

Principe verzoek

Outdoors Holten

Verzoek inzake dagactiviteiten

Aanleiding

Outdoors Holten exploiteert reeds jarenlang het terrein aan de Langstraat 6, met verblijfsrecreatie mogelijkheden en een wandel/speel bos. Er worden safaritenten en lodges verhuurd, ondersteund door een restaurant/bistro en diverse outdoor activiteiten voor de verblijvende gasten.

Het recreatieseizoen in Nederland is sterk afhankelijk van het weer, en Outdoors Holten is nog afhankelijker vanwege de beperktere voorzieningen die aanwezig zijn in een tent of lodge (m.n. in vergelijking tot verwarmde huizen zoals Center Parcs, met veel indoor mogelijkheden zoals zwemmen e.d.). Om de exploitatie van het terrein te verbeteren is Outdoors Holten voornemens een samenwerking aan te gaan met het bedrijf Showtime uit Delden, die diverse sport&spel activiteiten organiseert voor derden (daggasten / bedrijven).

De huidige bestemming van het terrein (verblijfsrecreatie, deel van het bos is “wandel&speel” toegestaan) staat het verzorgen van activiteiten voor verblijvende gasten toe, maar sluit het verzorgen van activiteiten voor derden uit. Wij vragen uw medewerking om deze activiteiten voor derden mogelijk te maken (dagrecreatie). In dit principe verzoek lichten we e.e.a. toe.

Het terrein

- Langstraat 6 – Holten.

Huidige bestemming: verblijfsrecreatie (zie groene vlak) nabij carpoolplaats Holten, direct aan Markeloseweg (N-350) en oprit/afrit snelweg A-1. Ons verzoek is specifiek gericht op het deel terrein, liggend aan de akker (rood omlijnd). Dit deel van het terrein is reeds aangeduid als “wandel&speel bos” in het bestemmingsplan.



Huidige situatie

Outdoors Holten biedt bijzonder overnachten in sfeervol ingerichte houten Lodge Cabins en luxe ingerichte safaritenten. Het park wordt ondersteund door een restaurant/bistro en diverse outdoor activiteiten voor de verblijvende gasten.

Een deel van het terrein heeft een deelbestemming “wandel&speel” (zie oude bestemmingsplan). De outdoor activiteiten die aan de gasten worden aangeboden zijn o.a. sport&spel programma's, gemotoriseerde activiteiten (quadrijden en segway rijden), boogschieten, voetgolf e.d. Deze worden enkel aan verblijvende gasten aangeboden. Er is nooit melding gemaakt van overlast.

Gewenste situatie

Het zuidelijke deel van het terrein (rood omlijnd) heeft een deelbestemming “wandel&speel”. Graag zouden we “stoere buiten activiteiten in de natuur” willen aanbieden aan daggasten. Hiermee kunnen extra inkomsten aangeboord worden. Het terrein leent zich hier reeds voor en alle activiteiten kunnen in/tussen de huidige natuur plaatsvinden. In de gewenste situatie hopen we op 1 à 2 groepen (bedrijfsuitje/teamdag) gemiddeld per week. De gemiddelde groepsgrootte van een bedrijfsuitje is 25 personen.

Beschrijving gewenste activiteiten

Het terrein van Outdoors kenmerkt zich door veel groen, dennenbos, wat kleine heuvels. De bistro en de aanwezige lodges geven het een stoere, bijna on-Nederlandse indruk. Deze indruk willen we meenemen in de gewenste activiteiten. Kernwoorden zijn “stoer buiten bezig zijn”.

Gewenste activiteiten zijn: (eerste ideeën ronde)

- Boogschieten
- Bosgolf (klompengolf, maar in het bos)
- Sport & spel, zoals touwtrekken e.d.
- Paintball
- Teambuilding activiteiten
- GPS tocht
- Expeditie Robinson (van hout een amulet e.d. maken)

- Kortom: stoere beleving in & tussen de natuur

Naar de toekomst toe is denkbaar dat bezoekers meer “stoere activiteiten” verwachten:

- Quad rijden (deze worden nu reeds aangeboden aan de verblijvende gasten)
- Offroad rijden met soort off-road les voertuig
- Militair thema (denk aan rijden met en/of dropping middels een legervoertuig)
- Segway rijden (elektrische tweewielers)

Het merendeel van deze activiteiten vindt nu al plaats op het terrein, enkel voor verblijvende gasten (denk aan overnachtende groepen die recreatie zoeken, een schoolkamp met activiteit of een zomerprogramma voor de gasten in de bouwvakantie).

