



**Landschappelijke inpassing Discotheek N57 Hellevoetsluis**

В Я О



490



esbureau Externum

Ron Pichel

)

ards, Michel Nelissen, Lenny van Oort, Hanneke Oudinga



De Beren Eetcafés

Landschappelijke inpassing Discotheek N57 Hellevoetsluis  
Rapportnummer: 211x02001.042257\_4

19 februari 2009

# Plangebied



# Plangebied

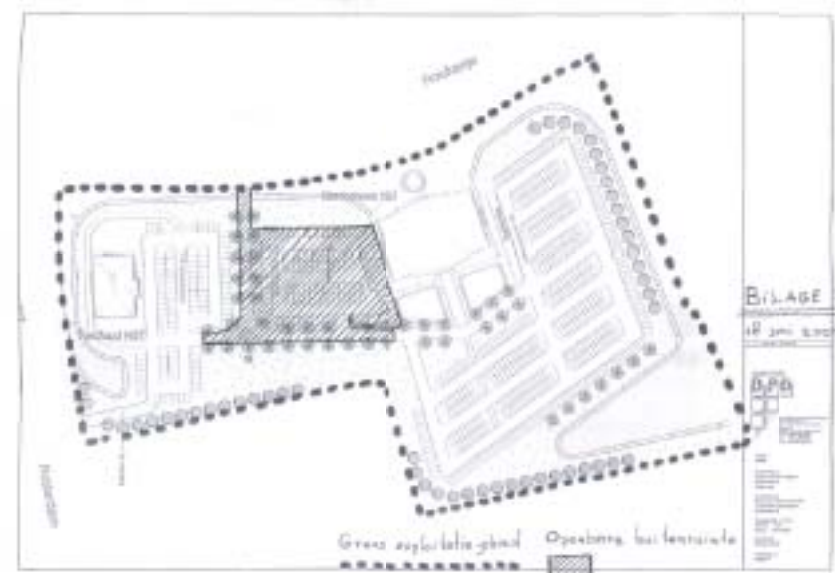


- November 2002: Motie gemeenteraad: vestiging van een discotheek in Hellevoetsluis.
- Oktober 2003: Collegebesluit stappenplan (Van Spronsen & Partners) vervolg-proces realisatie discotheek
- Maart 2004: rapportage mogelijke vestigingsplaatsen (Van Spronsen & Partners) discotheek als basis om gesprekken te voeren met ondernemers
- November 2004: College concludeert geen realisatie discotheek binnen de Vesting van Hellevoetsluis
- Voorjaar 2005: Vestigingslocatie N-57 komt in beeld (Van Spronsen & Partners)
- 24 mei 2005: College spreekt voorkeur uit voor de locatie Zwartdijk/Noorddijk/N-57.
- 15 december 2005: Gemeenteraad stelt "Kaderstellende notitie inzake de vestiging van een disco in Hellevoetsluis" vast (Fastfood restaurant als aanvullende passende functie)
- 13 januari 2006: Kramer Group ontvangt brief met randvoorwaarden waarbinnen de Gemeenteraad bereid is om medewerking te verlenen aan de realisatie van een discotheek. (zie hiernaast)
- Zomer 2006: haalbaarheidsonderzoek is nodig vanwege de onzekerheden met grote financiële consequenties (Van Spronsen & Partners.) Om haalbaarheid te garanderen is een motiefunctie toegevoegd.



# ВЯО

- Vereiste grondpositie Sliklandseweg 4 verworven door de Kramer Group.
- 1 augustus 2006: haalbaarheidsonderzoek en het schetsontwerp m.b.t de discotheek N-57 ingediend bij de gemeente Hellevoetsluis.
- 29 september 2006: formeel aanbieden Principeplan Discotheek N-57
- 29 juni 2007: het ondertekenen van samenwerkingsovereenkomst door burgemeester Kleivogt en Andre Kramer (zie model hiernaast)



Bureau Croonen voor gemeente gestart met Landschappelijke Inpassing (punten zie hiernaast)

- Opschuiven plangrens
- Groene kamer in het landschap
- Watercompensatie
- 500 parkeerplaatsen
- Overloopgebied parkeren
- Open polderlandschap behouden
- Entree aan de Zwartedijk

- Zomer 2008: Presentatie Landschappelijke Inpassing gemeente Hellevoetsluis



er 2008: vaststelling landschappelijke inpassing na overleg Croonen en BRM

waarden Landschappelijke inpassing:  
d:

- Ontsluiting Zwartedijk
- Waterlopen handhaven
- Extra in- en uitrit i.v.m. calamiteit
- Carpoolplaats nader beschouwen

## Programma

- 2.320 BVO (footprint) is leidend
- Meer metrage via haalbaarheid en DPO te onderbouwen

## Ruimtelijke inpassing

- Randvoorwaarden (zie hiernaast)
- Struustroken voorzien van gaashekwerken van 1,50m hoogte
- Boombeplanting bij voorkeur niet hooggaand
- Terreinverlichting noodzakelijk maar niet hoger dan 2,50m
- Geen reclamemasten
- Inrichtingsplan ter goedkeuring van de gemeente

## Parkeren / laden en lossen

- Parkeernorm: 8 pp per 100m<sup>2</sup> BVO
- 25 m<sup>2</sup> per parkeerplaats
- Streven naar optimalisatie OV en inzet discobussen
- Fietscapaciteit: 20 fietsparkeerplaatsen per 100 bezoekers
- Laden en lossen op kwalitatief verantwoorde wijze
- Inrichtingsplan parkeerplaats vereist

## 5 Randvoorwaarden voor het plangebied



Inspiratiebron  
gevel  
worden aan welstandsnota

## Natuuron

- Compensatie: brede zone 30 m ten zuiden Middelhoekse Wetering
- Natuurvriendelijke strook 15 m waterloop oostzijde t.b.v. overgang weidevogelgebied (mantelvegetatie Meidoorn en Hondсроос)
- Weidevogelvriendelijk beheer van graslandpercelen
- 30% plangebied groen, water en spelen

## Vogelbestand

- Onderzoek BRO leidraad inrichting plangebied
- Handhaven van verblijfplaats Boomvalk

## Wateropgave

- Middelhoekse wetering als basis
- Extra waterberging 10% van inrichtingsgebied
- Bij voorkeur geen verharde oppervlakten bij parkeren
- Afvoer van vuil- en regenwater via gescheiden stelsel
- Regenwater blijft in gebied

## Bodem

- Bodemonderzoek noodzakelijk

## Geluid buitengebied

- Weglawaai 48 dB (max. 53 Db) Industrielawa

## Lucht buitengebied

- 40 microgram/m3 (max. 35 overschrijdingen)

## Externe veiligheid

- Onderzoek en verantwoording groepsrisico

## Duurzaamheid en energie

- Inzet duurzaam materiaalgebruik
- Vormen innovatief energiegebruik benutten
- Utiliteitsgebouwen: EPC 20% lager dan bouwbesluit

- September 2008: Landschappelijke inpassing Croonen en reactie BRO aangedragen voor college van B&W

- September 2008: overleg verantwoordelijke wethouders en initiatiefnemers, in de personen van Ron Pichel en Jan Carel Jansen Venneboer (BRO) over verantwoording aanpassing metrages

- 30 september - Landschappelijke inpassing Croonen en reactie BRO vastgesteld door het college van B&W

- BRO werkt aan partieële herziening bestemmingsplan en ontwerpt verschillende modellen

het wegrestaurant)

Programma roonen (discotheek met wegrestaurant)

100 parkeerplaatsen (samen voor de discotheek)

Reactie BRO (footprint)

McDonalds 700m<sup>2</sup>  
KFC 400m<sup>2</sup>  
Discotheek (2 lagen) 2.000m<sup>2</sup>

