

Van: [redacted] <[redacted]@rijssen-holten.nl>
Verzonden: 11-02-2025 16:49
Aan: [redacted], [redacted] <[redacted]@overijssel.nl>
CC: [redacted] <[redacted]@rijssen-holten.nl>,
[redacted] <[redacted]@rijssen-holten.nl>
Onderwerp: FW: Ruimtelijk Overleg provincie

Dag [redacted],

Via [redacted] kreeg ik het verzoek om bijgaand initiatief op ons volgend ruimtelijk overleg met de provincie te bespreken.

Volgend overleg staat gepland op 12 maart. Is het mogelijk om dit initiatief dan te bespreken?

We horen het graag!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Beleidsmedewerker fysieke leefomgeving

T: (0548) [redacted]

Bereikbaar op maandag, dinsdag, woensdag donderdag en vrijdagochtend



gemeente Rijssen-Holten

www.rijssen-holten.nl

Van: [redacted] <[redacted]@rijssen-holten.nl>

Verzonden: dinsdag 11 februari 2025 14:40

Aan: [redacted] <[redacted]@rijssen-holten.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@rijssen-holten.nl>

Onderwerp: Ruimtelijk Overleg provincie

Dag [redacted],

Ik wil graag het plan Outdoors bespreken in het ruimtelijk overleg.

Ze hebben een toekomstvisie opgesteld, de locatie heeft echter een recreatiebestemming met de aanduiding ONW (dat is een beperking die er onterecht opgekomen is).

Dit is in het verleden niet goed gegaan, alle recreatieterreinen zouden uit de EHS worden gehaald. Dat is hier maar gedeeltelijk gedaan.

De provincie heeft meebetaald aan een onderzoek naar een grootschalige ontwikkeling (EOA).

Ik wil dit eerst mondeling toelichten, dan kan het daarna worden ingediend bij het digitaal loket bij de provincie

VRAAG DUS; wanneer is het eerstvolgende overleg en kan je dit dan agenderen? We hebben ook nog een vraag over de maximale oppervlakte van een stacaravan/chalet, provinciaal beleid

is hier ook bij betrokken.

Met vriendelijke groet,

Strategisch beleidsmedewerker recreatie en plattelandontwikkeling

T: 05 48

Bereikbaar op maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag



gemeente Rijssen-Holten

www.rijssen-holten.nl

Aanvraag principe verzoek

Uitbreiding Outdoors Holten

31 oktober 2024

OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

1. Inleiding

Onder vele Holtenaren zal het terrein gelegen aan de Langstraat 6 te Holten bekend zijn als “De Hoge Haspel”. In de periode 2004 – 2008 heeft [REDACTED] een flinke kwaliteitsimpuls gecreëerd met de aankoop van alle gronden (13,7 hectare) en de aanleg van nieuwe infrawerken en de bouw van 12 nieuwe accommodaties en centraal receptie gebouw / paviljoen. Dit was een eerste start; het totale plan voorzag in de bouw van circa 100 accomodaties (natuurhuisjes) op het 13,7 hectare grote terrein, waarover destijds een akkoord met de gemeente is bereikt.

Het terrein is sindsdien geëxploiteerd onder de naam “Outdoors Holten” en heeft diverse keren de pers gehaald, getuige artikelen in VT Wonen en de Libelle. Daarin werden de fraaie natuurhuisjes i.c.m. de hoge natuurwaarde en recreatieve buiten mogelijkheden positief gewaardeerd.

Echter; in 2009 is [REDACTED] plotseling overleden, waarna de doorontwikkeling van het park tot stilstand is gekomen. Nieuwe exploitanten (zoals [REDACTED] en [REDACTED]) hebben geprobeerd het park ‘in de benen te houden’, waarbij safaritenten zijn bijgeplaatst en men outdoor activiteiten (boogschieten, quad rijden, paintball e.d.) is gaan organiseren. Van verdere groei en doorontwikkeling was echter geen sprake (meer).

In dezelfde periode is door de gemeente een nieuw bestemmingsplan buitengebied ontwikkeld. Door de stagnatie op het park is de recreatieve bestemming afgeschaald naar verblijfsrecreatie categorie -9, ofwel maximaal 35 eenheden van 60m² (ten opzichte van de oorspronkelijk geplande circa 100 eenheden).

In de periode 2018 – 2020 hebben wij de kans gekregen de exploitatie van Outdoors Holten over te nemen. Wij hebben de strategie bijgeschaafd en richten ons op kwalitatieve bezoekers die de natuur en buiten beleving waarderen. Dit zijn zowel particulieren (leisure markt) als zakelijk (meetings & events). De nieuwe aanpak komt terug in signing, outdoor activiteiten duurzaamheidsbeleid, vriendelijk hondenbeleid tot samen met onze gasten rondom een kampvuurtje kunnen zitten. Ons credo voor gasten is dan ook:

Wij worden warm van buiten zijn!

Ondanks een straffe start (COVID-19) hebben we de laatste jaren de wind weer in de zeilen. Er zijn dan ook flinke stappen gezet: het terrein is op een hoogwaardig niveau gebracht, tent accommodaties zijn vernieuwd naar Glamping, er is uitgebreid met nieuwe accommodaties (duurzame tiny houses in de natuur), er is een zonnepark gerealiseerd en de outdoor activiteiten hebben een kwaliteitsimpuls gekregen.

In de toekomst willen we nog meer stappen zetten voor een bijzondere buiten beleving! We voelen dat de huidige verblijfsrecreatie categorie -9 kan gaan ‘knellen’ en willen tijdig stappen ondernemen om de groei van Outdoors Holten verder gestalte te geven. In dit principe verzoek leest u hoe we hieraan invulling willen geven.



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

1.1 Algemene informatie over het bedrijf/initiatiefnemer

Over de aanvrager:

Outdoors BV
Kamer van koophandel: 59171308
Langstraat 6
7451 ND HOLTEN

Eigenaar: [REDACTED], [REDACTED]
Geb.datum. [REDACTED]

1.2 Ligging plangebied

Outdoors Holten is gevestigd aan de Langstraat 6 te Holten, zie het kaartje voor een situatietekening.



