

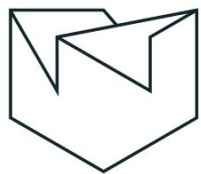
Hotel Langstraat Holten

Ruimtelijke studie

CONCEPT
04-06-2019



NOHNIK
ARCHITECTURE & LANDSCAPES



NOHNIK
ARCHITECTURE & LANDSCAPES

NOHNIK architecture and landscapes - Enschede en Utrecht

4 juni 2019

www.nohnik.nl
info@nohnik.nl

Alle foto's, kaarten, illustraties en visualisaties zijn gemaakt door NOHNIK architecture and landscapes, tenzij anders vermeld.

© 2019 NOHNIK architecture and landscapes

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch of door fotokopieën, opname, of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur.

Hotel Langstraat Holten

Ruimtelijke studie



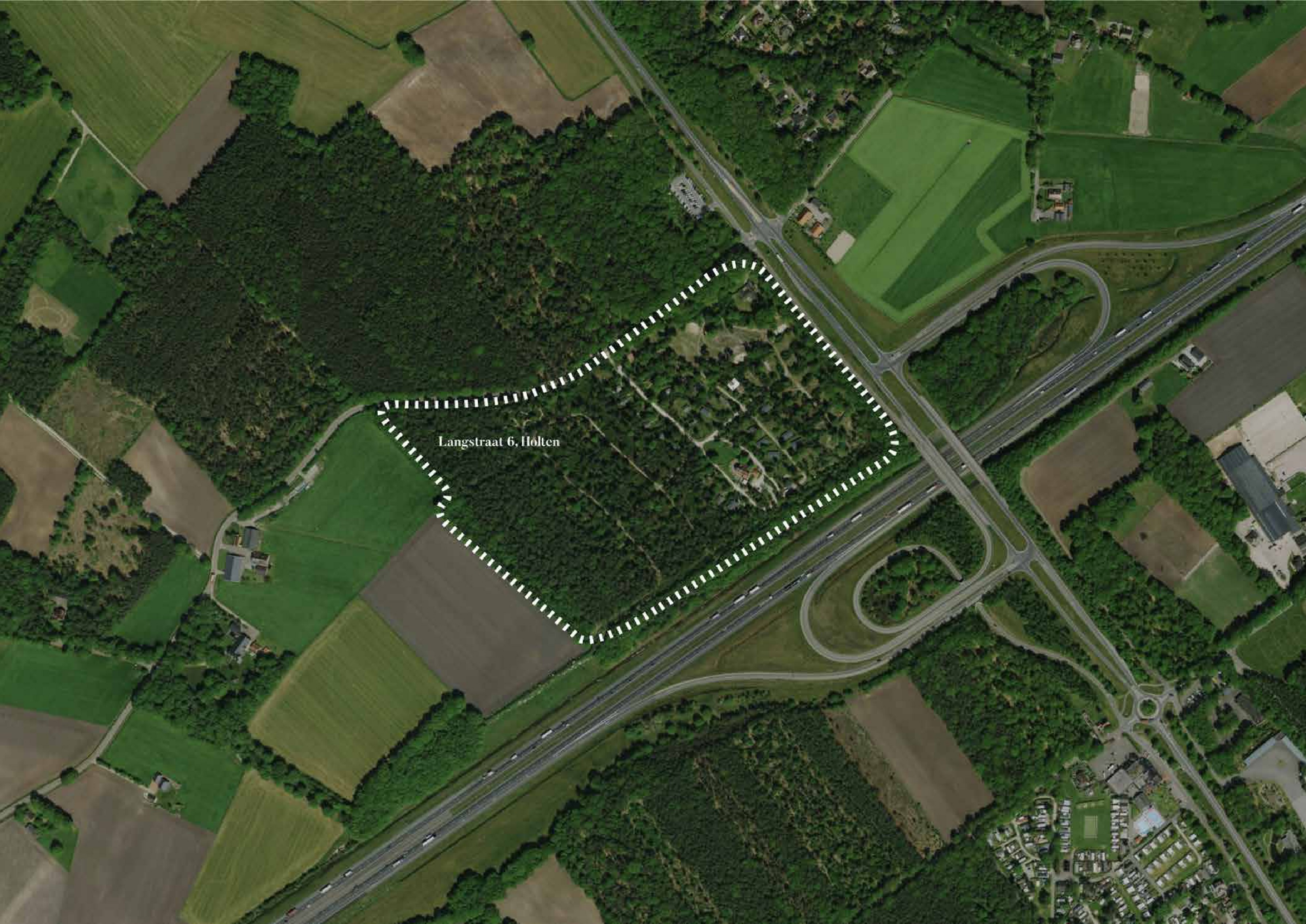
INHOUDSOPGAVE

07	INTRODUCTIE
11	ANALYSE CONTEXT REGIO
37	ANALYSE PLANGEBIED + KENSCHETS EN KARAKTERISTIEKEN
53	PROGRAMMA VAN EISEN
59	BASISPRINCIPES + MODELLENSTUDIE





INTRODUCTIE



Langstraat 6, Holten

In opdracht van Vincent Projects heeft NOHNIK architecture & landscapes een ruimtelijke studie uitgevoerd voor de nieuwbouw van een hotel aan de Langstraat 6 te Holten. Aan de hand van een ruimtelijke analyse en een programma van eisen is er een massastudie gedaan voor een hotel met circa 150 kamers en bijbehorende voorzieningen. Het doel van de studie is te komen tot een bestemmingsplanprocedure die het mogelijk maakt om een hotel te realiseren op deze plek.

Een hotel, op deze locatie, in een door natuurschoon omringde omgeving, biedt unieke mogelijkheden. Gasten kunnen zich snel onttrekken van de dagelijkse stress en compleet ontspannen in de natuur. Een concept waarbij natuur, wellness en ontspanning in een hotel samenkomen is uniek in de regio.

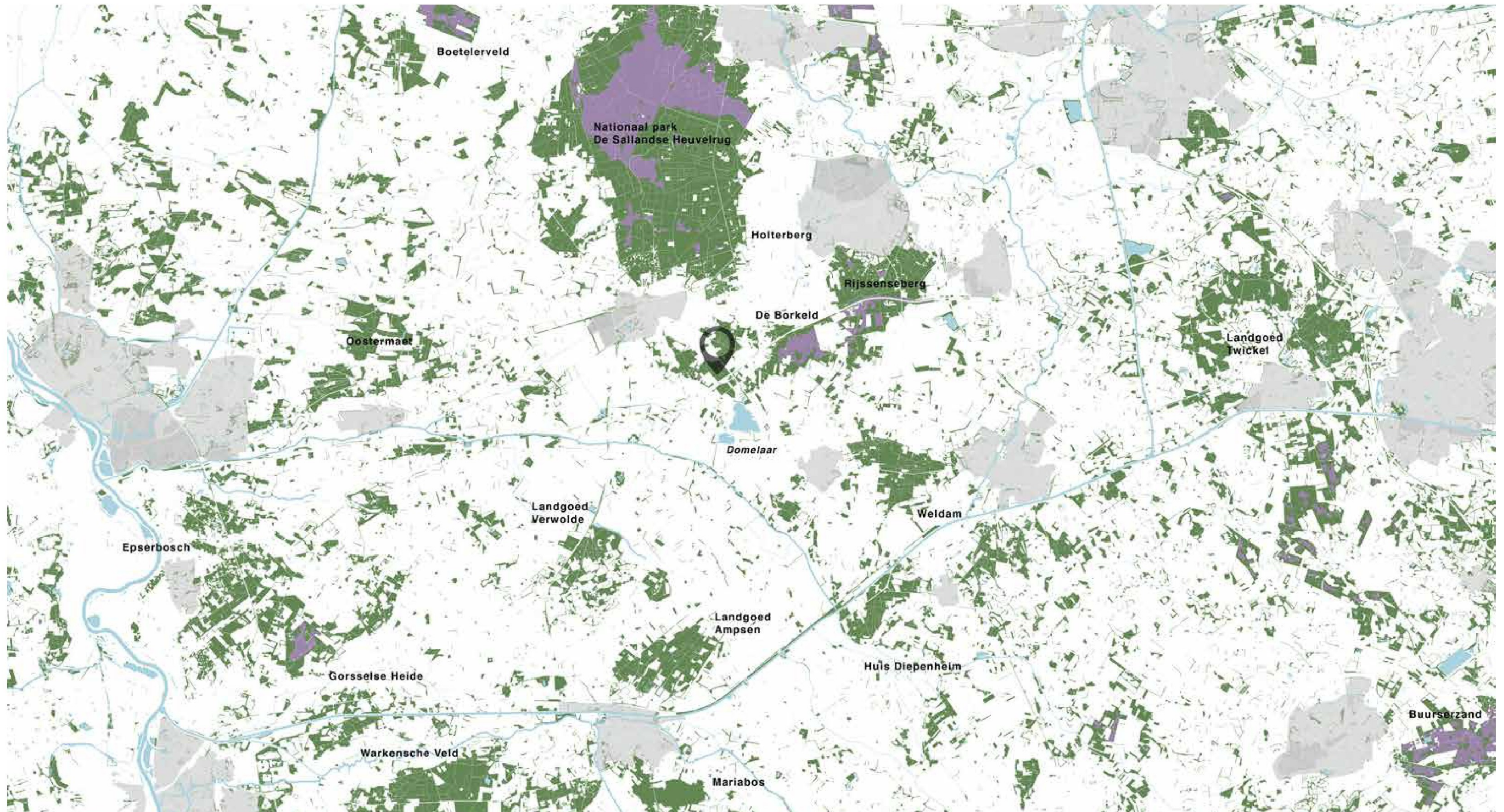




ANALYSE CONTEXT
REGIO

**Kaart met natuurgebieden**

Het plangebied ligt tussen diverse natuurgebieden



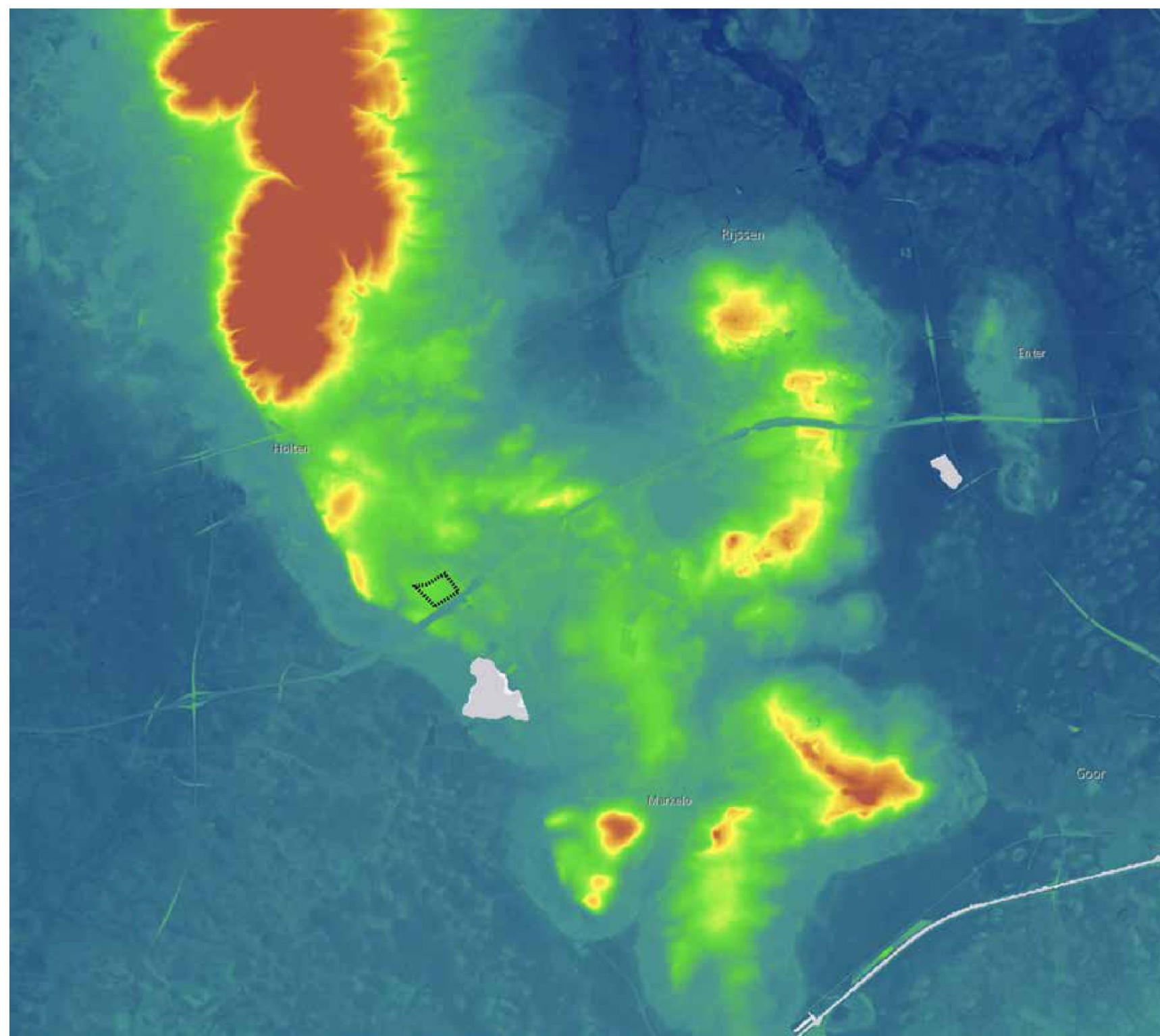
Brede context

Een analyse van de regio rondom het plangebied laat zien dat het een zeer aantrekkelijke regio is. Dit omdat er een breed aanbod is in natuurschoon, prachtige steden, attracties, musea en mooie evenementen. Ook is de regio zeer goed ontsloten met de auto, het openbaar vervoer en via fiets- en wandelnetwerken.