Programma nu (footprint)

Discotheek (2 lagen) 2.025m<sup>2</sup> BVO  
McDonalds 500m<sup>2</sup> BVO  
Wegrestaurant 700m<sup>2</sup> BVO

Parkeerplaatsen op basis van 1000 bezoekers en toekomstig multifunctionele invulling Discotheek: 350 (berekening en fictief programma, zie hiernaast)

- Januari 2009: presentatie stedenbouwkundige modellen aan het college

Benodigd aantal parkeerplaatsen

|                          | werkdag    |            |            | Zaterdag   |                  |                | Zondag     |
|--------------------------|------------|------------|------------|------------|------------------|----------------|------------|
|                          | overdag    | middag     | avond      | middag     | avond (voor 21u) | avond (na 21u) | middag     |
| fastfood / quick-service | 24         | 24         | 30         | 51         | 60               | 15             | 60         |
| Beer eatcafe             | 25         | 34         | 59         | 59         | 84               | 42             | 59         |
| restaurant               | 36         | 48         | 84         | 84         | 60               | 30             | 84         |
| discotheek/zaal/cafe     | 23         | 23         | 58         | 0          | 58               | 233            | 0          |
| games/pool               | 2          | 2          | 8          | 8          | 15               | 12             | 0          |
| bowling                  | 2          | 2          | 10         | 10         | 20               | 18             | 0          |
| <b> totaal</b>           | <b>112</b> | <b>132</b> | <b>248</b> | <b>211</b> | <b>297</b>       | <b>348</b>     | <b>203</b> |

# Algemene conclusies marktscan horeca N57

## Hellevoetsluis:

- Goede economische perspectieven voor horecacluster
- Huidig regionaal aanbod horeca: kleinschalig, traditioneel (product, uitstraling), matig bereikbaar
- Prijs-kwaliteitverhouding overwegend matig
- Noodzaak productvernieuwing, –verbreding, kwaliteitsverbetering
- Doelgroepen: lokale inwoners, regionale inwoners, passerende automobilisten en toeristen
- Bevolkingspotentieel 2020: 175.000 inwoners in primaire verzorgingsgebied (Voorne-Putten), 100.000 in secundaire gebied

(zie bijgevoegd rapport)



- 
- Opkomst ketens in fastfood en casual dining: McDonald's, Burger King, Kentucky Fried Chicken, De Colonie, De Beren, La Place, etc.
  - Laagdrempelige, doelgerichte horeca (fastfood, casual dining) vestigt zich steeds vaker gezamenlijk op lokaal, regionaal goed bereikbare locaties met ruim parkeren (Run)
  - Voorbeelden: Foodstrip Amsterdam Zuidoost, Ruygen Hoek Hoofddorp
  - Onderscheidend van horeca in centra: kwaliteit, keuze en verblijfsklimaat (Fun)

- 
- 
- Kritische massa vereist vanwege voldoende wervingskracht, grondexploitatie, uitwisselen parkeren, behe etc.
  - Versterkt potenties als regionaal horecacentrum met keuze voor brede doelgroep, verschillende bezoekmotieven
  - Extra potenties voor leisure, alleen economisch kansrijk in combinatie met horecazaak (partycentrum, bowling, games room, poolbiljart, etc.)
  - Verhoogt economische effecten regionaal (inkomen, werkgelegenheid)

(zie bijgevoegd rapport)

# Meerwaarde Discotheek

- Concepten vinden moeizaam geschikte locatie
- Beeldbepalend voor imago cluster als horecabestemming
- Sterke discotheekformule richt zich naast jongeren ook op zakelijke markt, groepen, 25+ (speciale events)
- Combinatiebezoek met fastfood, casual dining (extra draagvlak andere horeca)
- Veel uitwisseling van parkeren met andere (dag)functies
- Door regionale functie voorkeur goed bereikbare, zichtbare plekken, veel parkeren

(zie bijgevoegd rapport)



# Opgave

Stedenbouwkundig ontwerp voor de  
Discotheek N57 in Hellevoetsluis.

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





apport)

**Ecologische verbindingszone Middelhoeksewetering**  
Moeraszone van 30 meter breed, ter hoogte van het restaurant een verbrede zone als 'stapsteen' en 'voortuin'.



toekomstige moeraszone (provincie Zuid-Holland)



**Landschappelijke inpassing en bufferzone weidevogelgebied**  
Zone met een zoom en mantelvegetatie van 15 meter breed, met meidoorn, sleedoorn, handsraai en kruidenrijke zoom.



open veld

zoom

15m/30m



15

# STAP 1: Uitgangspunten Ecologie

## 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



## STAP 2: Uitgangspunten Programma

### PROGRAMMA

(Vloeroppervlakte)

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Fastfoodrestaurant | 500 m <sup>2</sup>    |
| "De Beren" Eetcafé | 750 m <sup>2</sup>    |
| Discotheek         | 4.050 m <sup>2</sup>  |
| Parkeren 350 pp    | 8.750 m <sup>2</sup>  |
| Infrastructuur     | 2.000 m <sup>2</sup>  |
| Totaal programma   | 16.050 m <sup>2</sup> |

