros-gebouw blijft behouden en een aantal oude ornamenten uit de panden blijven bewaard. Deze worden later weer hergebruikt voor de nieuwbouw.

Participanten

## De combinatie van alle werkzaamheden is wel uniek



Bouwbedrijf Noordersluis B.V.  
**WILCO VOLKERINK** aan het woord

**Graag stellen wij aan u voor: Wilco Volkerink is werkzaam als projectleider bij Bouwbedrijf Noordersluis. Hij is al 22 jaar werkzaam in de bouwsector. Wilco is begonnen met de opleiding Electro, maar daar lag niet zijn interesse. Vervolgens is hij de MTS opleiding Weg- en Waterbouw gaan volgen. Na zijn studie kon hij direct aan de slag bij Hegeman waar hij in de betonbouw aan verschillende bruggen en viaducten heeft gewerkt. Vervolgens heeft hij de overstap naar een bouwbedrijf gemaakt. Wilco is zelfstandig projectleider en heeft zich sinds 2015 verbonden aan Bouwbedrijf Noordersluis. Wilco is projectleider van het project Bendorp.**

Het project Bendorp komt nu in een sneller vaarwater. Het voortraject is volledig door zijn collega's van de planvoorbereiding gedaan. Nu komt de uitvoeringsfase dichterbij en zal hij het werk voortzetten. Vanaf de uitvoeringsfase is Wilco verantwoordelijk voor het project en heeft hij de regie.

#### Straks een fulltime job

Wilco is nu bezig met het opstellen van plannen en een plan. Om alle vergunningen te krijgen, ondersteunt hij nu de planvoorbereiding. Langzamerhand wordt het werk voor het project steeds intensiever. Op dit moment kost het werk één dag in de week, maar dat wordt straks een fulltime job. De komende tijd gaat hij zich verdiepen in het inrichten van de bouwplaats en draagt hij zorg voor de logistiek zodat alle materialen op de juiste tijd op de juiste plaats zijn.

#### Zelf team samenstellen

Het project is erg groot en een enorme uitda-

ging. Wilco wilde dit graag oppakken met een voor hem vertrouwd team. Bij Bouwbedrijf Noordersluis kreeg hij de mogelijkheid om zijn team zelf samen te stellen. Voor Wilco was het een voorwaarde; je kent elkaar, je weet wat je aan elkaar hebt en dat werkt gewoon erg prettig.

Naast Wilco als projectleider zijn er een uitvoerder en meerdere werkvoorbereiders aan het team toegevoegd.

#### Een heel mooi werk

Wilco vertelt: “Ik vind het project Bendorp een heel mooi werk waar ik mij enorm op verheug. Het is een uitdagend project waar je iets fantastisch van kunt maken. Iets wat er nu staat wordt voor een groot deel gesloopt en opnieuw opgebouwd. Ook gaan we een bestaand pand renoveren. Alles zit in dit project; een parkeergarage, infrastructuur, renovatie, nieuwbouw van bedrijfsruimtes, lofts en appartementen. En dat midden in de

binnenstad, langs het spoor en weinig ruimte om het gebouw heen. Dat lijkt me een enorme uitdaging. Nieuw zijn deze grote klussen voor mij niet. Maar de combinatie van alle werkzaamheden is wel uniek!”

## WIST U DAT...

De eerste straatnamen van Bendorp zijn bekend! De namen zijn respectievelijk ‘Bendorpplein’ en ‘Cacastraat’.

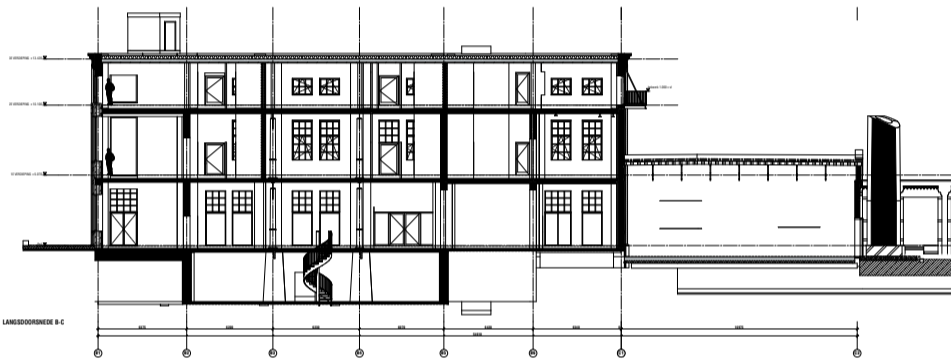
Algemeen nieuws

## Verkoop lofts start na de zomer

**Wonen in een gerenoveerd historisch gebouw: het Bros-gebouw. Op de begane grond komt een commercieel-maatschappelijke invulling. Op de eerste en tweede verdieping worden in totaal 6 lofts gerealiseerd.**

De lofts hebben een gebruiksoppervlakte van 165m<sup>2</sup> tot 200m<sup>2</sup>, ze hebben alle zes een balkon, 2 parkeerplaatsen achter elkaar en een berging. De lofts blijven grote open ruimtes, maar worden wel energiezuinig gerenoveerd. Er komt isolatie in de wanden en plafonds en alle ramen en kozijnen worden vervangen. Ook komt er een nieuw dak op het pand. De oude zuilen zullen aan de binnenzijde van de lofts zichtbaar blijven.