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

NNN kaart

Het terrein van Outdoors Holten heeft de dubbelbestemming verblijfsrecreatie en ONW (ondernemen bij natuur en water). Het is deels gelegen in NNN (Natuur Netwerk Nederland).

WKW - Borkeld en Enterveen provincie Overijssel

Algemene gegevens | Oppervlakte en samenhang NNN | Landschapsecologische karakteristiek | Kernkwaliteiten en huidige natuurwaarden

Algemene gegevens

► Algemeen

Nummer	16
Naam gebied	Borkeld en Enterveen
Natura 2000 ja/nee	Ja (Borkeld)
Gemeenten	Rijssen-Holten, Hof van Twente
Wettelijke en beleidsmatige gebiedsbeschermingsregimes relevant voor natuur	• Omgevingsverordening (NNN) • Natura 2000

► Samenvatting

► Verdeling clusters van natuurbeheertypen



1.3 Wie is eigenaar van het perceel?

In juni 2024 hebben wij alle gronden en opstallen van Outdoors Holtenb kunnen kopen van de familie [REDACTED]. Via onze beheer BV (Nicabo BV) zijn we thans 100% eigenaar. Dit is voor extra motivatie om ons beste beentje voor te zetten en Outdoors Holten verder te ontwikkelen tot kwalitatieve recreatieve locatie.



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

2. Uitbreidingsplannen

Onze uitbreidingsplannen bestaan uit drie delen:

1. Het formaliseren van de outdoor activiteiten
2. Uitbreiden van de verblijfsrecreatieve bestemming
3. Creëren van een ontwikkelzone voor toekomstig indoor kindervermaak

In de volgende paragrafen lichten we deze drie plannen toe.

2.1 Formaliseren van de outdoor activiteiten

Zolang als wij kunnen herinneren worden outdoor activiteiten op het terrein van Outdoors Holten georganiseerd. Daarbij kan gedacht worden aan boogschieten, paintball, boerengolf in het bos, een quad baan of partijtje zeskamp spelen. Deze zijn in trek bij bedrijven en families voor teamuitjes, vriendendagen, teambuilding programma of een familiefeest. Ook de gemeente Rijssen-Holten is meermaals te gast geweest voor een teamuitje ☺

Toen wij exploitant werden van Outdoors Holten hebben we gemerkt dat deze outdoor activiteiten nooit geformaliseerd zijn. Daarom hebben we in de periode 2018-2019 veelvuldig contact gehad met [REDACTED] van gemeente Rijssen-Holten, over het vastleggen van deze outdoor activiteiten. E.e.a. heeft tot een principeverzoek geleid, welke op 3 december 2018 in stemming is gebracht in de gemeenteraad, en positief beoordeeld is.

Link naar krantenartikel met positieve uitspraak: <https://www.tubantia.nl/rijssen-holten/buurt-vreest-overlast-van-dagrecreatie-outdoors-in-holten~a3b5c197/>

Voordat alles in een bestemmingsplanwijziging kon worden doorgevoerd, brak de COVID-19 pandemie uit. In afwachting daarvan hebben wij besloten het proces tot nader order stil te zetten. Graag pakken wij de draad weer op en formaliseren de outdoor activiteiten.

Waar vinden de outdoor activiteiten plaats?

Op het meest zuid-westelijke deel van het terrein, binnen de A1 geluidszone, op meer dan 300 meters afstand van de eerstvolgende bebouwing. Zie kaartje volgende pagina.

Geschikt terrein “wandel en speelbos”

Het buitengebied van Rijssen-Holten kent op twee plekken een speciaal daarvoor aangewezen wandel- en speelbos. Deze functie kenmerkt zich door een vorm van meer intensieve recreatie in een bos, waarbij bijv. een wandelroute met speelplekken zijn aangelegd. Het onderhavige terrein (bij het kadaster was dit terrein bekend als kavel 252) is zo'n wandel- en speelbos. Niet alleen qua ligging aan de A1, doch ook qua bestemmingsmogelijkheden, zijn deze activiteiten passend op deze locatie.

Vastleggen situatie

Om mogelijke onduidelijkheden in de toekomst te voorkomen, zouden we de outdoor activiteiten – die reeds meer dan 10 jaren hier plaats vinden – opnemen in een nieuwe omgevingsvisie (bestemmingsplan).



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

2.2 Uitbreiden van de verblijfsrecreatieve bestemming

De afgelopen 15 jaren is het terrein van Outdoors Holten meermaals in beeld geweest voor grootschalige ontwikkelingen. In 2004 is door [REDACTED] een plan voor de bouw van een hotel (100 kamers) ingediend voor vooroverleg, met positieve uitkomsten. Aansluitend is het huidige plan voor circa 100 accommodaties op het terrein ontstaan, waaraan tevens medewerking is verleend. De tekeningen liggen zelfs nog in onze kast ☺

In de periode 2012-2014 zijn tevens plannen voor grootschalige dagrecreatie “Exploratie Aarde” als principe verzoek ingediend, waar een 20 hectare groot ontdekkingspark zou ontstaan op deze locatie. Over dit initiatief stemde de gemeenteraad positief.

Mede door het overlijden van [REDACTED] zijn al deze (positief bestemde) ontwikkelingen nooit van de grond gekomen. Sterker; door zijn overlijden stagneerde de ontwikkeling en een tussentijdse nieuwe Omgevingsvisie buitengebied schaalde het terrein juist af (in plaats van op). Graag willen we dit herstellen en de toekomst op deze plek weer meer mogelijkheden geven.

De algehele standaard voor verblijfsrecreatieterreinen

Recreatie experts gaan bij ontwikkeling van terreinen uit van de vuistregel 15 tot 20 eenheden per hectare. Op basis van deze vuistregel zou Outdoors Holten – met een oppervlakte van 13,7 hectare – tot wel 274 eenheden kunnen plaatsen op het terrein. Ter vergelijking: nu zijn er maximaal 35 toegestaan. Deze cijfers geven aan dat de huidige vergunde mogelijkheden bij Outdoors Holten zeer minimaal zijn. Wij zouden deze graag uitbreiden.