Landgoed van Nederland

De regio is rijk aan aan uiteenlopende natuurgebieden. Dat komt doordat de regio wordt gekenmerkt door een aaneengesloten gebied van stuwwallen en smeltheuvels. Op de toppen vindt men nauwelijks bebouwing en landbouw. De hoger gelegen delen vormen het decor voor Nationaal Park de Sallandse Heuvelrug, de Holterberg en de Borkeld. In de lagere delen van het gebied liggen diverse landgoederen en stromen rivieren als de Regge, Schipbeek, Berkel en de IJssel. De regio wordt ook wel het landgoed van Nederland genoemd (cityofenschede.com). Het plangebied van de mogelijke hotelontwikkeling ligt aan de rand van dit natuurrijke gebied.

Door een gradiënt van open heide- en grasvelden naar een, voor de regio typerend, coulisselandschap, is een gevarieerd landschap ontstaan. In de jaren 70 is het landschap doorsneden door de verdiepte aanleg van het snelwegtalud waar de A1 doorheen loopt. Deze verdiepte aanleg van de A1 is ontworpen door landschapsarchitect Nic Zuurdeeg. Hij koos ervoor om de stuwwal te doorsnijden om zo het verhaal van het landschap te vertellen. Zo heeft de automobilist ter hoogte van het plangebied het gevoel dat hij/zij de natuur van de Sallandse Heuvelrug in rijdt (nporadio1.nl).



- | | |
|---------------------|--------------------------------|
| ● 35m-60m boven NAP | stuwwallen en smeltheuvels |
| ● 21m-35m boven NAP | stijlranden naar de hoge delen |
| ● 11m-21m boven NAP | hoge uitlopers van het complex |
| ● 5m-11m boven NAP | lage beek- rivierdalen |



Hoogtekaart

Het plangebied op de grens van een stuwwal





Het landgoed van Nederland



Bron: noetselerberg.nl

**Nationaal Park
de Sallandse Heuvelrug**



Bron: adpostma.nl

Holterberg



Bron: debovenberg.nl

De Borkeld



Rivier de IJssel



Waterplas de Domelaar



Rivier de Regge



Landgoed Ampsen



Landgoed Twickel

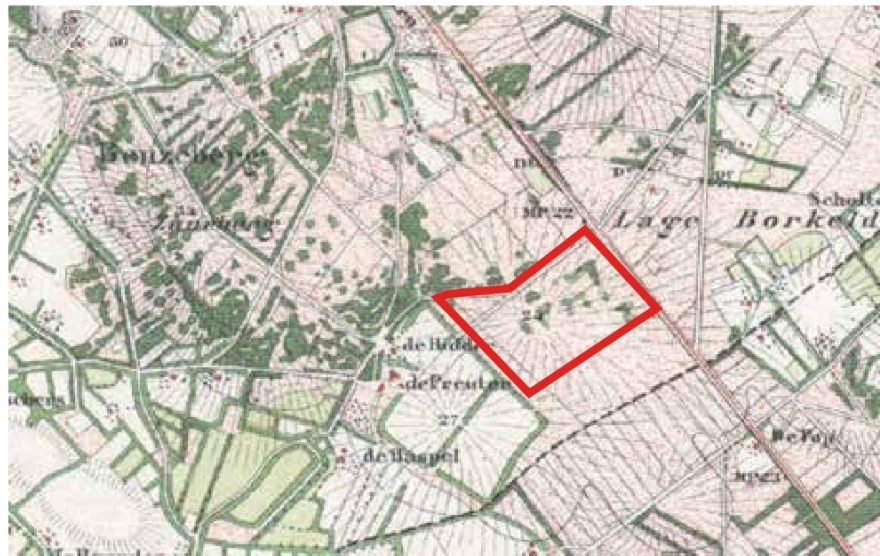


Landgoed Verwolde



Topografische tijdreis

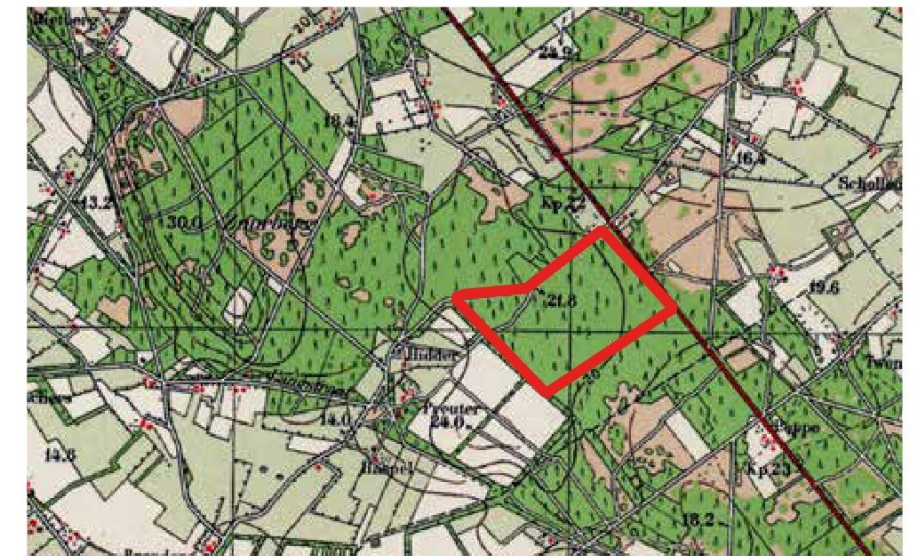
van boslandschap naar coulissenlandschap met Rijksweg



1910



1930



1950

Bron: topotijdreis.nl



1970



1990



2019

Tussen Salland, Twente en de Achterhoek

De regio kent een breed aanbod van aantrekkelijke steden en plaatsen, musea en attracties. Vanaf de locatie zijn historische Hanzesteden als Deventer en Zutphen, moderne steden als Hengelo en Enschede en prachtige oude plaatsjes Holten, Rijssen en Delden binnen handbereik. In deze steden en plaatsen vinden jaarlijks diverse evenementen plaats. Ook zijn er prachtige musea en attracties te vinden.

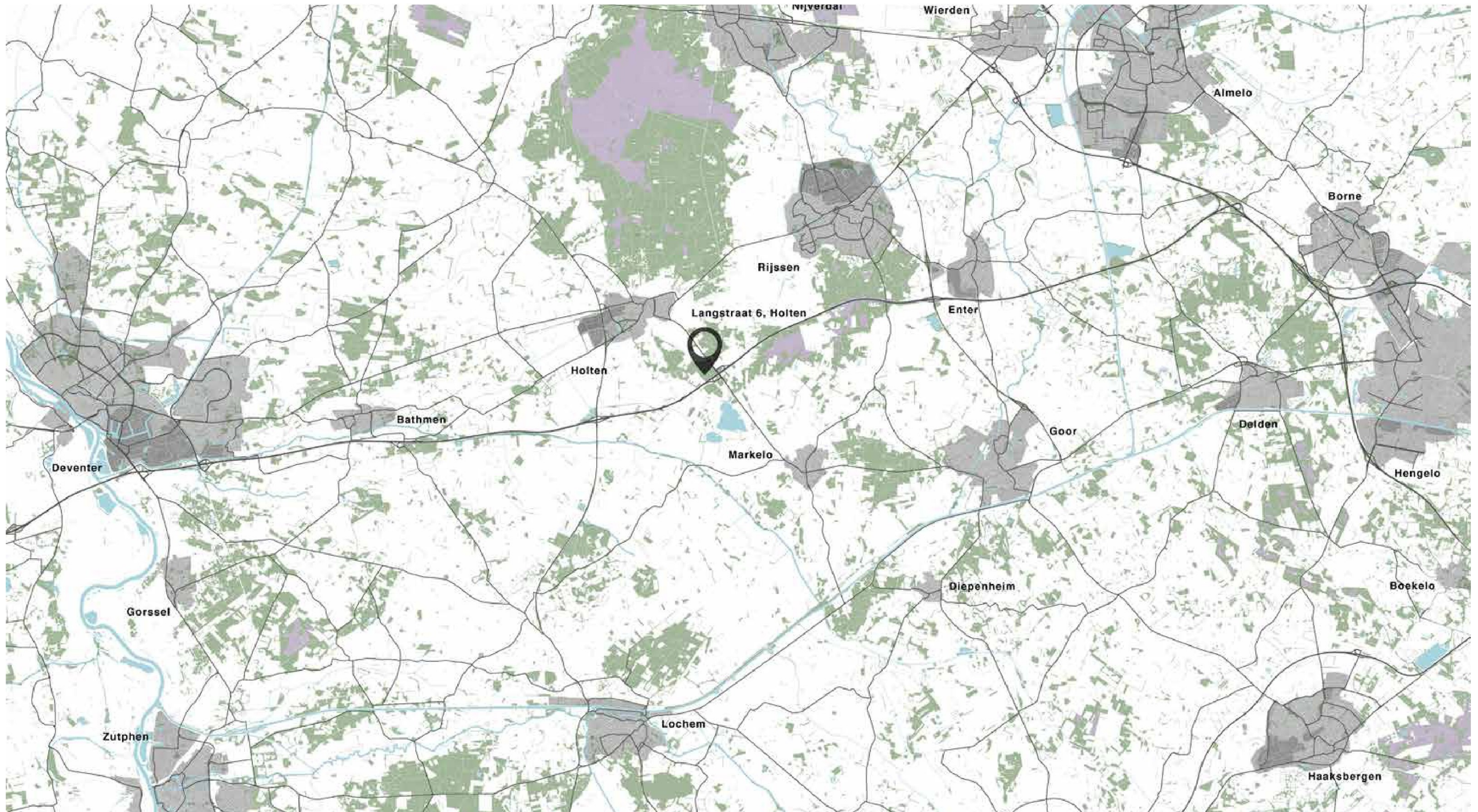
Vanaf de locatie zijn de plaatsen en attracties makkelijk bereikbaar met de auto. Ook ligt het midden in een dicht wandel- en fietsroutenetwerk. Hierdoor is de omgeving ook goed te verkennen per voet of met de fiets. Wie met het openbaar vervoer de regio in wil kan ieder half uur met de bus naar het station van Holten of Goor. Vanaf hier rijden stoptreinen naar de grote stations van Hengelo, Deventer en Zutphen.

Holten ligt op het punt waar de toeristische streken Salland, Twente en de Achterhoek bij elkaar komen. Het hotelaanbod is breed, maar kleinschalig. Dit omdat het geen stedelijke omgeving betreft. Er zijn nu enkel hotels tot 50 kamers te vinden. Voor grootschalige overnachtingsmogelijkheden met meer dan 100 kamers moet nu nog worden uitgeweken naar Deventer, Almelo of Hengelo.



Kaart met steden en plaatsen

Het plangebied wordt omgeven door grotere steden en kleinere plaatsen



Steden en dorpen in de nabije omgeving



Holten

Dorp aan de voet van de Sallandse Heuvelrug.



Rijssen

Oud Twents stadje aan de voet van de Rijssenseberg en midden in het Reggedal.



Deventer

Eén van de oudste steden van Nederland. Hanzestad in glorie en prachtig gelegen aan de IJssel.



Bron: indebuurt.nl

Enschede

Stad van nu. Universiteitstad met een bruisende binnenstad en een rijk industrieel verleden.



Bron: tripweb.nl

Zutphen

Prachtige Hanzestad aan de IJssel en Berkel. Poort naar de Achterhoek.



Bron: wapenvandelden.nl

Delden

Hof van Twente, omgeven door sprookjesachtige landgoederen.

Bezienswaardigheden en attracties in de nabije omgeving



Bron: indebuurt.nl

Deventer

Museum de Waag



Bron: museummore.nl

Gorssel

Museum MORE



Bron: bed-en-breakfast.nl

Holten

Natuurmuseum Holterberg Diorama



Hellendoorn

Avondturenpark Hellendoorn



Rijssen

Rijssens Leemspoor



Holten

Canadees Ereveld



Haaksbergen

Museum Buurtspoorweg



Apeldoorn

CODA



Enschede

Museumfabriek



Bron: rijksmuseumtwenthe.nl

Enschede

Rijksmuseum Twenthe

Evenementen in de nabije omgeving



Bron: triathlon Holten

Triathlon Holten

Internationale triathlon voor de grootste sporters.



Bron: deventer.ing

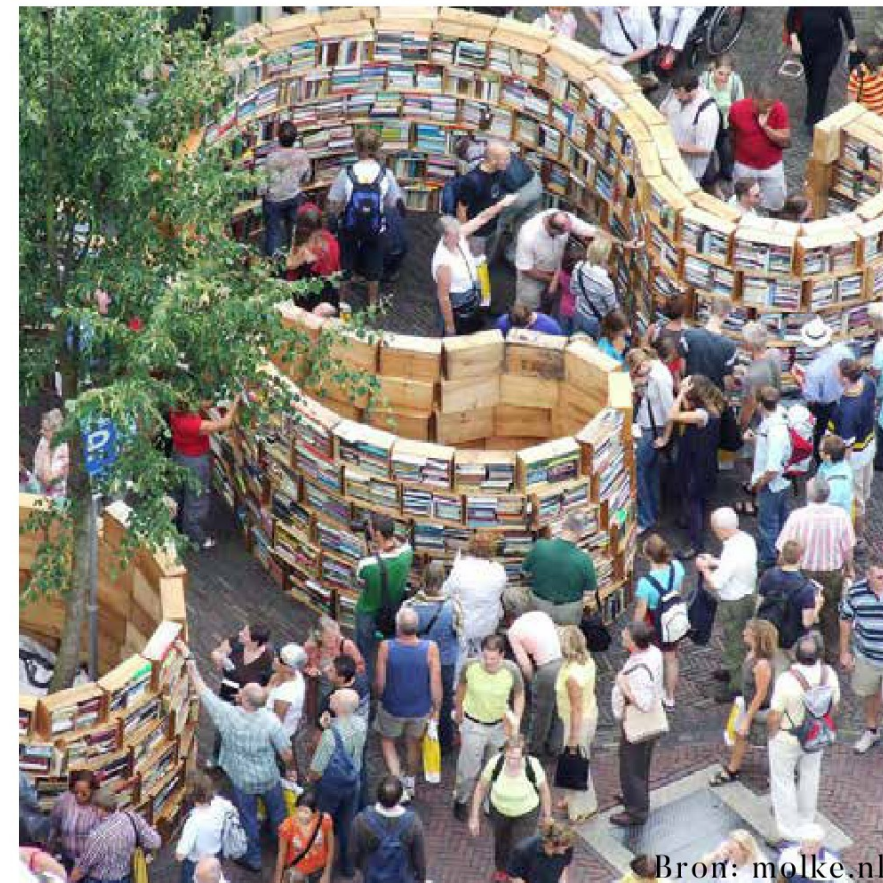
Deventer op Stelten

Meerdaags straattheaterfestival in de binnenstad van Deventer.



