



Ontwerp stedenbouwkundig plan discotheek N57 Hellevoetsluis

22 november 2010

Inhoud

- Uitgangspunten
- Het landschappelijk model
- Ontwerp openbare ruimte
- Ontwerp gebouw
- Planexploitatie

Situatie en ligging plangebied

Stedenbouwkundig ontwerp voor de
Discotheek N57 in Hellevoetsluis.

- Landschappelijk ingepast
- Ecologische verantwoord
- Functioneel haalbaar
- Sociaal veilig
- Duurzaam



Ecologische uitgangspunten

LANDSCHAP / ECOLOGIE

Bescherming en compensatie

- Beschermen broedgebied weidevogels
- Beschermen broedplek boomvalk
- Vergroten fourageergebied boomvalk en weidevogels (moeras)
- Impact bebouwing minimaliseren
- Uitstraling van licht beperken
- Beweging op het terrein afschermen met groen



Uitgangspunten Programma

PROGRAMMA

(Vloeroppervlakte)

Discotheek + ruimte 4.050 m²

Wegrestaurant 1.200 m²

Familie 700 m²
Fastfood 500 m²

Openbare ruimte 12.750 m²

Parkeren 350 pp 8.750 m²
Infrastructuur 4.000 m²

Totaal programma 18.000 m²

Plangebied ca. 32.000 m²



Ontwikkeling Landschappelijk model

ECOLOGIE

- Middelhoekse Wetering wordt Ecologische Verbindingsstructuur (moeras)
- Broedplaats boomvalk wordt beschermd door aanplanting bossage



Ontwikkeling Landschappelijk model

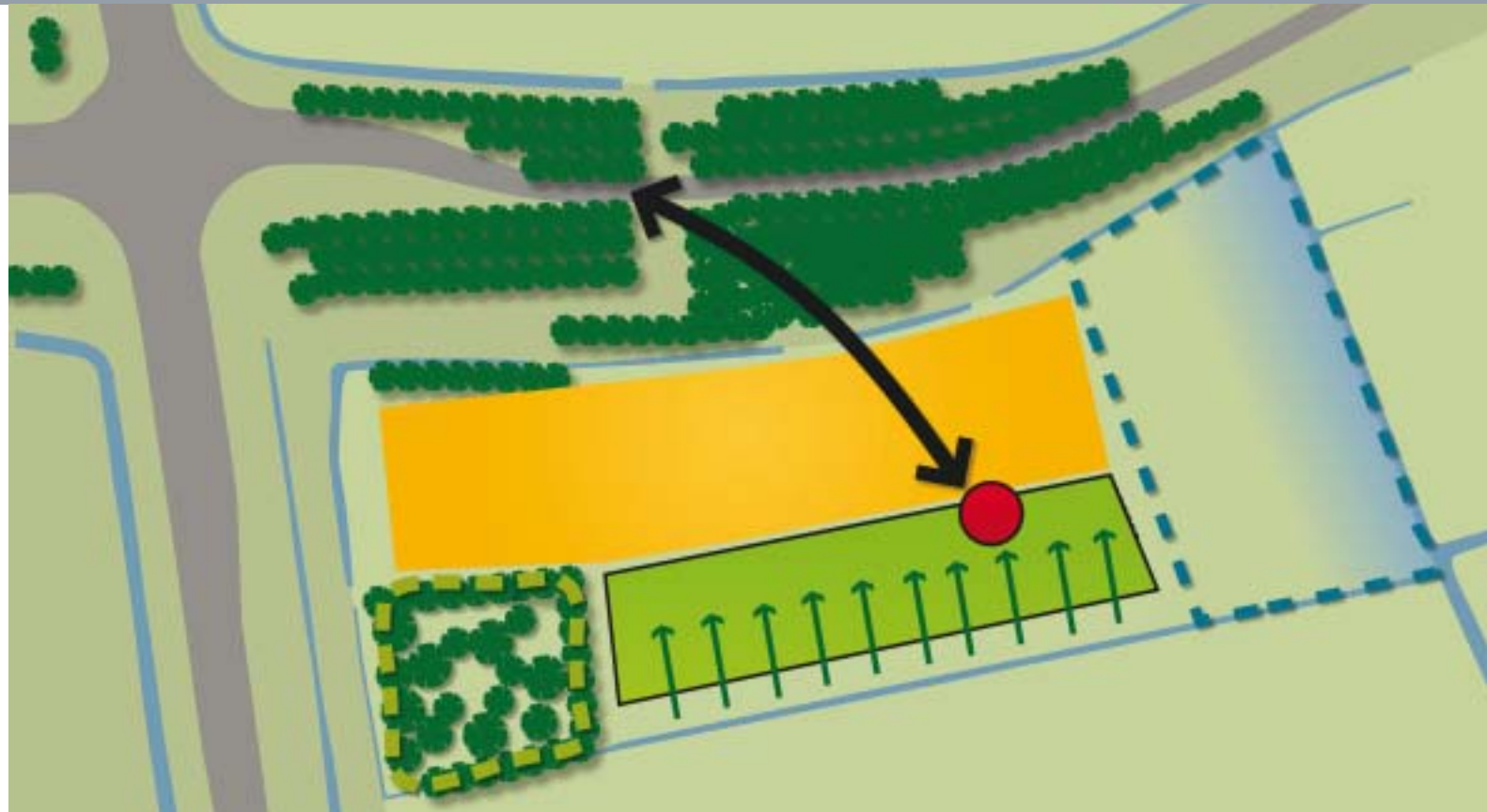
PROGRAMMA

- Alle functies geconcentreerd in één strip
- Parkeren overzichtelijk, functioneel en veilig voor de strip