Vergelijk binnen de gemeente

Ter vergelijking kijken we ook naar andere vakantieparken:

- Center Parcs de Eemhof telt 801 eenheden op 65 hectare; ofwel 12,3 eenheden per hectare. Dat zijn omgerekend 168 eenheden op 13,7 hectare. Ter vergelijking: nu zijn er maximaal 35 toegestaan bij Outdoors Holten.

Of binnen de eigen gemeente Rijssen-Holten:

- Landal Twenhaarsveld telt 278 eenheden op 45 hectare; ofwel 6,1 eenheden per hectare. Dat zijn omgerekend 85 eenheden op 13,7 hectare. Ter vergelijking: nu zijn er maximaal 35 toegestaan bij Outdoors Holten.
- Het door de gemeente aangekochte vakantiepark De Lindenberg telt 60 eenheden op 2,7 hectare; ofwel 22,2 eenheden per hectare. Dat zijn omgerekend 304 eenheden op 13,7 hectare. Ter vergelijking: nu zijn er maximaal 35 toegestaan bij Outdoors Holten.

Deze cijfers geven aan dat de huidige vergunde mogelijkheden bij Outdoors Holten zeer minimaal zijn. Wij zouden deze graag uitbreiden.



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

Gewenste opzet

Graag zouden wij ons park geleidelijk uitbreiden, zonder periodiek nieuwe planwijzigingen aan te vragen bij de gemeente. We ambiëren geen Landal methode waarbij huisjes verkocht worden, maar willen op eigen kracht groeien. De ambitie is 135 huisjes te realiseren, waarbij wij willen investeren in duurzame accommodaties, eco-lodges, wellness huisjes en boomhutten.

We hebben een architect gevraagd een uitwerking te maken van 135 eenheden, waarbij deze (net als het park nu) een zeer ruime opstelling met volop groen ervaren. We willen de bosrijke omgeving koesteren en vooral de zichtlijnen van natuur de boventoon laten voeren.



Zoals u ziet is in de planning ook rekening gehouden met duurzaamheid (opwekken eigen stroom middels zonnepanelen), voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein) en een variatie van verschillende duurzame accommodaties.



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

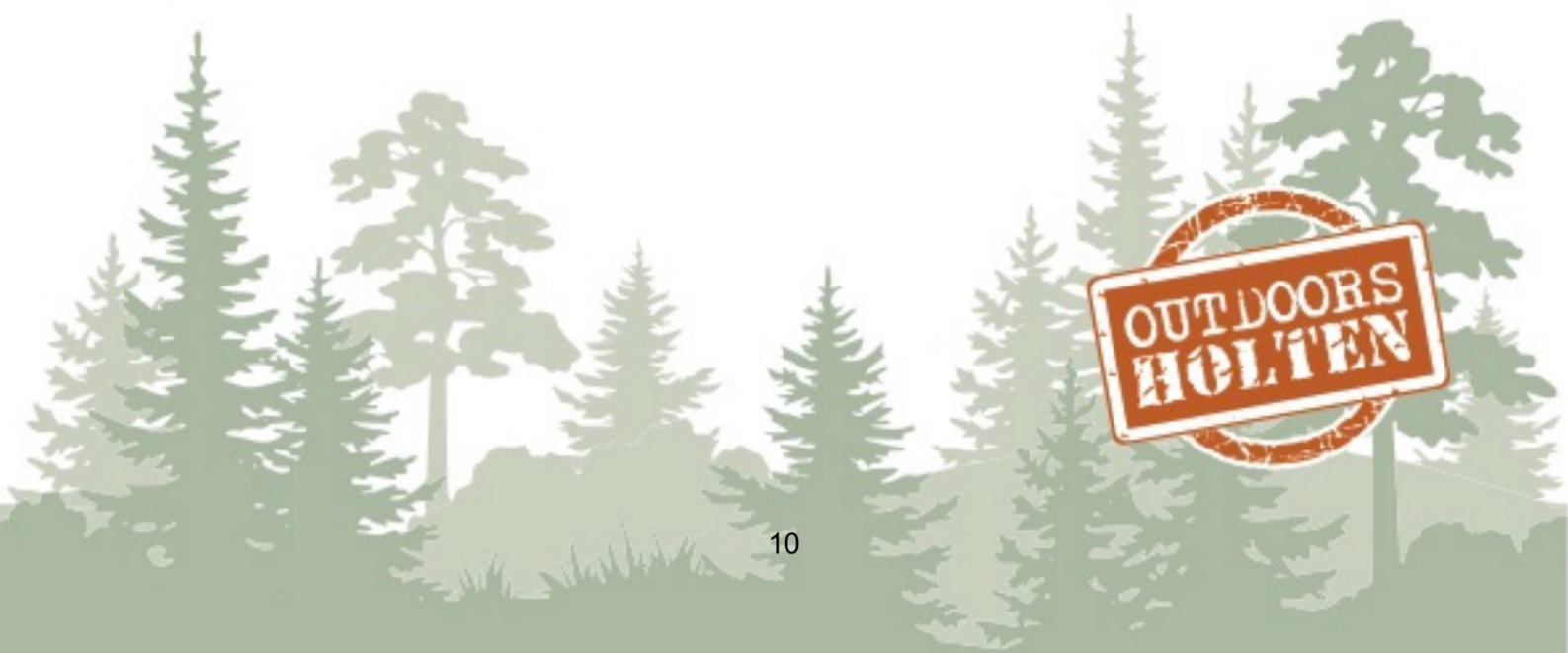
Grotere accommodaties

Binnen het huidige bestemmingsplan zijn accommodaties van maximaal 60 m² toegestaan. Kijkend naar de wensen van hedendaagse gasten vinden wij deze maatvoering beklemmend. Een gezin van 4 personen, met een huisdier, in een huisje met wellness (bubbelbad met sauna en/of jacuzzi) zal veel krapte ervaren op 60 m². Het is onze wens deze maatvoering aan te passen naar 70 m². Ter vergelijking: algemene regelgeving voor **gemeentes** staan tegenwoordig vakantiehuisjes van 70 m² toe. Zie ook: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR412427>. Graag zouden wij deze mogelijkheden ook krijgen.