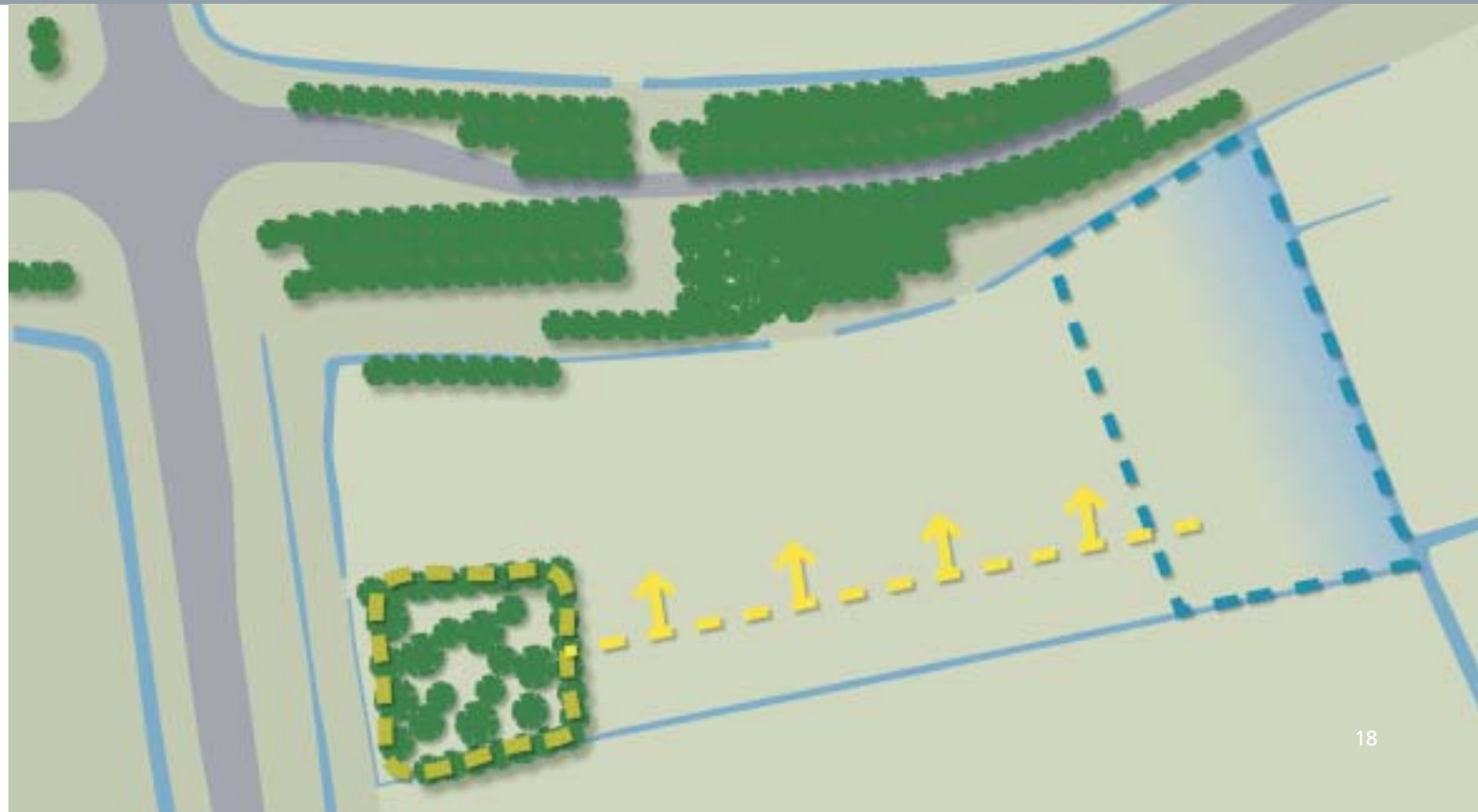
Plangebied ca. 29.000 m<sup>2</sup>



## STAP 3: Ontwikkeling van het Boerenerfmodel (1)

### Ecologie

- Middelhoekse Wetering wordt Ecologische Verbindingsstructuur (moeras)
- Broedplaats boomvalk wordt beschermd door aanplanting bossage
- Bebouwing plaatsen zo dicht mogelijk richting bestaande populieren, ter bescherming broedgebied weidevogels



## STAP 3: Ontwikkeling van het Boerenerfmodel (1)

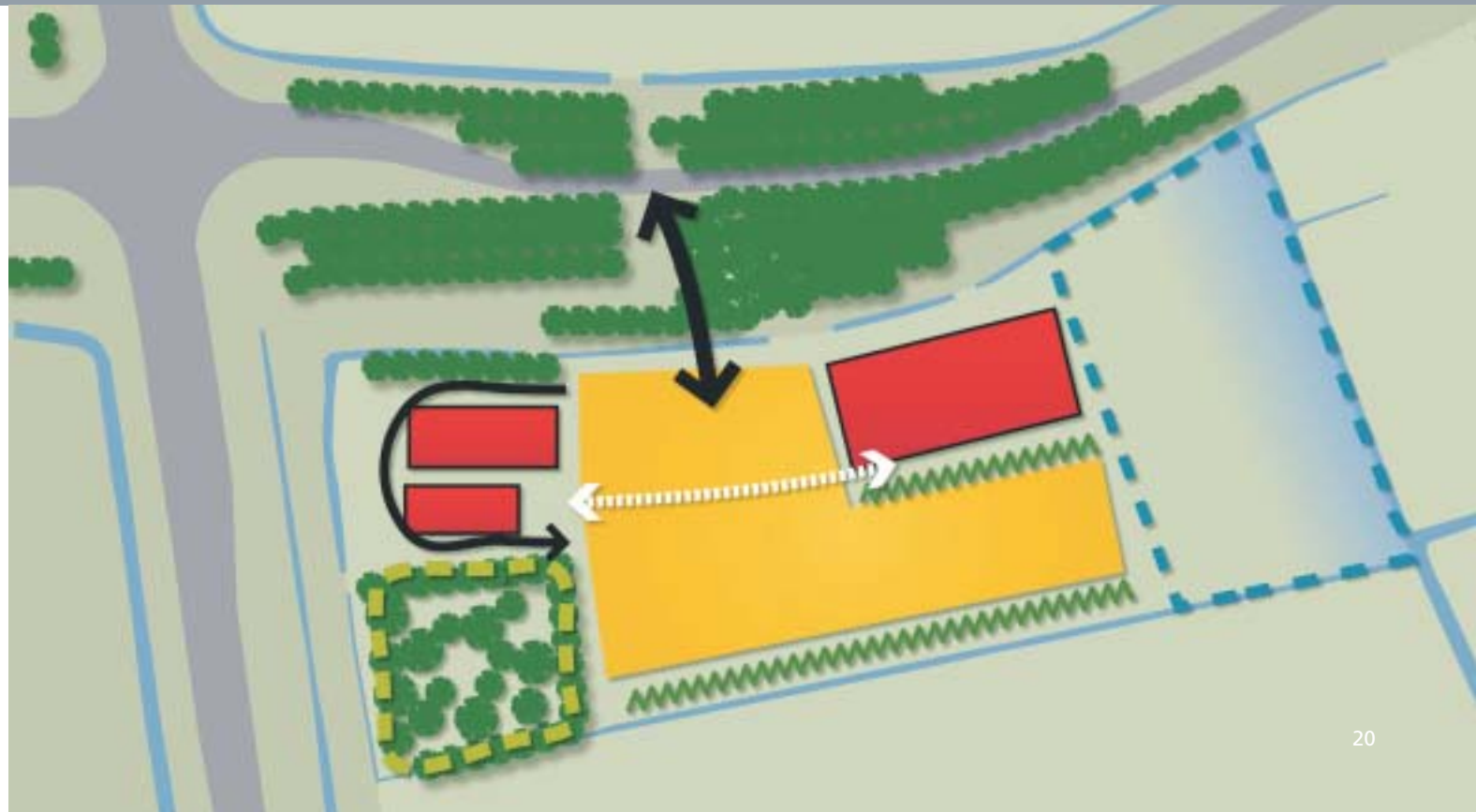
### Programma

- Eetcafé en Fastfoodrestaurant plaatsen aan de N57 op de zichtlocatie
- Discotheek achter op het terrein
- Parkeren centraal tussen de functies



## STAP 3: Ontwikkeling van het Boerenerfmodel (1)

- Ontsluiting terrein via Zwartedijk
- Voetgangersverbinding tussen de functies over het parkeerterrein
- McDrive om functies aan voorzijde heen
- Groene afscheiding tussen de weide en het parkeerterrein