Ontvangstgebouw

In de toekomst is een fysieke splitsing (hek/afscheiding) tussen de 2 functies (dagrecreatie en verblijfsrecreatie) wenselijk. Zo kunnen de verblijfsgasten gescheiden worden van daggasten (denk aan verblijvende kinderen die bij het boogschieten zouden kunnen komen). Op het gesplitste terrein is daarom t.z.t. een eigen inrit, parkeerplaatsen en ontvangstgebouw wenselijk. In dit ontvangstgebouw kunnen de materialen gestald worden, kleedkamers en toiletten gesitueerd worden, maar ook een plek waar de gasten ontvangen kunnen worden. Denk daarbij aan koffie/thee, maar ook een drankje na afloop (al dan niet met BBQ). We zouden daarom graag een klein bouwblok (ca 200m²) met horeca functie toevoegen.

Parkeren

Op het terrein van Outdoors Holten zijn momenteel al voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Na een toekomstige afscheiding tussen de terreinen, is een eigen inrit t.b.v. het wandel & speel bos gewenst, met daarbij circa 30-40 parkeerplaatsen.

Wat we expliciet *niet* willen:

Onze intentie is om groepen een “stoer buitenprogramma” te kunnen aanbieden. Dit gaat enkel op reservering. Wij ambiëren geenszins een algemeen toegankelijk “outdoor attractiepark” met dagelijkse inloop. We willen enkel het inzetten van de huidige (en enkele nieuwe) activiteiten aan een andere doelgroep.

Daarnaast willen we expliciet geen:

- Live muziek (versterkte muziek)
- Openbare evenementen (buiten beurs, festival, (kerst)markt, e.d.)
- Klimpark of klauterbos
- Kinderpark (of kinder speellocatie)
- En tevens geen zeer grootschalige events, zoals een “Obstacle Run” voor duizenden deelnemers, of een grootschalig bedrijfsevenement voor honderden deelnemers.

Overlast

Wij begrijpen dat uitbreiding van de doelgroep nieuwe bezoekers naar Outdoors Holten zal leiden. Het is denkbaar dat dit enige extra overlast zal geven t.o.v. de huidige situatie. We nemen daarom de belangrijkste factoren door.

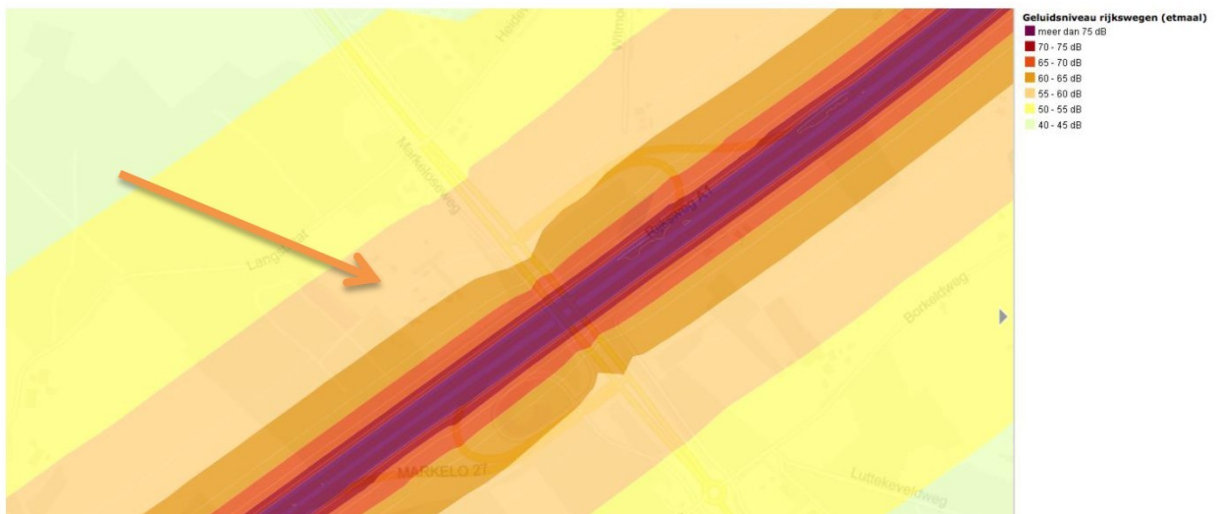
Geluidsoverlast

De aanwezige activiteiten op het terrein worden op dit moment reeds aan de verblijvende gasten aangeboden, zonder enige constatering van overlast door de omgeving (geen enkele klacht in de afgelopen jaren).