Onderbouwing uitbreiding

De argumenten voor de uitbreiding plannen van Outdoors Holten zijn:

- Er is een groeiende behoefte naar quality time, waarbij gasten hun tijd graag kwalitatief besteden. De tijd van vakantie in een stacaravan ligt achter ons, de huidige gast zoekt luxere vakantie accommodaties met veel faciliteiten. Wij sluiten hier graag bij aan met innovaties als wellness, bijzondere activiteiten ondernemen, honden die welkom zijn in mooie accommodaties, kinder mogelijkheden e.d.
- Verouderde vakantieparken zijn uit, parken die aandacht hebben voor duurzaamheid, kwaliteit en aansluiting bij eerdergenoemde quality time, zijn de winnaars van morgen. Dit vraagt om investeringen in nieuwere, mooiere en meer bijzondere accommodaties, waarmee de toekomst van deze vakantieparken vitaal is
- De hang naar natuur, en het bewustzijn van de positieve effecten van de natuur, groeien met de dag. Als vakantiepark in het bos 'ademen' wij deze gedachte en zien mogelijkheden voor groei met bijzondere accommodaties in de bossen
- En vooral: het bieden van voorzieningen die gasten tegenwoordig wensen, zoals een 24/7 bezette receptie, een park app, outdoor- en wellness activiteiten, daghoreca voor koffie met taartje e.d., vragen om veel investeringen en veel personeelsinzet. Daarvoor is schaalvergroting noodzakelijk. De huidige bestemming van 35 eenheden is hiervoor veel te weinig; volgens experts ligt de ondergrens voor deze voorzieningen op circa 100 eenheden.



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

2.3 Creëren van een ontwikkelzone voor toekomstig indoor kindervermaak

Al veelvuldig hebben we contact gehad met gemeentemedewerkers over de ontwikkelpotentie van ons terrein. Het is immers prachtig gelegen, met een directe ontsluiting op de Markeloseweg en vrijwel directe ontsluiting op de A-1. Geen enkele buurtbewoner hoeft last te hebben van extra ontwikkelingen op ons terrein.

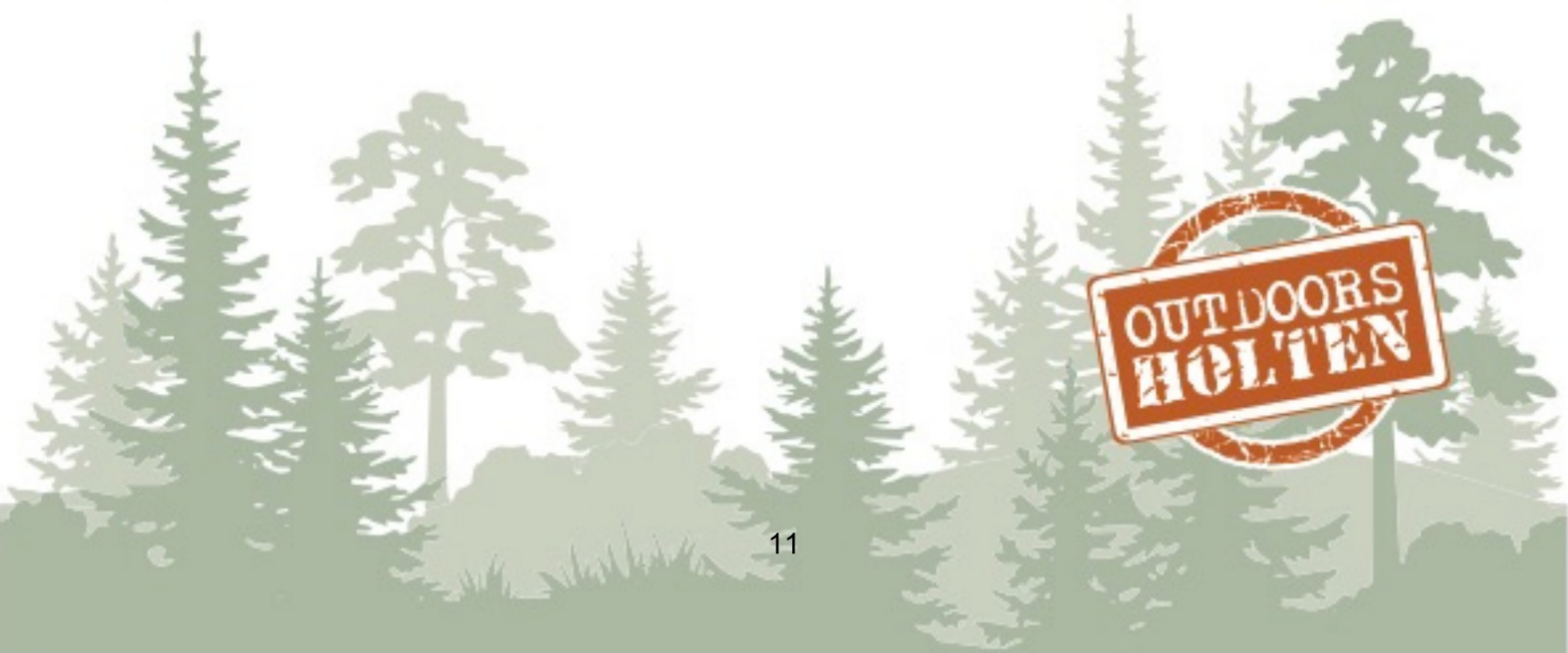
In deze gesprekken met gemeentemedewerkers is duidelijk geworden dat er volop recreatieve buitenmogelijkheden in de gemeente zijn, maar vrijwel geen enkele indoor recreatieve mogelijkheden. Waar ga je bijvoorbeeld met kinderen naartoe wanneer het regent?

Aangezien Outdoors reeds outdoor activiteiten heeft, is de stap naar indoor activiteiten snel gezet. Daarbij denken wij aan speeltuin voor kinderen met zowel indoor als outdoor mogelijkheden. Aangevuld met bijvoorbeeld een bowlingbaan en ondersteunende horeca. We broeden nog op exacte plannen, maar willen graag een ontwikkelzone meenemen in de nieuwe plannen.