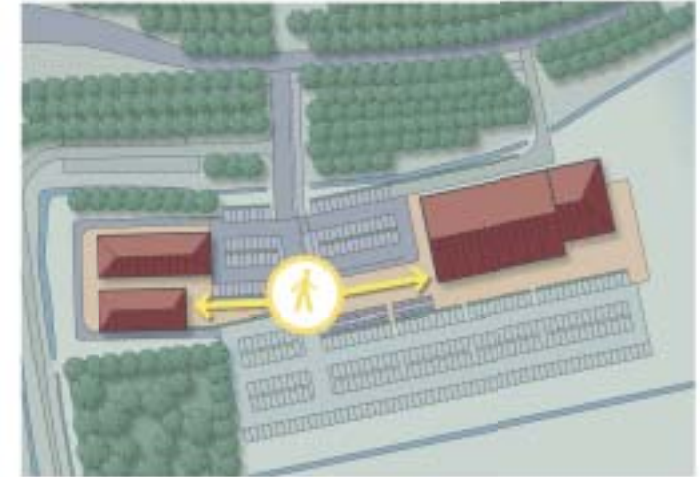


## STAP 4: Het Boerenerfmodel (1)

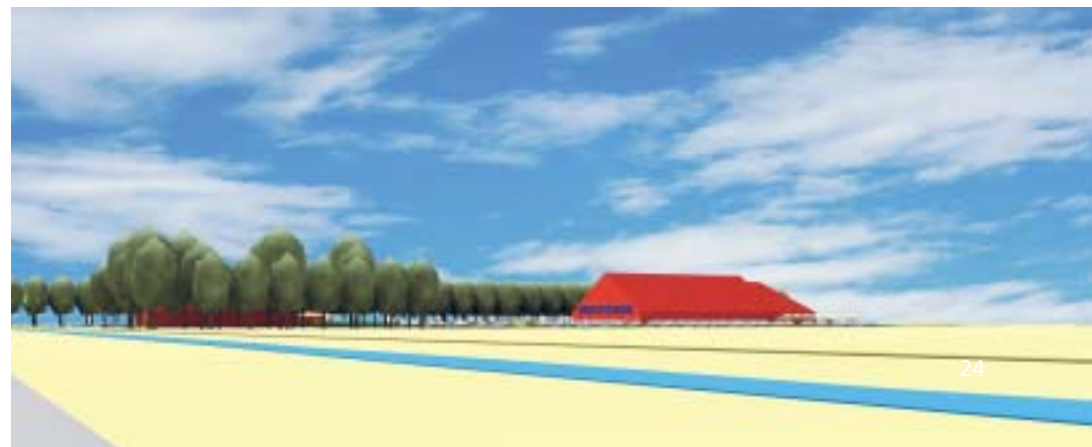
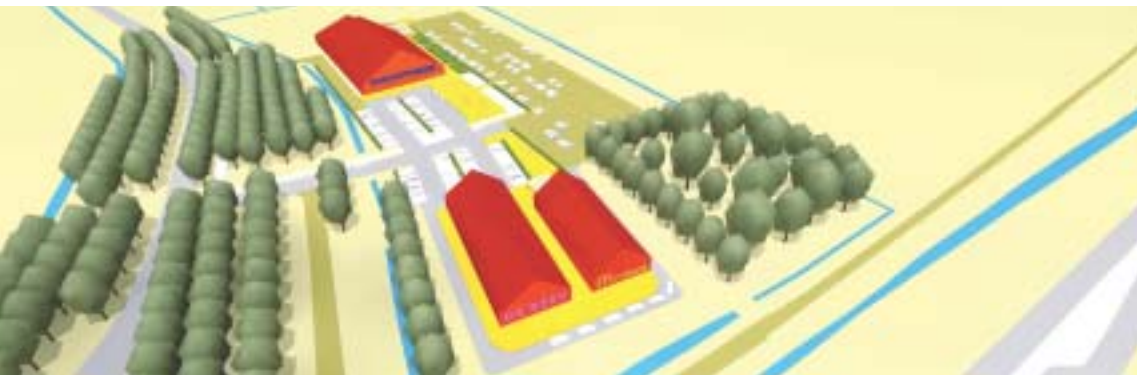


В ЯО





# Visualisatie

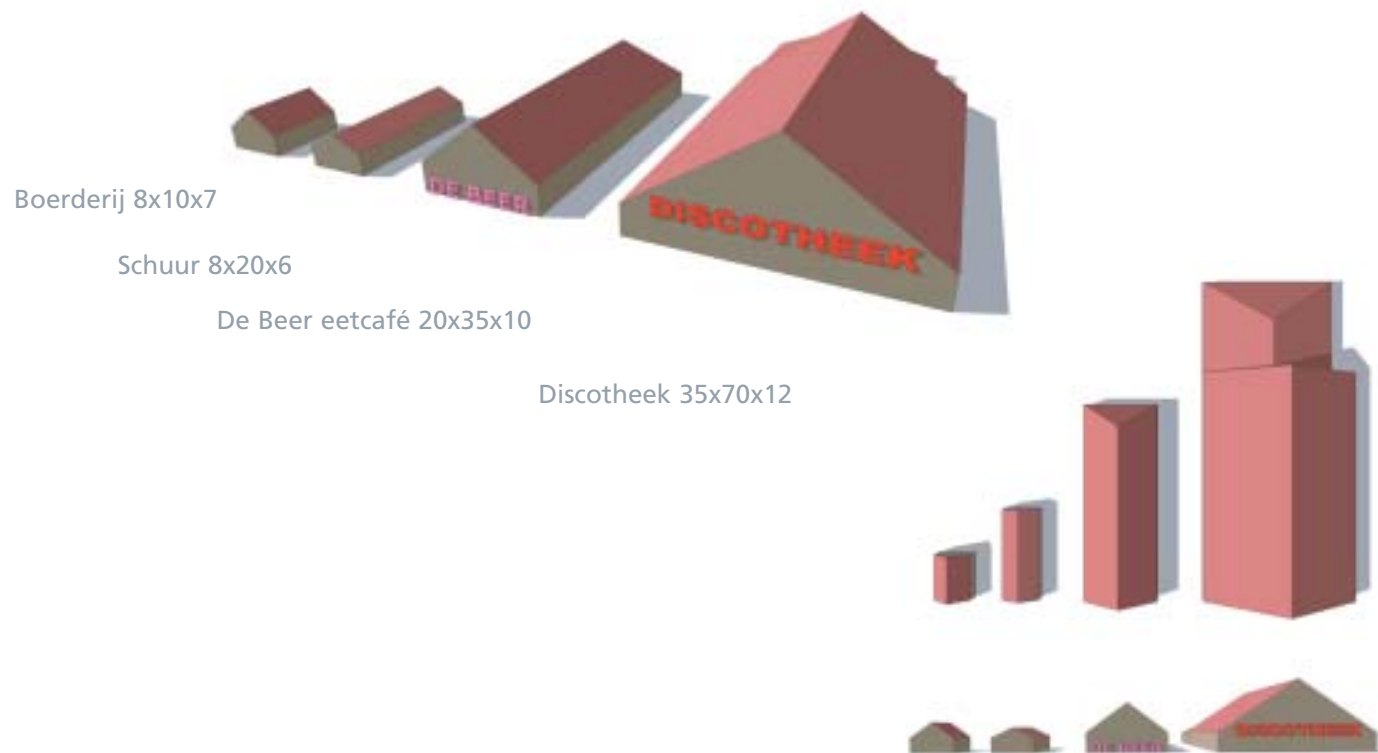


## STAP 5: Evaluatie van het Boerenerfmodel (1)

- Massaliteit van de bebouwing
- Grote afstand tussen functies
- Slechte bezonning terrassen
- Sociale veiligheid parkeerterrein problematisch
- Lastige bevoorrading aan de voorzijde
- "De Beren" Eetcafé is bekneeld tussen functies
- McDrive verstoort zichtlocatie