Kunstmoment Diepenheim

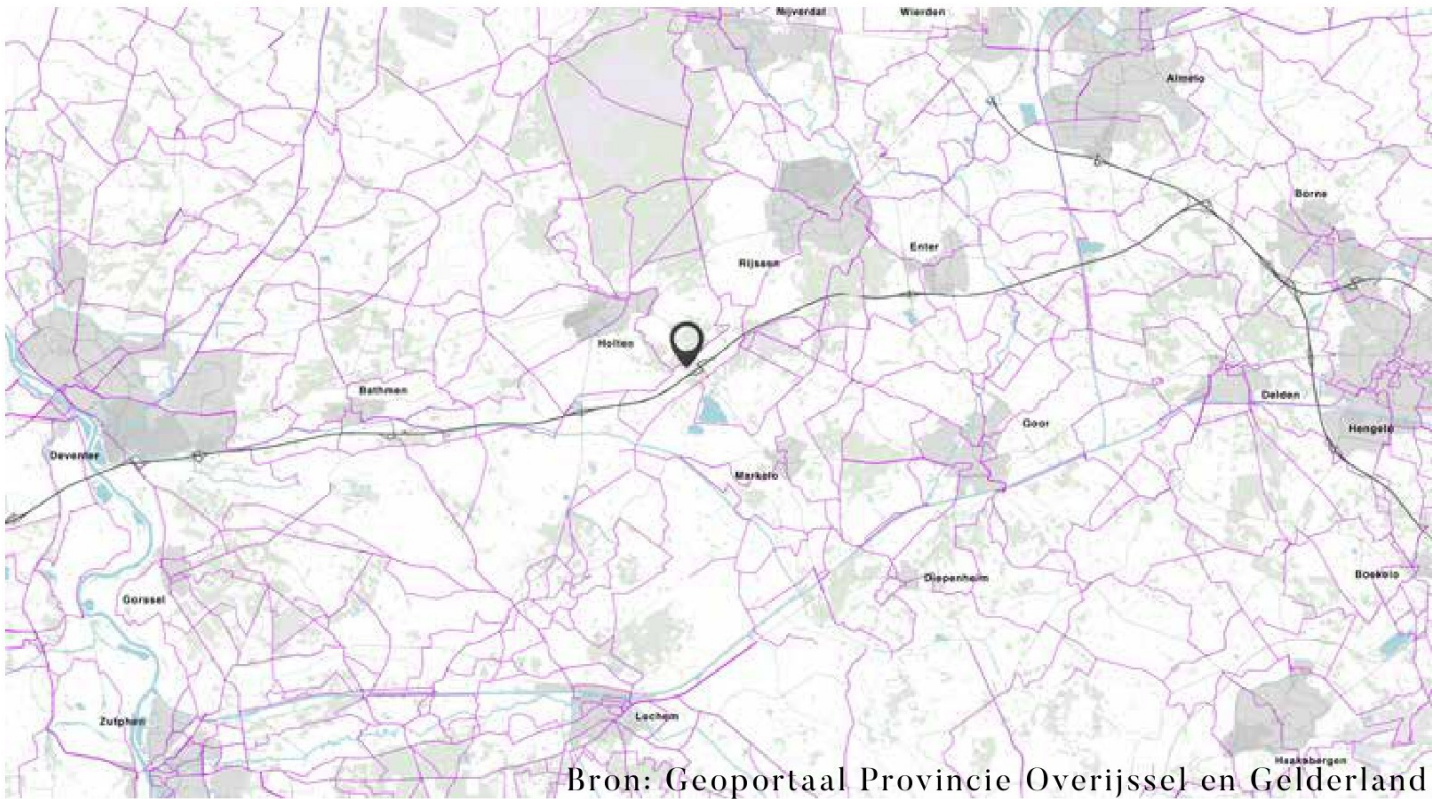
Jaarlijks terugkerende kunstroute door en rondom Diepenheim.



Deventer Boekenmarkt

Europa's grootste boekenmarkt. De gehele binnenstad van Deventer is gevuld met boeken.

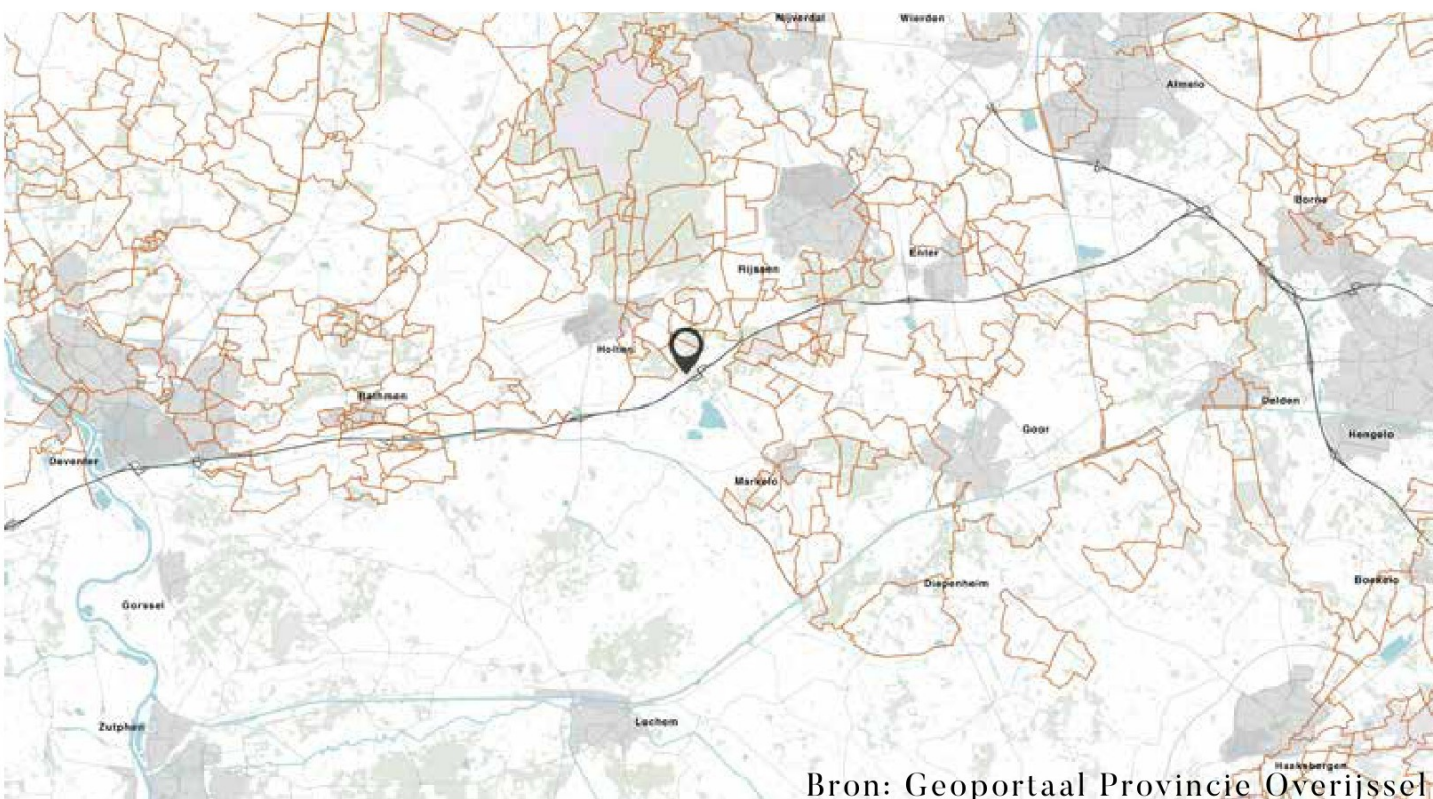
De locatie is zeer goed bereikbaar



● ●

Fietsroutes

De locatie is omgeven door een dicht netwerk van fietsroutes



● ●

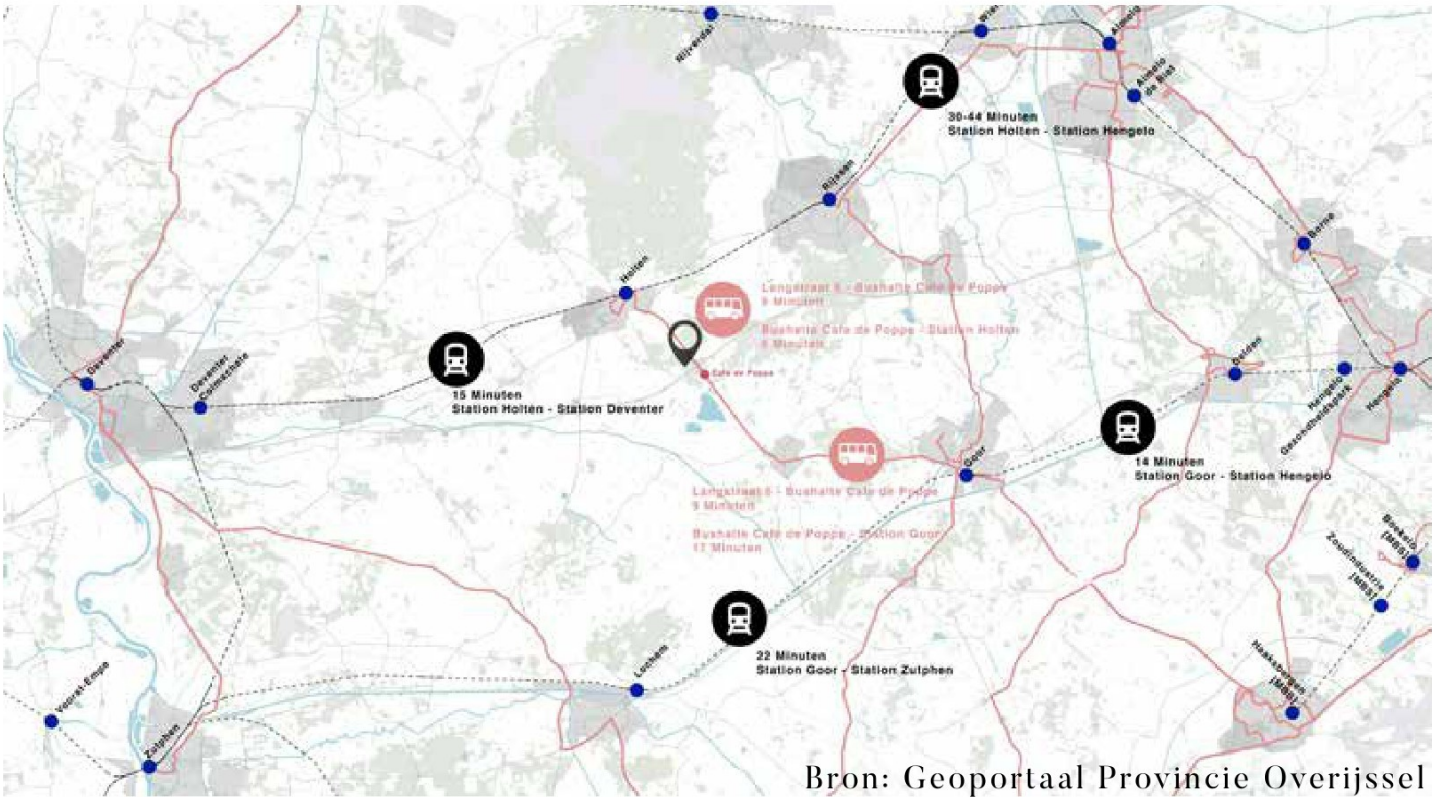
Wandelnetwerk

Vanaf de locatie kan je te voet de regio verkennen via uitgestippelde routes (routes provincie Gelderland niet beschikbaar)



Auto

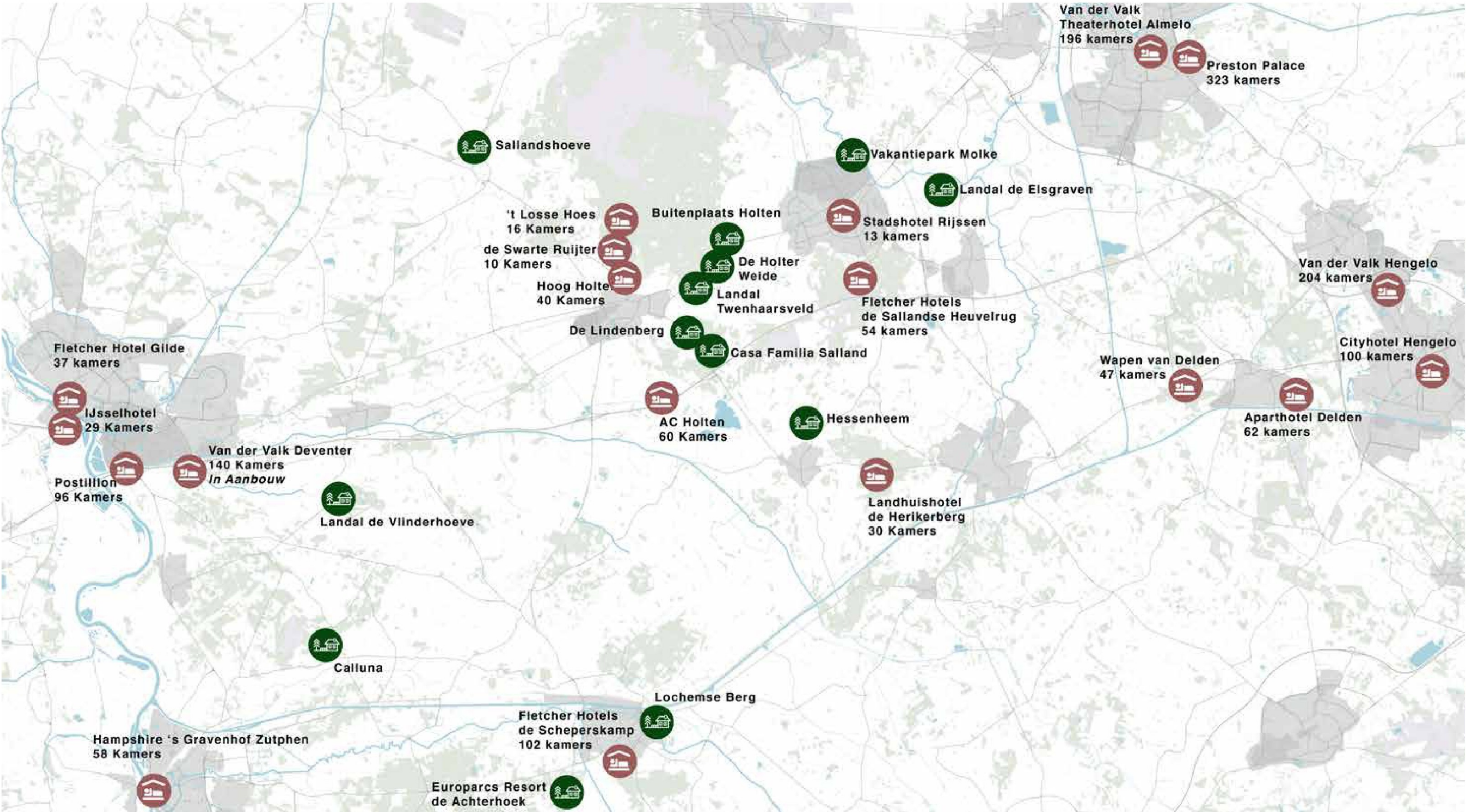
De grotere, omringende steden zijn met de auto binnen een half uur bereikbaar