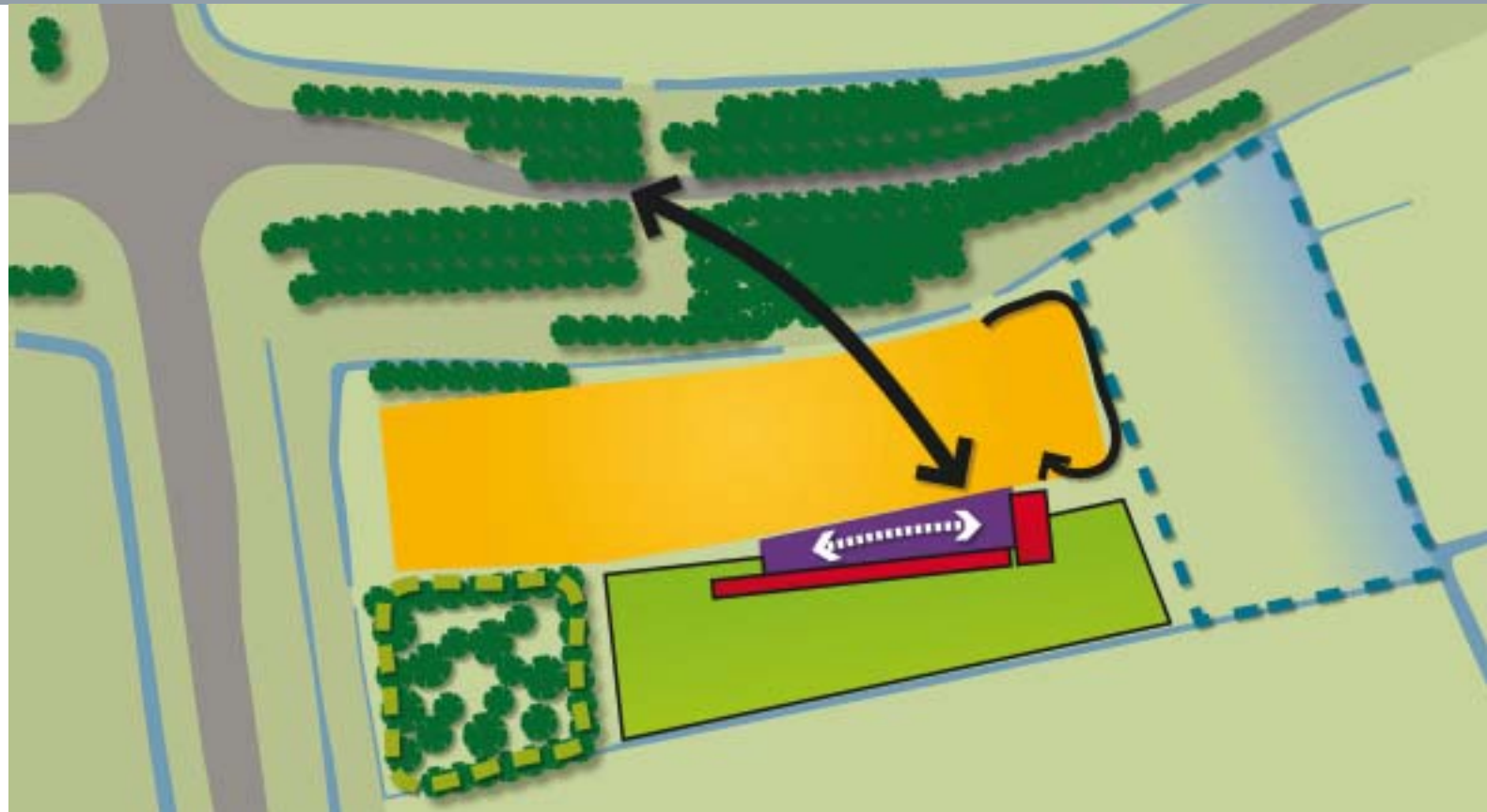
Ontwikkeling Landschappelijk model

- Landschappelijke inpassing van gebouw vanwege ecologische uitgangspunten
- Zichtlocatie versterken door maken van zichtpunt op einde van ontsluiting