# STAP 5: Massaliteit van de bebouwing



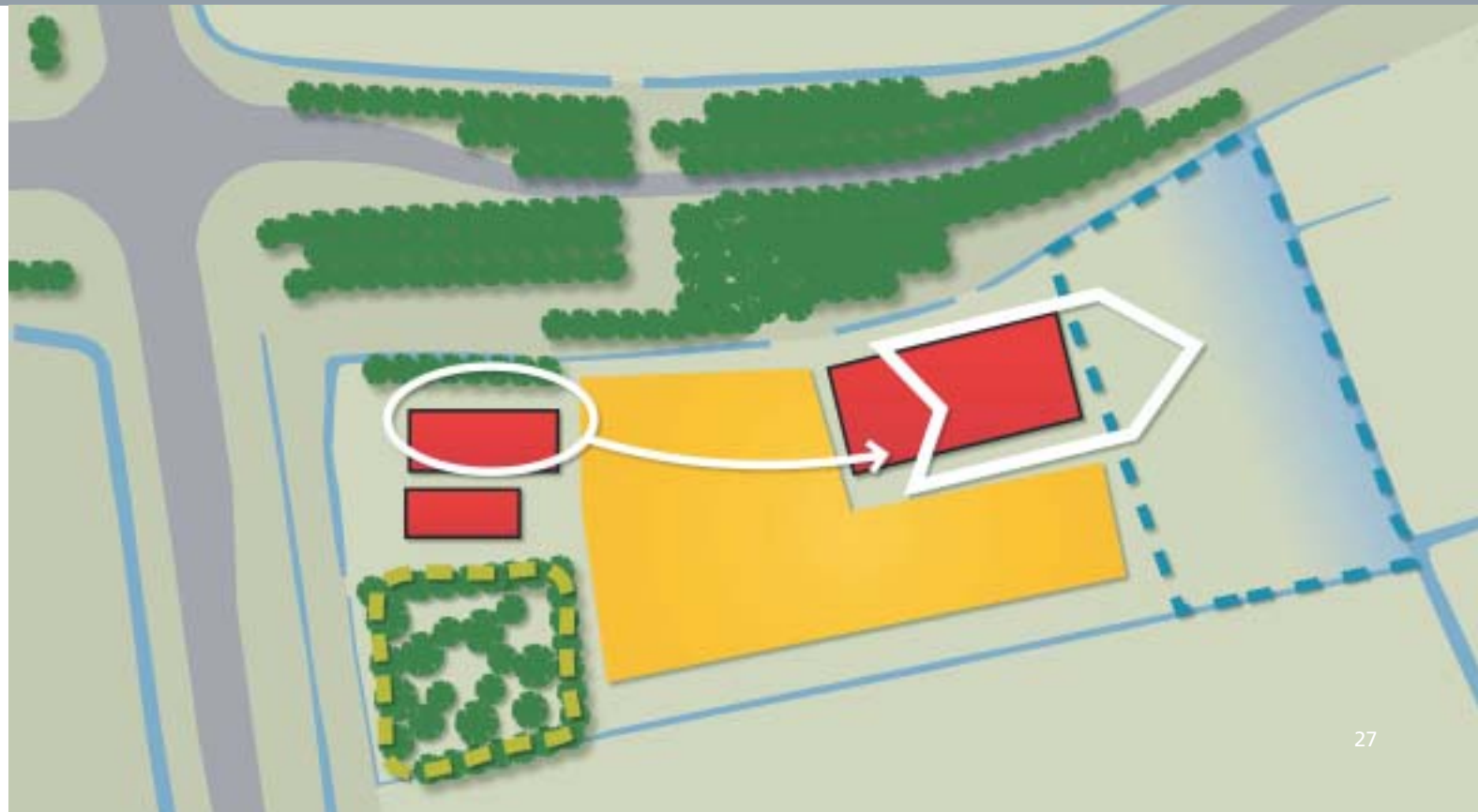
## STAP 6: Ontwikkeling van het Boerenerfmodel (2)

"De Beren" Eetcafé bij de Discotheek voegen.

- Bevoorrading McDonalds verbeterd.
- Eetcafé ligt niet meer bekneld

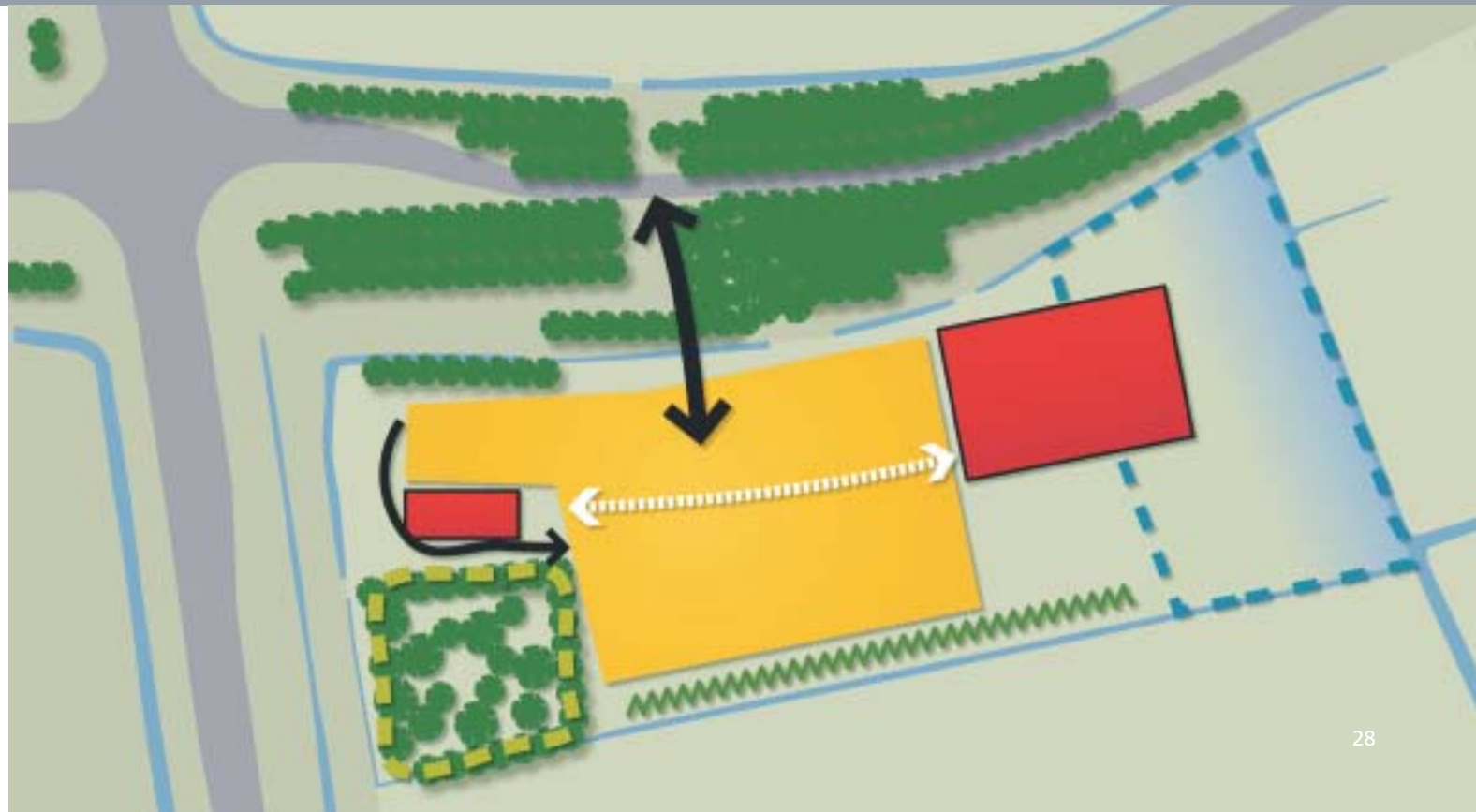
De Discotheek wordt naar achteren verplaatst om het parkeren te kunnen centreren