Openbaar vervoer

De locatie is met het openbaar vervoer (trein en bus) bereikbaar

Overzicht met hotels en vakantieparken in de omgeving
in de directe omgeving zijn nog geen grootschalige overnachtingsmogelijkheden





Holten

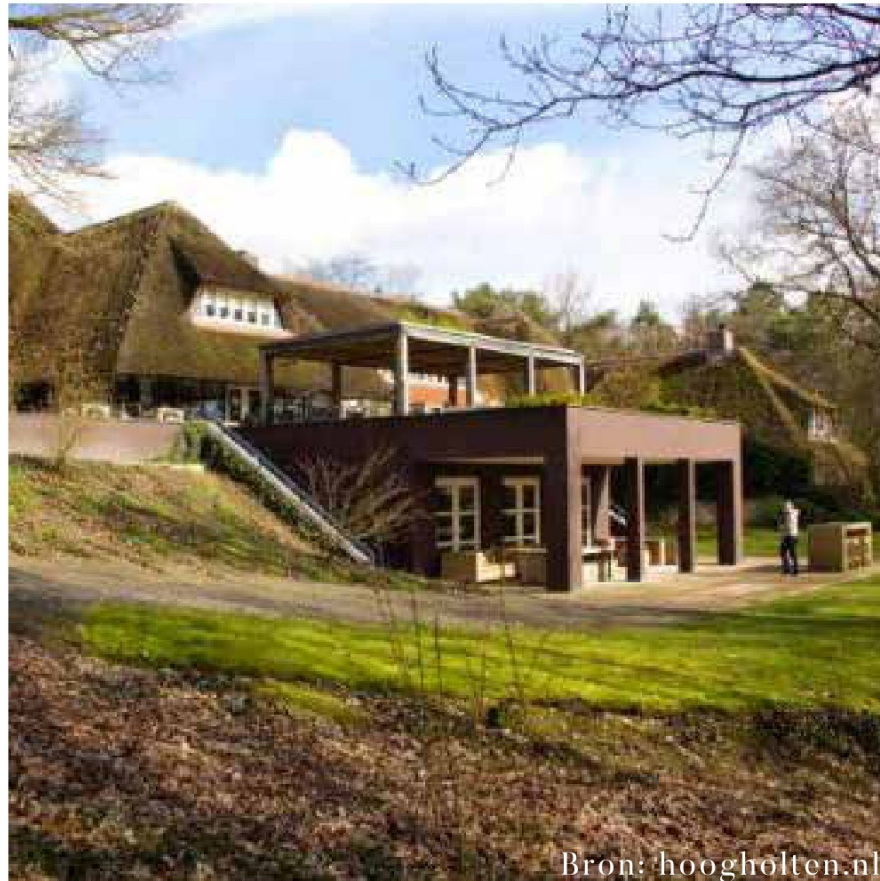
AC Holten
60 kamers

Rijssen

Fletcher Hotels de Sallandse Heuvelrug
54 kamers

Markelo

Landhuishotel de Herikerberg
30 kamers



Holten

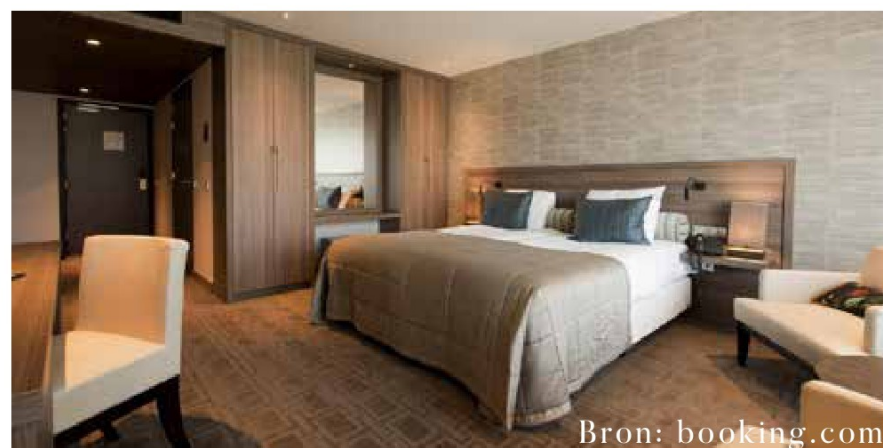
Hoog Holten
40 kamers

Lochem

Fletcher Hotels de Scheperskamp
50 kamers

Holten

de Swarte Ruijter
10 kamers



Hengelo

van der Valk
204 kamers

Almelo

Theaterhotel van der Valk
196 kamers

Almelo

Preston Palace
304 kamers



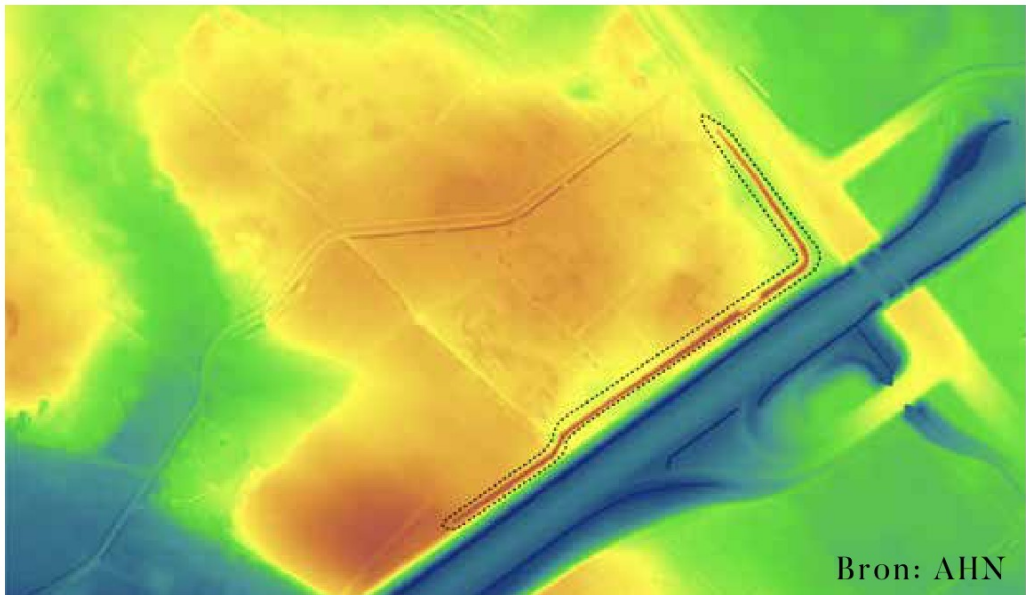
ANALYSE PLANGEBIED
+ KENSCHETS EN
KARAKTERISTIEKEN

Landschap met geluid

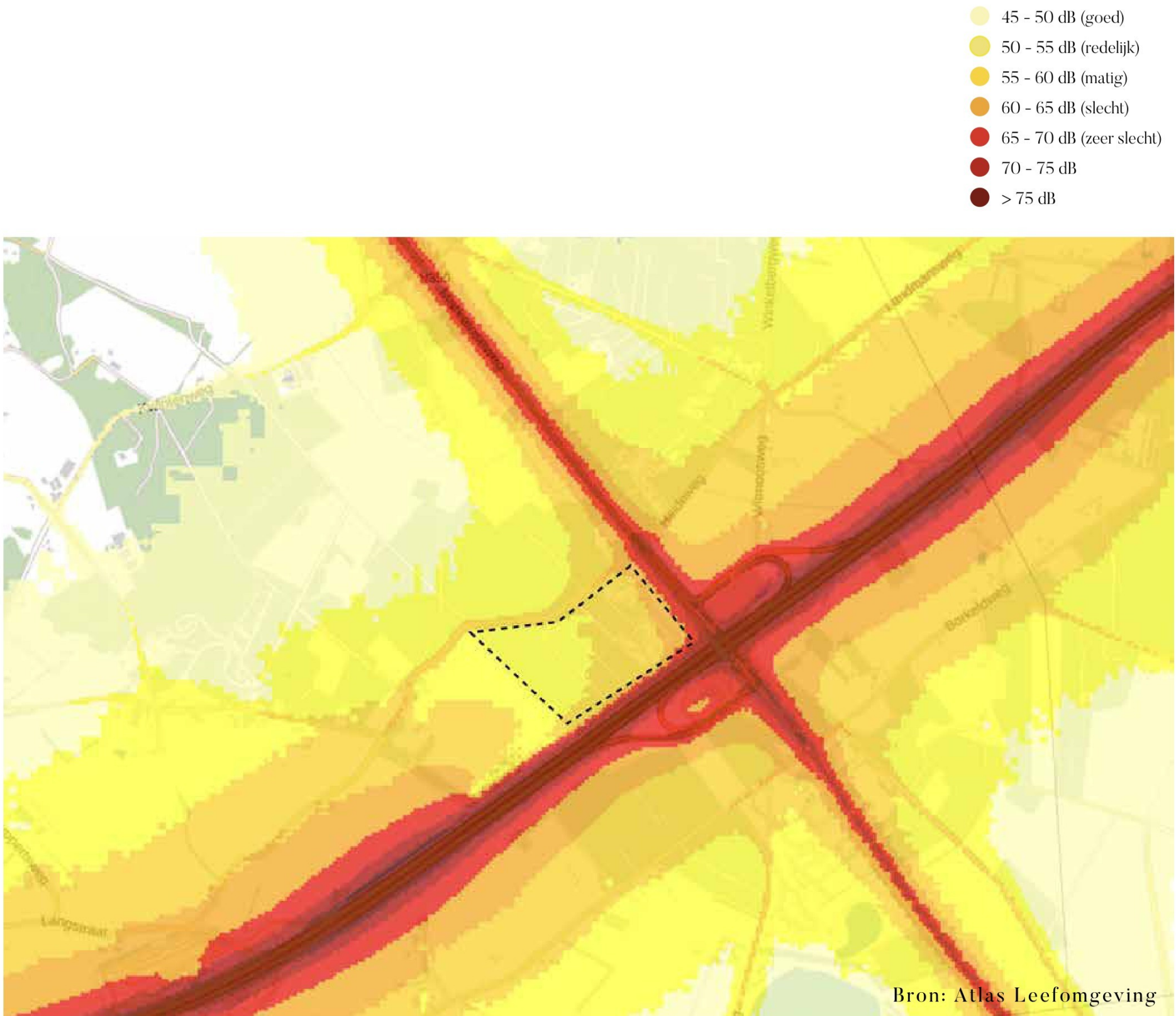
Hoewel de goede bereikbaarheid via de A1 een groot pluspunt is, is het geluid hiervan een belangrijke factor om rekening mee te houden. Dit is goed te zien op de geluidskaart uit de Atlas Leefomgeving. De spreiding van het geluid is groot. Op het plangebied zelf wordt de geluidsoverlast door een geluidswal teruggebracht tot 60-65 decibel.

Het plangebied is ruimtelijk verdeeld in twee zones. Van west naar oost is een gradiënt te zien van een dicht naar een uitgedund bos met open plekken. Daarbij geven zichtassen aantrekkelijke doorkijken binnen het plangebied. De hoofdontsluiting vormt een voelbare grens tussen deze twee dichtheden.

De huidige bebouwing, bestaande uit een bistro, een woning en meerdere tenten en blokhutten, is gesitueerd rechts van de hoofdontsluiting. De bistro staat aan het einde van de hiervan. Verder zijn rond de paden en open plekken tenten en blokhutten te vinden. Deze staan in kleinere open ruimtes, zogenaamde groene kamers en zijn omgeven door lage begroeiing zoals rododendrons en jonge bomen.