Ontwikkeling Landschappelijk model

- Plein en openheid van het gebouw aan de parkeerzijde

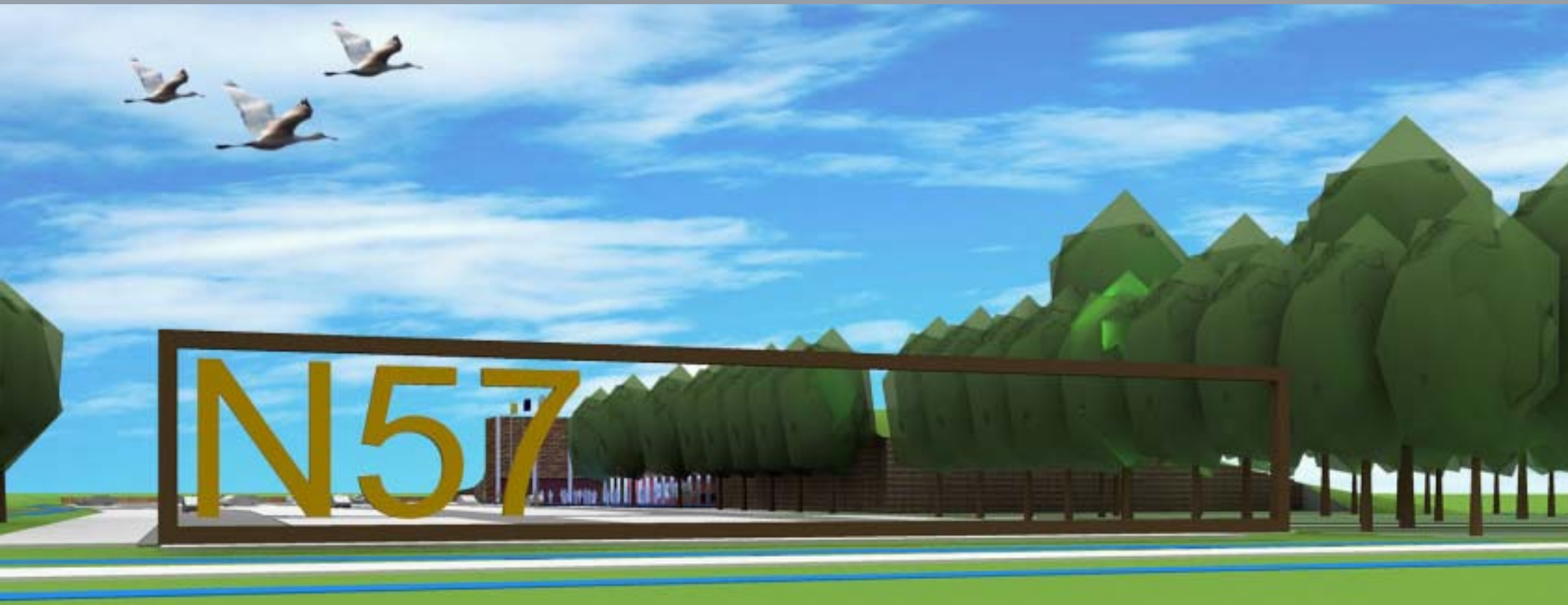


Het landschappelijk model

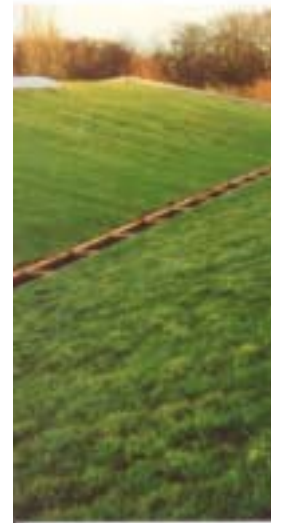




Het landschappelijk model - visualisatie



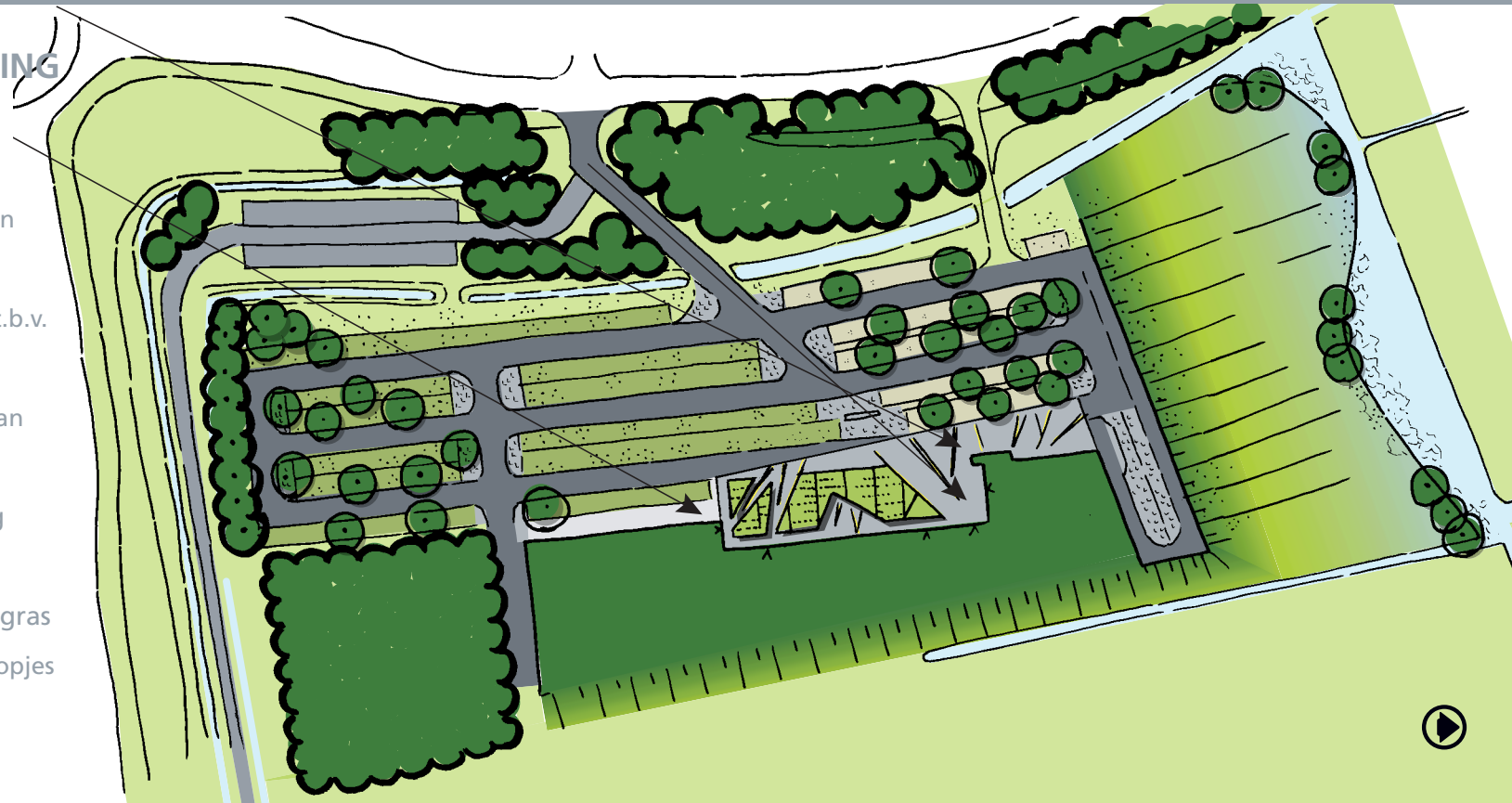
Het landschappelijk model - referentiebeelden



Openbare ruimte - inrichtingsschets

ONTWERP TERREININRICHTING

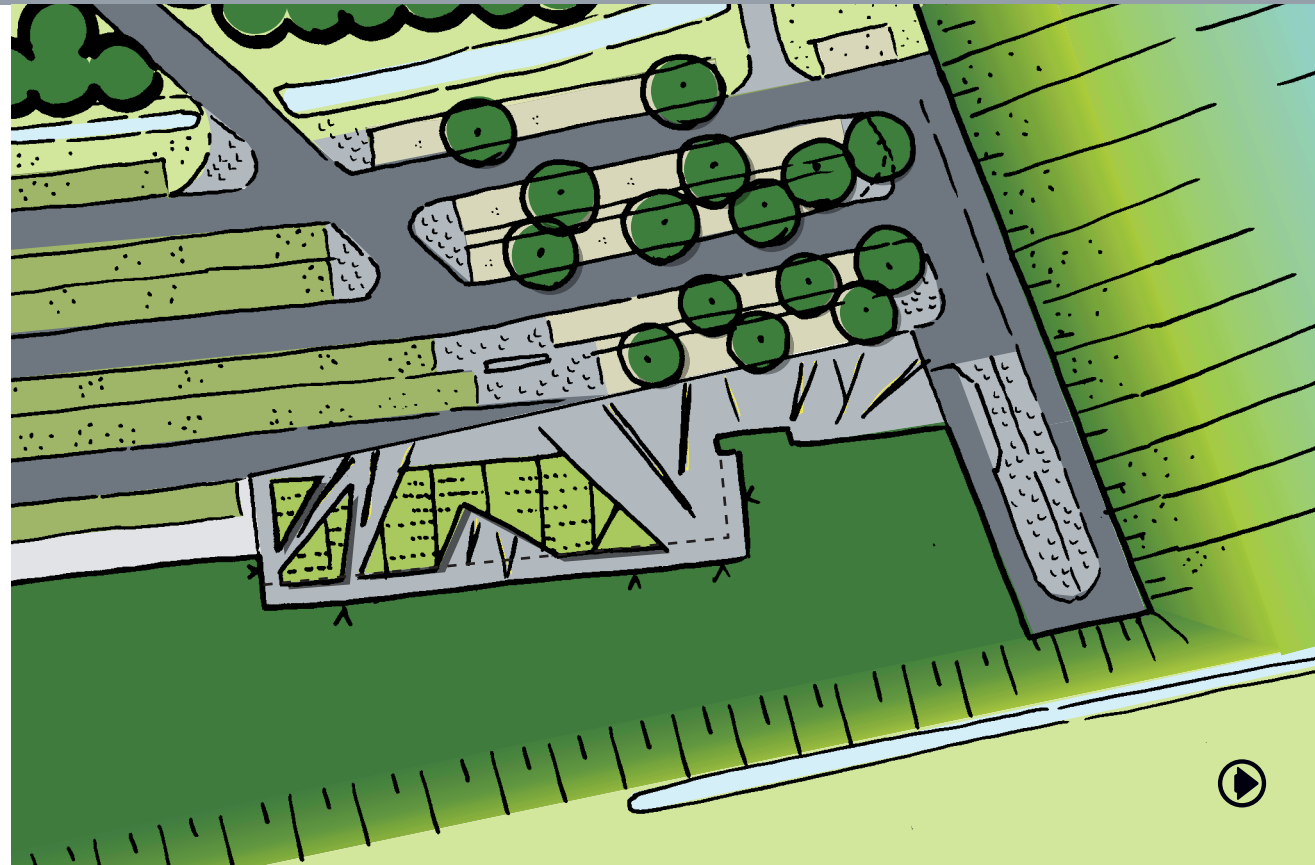
- open zicht op bebouwing vanaf rotonde en entree
- moeraszone door afgraven grond en overloopgebied voor water
- bestaande bomengroep aanvullen t.b.v. boomvalk
- ondergrond parkeren afhankelijk van intensiteit van het gebruik
 1. parkeren op halfverharding tussen de bomen
 2. parkeren op gestabiliseerd gras
- overrijdbare hoeken d.m.v. kinderkopjes