Parkeren centreren en zichtbaar maken

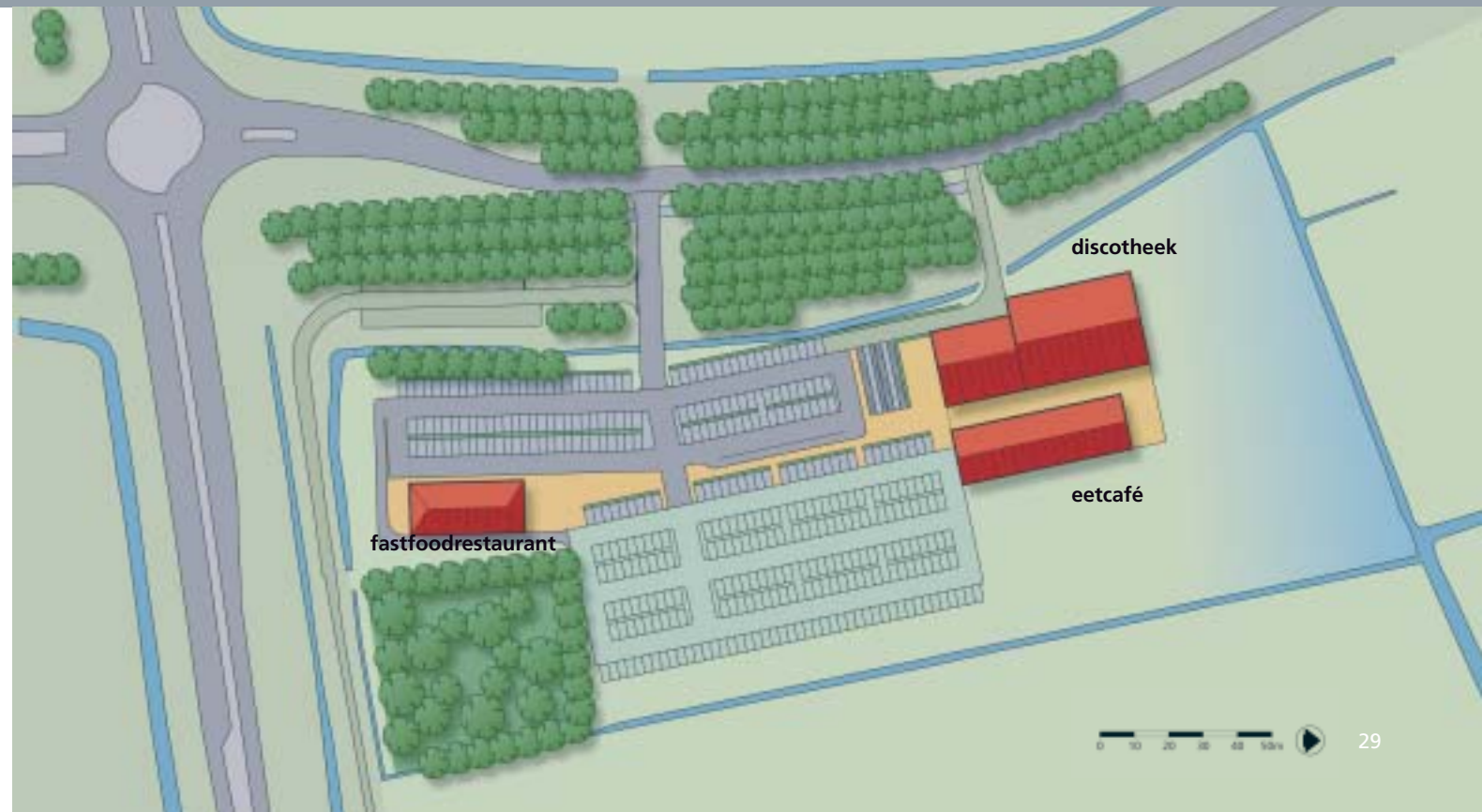


## STAP 6: Ontwikkeling van het Boerenerfmodel (2)

Nieuwe configuratie van functies



## STAP 7: Het Boerenerfmodel (2)





# Visualisatie



## STAP 8: Evaluatie Boerenerfmodel (2)

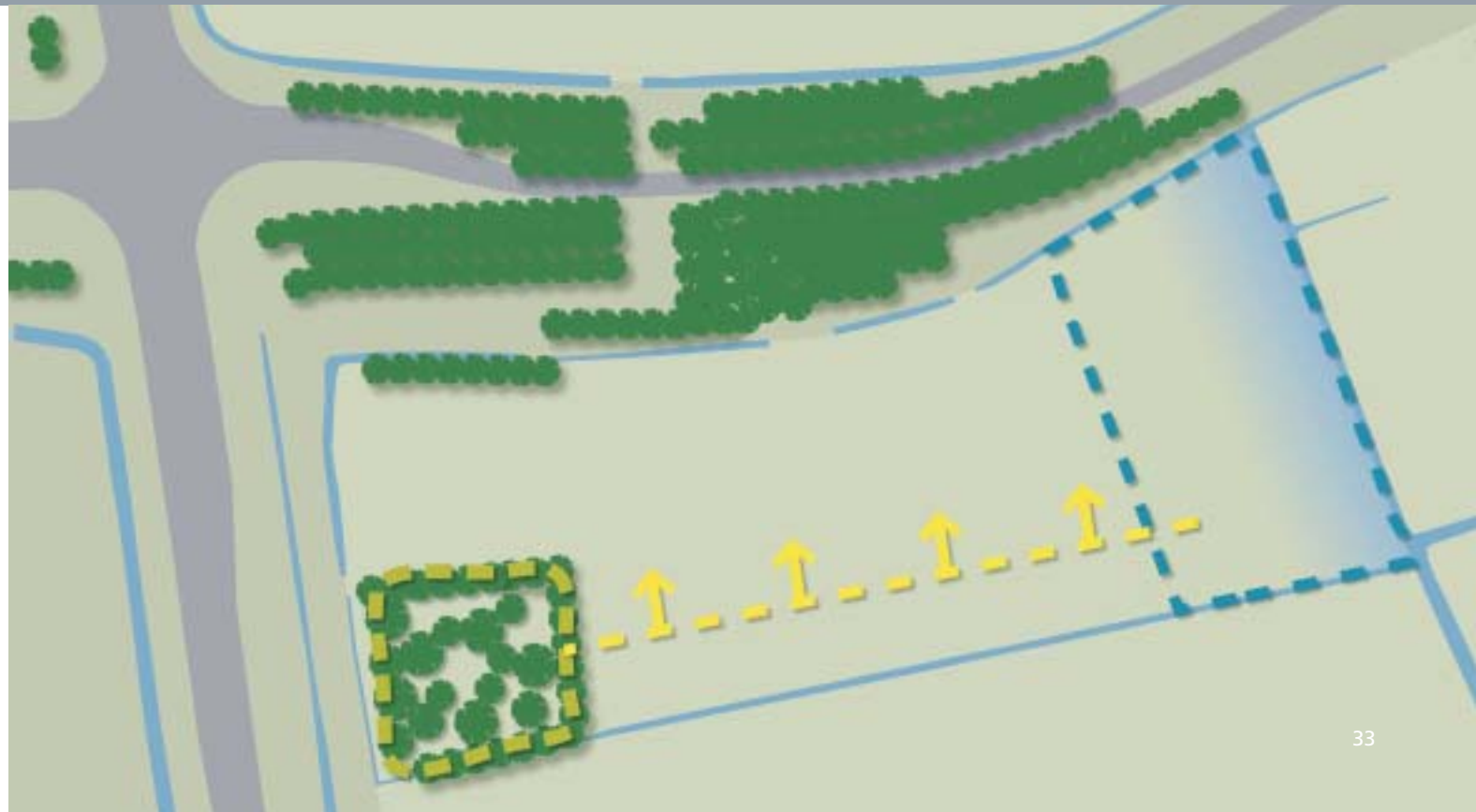
- Massaliteit van de bebouwing
- Grotere afstand tussen functies
- Slechte bezonning terrassen
- McDrive verstoort de zichtlocatie