Waar is de indoor speellocatie gepland?

Het voornemen is de indoor locatie te plannen op ons terrein, aan de zijde bij de Markeloseweg. Zo is (wellicht) een directe ontsluiting op de grote weg mogelijk; of misschien wel directe ontsluiting op de nieuwe rotonde op de snelweg afrit. Hiermee worden gasten van de indoorlocatie en het vakantiepark gescheiden en hindert het verkeer de buurtgenoten niet. Deze locatie is dus zowel qua bereikbaarheid als ontsluiting voor de hand liggend.

Aanvullend daarop ligt in deze hoek van het terrein ook een kadastrale ontwikkellocatie: voormalige percelen 1649 en 1650 waren reeds ontwikkellocaties waarop een vorm van bebouwing was toegestaan.



Aanvraag principe verzoek

Uitbreiding Outdoors Holten

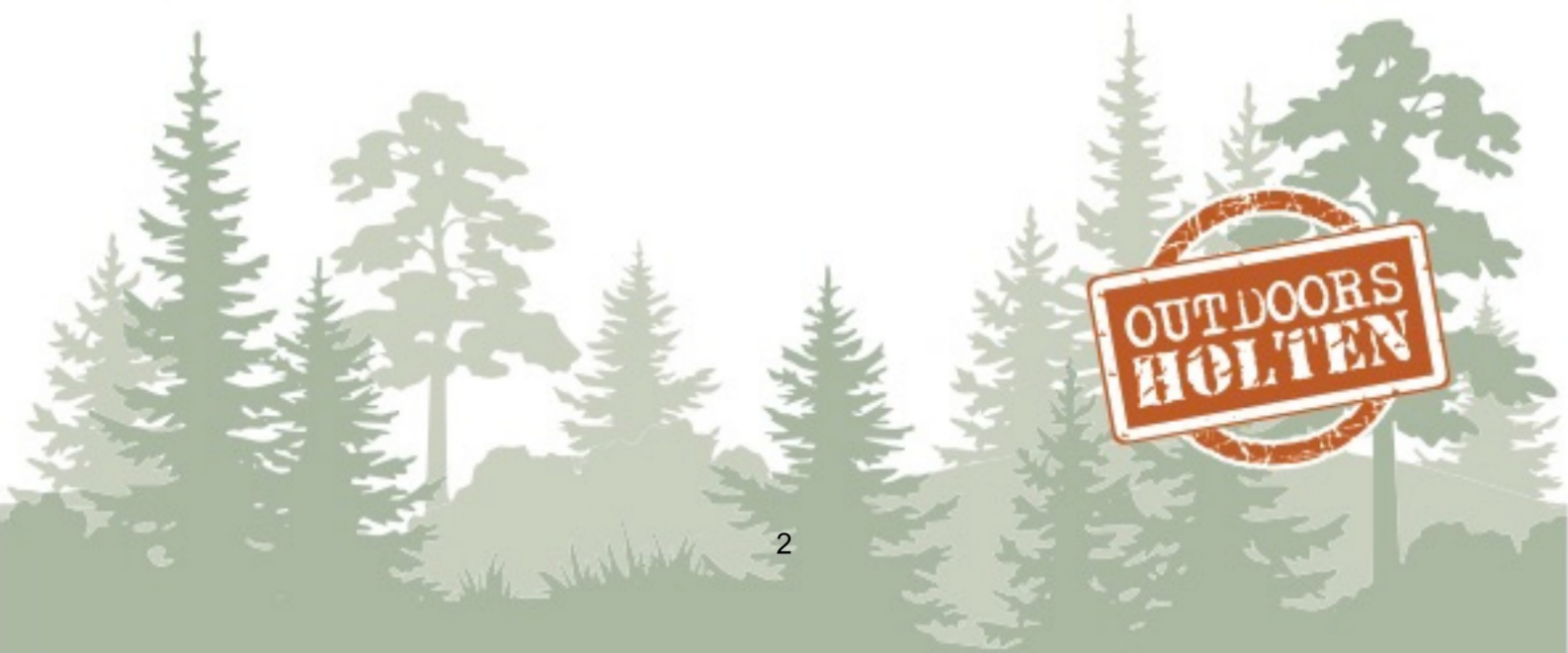
31 oktober 2024

OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	2
1. Inleiding.....	3
1.1 Algemene informatie over het bedrijf/initiatiefnemer	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Wie is eigenaar van het perceel?	5
2. Uitbreidingsplannen.....	6
2.1 Formaliseren van de outdoor activiteiten.....	6
2.2 Uitbreiden van de verblijfsrecreatieve bestemming.....	8
2.3 Creëren van een ontwikkelzone voor toekomstig indoor kindervermaak	11



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

1. Inleiding

Onder vele Holtenaren zal het terrein gelegen aan de Langstraat 6 te Holten bekend zijn als “De Hoge Haspel”. In de periode 2004 – 2008 heeft [REDACTED] een flinke kwaliteitsimpuls gecreëerd met de aankoop van alle gronden (13,7 hectare) en de aanleg van nieuwe infrawerken en de bouw van 12 nieuwe accommodaties en centraal receptie gebouw / paviljoen. Dit was een eerste start; het totale plan voorzag in de bouw van circa 100 accomodaties (natuurhuisjes) op het 13,7 hectare grote terrein, waarover destijds een akkoord met de gemeente is bereikt.

Het terrein is sindsdien geëxploiteerd onder de naam “Outdoors Holten” en heeft diverse keren de pers gehaald, getuige artikelen in VT Wonen en de Libelle. Daarin werden de fraaie natuurhuisjes i.c.m. de hoge natuurwaarde en recreatieve buiten mogelijkheden positief gewaardeerd.