Openbare ruimte - inrichtingsschets

ONTWERP PLEIN

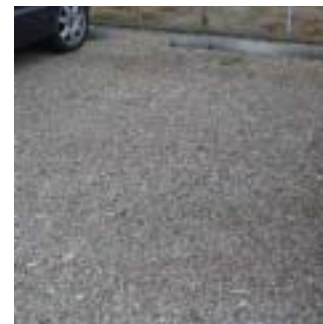
- bijzondere inrichting plein
- grasvlakken op talud in dwarsrichting
- doorsneden door looplijnen gericht op entrees
- grote ruimte rondom centrale entree
- terrasmogelijkheid bij gevels restaurants
- lichtlijnen in verharding
- op parkeerterrein witte verlichting met uitstraling naar beneden t.b.v. fauna
- afscherming plein d.m.v. straatmeubilair



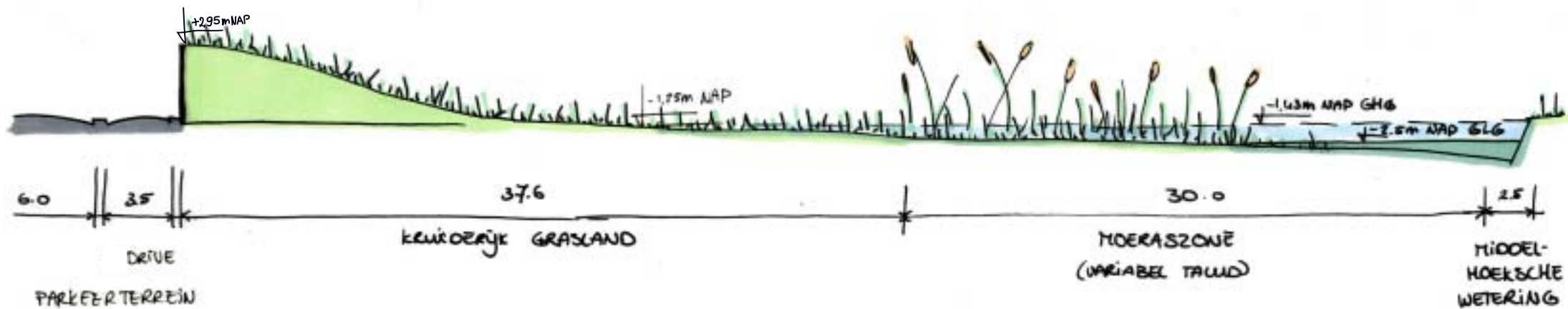
Openbare ruimte - referentiebeelden plein



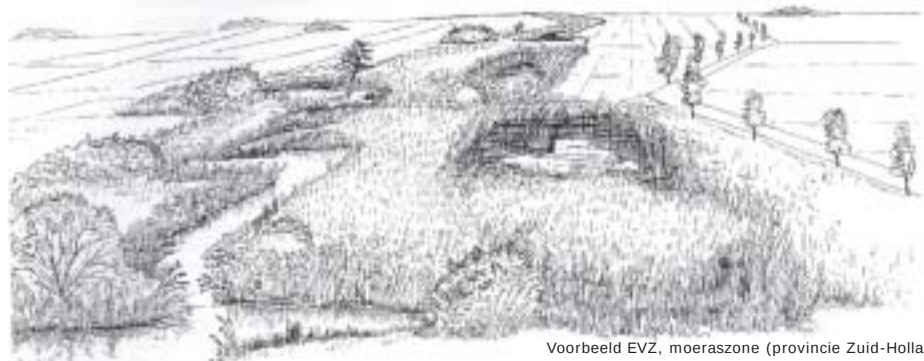
Openbare ruimte - referentiebeelden parkeren



Openbare ruimte - doorsnede moeraszone



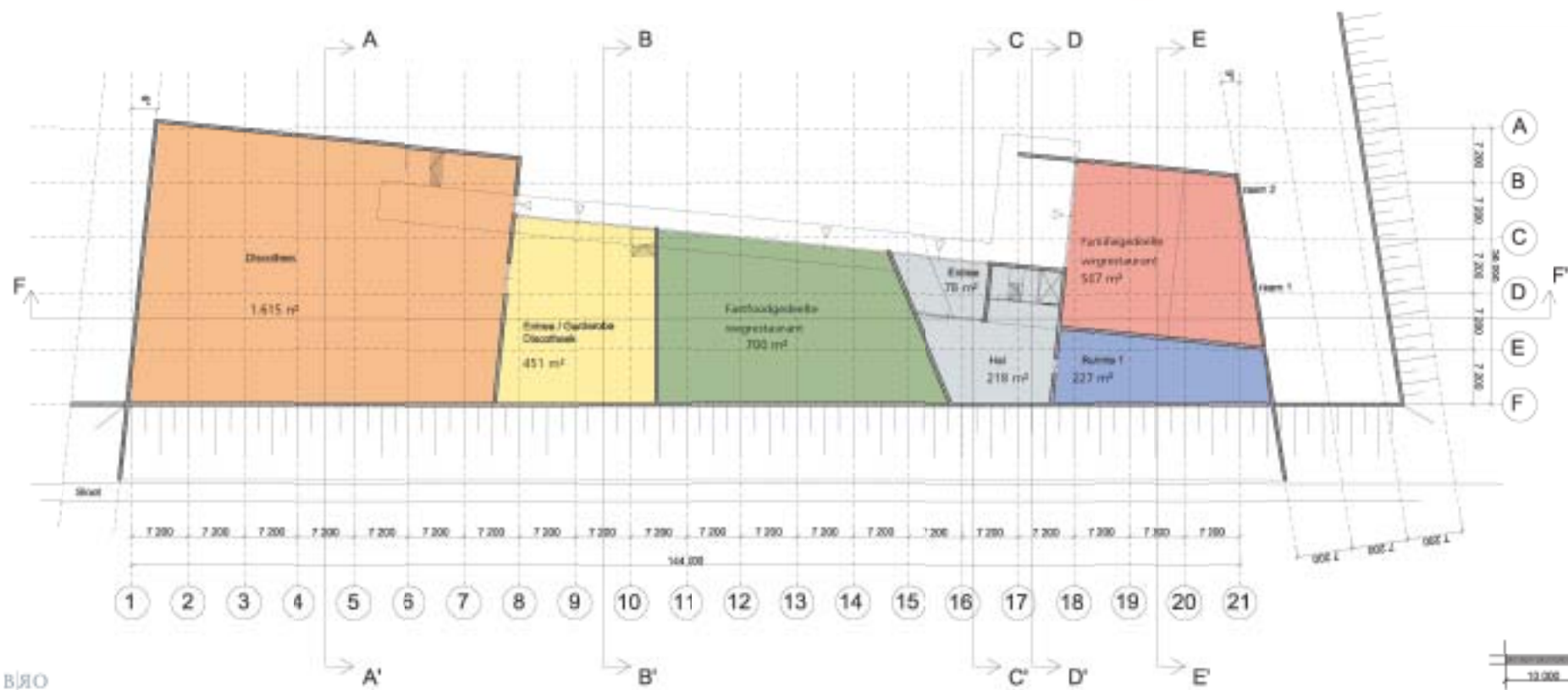
Openbare ruimte - referentiebeelden moeraszone