## STAP 9: Ontwikkeling Landschappelijk model (3)

### Ecologie

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



## STAP 9: Ontwikkeling Landschappelijk model (3)

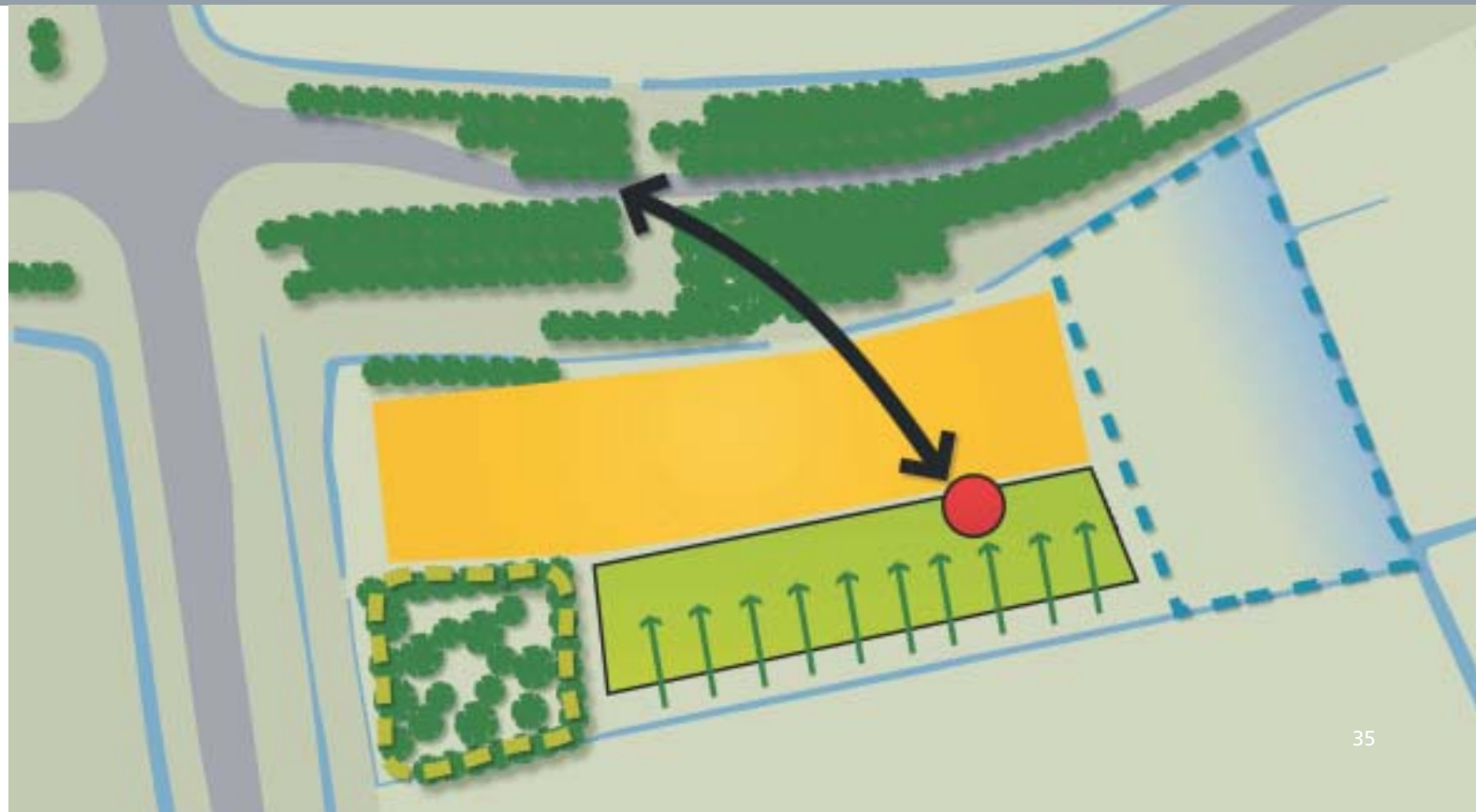
### Programma

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



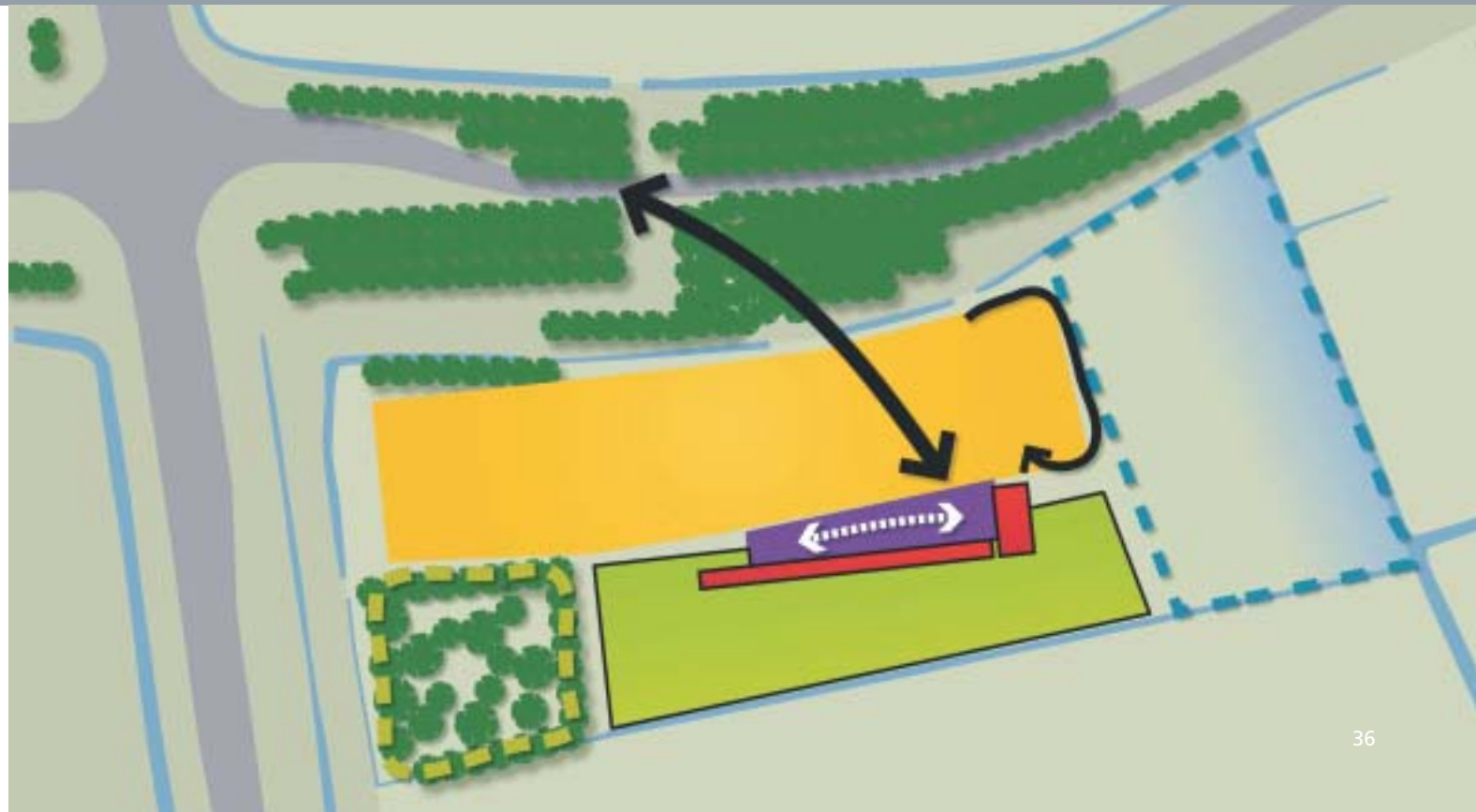
## STAP 9: Ontwikkeling Landschappelijk model (3)

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



## STAP 9: Ontwikkeling Landschappelijk model (3)

- Plein en openheid van het gebouw aan de parkeerzijde
- McDrive aan noordzijde



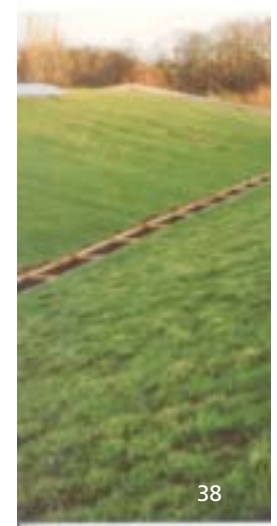
## STAP 10: Het Landschappelijk model (3)