Echter; in 2009 is [REDACTED] plotseling overleden, waarna de doorontwikkeling van het park tot stilstand is gekomen. Nieuwe exploitanten (zoals [REDACTED] en [REDACTED]) hebben geprobeerd het park ‘in de benen te houden’, waarbij safaritenten zijn bijgeplaatst en men outdoor activiteiten (boogschieten, quad rijden, paintball e.d.) is gaan organiseren. Van verdere groei en doorontwikkeling was echter geen sprake (meer).

In dezelfde periode is door de gemeente een nieuw bestemmingsplan buitengebied ontwikkeld. Door de stagnatie op het park is de recreatieve bestemming afgeschaald naar verblijfsrecreatie categorie -9, ofwel maximaal 35 eenheden van 60m² (ten opzichte van de oorspronkelijk geplande circa 100 eenheden).

In de periode 2018 – 2020 hebben wij de kans gekregen de exploitatie van Outdoors Holten over te nemen. Wij hebben de strategie bijgeschaafd en richten ons op kwalitatieve bezoekers die de natuur en buiten beleving waarderen. Dit zijn zowel particulieren (leisure markt) als zakelijk (meetings & events). De nieuwe aanpak komt terug in signing, outdoor activiteiten duurzaamheidsbeleid, vriendelijk hondenbeleid tot samen met onze gasten rondom een kampvuurtje kunnen zitten. Ons credo voor gasten is dan ook:

Wij worden warm van buiten zijn!

Ondanks een straffe start (COVID-19) hebben we de laatste jaren de wind weer in de zeilen. Er zijn dan ook flinke stappen gezet: het terrein is op een hoogwaardig niveau gebracht, tent accommodaties zijn vernieuwd naar Glamping, er is uitgebreid met nieuwe accommodaties (duurzame tiny houses in de natuur), er is een zonnepark gerealiseerd en de outdoor activiteiten hebben een kwaliteitsimpuls gekregen.

In de toekomst willen we nog meer stappen zetten voor een bijzondere buiten beleving! We voelen dat de huidige verblijfsrecreatie categorie -9 kan gaan ‘knellen’ en willen tijdig stappen ondernemen om de groei van Outdoors Holten verder gestalte te geven. In dit principe verzoek leest u hoe we hieraan invulling willen geven.



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

1.1 Algemene informatie over het bedrijf/initiatiefnemer

Over de aanvrager:

Outdoors BV
Kamer van koophandel: 59171308
Langstraat 6
7451 ND HOLTEN

Eigenaar: [REDACTED], [REDACTED]
Geb.datum. [REDACTED]

1.2 Ligging plangebied

Outdoors Holten is gevestigd aan de Langstraat 6 te Holten, zie het kaartje voor een situatietekening.



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

NNN kaart

Het terrein van Outdoors Holten heeft de dubbelbestemming verblijfsrecreatie en ONW (ondernemen bij natuur en water). Het is deels gelegen in NNN (Natuur Netwerk Nederland).

WKW - Borkeld en Enterven

provincie Overijssel

Algemene gegevens | Oppervlakte en samenhang NNN | Landschapsecologische karakteristiek | Kernkwaliteiten en huidige natuurwaarden

Algemene gegevens

Algemeen

Nummer	16
Naam gebied	Borkeld en Enterven
Natura 2000 ja/nee	Ja (Borkeld)
Gemeenten	Rijssen-Holten, Hof van Twente
Wettelijke en beleidsmatige gebiedsbeschermingsregimes relevant voor natuur	• Omgevingsverordening (NNN) • Natura 2000

Samenvatting

Verdeling clusters van natuurbeheertypen



1.3 Wie is eigenaar van het perceel?

In juni 2024 hebben wij alle gronden en opstallen van Outdoors Holtenb kunnen kopen van de familie [REDACTED]. Via onze beheer BV (Nicabo BV) zijn we thans 100% eigenaar. Dit is voor extra motivatie om ons beste beentje voor te zetten en Outdoors Holten verder te ontwikkelen tot kwalitatieve recreatieve locatie.



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

2. Uitbreidingsplannen

Onze uitbreidingsplannen bestaan uit drie delen:

1. Het formaliseren van de outdoor activiteiten
2. Uitbreiden van de verblijfsrecreatieve bestemming
3. Creëren van een ontwikkelzone voor toekomstig indoor kindervermaak

In de volgende paragrafen lichten we deze drie plannen toe.

2.1 Formaliseren van de outdoor activiteiten

Zolang als wij kunnen herinneren worden outdoor activiteiten op het terrein van Outdoors Holten georganiseerd. Daarbij kan gedacht worden aan boogschieten, paintball, boerengolf in het bos, een quad baan of partijtje zeskamp spelen. Deze zijn in trek bij bedrijven en families voor teamuitjes, vriendendagen, teambuilding programma of een familiefeest. Ook de gemeente Rijssen-Holten is meermaals te gast geweest voor een teamuitje ☺

Toen wij exploitant werden van Outdoors Holten hebben we gemerkt dat deze outdoor activiteiten nooit geformaliseerd zijn. Daarom hebben we in de periode 2018-2019 veelvuldig contact gehad met [REDACTED] van gemeente Rijssen-Holten, over het vastleggen van deze outdoor activiteiten. E.e.a. heeft tot een principeverzoek geleid, welke op 3 december 2018 in stemming is gebracht in de gemeenteraad, en positief beoordeeld is.

Link naar krantenartikel met positieve uitspraak: <https://www.tubantia.nl/rijssen-holten/buurt-vreest-overlast-van-dagrecreatie-outdoors-in-holten~a3b5c197/>

Voordat alles in een bestemmingsplanwijziging kon worden doorgevoerd, brak de COVID-19 pandemie uit. In afwachting daarvan hebben wij besloten het proces tot nader order stil te zetten. Graag pakken wij de draad weer op en formaliseren de outdoor activiteiten.

Waar vinden de outdoor activiteiten plaats?

Op het meest zuid-westelijke deel van het terrein, binnen de A1 geluidszone, op meer dan 300 meters afstand van de eerstvolgende bebouwing. Zie kaartje volgende pagina.