Outdoors Holten is direct aan snelweg A1 gelegen (het terrein ligt direct aan de geluidswal). Het is bekend dat een snelweg veel geluidsoverlast veroorzaakt, en dat de monotone geluiden van de snelweg erg ver dragend zijn. Voor de geluidsoverlast op korte afstand van een snelweg is vanuit overheidswegen een geluidscontour opgesteld. Bij de snelweg A1 is deze contour 400 mtr¹ breed, gezien van de as van de snelweg tot 400 mtr naast de snelweg. De Langstraat ligt hemelsbreed op 350 mtr van de as van de snelweg. Dit houdt in dat de geluidscontour van de snelweg het volledige terrein van Outdoors Holten overlapt.

De huidige waarde van de snelweg geluidscontour bedraagt 53 dB - 58 dB².

In de praktijk vallen de geluidscontouren hoger uit dan de theorie. Onderstaande kaart³ laat de werkelijke geluidscontour van A1 – afrit Markelo/Holten zien per 2006.



Getuige het kaartje met geluidscontouren, bedraagt het geluid op de snelweg en de geluidswal ca 70-75 db. Verder richting de Langstraat daalt het niveau naar circa 60-55 db. Het terrein van Outdoors Holten bevindt zich in de 55-65 db zone.

1: <http://wetten.overheid.nl/BWBR0003227/2017-05-01#HoofdstukVI> artikel 74, sub 1b

2: <http://wetten.overheid.nl/BWBR0003227/2017-05-01#HoofdstukVI> artikel 83, sub 1 en 3b

3: <https://www.rijkswaterstaat.nl/kaarten/geluidcontouren.aspx>

De dichtstbijzijnde bebouwing is Langstraat 8, waarvan de afstand van gevel tot hart van het wandel&speel bos circa 300 meter bedraagt. Rekening houdend met 300 mtr afstand, een geluidsbron van 90 db (bijv. een quad) en de geluidsafname berekening, bedraagt het geluidsniveau op de gevel (300 mtr afstand) nog maar 40db. Deze waarde is zeer laag. Bovendien: getuige bovenstaande kaart zal het geluid van de snelweg (50-55 db) dit geluid altijd overstemmen.

- ✓ HET GELUID VAN DE AANGRENZENDE SNELWEG IS HOGER, DRAAGT VERDER EN DE GELUIDSCONTOUR OVERLAPT HET GEHELE TERREIN VAN OUTDOORS HOLTEN
- ✓ DE SNELWEG A1 OVERLAPT HET TERREIN MET EEN DEKEN VAN 55-60 DB
- ✓ GELUIDSOVERLAST OP VOLGENDE GEVEL 300 MTR IS ZEER BEPERKT

Extra verkeersbewegingen

Veel bezoekers van Outdoors Holten reserveren een lodge voor een weekend of een 8-daags verblijf (zomervakantie). Bij een weekend is vrijdag de aankomstdag, en zondag de vertrekdag. Bij een 8 daags verblijf de woensdag of donderdag. De verkeersbewegingen van & naar Outdoors Holten concentreren zich op deze dagen. Een functie als dagrecreatie (denk aan personeelsuitje, vriendenuitje) vindt in 72%⁴ van de situaties op een zaterdag plaats. De gewenste dagrecreatie leidt derhalve niet tot een extra drukte op 1 van de verblijfsrecreatie dagen, maar de extra verkeersbewegingen verspreiden zich over de week.