# STAP 10: Het Landschappelijk model (3)



Referenties





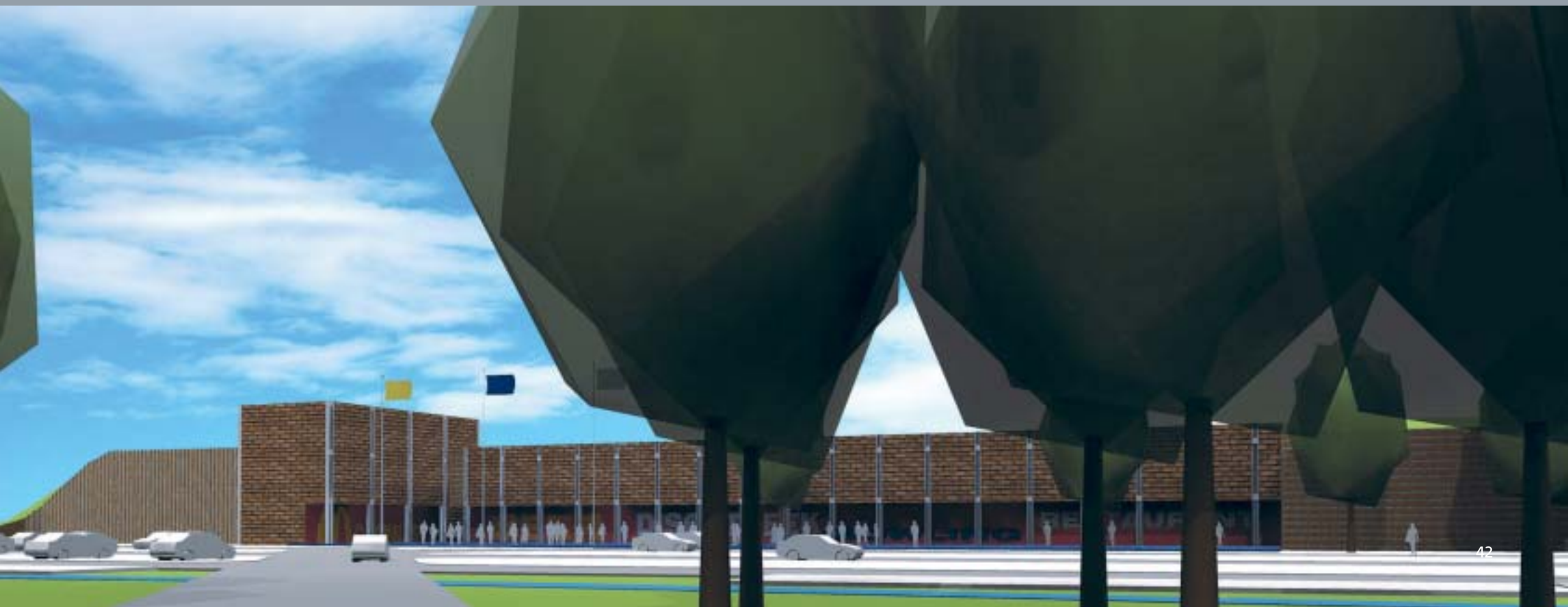
# Visualisatie

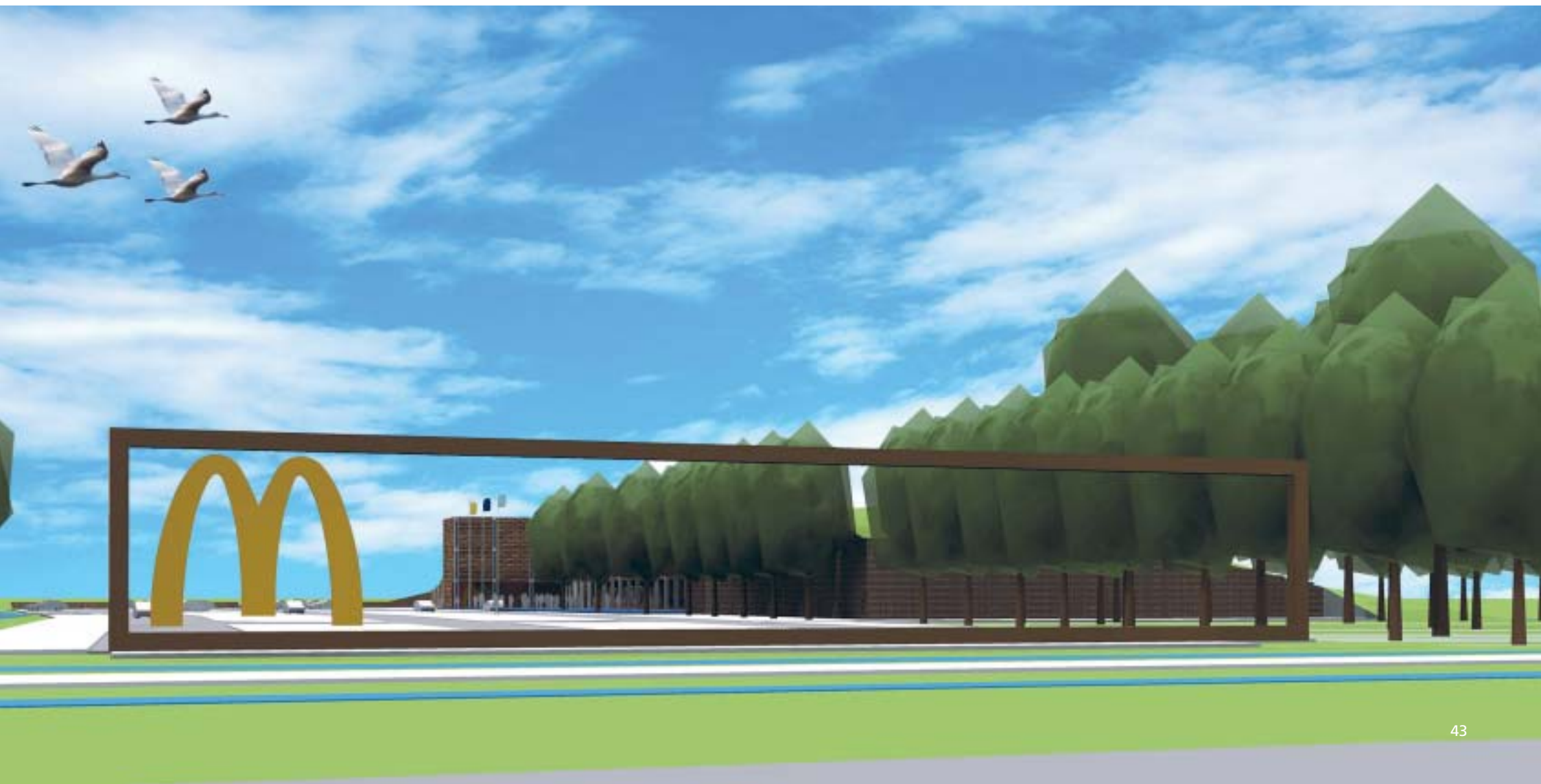


# Visualisatie



# Visualisatie





# Visualisatie



# Visualisatie



# Visualisatie



# STAP 11: Evaluatie van het Landschappelijk model (3)

- Totaal concept
- Uniek ecologisch en architectonisch concept
- Compact programatisch
- Landschappelijk ecologisch ingepast
- Optimale balans programma en natuur
- Sociaal veilig