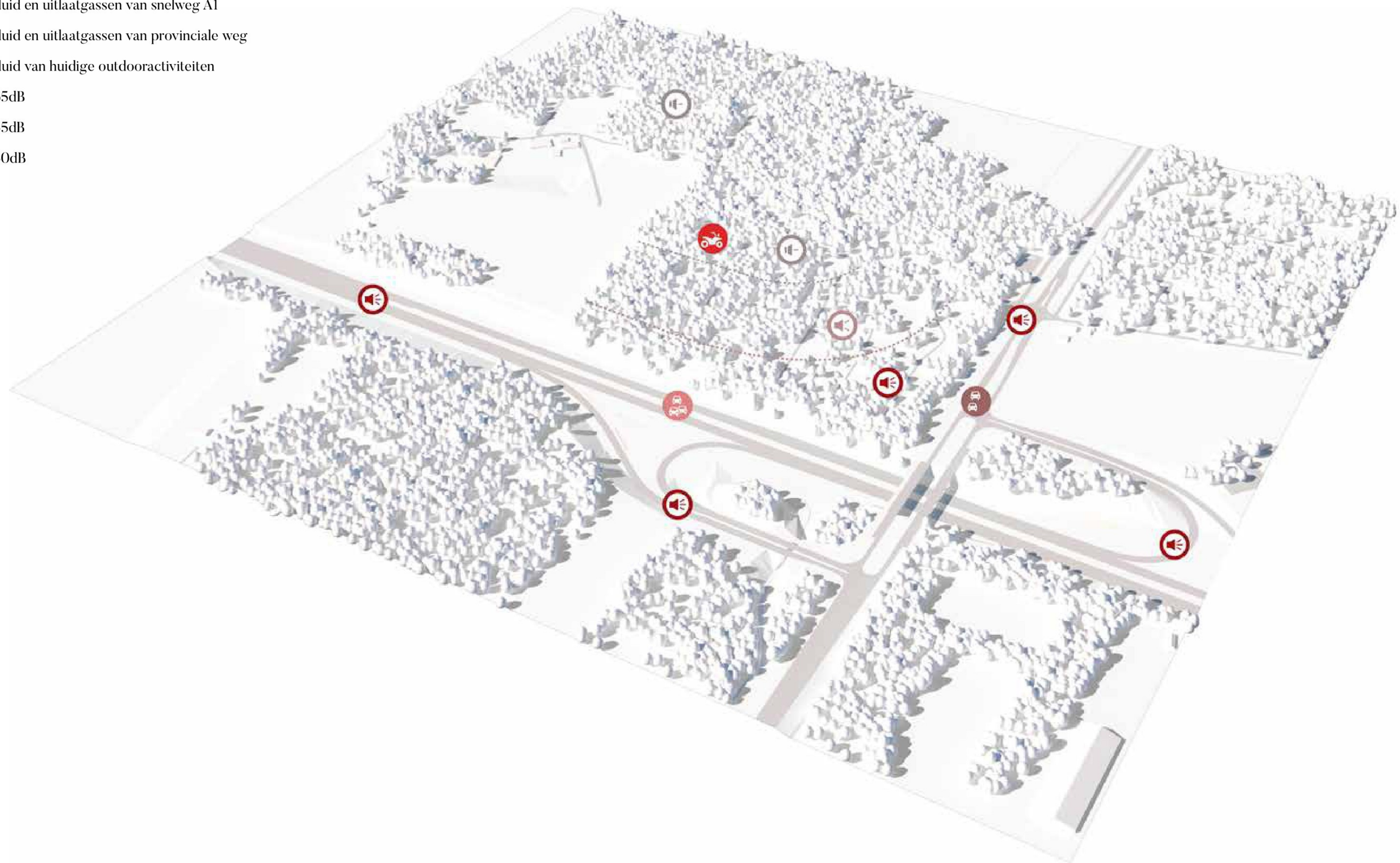
● ●
Hoogtekaart met geluidswal gearceerd



● ●
Geluidskaart

Geluidsanalyse

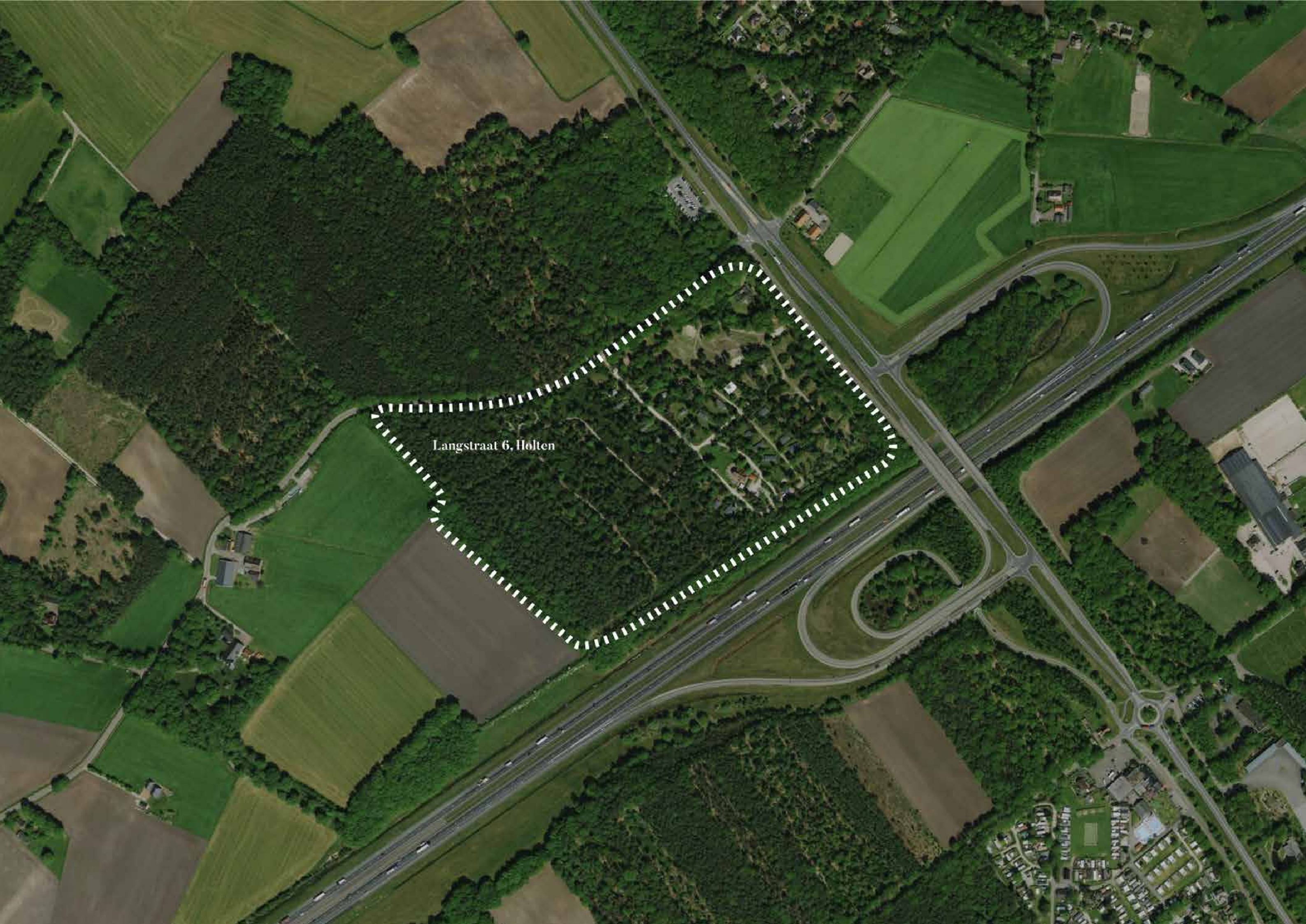
-  Geluid en uitlaatgassen van snelweg A1
-  Geluid en uitlaatgassen van provinciale weg
-  Geluid van huidige outdooractiviteiten
-  > 65dB
-  < 55dB
-  > 50dB



NNN op locatie



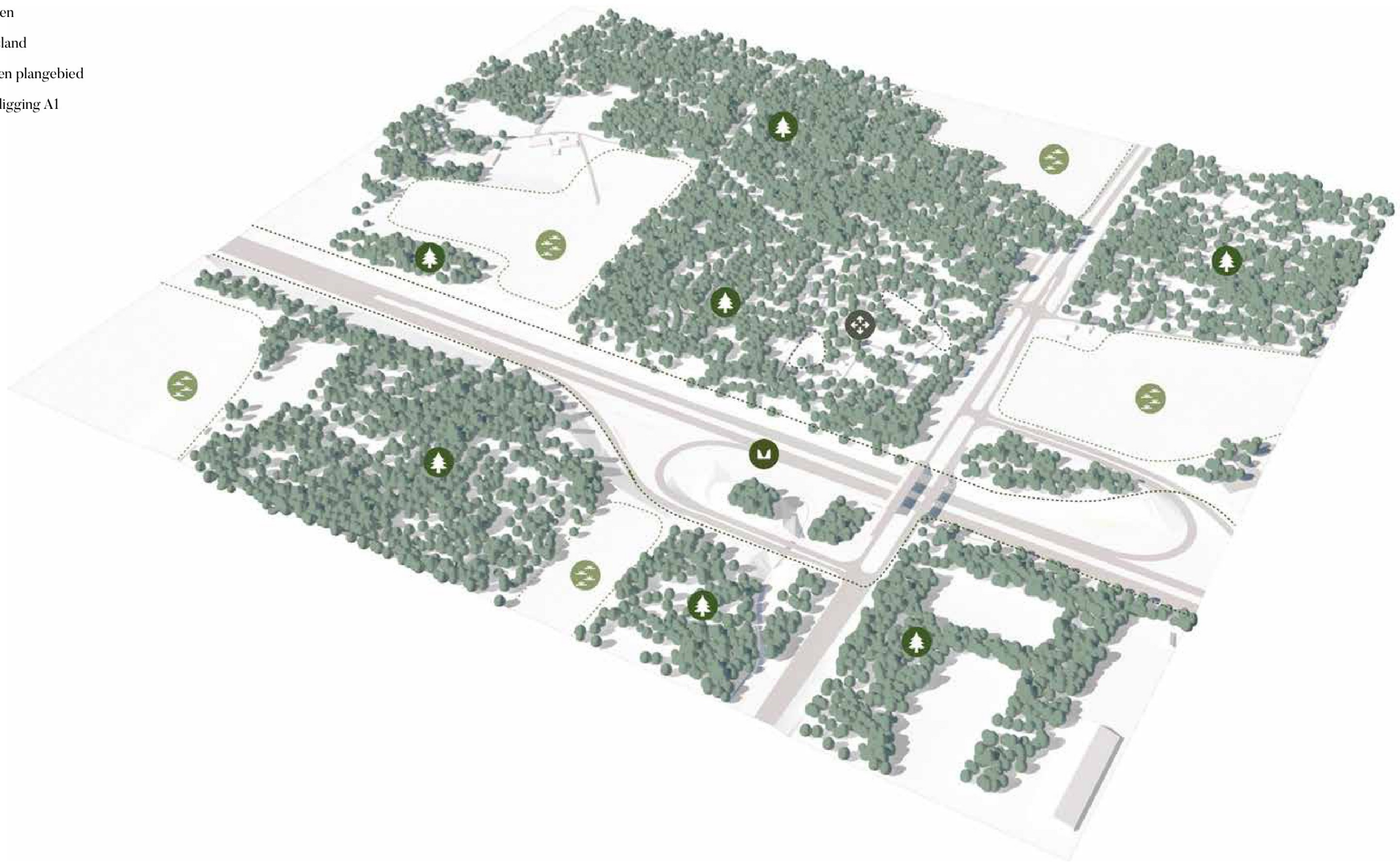
- NNN - zone
- Ondernemen in de natuur - zone



Langstraat 6, Holten

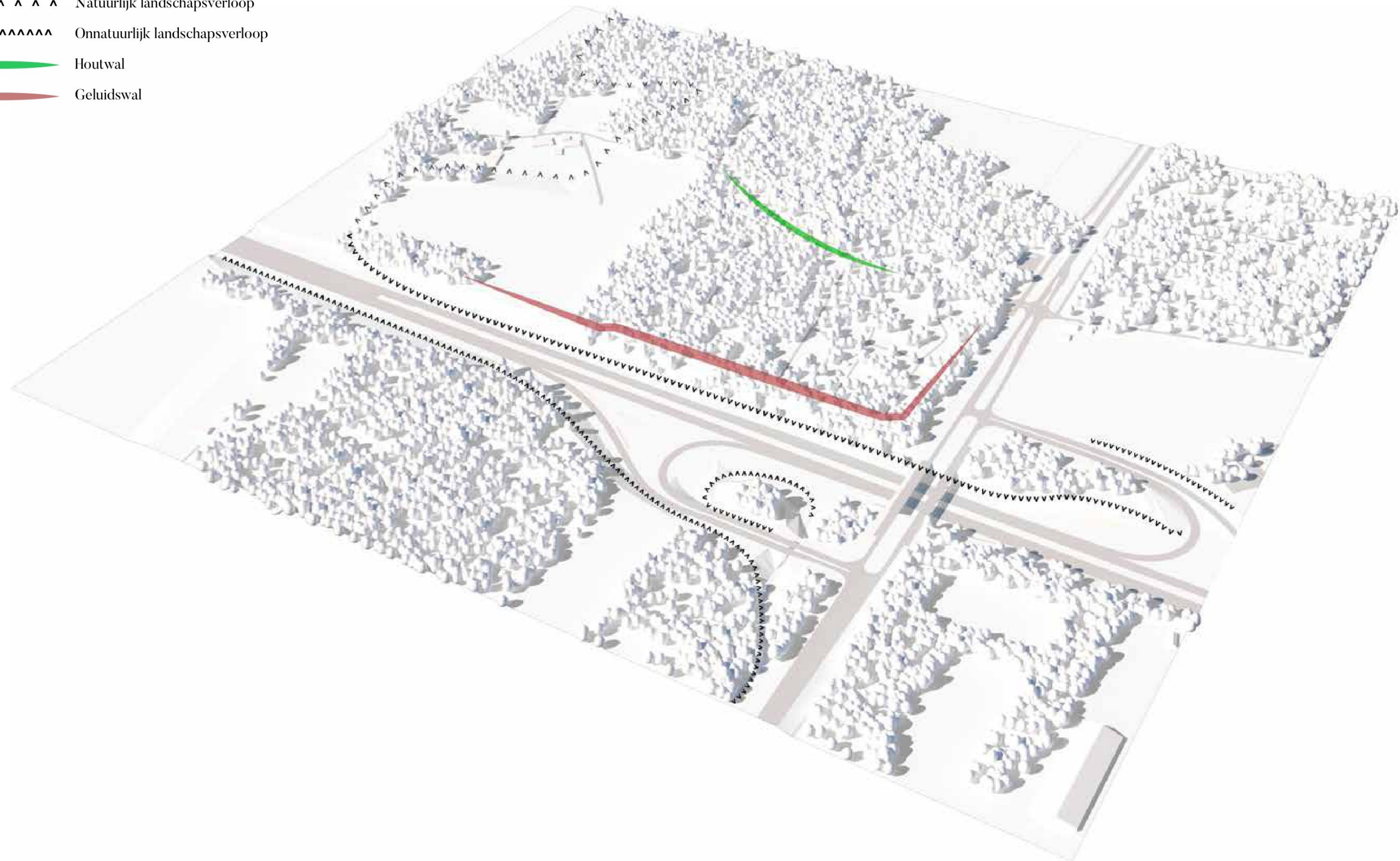
Verhouding tussen open landschappen en bossen