Geschikt terrein “wandel en speelbos”

Het buitengebied van Rijssen-Holten kent op twee plekken een speciaal daarvoor aangewezen wandel- en speelbos. Deze functie kenmerkt zich door een vorm van meer intensieve recreatie in een bos, waarbij bijv. een wandelroute met speelplekken zijn aangelegd. Het onderhavige terrein (bij het kadaster was dit terrein bekend als kavel 252) is zo'n wandel- en speelbos. Niet alleen qua ligging aan de A1, doch ook qua bestemmingsmogelijkheden, zijn deze activiteiten passend op deze locatie.

Vastleggen situatie

Om mogelijke onduidelijkheden in de toekomst te voorkomen, zouden we de outdoor activiteiten – die reeds meer dan 10 jaren hier plaats vinden – opnemen in een nieuwe omgevingsvisie (bestemmingsplan).



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

2.2 Uitbreiden van de verblijfsrecreatieve bestemming

De afgelopen 15 jaren is het terrein van Outdoors Holten meermaals in beeld geweest voor grootschalige ontwikkelingen. In 2004 is door [REDACTED] een plan voor de bouw van een hotel (100 kamers) ingediend voor vooroverleg, met positieve uitkomsten. Aansluitend is het huidige plan voor circa 100 accommodaties op het terrein ontstaan, waaraan tevens medewerking is verleend. De tekeningen liggen zelfs nog in onze kast ☺

In de periode 2012-2014 zijn tevens plannen voor grootschalige dagrecreatie “Exploratie Aarde” als principe verzoek ingediend, waar een 20 hectare groot ontdekkingspark zou ontstaan op deze locatie. Over dit initiatief stemde de gemeenteraad positief.

Mede door het overlijden van [REDACTED] zijn al deze (positief bestemde) ontwikkelingen nooit van de grond gekomen. Sterker; door zijn overlijden stagneerde de ontwikkeling en een tussentijdse nieuwe Omgevingsvisie buitengebied schaalde het terrein juist af (in plaats van op). Graag willen we dit herstellen en de toekomst op deze plek weer meer mogelijkheden geven.

De algehele standaard voor verblijfsrecreatieterreinen

Recreatie experts gaan bij ontwikkeling van terreinen uit van de vuistregel 15 tot 20 eenheden per hectare. Op basis van deze vuistregel zou Outdoors Holten – met een oppervlakte van 13,7 hectare – tot wel 274 eenheden kunnen plaatsen op het terrein. Ter vergelijking: nu zijn er maximaal 35 toegestaan. Deze cijfers geven aan dat de huidige vergunde mogelijkheden bij Outdoors Holten zeer minimaal zijn. Wij zouden deze graag uitbreiden.

Vergelijk binnen de gemeente

Ter vergelijking kijken we ook naar andere vakantieparken:

- Center Parcs de Eemhof telt 801 eenheden op 65 hectare; ofwel 12,3 eenheden per hectare. Dat zijn omgerekend 168 eenheden op 13,7 hectare. Ter vergelijking: nu zijn er maximaal 35 toegestaan bij Outdoors Holten.

Of binnen de eigen gemeente Rijssen-Holten:

- Landal Twenhaarsveld telt 278 eenheden op 45 hectare; ofwel 6,1 eenheden per hectare. Dat zijn omgerekend 85 eenheden op 13,7 hectare. Ter vergelijking: nu zijn er maximaal 35 toegestaan bij Outdoors Holten.
- Het door de gemeente aangekochte vakantiepark De Lindenberg telt 60 eenheden op 2,7 hectare; ofwel 22,2 eenheden per hectare. Dat zijn omgerekend 304 eenheden op 13,7 hectare. Ter vergelijking: nu zijn er maximaal 35 toegestaan bij Outdoors Holten.

Deze cijfers geven aan dat de huidige vergunde mogelijkheden bij Outdoors Holten zeer minimaal zijn. Wij zouden deze graag uitbreiden.



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

Gewenste opzet

Graag zouden wij ons park geleidelijk uitbreiden, zonder periodiek nieuwe planwijzigingen aan te vragen bij de gemeente. We ambiëren geen Landal methode waarbij huisjes verkocht worden, maar willen op eigen kracht groeien. De ambitie is 135 huisjes te realiseren, waarbij wij willen investeren in duurzame accommodaties, eco-lodges, wellness huisjes en boomhutten.

We hebben een architect gevraagd een uitwerking te maken van 135 eenheden, waarbij deze (net als het park nu) een zeer ruime opstelling met volop groen ervaren. We willen de bosrijke omgeving koesteren en vooral de zichtlijnen van natuur de boventoon laten voeren.



Zoals u ziet is in de planning ook rekening gehouden met duurzaamheid (opwekken eigen stroom middels zonnepanelen), voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein) en een variatie van verschillende duurzame accommodaties.