De koper kan zijn eigen droomloft samenstellen. De ruimte is nog vrij in de delen. Wilt u twee of meer slaapkamers? Of liever toch één grote open ruimte? Alles is nog mogelijk.



Na de zomer zal er een campagne opgestart worden om de lofts te verkopen. Op dat moment zullen ook alle details over de zes lofts bekend gemaakt worden.

Bouwbedrijf Noordersluis is momenteel bezig met het samenstellen van een uitgebreide brochure met plattegronden en alle specificaties van de ruimtes. Bij de start verkoop kan de brochure bij de makelaar opgevraagd worden.

Ook op de website [www.bensdorpbussum.nl](http://www.bensdorpbussum.nl) zal alle informatie over de lofts te vinden zijn. Via de media, de website en de Bensdorp nieuwsbrief zal na de zomer een aankondiging verzonden worden over de startdatum van de verkoop.

## 6 Lofts



Participanten

### Bensdorp: een juweel dat zijn glans behoudt

Ik geef het toe, ik ben geen Bussumer en ook geen inwoner van het Gooi. Maar Bensdorp Cacao, dat is me wel bekend. Ik heb me als nieuwe wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling ingelezen in alle aspecten rond de herontwikkeling van de oude fabriek, en ook verdiept in de roemrijke historie van dit prachtige merk. Dat Bensdorp en nu Gooise Meren na precies 150 jaar (de fabriek werd in 1866 in Bussum gebouwd) met elkaar verbonden blijven is een goede zaak. Koester en bewaak de cultuurhistorische waarden die een dorp of stad bezit. Dergelijke waarden bepalen mede de identiteit van een stad op dorp.

Het behoud van cultuur historie en industrieel erfgoed gaat mij na aan het hart. Mijn liefde ligt vooral op het vlak van de traditionele scheepvaart, eerst als eigenaar van een 31 meter lange schoener en vervolgens bestuurlijk als directeur van belangenvereniging voor het behoud van een traditionele vloot. Veel van die mooie historische schepen hebben via de chartervaart een tweede leven gekregen. En nu krijgt Bensdorp een tweede leven in de vorm van appartementen en ruimten voor kunst en cultuur. Dat zijn initiatieven om toe te juichen en te ondersteunen.

De gemeente is ook de instantie die kaders stelt, plannen toetst en het proces bewaakt. Die rol blijven we vervullen, zodat de inwoners van Gooise Meren en de bezoekers straks blijvend kunnen genieten van het behoud van een juweel, dat het dorp Bussum mede heeft gevormd.

Ik zie uit naar de realisatie en wens de eigenaar veel succes!

Hendrik Boland

Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling  
Gooise Meren

### WIST U DAT...

Wij erg benieuwd zijn naar uw mening of het project. Wilt u meedenken over de invulling of heeft u een leuk idee? Laat een bericht achter op facebook of onze website.

[www.bensdorpbussum.nl](http://www.bensdorpbussum.nl)  
[facebook.com/bensdorpbussum](https://facebook.com/bensdorpbussum)

### CONTACTINFORMATIE



Heeft uw vragen over de informatie over Bensdorp welke is gecommuniceerd in deze nieuwsbrief? Neem dan contact met ons op via onderstaande gegevens.

BEDRIJFSNAAM: BOUWBEDRIJF NOORDERSLUIS B.V.  
BEZOEKADRES: Vaartweg 88  
8243 PP Lelystad  
POSTADRES: Postbus 245  
8200 AE Lelystad  
TELEFOON: 0320 - 27 72 88  
EMAIL: [info@noordersluis.nl](mailto:info@noordersluis.nl)  
WEBSITE: [www.noordersluis.nl](http://www.noordersluis.nl)

PROJECTEMAIL: [info@bensdorpbussum.nl](mailto:info@bensdorpbussum.nl)  
PROJECTWEBSITE: [www.bensdorpbussum.nl](http://www.bensdorpbussum.nl)

Bouwbedrijf Noordersluis is een onderdeel van de Noordersluis Bouwgroep.