-  Bosgebieden
-  Open Grasland
-  Open velden plangebied
-  Verdiepte ligging A1



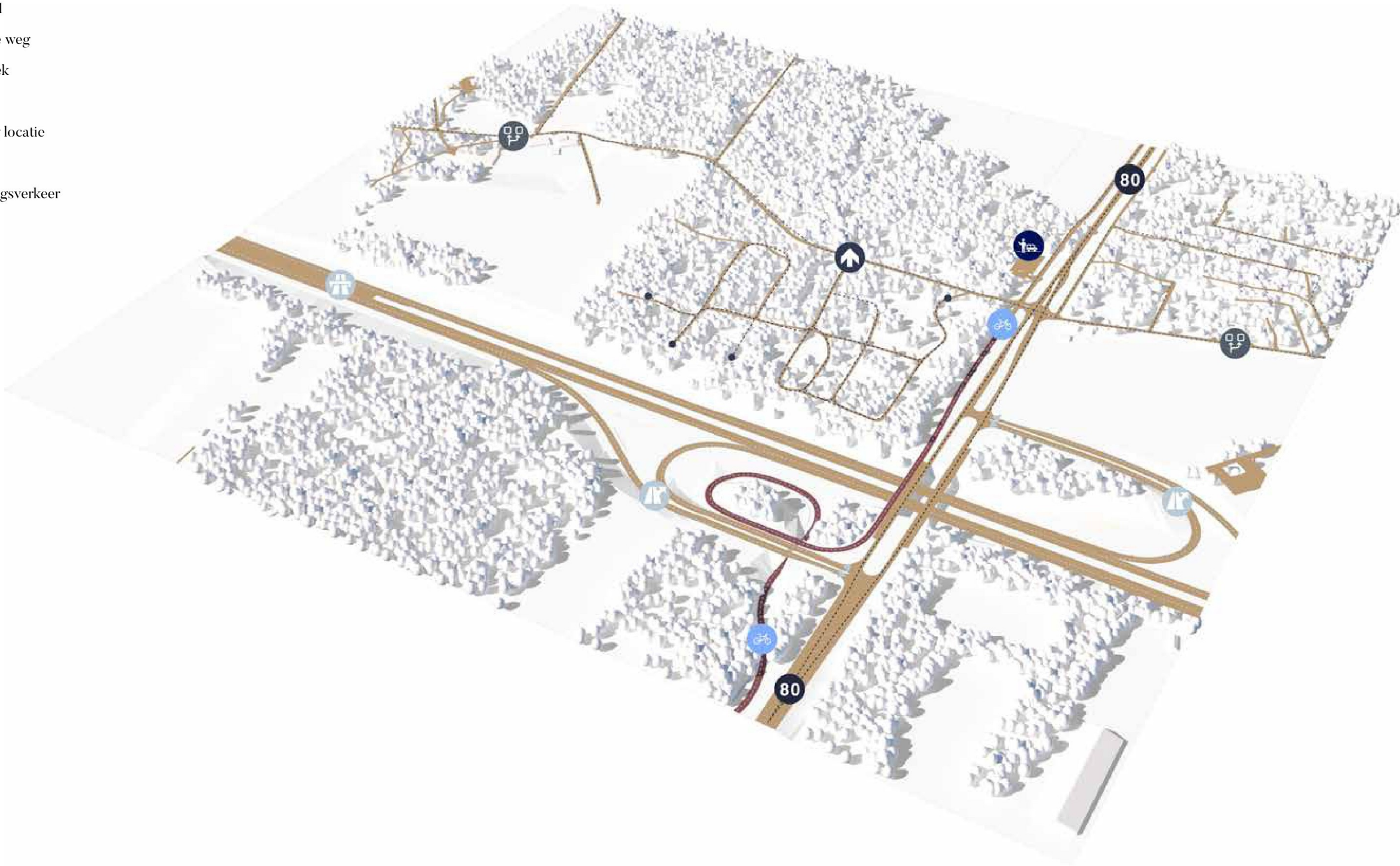
Lokale hoogteverschillen

- ^ ^ ^ ^ ^ ^ ^ Natuurlijk landschapsverloop
- ^^^^^^^^^^^^ Onnatuurlijk landschapsverloop
-  Houtwal
-  Geluidswal



Ontsluiting

-  Snelweg A1
-  Provinciale weg
-  Carpoolplek
-  Afslag
-  Ontsluiting locatie
-  Fietspad
-  Bestemmingsverkeer





A1



Markeloseweg



Langstraat



Entree plangebied

Bebouwing



- Blokhutten en tenten - verwijderen
- Woonhuis Langstraat 2 - mogelijk behouden
- Bistro - behouden



Tent



Blokhut



Woning Langstraat 2



Bistro

Ruimtelijke gelaagdheid



-  Bossen
-  Zichtassen
-  Open ruimtes



Kamers gevormd door lage beplantingsstructuur







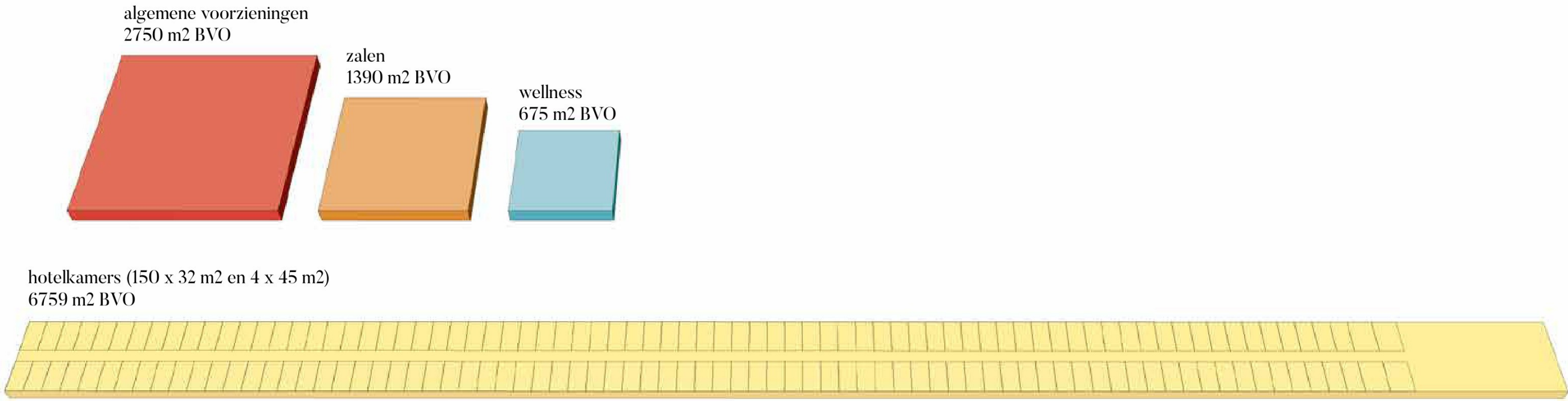
PROGRAMMA
VAN EISEN

Hotel met circa 150 kamers en
bijbehorende voorzieningen

Het programma van eisen biedt uitgangspunten voor de grootte van het hotel. In de tabel hiernaast is een globale inschatting gemaakt van het benodigde aantal vierkante meters voor een hotel met 150 hotelkamers, 4 suites, restaurant, zwembad, wellness, fitness en vergaderzalen.

CONCEPT					
Hotel Langstraat	m²	aantal	m² totaal	m2 aanvullingen	opmerkingen
Hotelkamers					
hotelkamers	32	150	4800		
hotelsuites	45	4	180		
hotelgang					
lift					
linnenberging				27	schoon en vuil 0,18x150
noodtrap					
Voorzieningen ontvangst, restaurant etc.					
foyer/entree	200	1	200		
toiletten	80	1	80		
hotelbar	200	1	200		
restaurant	500	1	500		
ontbijtruimte	200	1	200		
grootkeuken	350	1	350		
magazijnen	200	1	200		
kantine personeel	50	1	50		
kleedruimte personeel	50	1	50		
kofferberging	30	1	30		
speelruimte kinderen	40	1	40		
werkkasten				25	
beveiliging				12	
kantoren				50	10 werkplekken x 5 m2
werkplaats technische dienst				50	
Zalen					
foyer/break out	200	1	200		
toiletten	80	1	80		
zalen	50	5	250		
grote zaal	400	1	400		
opslag	100	1	100		
Voorzieningen wellness					
sauna, stoombad	60	1	60		
schoonheidscentrum	60	1	60		
zwembad	200	1	200		
fitnessruimte	100	1	100		
toiletten/kleedruimte	80	1	80		
behandelkamers?					ca. 15 m2 per behandelkamer
sportzaal?					14 x 22m. is 308 m2
Overig					
terras					
fietsenberging					
parkeerplaats					
balkons?					
Totaal m² FNO			8410	8574	
Verkeersruimte (20%)			1682	1715	
Liftschachten			42	42	14 m2 x 3 liften
Techniekruimte			150	150	
Totaal m2			10284	10481	
Totaal m2 BVO (110%)			11312,4	11529	factor FNO/BVO = 1,35





• •

Massa van de verschillende programma-onderdelen

• •

Het programma van eisen op locatie



- Parkeren (ca. 200 parkeerplaatsen)
- Hotelkamers (6759 m2 BVO in 3 lagen hoog getekend)
- Voorzieningen (2750 m2 BVO)
- Zalen (1390 m2 BVO)
- Wellness (675 m2 BVO)



BASISPRINCIPES
&
MODELLENSTUDIE

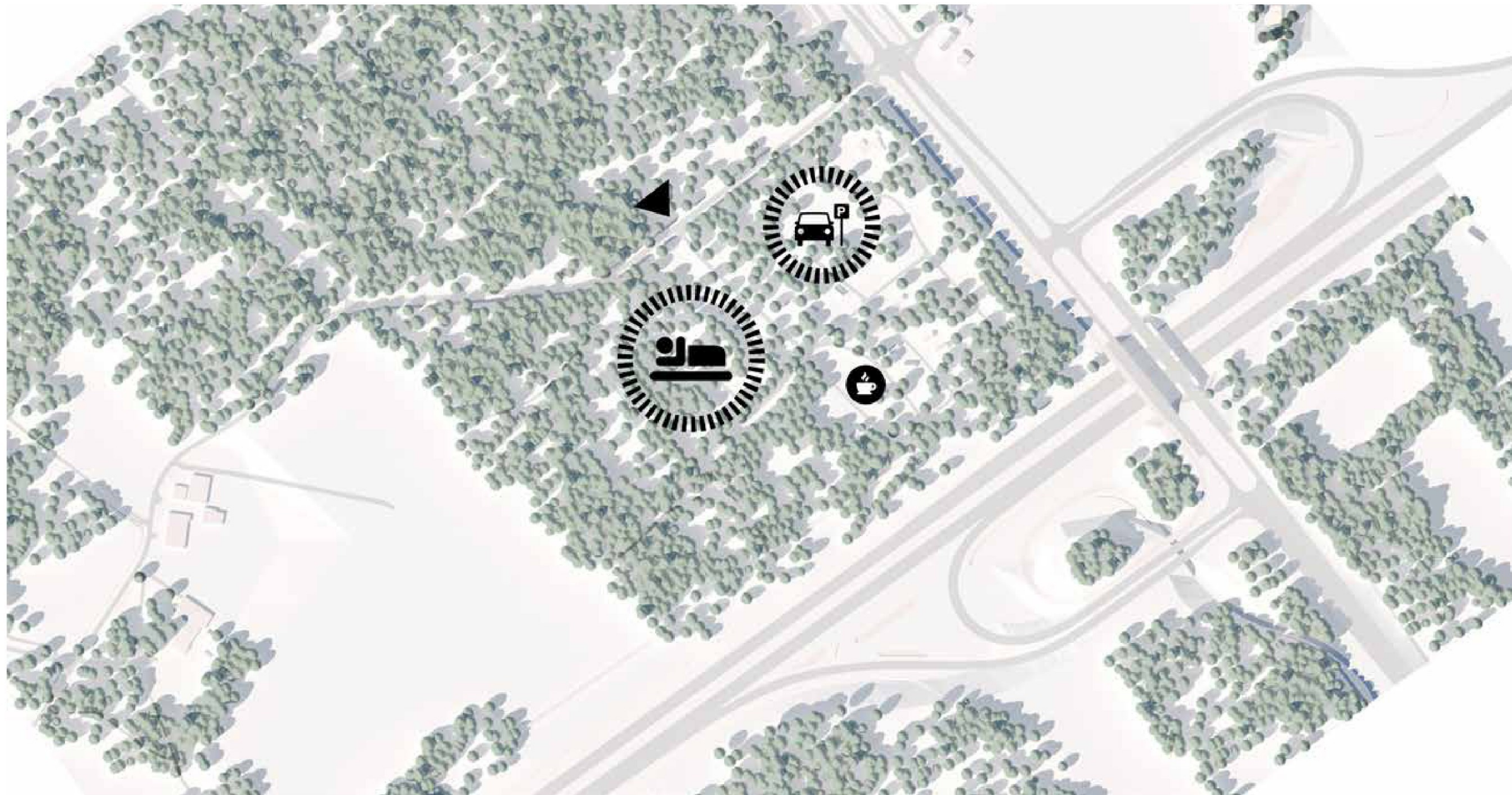
Aan de hand van de analyse en het programma van eisen zijn basisprincipes opgesteld. Deze zijn gemaakt om een heldere structuur te ontwikkelen voor de massastudie. De studie wordt hierdoor zo breed mogelijk.