Het idee achter de gewenste dagrecreatie bij Outdoors Holten is het aantrekken van een andere doelgroep, daarbij gebruik makend van een groot deel van het huidige voorzieningenaanbod. Doelstelling is om te richten op bedrijfsuitje, teamuitjes e.d. De gemiddelde groeps grootte van een bedrijfsuitje is 25 personen⁵. Daarbij verkiest 25% een touringcar als gezamenlijk vervoer. Zij die met eigen auto komen, gebruiken voor 25 personen gemiddeld 10 auto's⁶. Uitgaande van 1 à 2 groepen van 25 personen per week, zijn 10 extra auto bewegingen zeer gering. Lettend op de perfecte ontsluiting van het terrein (gelegen op 200 mtr van N-350, op 400 mtr. van oprit/afrit snelweg A1) is geen substantiële extra verkeersdruk te verwachten.

Naast de Langstraat ligt de carpoolplaats Holten. Bij de carpoolplaats komen dagelijks vele tientallen, zo niet honderden auto's. De extra drukte die een dagrecreatie bestemming teweeg zal brengen is verwaarloosbaar wanneer men de verkeersbewegingen van de carpoolplaats in ogenschouw neemt.

Parkeer overlast

Op het terrein van Outdoors Holten zijn momenteel al voldoende parkeerplaatsen aanwezig. In de toekomst is een eigen inrit t.b.v. het wandel & speel bos wellicht gewenst, met daarbij circa 30-40 parkeerplaatsen.

4: Bron: Showtime, onderzoek eigen reserveringen

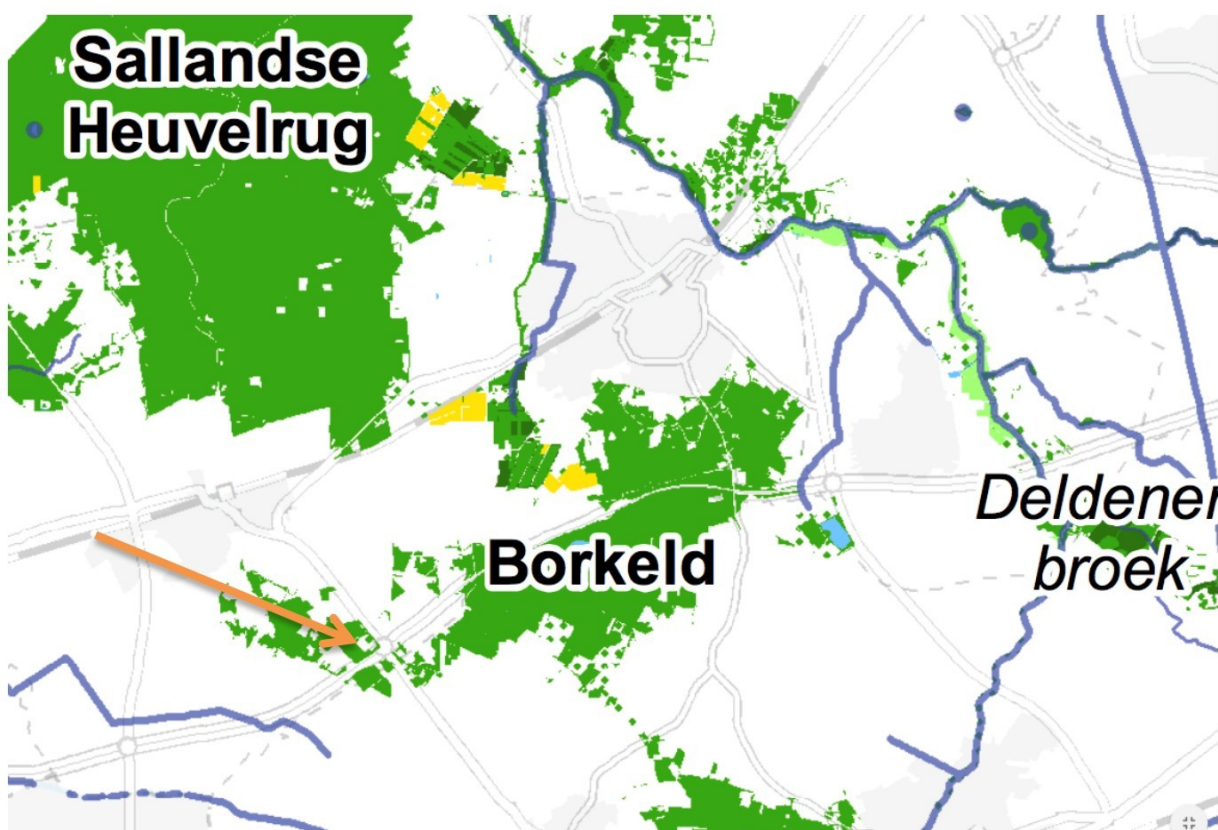
5: Bron: Showtime, analyse reserveringen 2017