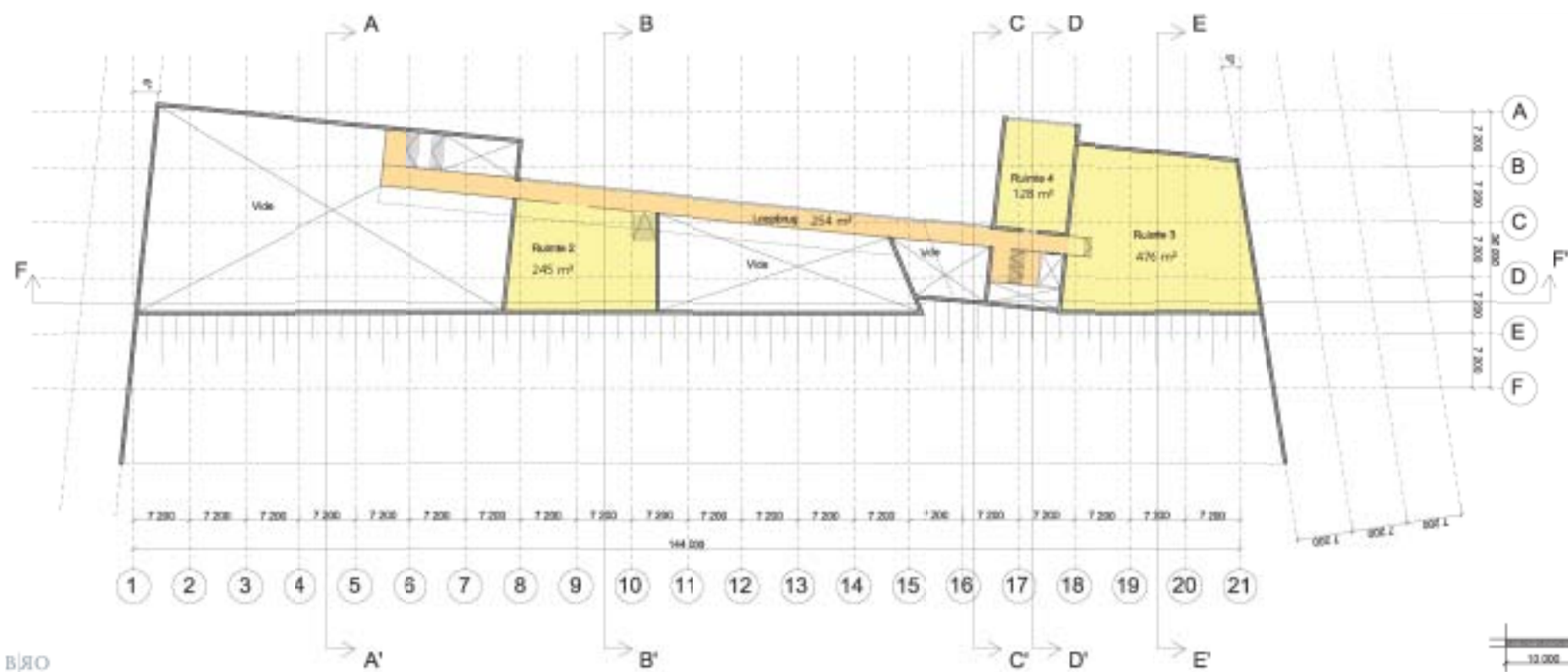
Voorbeeld EVZ, moeraszone (provincie Zuid-Holland)