Het verkeersgeluid uit de omgeving is leidend voor de positionering van het hotel. De geluidskaart laat zien dat direct ten westen van de hoofdontsluiting het minste geluidsoverlast is. Hierom stellen wij voor om het hotel op deze plek te positioneren. Als aanvulling wordt er gekozen voor een bouwvolume met binnentuin. Hiermee wordt er een extra geluidsarme buitenruimte gecreëerd. Zo ontstaat er tevens een plek met meer privacy voor de hotelgasten.

Het landschap binnen het plangebied is een grote kwaliteit. Daarom stellen wij een heldere ruimtelijke verdeling en concentrering van functies voor. Alle hoofdfuncties richten zich op de hoofdontsluiting. De hotelkamers bevinden zich achter deze functies en zijn vooral zuidwestelijk georiënteerd. Doordat het hotel zich rond één plek concentreert wordt het omliggende landschap dus gespaard.

Als ruimtelijke aanvulling hierop wordt er gestudeerd met onderbroken, verspringende of gebogen massa's. Daarmee wordt namelijk een massief bouwvolume, dat een te groot contrast vormt met de omgeving, voorkomen. Het effect van het visueel opknippen van de massa is dat het bouwvolume en de natuur meer met elkaar verweven raken. Het parkeren vindt plaats op een bestaande open plek ten oosten van de hoofdentree. Hierdoor hoeven er geen bomen worden gekapt voor parkeervoorzieningen.

Voor bestaande gebouwen moeten afwegingen worden gemaakt of ze behouden blijven of niet. Zo is de bistro door haar authentieke landelijke uitstraling een beeldbepalend gebouw. Daarom blijft deze behouden en kan het een plek vinden binnen het nieuwe plan. Het kan bijvoorbeeld een horecagelegenheid blijven of een vergaderplek of paviljoen worden. De woning aan de rand van het plangebied vormt geen obstakel binnen het plan. Daarom hoeft deze niet te worden verwijderd, maar dit behoort wel tot de mogelijkheden. De tenten en blokhutten vinden geen aansluiting bij het hotel. Deze worden daarom ook verwijderd.

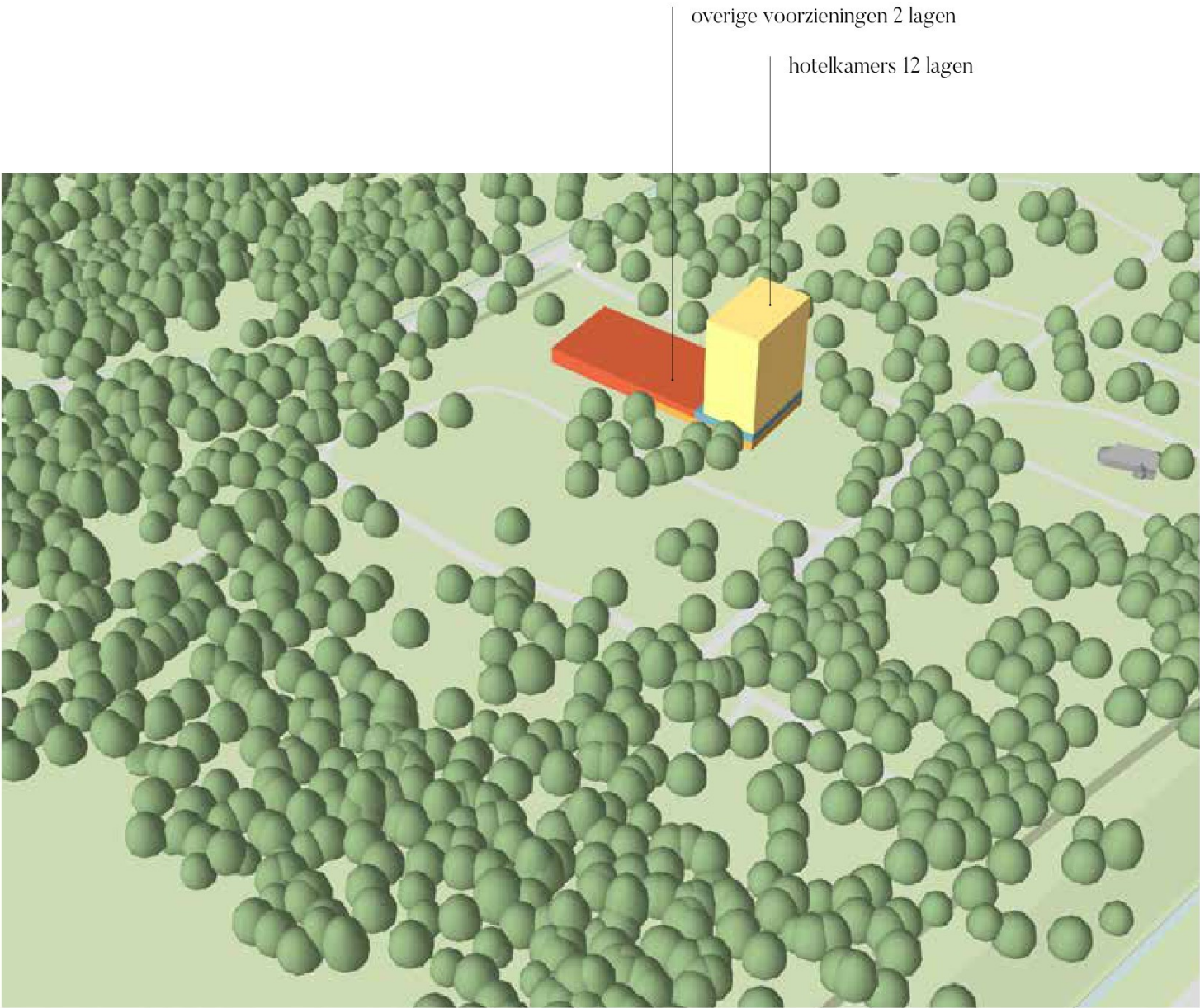


• •

Positionering hoofdontsluiting, parkeren, hotel en bistro op locatie

Model A (Van der Valk)

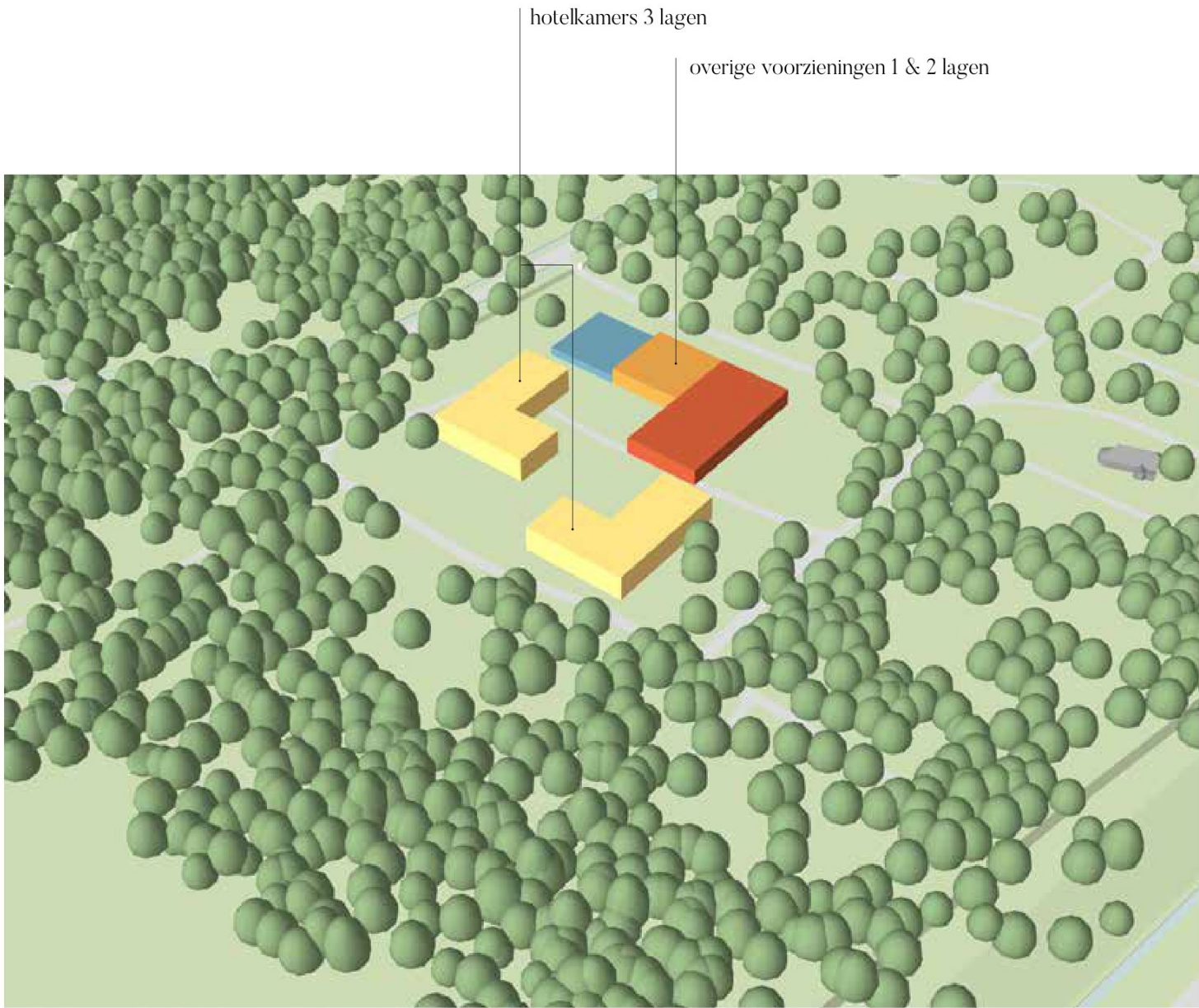
Dit model gaat uit van compacte hoogbouw. Op de tweelaagse plint komt een toren met hotelkamers van twaalf lagen hoog. Hotel Van der Valk in Deventer (in aanbouw) en Enschede zijn soortgelijke gebouwen. Dit model heeft niet onze voorkeur, omdat het geen relatie aangaat met de directe omgeving en zich niet onderscheid ten opzichte van het huidige aanbod.



- positie bomen indicatief
- hotelkamers (ca. 6750 m²)
- voorzieningen ontvangst, restaurant (ca. 2750 m²)
- wellness (ca. 675 m²)
- zalen (ca. 1400 m²)