6: Bron: Showtime, analyse reserveringen 2017

- ✓ EEN AANVULLENDE DAGRECREATIE FUNCTIE TREKT BEZOEKERS OP ANDERE DAGEN DAN DE HUIDIGE VERBLIJFSRECREATIE. ER DUS GEEN SPRAKE VAN OPSTAPELING VAN VERKEERSDRUKTE, MAAR JUIST VAN SPREIDING
- ✓ DE DOELGROEP “BEDRIJFSUITJE/TEAMUITJE” ZIJN GEMIDDELD MET 25 PERSONEN, WAARBIJ 25% VAN DE GROEPEN PER TOURINGCAR ARRIVEERT, EN 75% MET GEMIDDELD 10 AUTO’S. GEZIEN DE PERFECTE ONTSluitING VAN HET TERREIN VIA DE N-350 EN A-1, IS DE EXTRA VERKEERSINTENSITEIT ZEER GERING
- ✓ DE MOGELIJKE EXTRA VERKEERSBEWEGINGEN T.G.V. DAGRECREATIE, STAAN IN GEEN VERHOUDING TOT DE DRUKTE VAN CARPOOLPLAATS HOLTEN, WELKE 200 MTR NAAST OUTDOORS IS GESITUEERD

Flora-fauna

Conform de ontwikkelopgave⁸ Natura2000 van Provincie Overijssel is het terrein van Outdoors Holten niet aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur terrein. Een kaartje treft u op de volgende pagina aan, waarbij Outdoors (het witte vlakje) is aangeduid met pijl.



8: http://www.overijssel.nl/publish/pages/145550/kaart_ehsnatura_2000_en_verbetervoorstellen.pdf

Het terrein van Outdoors Holten valt eveneens buiten het NatuurNetwerkNederland (NNN), zie ook onderstaand kaartje. Het terrein van Outdoors Holten is aangewezen⁹ als zone ondernemen met natuur buiten het NNN .



Het terrein van Outdoors Holten is eveneens niet opgenomen in ambitiekaart⁹ 2018/2019.