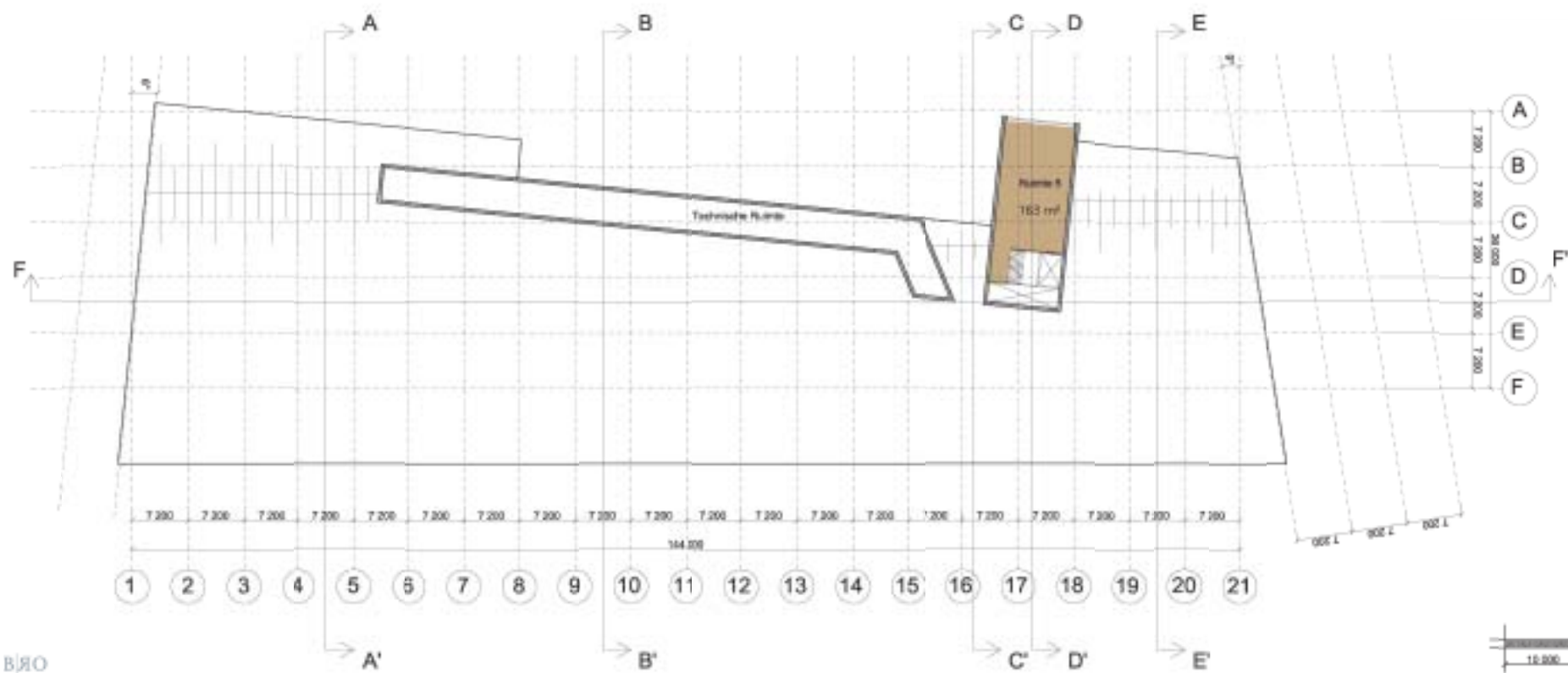
- Parthoedgeboude wegrestaurant
- Familiegedeboude wegrestaurant
- Discotheek BG
- Intime Discotheek
- Intime en hal
- Ruimte 1 (BG)
- Loopbrug
- Ruimte 2, 3, 4 (verd. 1)
- Ruimte 5 (verd. 2)
- Ruimte 6 (verd. 3)



- Fastfoodgebied/wegrestaurant
- Fastfoodgebied/wegrestaurant
- Discotheek BG
- Interne Discotheek
- Entree en hal
- Ruimte 1 (BG)
- Loopbrug
- Ruimte 2, 3, 4 (verd. 1)
- Ruimte 5 (verd. 2)
- Ruimte 6 (verd. 3)

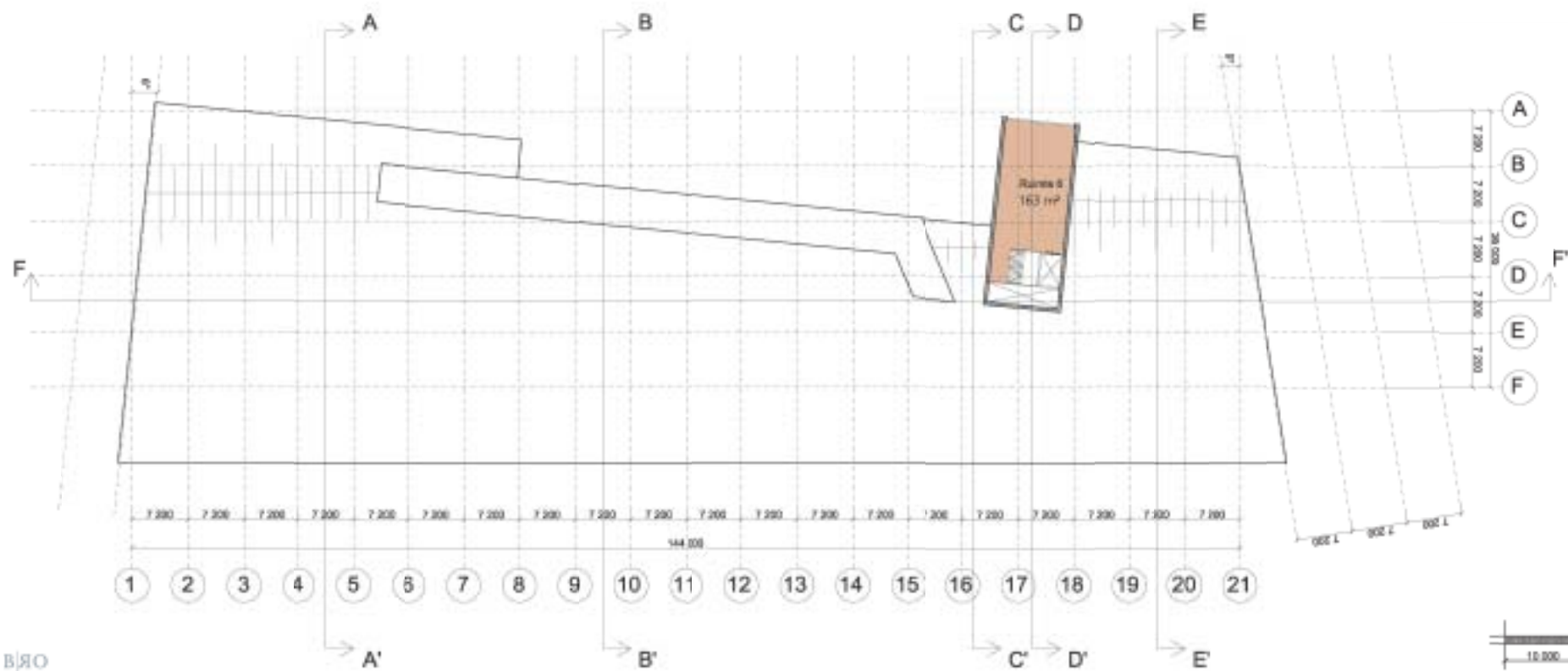


- Fastfoodgebouwe wegrestaurant
- Familiegedeepte wegrestaurant
- Discotheek BG
- Discotheek
- Entree en hal
- Ruimte 1 (BG)
- Loopbrug
- Ruimte 2, 3, 4 (verd. 1)
- Ruimte 5 (verd. 2)
- Ruimte 6 (verd. 3)