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

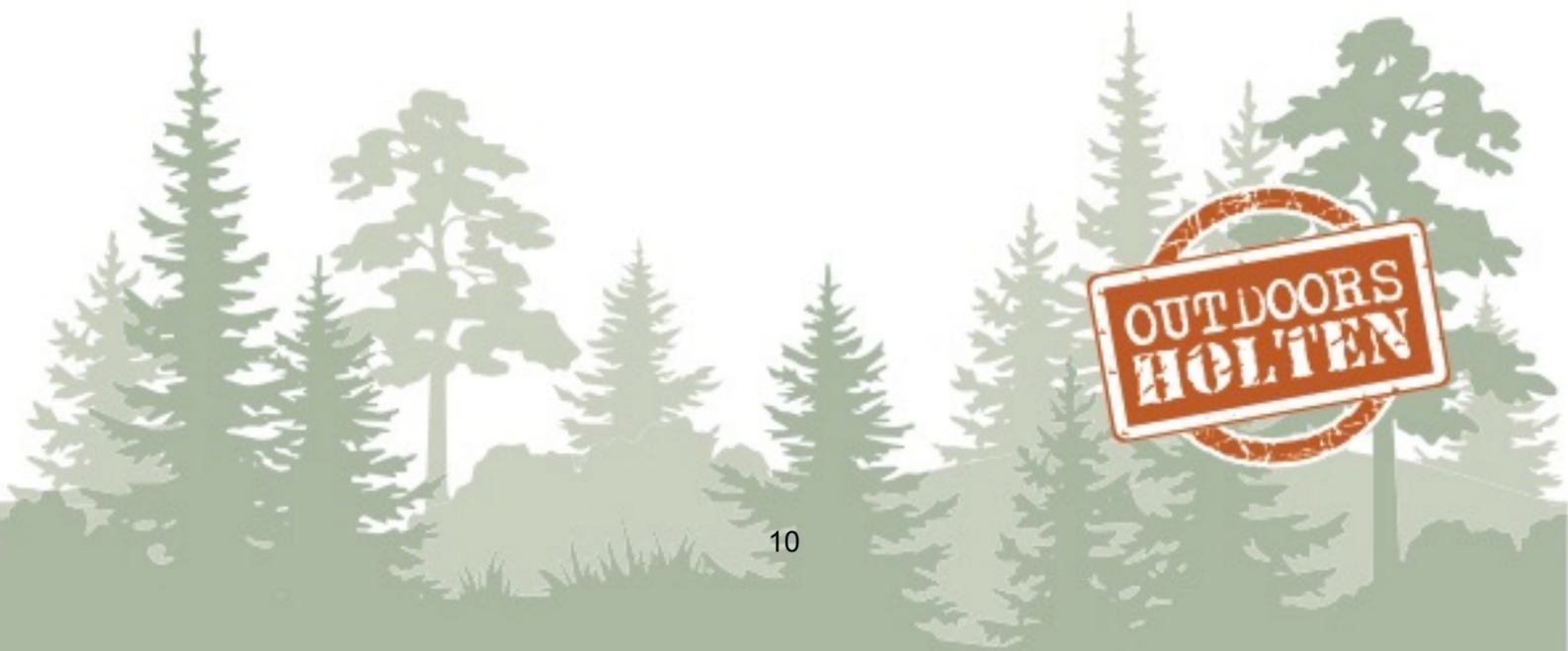
Grotere accommodaties

Binnen het huidige bestemmingsplan zijn accommodaties van maximaal 60 m² toegestaan. Kijkend naar de wensen van hedendaagse gasten vinden wij deze maatvoering beklemmend. Een gezin van 4 personen, met een huisdier, in een huisje met wellness (bubbelbad met sauna en/of jacuzzi) zal veel krapte ervaren op 60 m². Het is onze wens  deze maatvoering aan te passen naar 70 m². Ter vergelijking: algemene regelgeving voor **gemeentes** staan tegenwoordig vakantiehuisjes van 70 m² toe. Zie ook: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR412427>. Graag zouden wij deze mogelijkheden ook krijgen.

Onderbouwing uitbreiding

De argumenten voor de uitbreiding plannen van Outdoors Holten zijn:

- Er is een groeiende behoefte naar quality time, waarbij gasten hun tijd graag kwalitatief besteden. De tijd van vakantie in een stacaravan ligt achter ons, de  huidige gast zoekt luxere vakantie accommodaties met veel faciliteiten. Wij sluiten hier graag bij aan met innovaties als wellness, bijzondere activiteiten ondernemen, honden die welkom zijn in mooie accommodaties, kinder mogelijkheden e.d.
- Verouderde vakantieparken zijn uit, parken die aandacht hebben voor duurzaamheid, kwaliteit en aansluiting bij eerdergenoemde quality time, zijn de winnaars van morgen. Dit vraagt om investeringen in nieuwere, mooiere en meer bijzondere accommodaties, waarmee de toekomst van deze vakantieparken vitaal is
- De hang naar natuur, en het bewustzijn van de positieve effecten van de natuur, groeien met de dag. Als vakantiepark in het bos 'ademen' wij deze gedachte en zien mogelijkheden voor groei met bijzondere accommodaties in de bossen
- En vooral: het bieden van voorzieningen die gasten tegenwoordig wensen, zoals een 24/7 bezette receptie, een park app, outdoor- en wellness activiteiten, daghoreca voor koffie met taartje e.d., vragen om veel investeringen en veel personeelsinzet. Daarvoor is schaalvergroting noodzakelijk. De huidige bestemming van 35 eenheden is hiervoor veel te weinig; volgens experts ligt de ondergrens voor deze voorzieningen op circa 100 eenheden.



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

2.3 Creëren van een ontwikkelzone voor toekomstig indoor kindervermaak

Al veelvuldig hebben we contact gehad met gemeentemedewerkers over de ontwikkelpotentie van ons terrein. Het is immers prachtig gelegen, met een directe ontsluiting op de Markeloseweg en vrijwel directe ontsluiting op de A-1. Geen enkele buurtbewoner hoeft last te hebben van extra ontwikkelingen op ons terrein.

In deze gesprekken met gemeentemedewerkers is duidelijk geworden dat er volop recreatieve buitenmogelijkheden in de gemeente zijn, maar vrijwel geen enkele indoor recreatieve mogelijkheden. Waar ga je bijvoorbeeld met kinderen naartoe wanneer het regent?

Aangezien Outdoors reeds outdoor activiteiten heeft, is de stap naar indoor activiteiten snel gezet. Daarbij denken wij aan speeltuin voor kinderen met zowel indoor als outdoor mogelijkheden. Aangevuld met bijvoorbeeld een bowlingbaan en ondersteunende horeca. We broeden nog op exacte plannen, maar willen graag een ontwikkelzone meenemen in de nieuwe plannen.

Waar is de indoor speellocatie gepland?

Het voornemen is de indoor locatie te plannen op ons terrein, aan de zijde bij de Markeloseweg. Zo is (wellicht) een directe ontsluiting op de grote weg mogelijk; of misschien wel directe ontsluiting op de nieuwe rotonde op de snelweg afrit. Hiermee worden gasten van de indoorlocatie en het vakantiepark gescheiden en hindert het verkeer de buurtgenoten niet. Deze locatie is dus zowel qua bereikbaarheid als ontsluiting voor de hand liggend.

Aanvullend daarop ligt in deze hoek van het terrein ook een kadastrale ontwikkellocatie: voormalige percelen 1649 en 1650 waren reeds ontwikkellocaties waarop een vorm van bebouwing was toegestaan.