Passende functie binnen het buitengebied

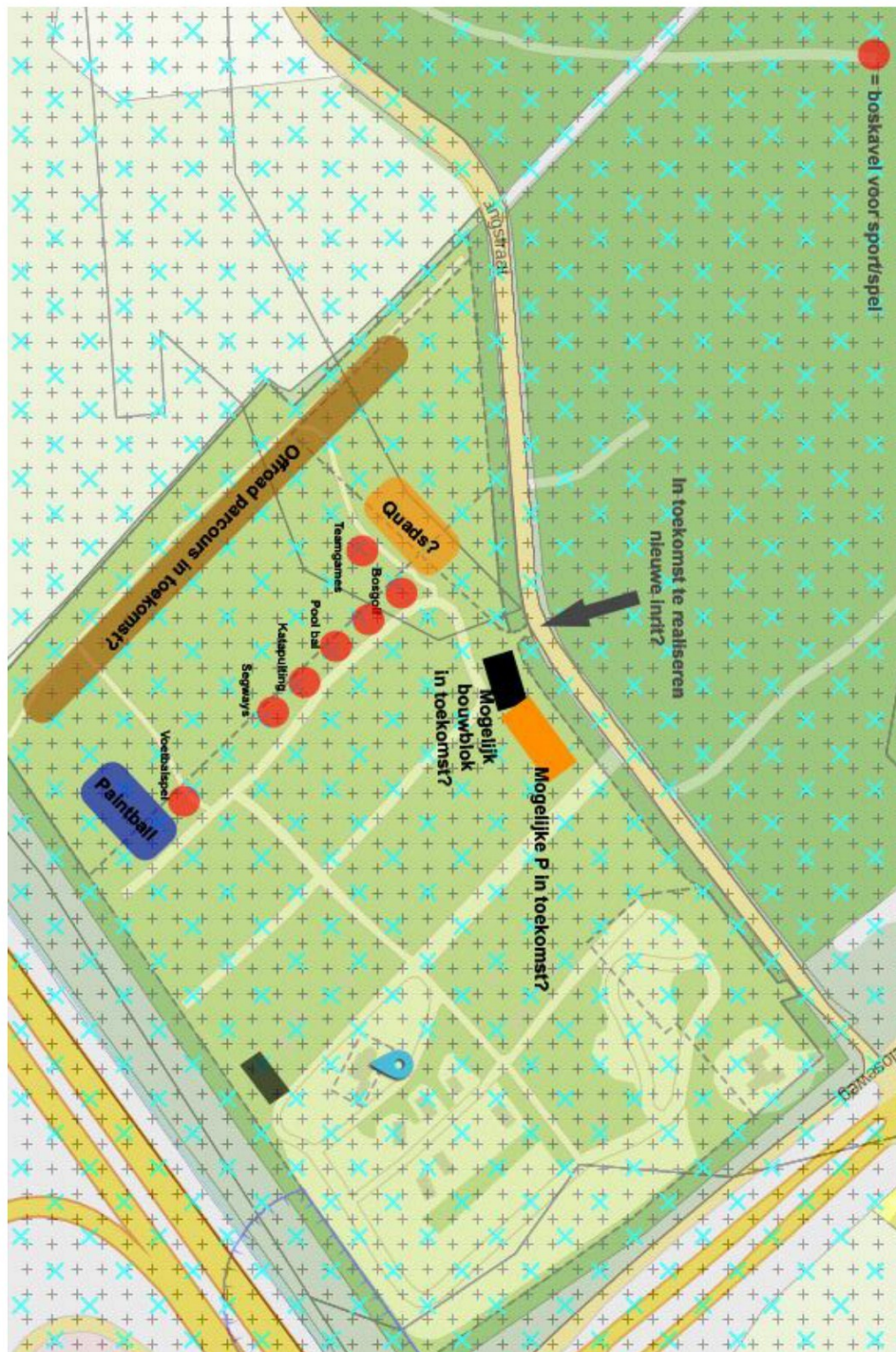
In de markt is momenteel veel vraag naar “natuurlijk” & “buiten bezig zijn”. De mogelijkheden die Outdoors Holten kan bieden t.b.v. een stoer bedrijfsuitje/teamuitje in de natuur, zullen passen in dit kader. In plaats van het denken over datgene wat niet kan/mag in de natuur, leent het terrein van Outdoors Holten zich juist uitstekend voor stoere dagactiviteiten in een natuurrijke omgeving. Wij denken in kansen en mogelijkheden, en de unieke setting die gecreëerd kan worden.

- ✓ OUTDOORS HOLTEN LIGT NIET IN NATUURNETWERKNEDERLAND, DE ECOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR, NATURA2000 OF HET AMBITIEGEBIED 2018/2019
- ✓ HET TERREIN VAN OUTDOORS HOLTEN IS AANGEWEZEN ALS ZONE ONDERNEMEN MET NATUUR
- ✓ WIJ WILLEN DE HANDSCHOEN OPPAKKEN OM UNIEK TE ONDERNEMEN IN DE NATUUR

9: http://gisopenbaar.overijssel.nl/viewer/app/atlasvanoverijssel_basis/v1

Situatie schets gewenste situatie in 0-5 jaren:

Situatie kaartje met daarop ingetekend de eerste ideeën van activiteiten (oranje/rood), en de mogelijk nieuw te realiseren activiteiten en items in de toekomst (red. met ? erachter)



Voornemen

Outdoors Holten biedt al diverse outdoor mogelijkheden aan de verblijvende gasten/groepen, en zou met dag activiteiten voor derden extra inkomsten kunnen genereren. De extra overlast is zeer beperkt, getuige geluidsoverstemming door de snelweg, voldoende parkeergelegenheid, spreiding van verkeer (in plaats van stapeling), niet gelegen in NNN, maar juist in een zone voor ondernemen in de natuur.

Wij willen de gemeente om een oordeel vragen over ons initiatief.

Voor toelichting, of het beantwoorden van vragen, zijn wij gaarne bereid.

Namens Outdoors Holten en Showtime Evenementenbureau

[Redacted signature]

T: [Redacted phone number]

[Redacted email address]