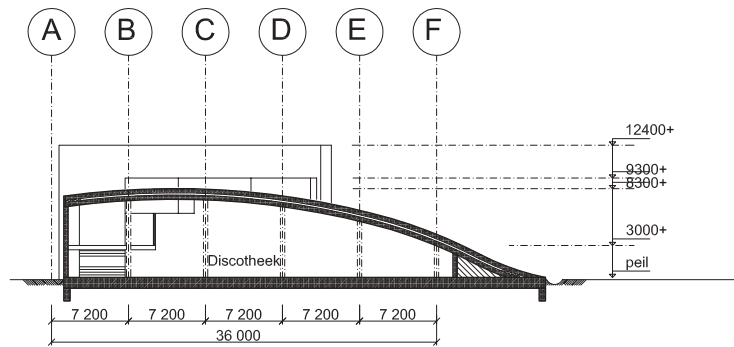


B/JO

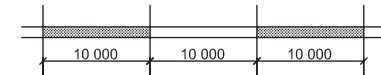
- Fastfoodgebouwe wegrestaurant
- Fastlogedische wegrestaurant
- Discotheek BG
- Entree Discotheek
- Entree en hal
- Ruimte 1 (BPS)
- Loopbrug
- Ruimte 2, 3, 4 (verd. 1)
- Ruimte 5 (verd. 2)
- Ruimte 6 (verd. 3)



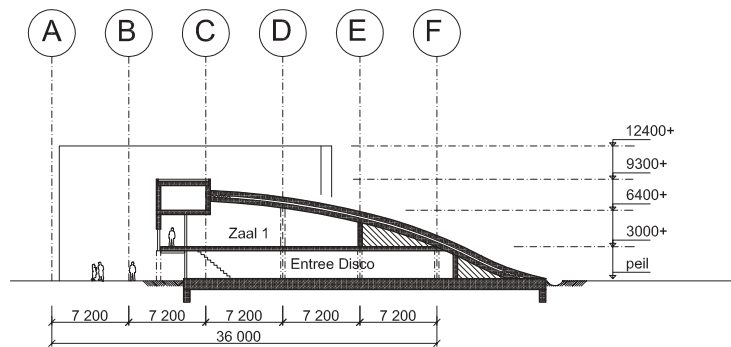
Gebouw - doorsnede A-A'



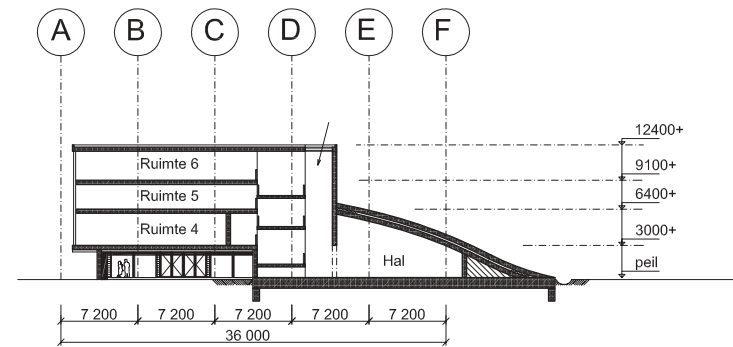
doorsnede A-A'



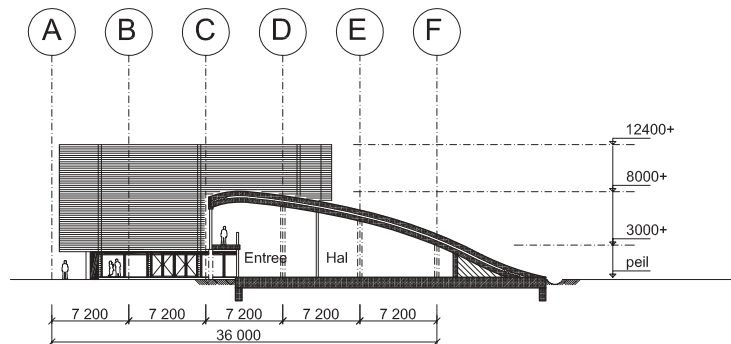
Gebouw - doorsnedes B-B', C-C', D-D' en E-E'



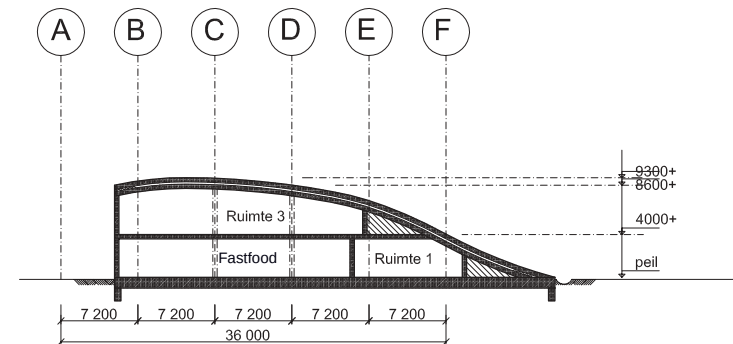
doorsnede B-B'



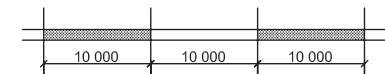
doorsnede D-D'



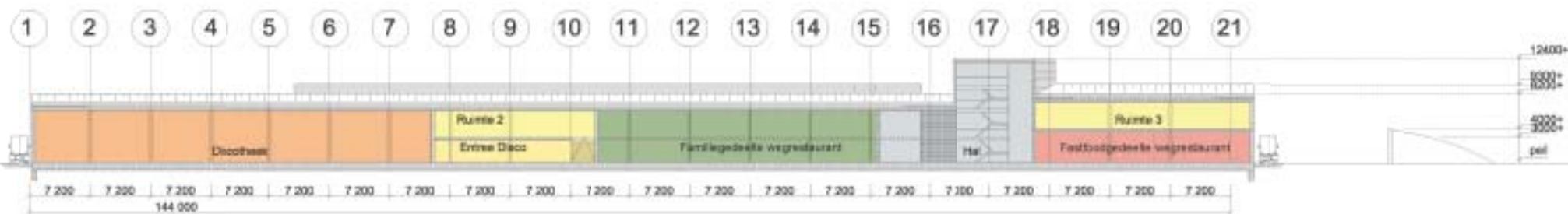
doorsnede C-C'



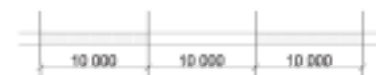
doorsnede E-E'



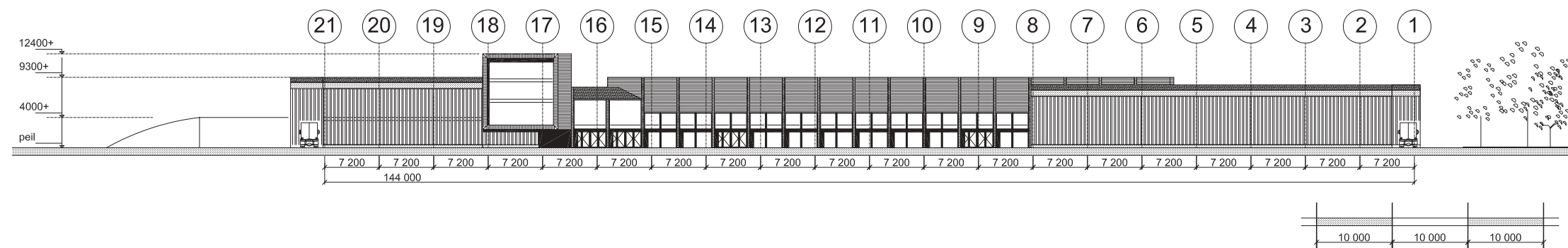
- Fastfoodgedeelte wegrestaurant
- Familiegedeelte wegrestaurant
- Discotheek BG
- Entree Discotheek
- Entree en hal
- Ruimte 1 (BIG)
- Loopbrug
- Ruimte 2, 3, 4 (verl. 1)
- Ruimte 5 (verl. 2)
- Ruimte 6 (verl. 3)