Model B

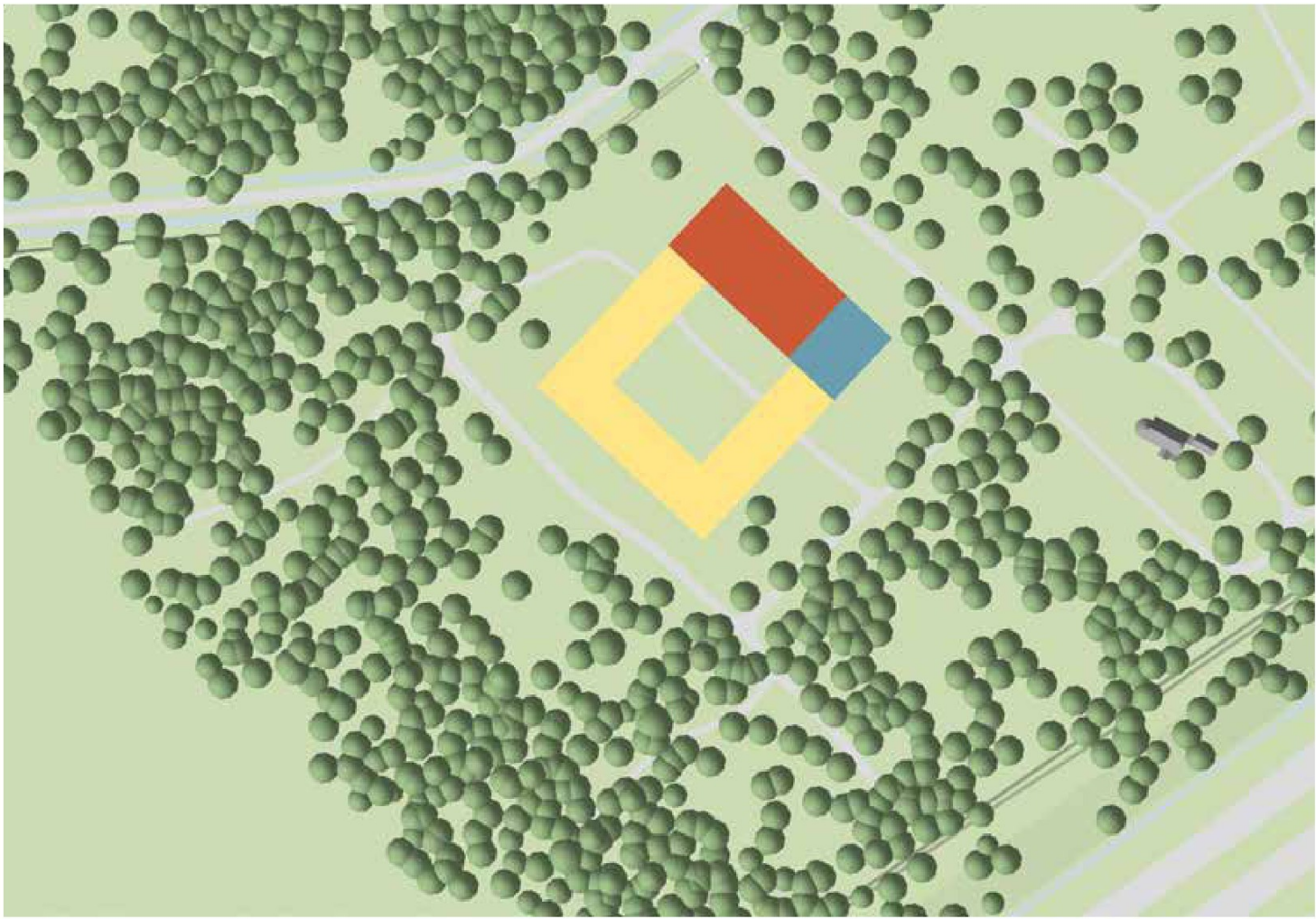
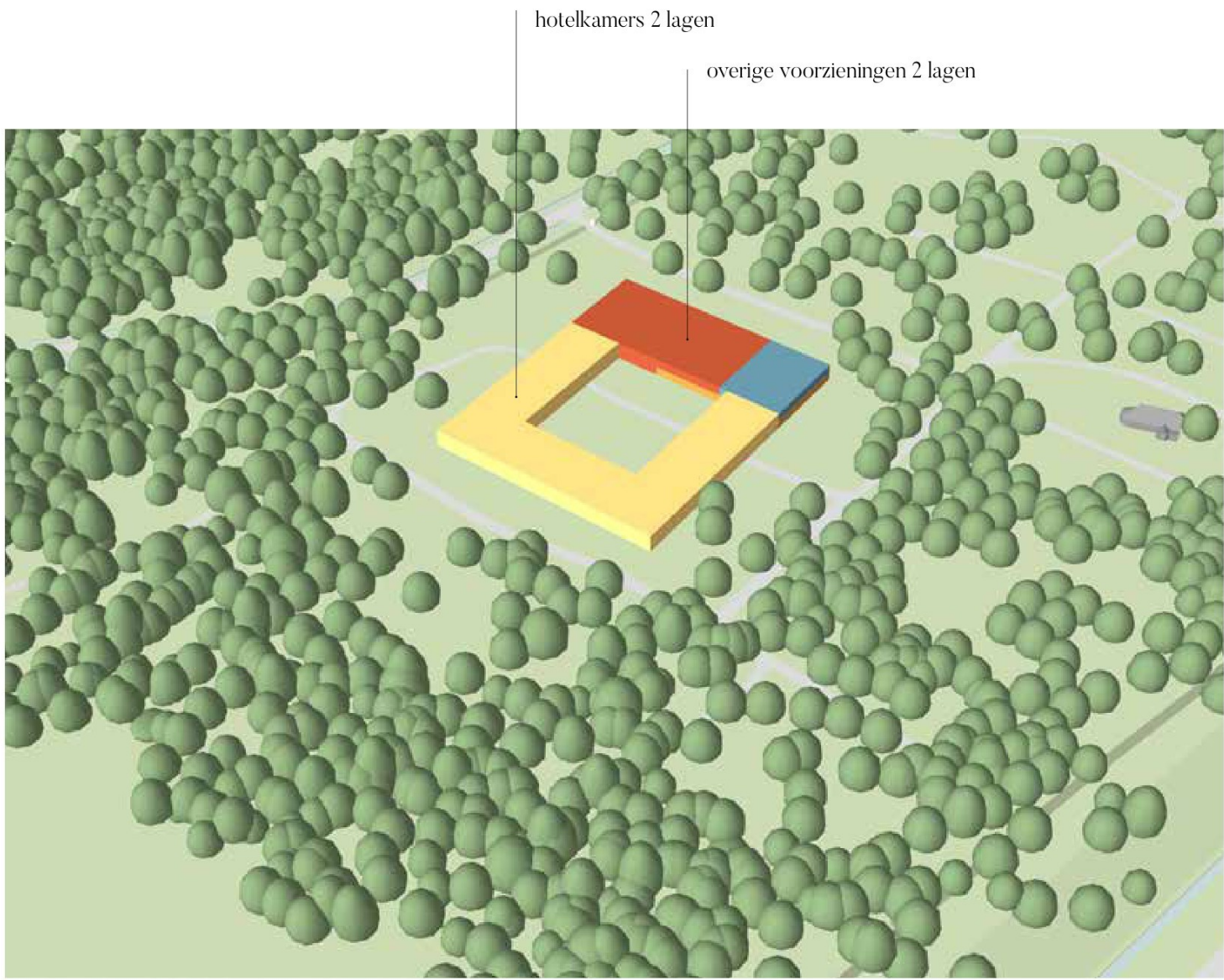
Dit model bestaat uit drie massa's. Dit zijn haakvormige gebouwen die zich om de binnentuin heen vouwen. Er ontstaat door de vorm een visuele tweedeling in deze binnentuin. Het gebouw kent rechte wanden waardoor er een contrast ontstaat met het omliggende landschap.



- positie bomen indicatief
- hotelkamers (ca. 6750 m²)
- voorzieningen ontvangst, restaurant (ca. 2750 m²)
- wellness (ca. 675 m²)
- zalen (ca. 1400 m²)

Model C

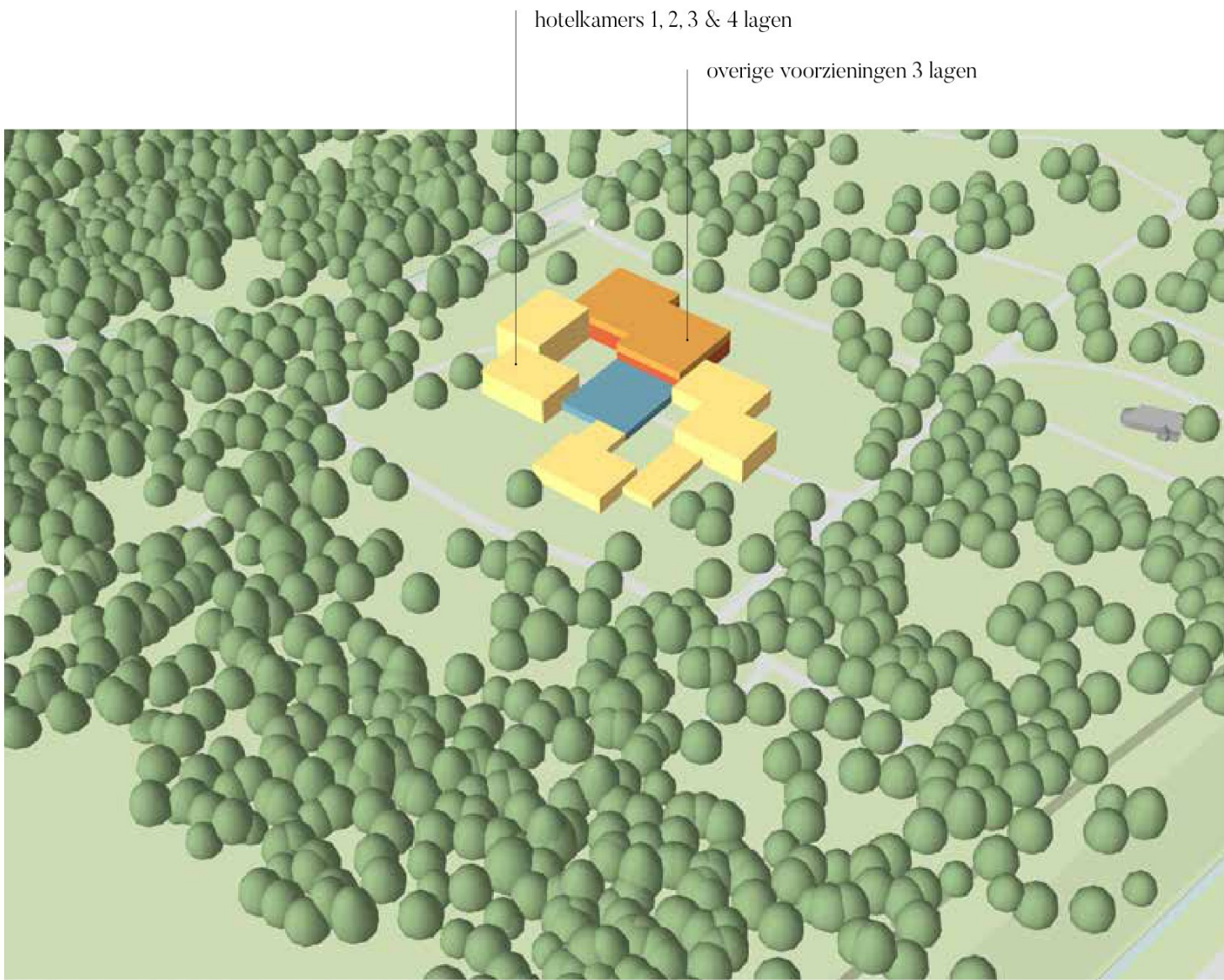
Dit model bestaat uit hotelkamers als een carré rondom een grote binnentuin. De vorm wordt gesloten met de voorzieningen. De gehele massa bestaat uit twee lagen. Het gebouw is gesloten naar buiten waardoor het een hoog contrast vormt met het omliggende landschap.



- positie bomen indicatief
- hotelkamers (ca. 6750 m²)
- voorzieningen ontvangst, restaurant (ca. 2750 m²)
- wellness (ca. 675 m²)
- zalen (ca. 1400 m²)

Model D

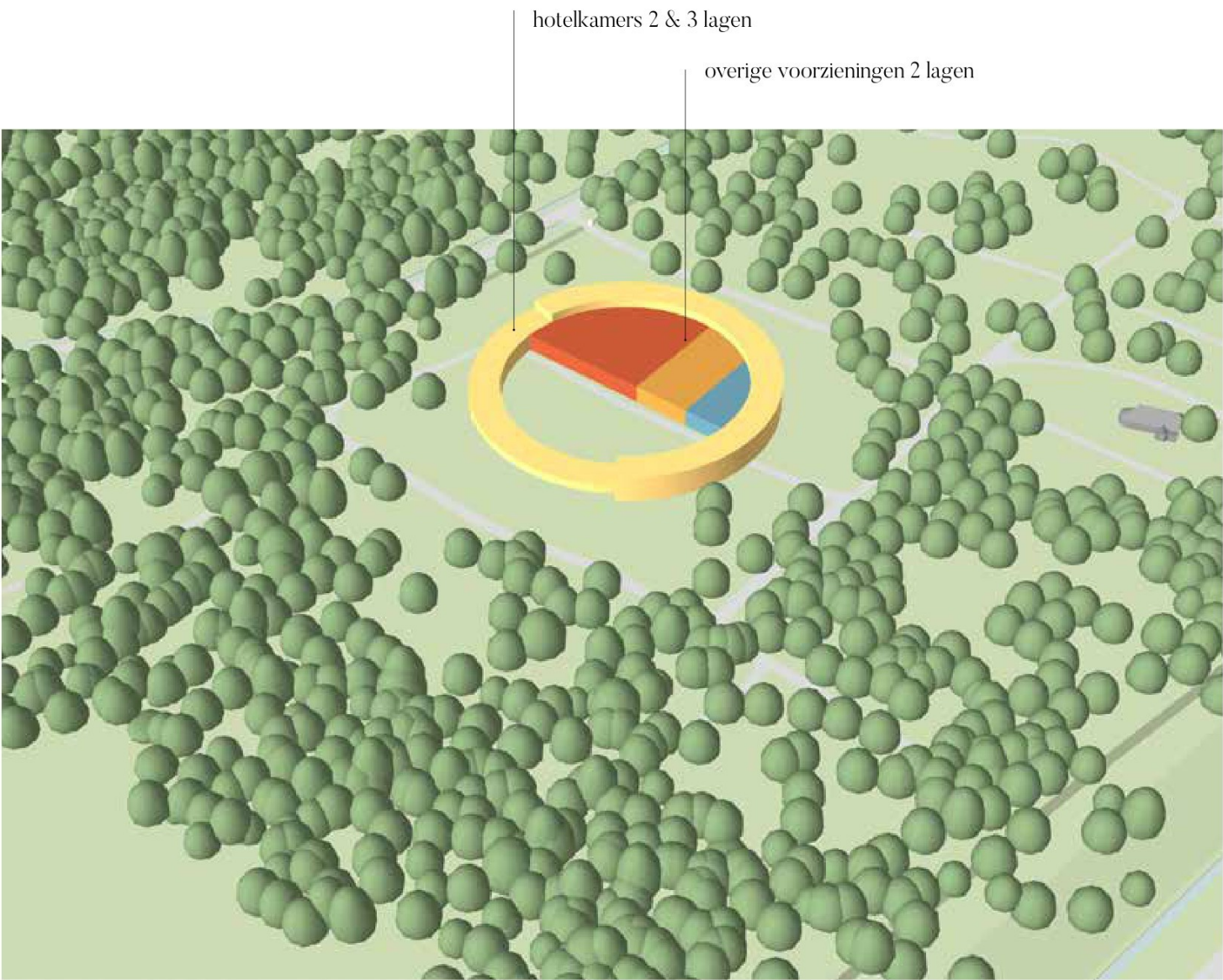
Dit model is een samenstelling van kleinere volumes van verschillende hoogtes die steeds ten opzichte van elkaar verspringen. Door deze verspringingen en hoogteverschillen wordt het volume op ooghoogte ervaren als meerdere, kleine gebouwen en is de ruimtelijke impact laag. Het model heeft meerdere binnentuinen en gaat een relatie aan met het omliggende landschap.



- positie bomen indicatief
- hotelkamers (ca. 6750 m²)
- voorzieningen ontvangst, restaurant (ca. 2750 m²)
- wellness (ca. 675 m²)
- zalen (ca. 1400 m²)

Model E

Dit model is een cirkel rondom een binnentuin. Hierbij is de helft van de binnentuin gevuld met voorzieningen. De hotelkamers zijn in een enkelzijdige bouwstructuur aan de buitenrand geplaatst waardoor iedere kamer een uniek uitzicht heeft. Om vanuit de binnentuin een natuurlijke doorkijk naar het omliggende landschap te creëren wordt er een deel van de eerste laag weg gehaald.



- positie bomen indicatief
- hotelkamers (ca. 6750 m²)
- voorzieningen ontvangst, restaurant (ca. 2750 m²)
- wellness (ca. 675 m²)
- zalen (ca. 1400 m²)

Nawoord

Deze studie is bedoeld om te onderzoeken wat een geschikte plek is voor het hotel met bijbehorende voorzieningen op de locatie. Het is belangrijk om de modellen te lezen als massa's ten behoeve van deze studie en niet als ontwerp van het hotel. In de modellenstudie onderzoeken we verschillende opties, waarbij er nog geen keuze is gemaakt uit de modellen. Uitgangspunt is om een onderscheidend hotel te maken, passend bij de omgeving met een minimale impact op het landschap met een maximale beleving.

Hotel Langstraat Holten

Ruimtelijke studie



NOHNIK

ARCHITECTURE & LANDSCAPES