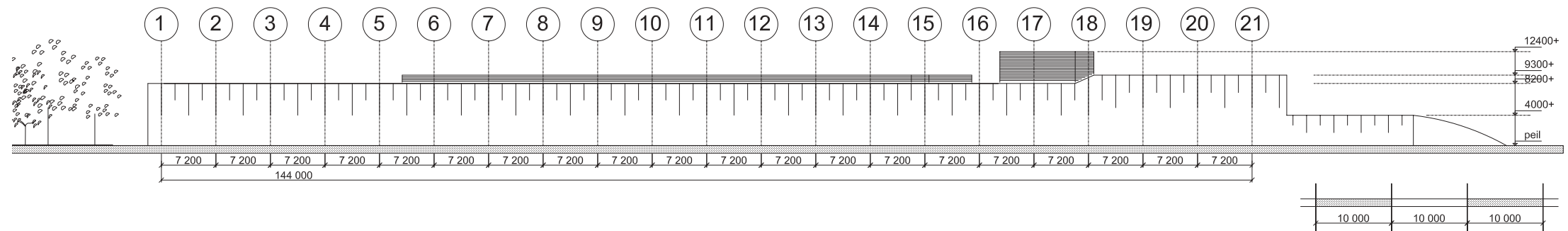
doorsnede F-F'



Gebouw - gevelaanzicht voorzijde



Gebouw - gevelaanzicht achterzijde



Gebouw - 3D visualisatie



Gebouw - 3D visualisatie



Gebouw - 3D visualisatie



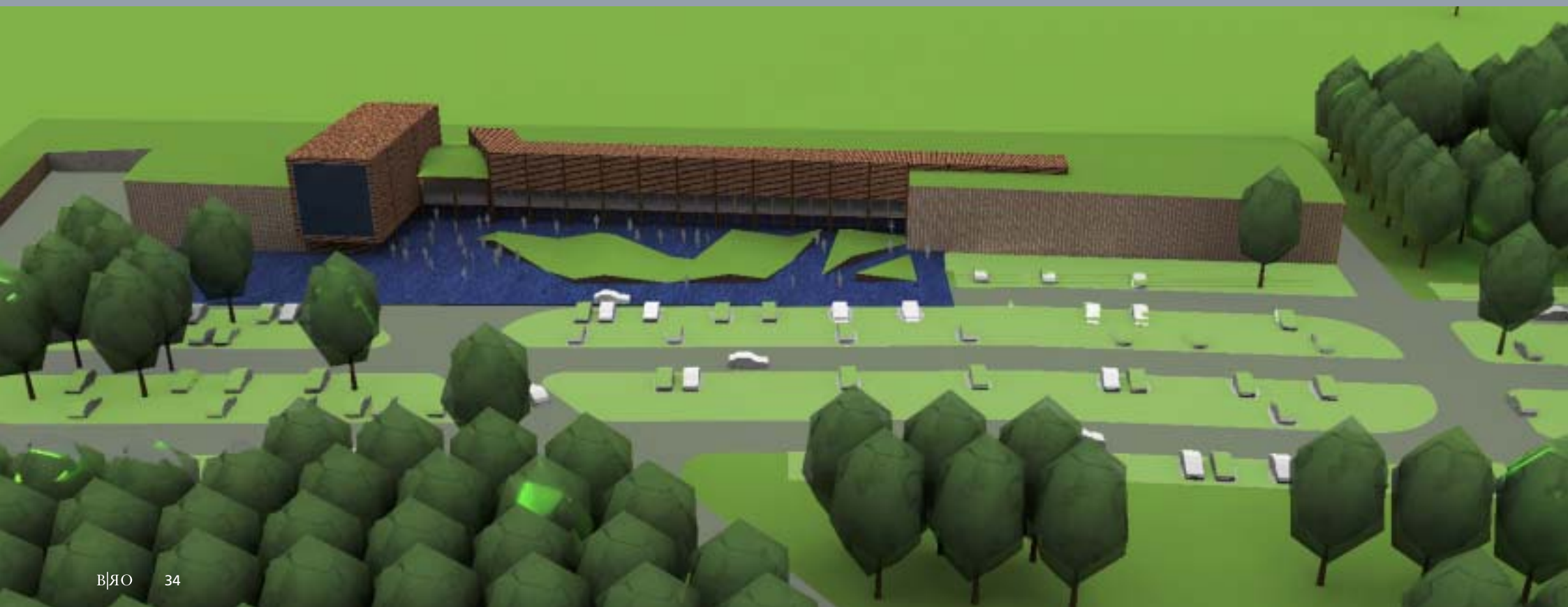
Gebouw - 3D visualisatie



Gebouw - 3D visualisatie



Gebouw - 3D visualisatie



Gebouw - 3D visualisatie



Gebouw - 3D visualisatie



Planexploitatie - rapport horeca N57 van IMK

PLANEXPLOITATIE

De initiatiefnemer heeft besloten om een planexploitatie van de discotheek te laten opstellen. BRO heeft in beeld gebracht of, op de beoogde locatie, een rendabele exploitatie van een discotheek mogelijk is en in hoeverre andere horeca nodig is voor een gezonde exploitatie van de discotheek.

Uit de berekening blijkt dat de planexploitatie van een nieuwe discotheek aan de N57 een jaarlijks financieel tekort vertoont. Dit tekort kan worden gecompenseerd door vestiging van andere horeca, zoals een wegrestaurant met een fastfood- en een familiegedeelte. Bovendien verhogen deze zaken de uitstraling van het complex als attractieve en goed bereikbare horecabestemming, gericht op een bredere doelgroep dan alleen discotheekbezoekers.

Het IMK heeft, in opdracht van de gemeente Hellevoetsluis, eveneens de bedrijfseconomische haalbaarheid van het concept discotheek en wegrestaurant onderzocht. Ondanks een andere rekenmethodiek heeft ook het IMK een positieve planexploitatie.

Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een rendabele exploitatie op de beoogde locatie voor een discotheek met een wegrestaurant, opgesplitst in een familie- en fast-food-gedeelte.