

Aanvraag principe verzoek

Uitbreiding Outdoors Holten V3



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

Inhoudsopgave

<i>Inhoudsopgave</i>	<i>2</i>
1. Inleiding.....	3
1.1 Algemene informatie over het bedrijf	3
1.2 Ligging plangebied	4
2. Huidige situatie	6
2.1 Oude recreatieve bestemming	6
2.2 Plannen 2004 - 2008	7
2.3 Stagnatie	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.4 Huidige situatie park	8
2.5 Huidige situatie vanuit gemeente	9
3. Beoogde situatie	10
3.1 Uitbreiden van de verblijfsrecreatieve bestemming naar 125 eenheden	10
3.3. Onderbouwing uitbreiding	12
3.4 Formaliseren van de outdoor activiteiten	13
3.5 Creëren ontwikkelzone voor toekomstig binnen- & buiten speelvoorziening	15
4. Doelgroep en USP bepaling	17
4.1 Leefstijlvinder	17
4.2 Doelgroep	18
4.3 USP Outdoors Holten	19
5. KGO	21
5.1 Huidige situatie	21
5.2 Geldende KGO regels (kwaliteitsimpuls groene omgeving)	22



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

1. Inleiding

Onder Holtenaren zal het terrein [REDACTED] te [REDACTED] bekend zijn als voormalig zomerhuisjes park “De Hoge Haspel”. In de periode 2004 – 2008 heeft voormalig eigenaar dhr. [REDACTED] een flinke kwaliteitsimpuls gecreëerd met de transitie van “De Haspel” naar Outdoors Holten. Het betrof een eerste ontwikkelfase met 12 natuurhuisjes en een centraal paviljoen; voortkomend uit een totaalplan met 125 accommodaties op het 13,7 hectare terrein. Hierover is destijds een principeakkoord met de gemeente bereikt.

Helaas is dhr. [REDACTED] tussentijds overleden, waarna de doorontwikkeling van het park nooit ten uitvoer is gekomen. De voormalige bedrijfsleider heeft het park in de benen gehouden, waarbij safaritenten zijn bijgeplaatst en men outdoor activiteiten (boogschieten, paintball e.d.) is gaan organiseren in het speelbos op het terrein.

In dezelfde periode is door de gemeente een nieuw bestemmingsplan buitengebied opgesteld. Door de stagnatie op het park is de recreatieve bestemming afgeschaald naar verblijfsrecreatie categorie -9, ofwel maximaal 35 eenheden van 60m² (ten opzichte van het principeverzoek met de geplande 125 eenheden).

In de periode 2018 – 2020 hebben wij de kans gekregen de exploitatie van Outdoors Holten over te nemen. Wij richten ons op kwalitatieve bezoekers die de natuur en buiten beleving waarderen, variërend van rustzoekers en harmoniezoekers (volgens model “Leefstijlvinder”), tot het bedienen van de zakelijke markt (meetings & events). Ons credo is dan ook:

Wij worden warm van buiten zijn!

Er zijn dan ook flinke stappen gezet: het terrein is wederom op een hoogwaardig niveau gebracht, tent accommodaties zijn vernieuwd naar Glamping, binnen de bestaande mogelijkheden is er uitgebreid met nieuwe accommodaties (duurzame tiny houses in de natuur) en er is een zonnepark met 190 zonnepanelen gerealiseerd. In plaats van een tropisch zwemparadijs, bieden wij een USP met outdoor activiteiten en buiten beleving voor onze gasten.

In de toekomst willen we meer stappen zetten voor een bijzondere buiten beleving. We voelen dat de huidige verblijfsrecreatie met 35 eenheden op 13,7 hectare erg beperkt is en willen stappen ondernemen om de groei van Outdoors Holten mogelijk te maken. In dit principe verzoek leest u hoe we hieraan invulling willen geven.



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

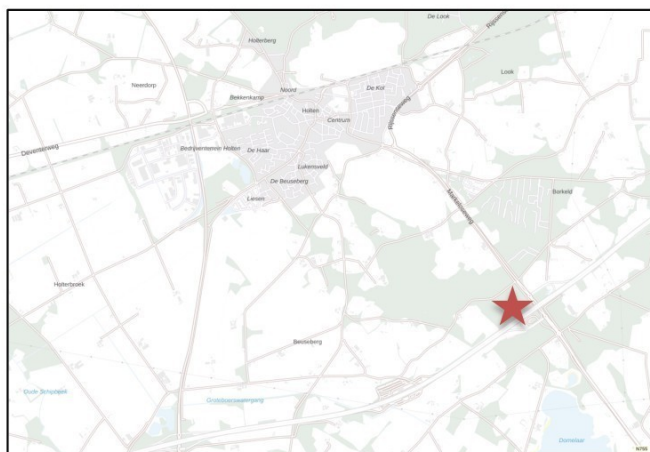
1.1 Algemene informatie over het bedrijf

Over de aanvrager:

Outdoors BV
Kamer van koophandel: 59171308
[REDACTED]
7451 ND [REDACTED]

1.2 Ligging plangebied

Outdoors [REDACTED] is gevestigd aan de [REDACTED] te Holten, op 100 mtr van de provinciale weg en 300 mtr van afrit #27 A-1. Situatietekening.



NNN kaart

Het terrein van Outdoors Holten heeft een dubbelbestemming NNN, verblijfsrecreatie en ONW (ondernemen met natuur en water buiten NNN). Voor het NNN deel is Provincie Overijssel bevoegd gezag. Provincie heeft laten weten mee te willen werken aan voorliggende ontwikkeling, mits aan de KGO invulling (zie bijlage) voldaan wordt.



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

WKW - Borkeld en Entervenven provincie Overijssel

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

Algemene gegevens

Algemeen

Nummer	16
Naam gebied	Borkeld en Entervenven
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



Esri Nederland, Community Map Contributors



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

2. Huidige situatie

Het terrein welke thans bekend is als Outdoors Holten, is lokaal ook wel bekend als “De Haspel”. Het is al tientallen jaren een verblijfsrecreatie park, waar in het verleden reeds zomerhuisjes en een recreatieoord gevestigd waren:



2.1 Oude recreatieve bestemming

Op deze kaart uit 1980 is het terrein van De Haspel te zien. De rode stippen tonen de voormalige zomerhuisjes. Tevens werd een deel van het terrein aangemerkt als ‘speelbos’.



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

De vorig eigenaar (dhr. ████████) heeft de herontwikkeling van het park (2004-2008) in nauwe samenspraak met de gemeente vormgegeven tot 125 eenheden. Hiervoor is een positief advies afgegeven vanuit zowel provincie als gemeente. Het park is destijds voorbereid voor de toekomstige 125 eenheden. Feitelijk staat het vakantiepark in de startblokken voor groei naar 125 eenheden, echter met 17 jaar vertraging.



Oorspronkelijke tekeningen



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

2.2 Plannen 2004 - 2008

De afgelopen 15 jaren is het terrein van Outdoors Holten meermaals in beeld geweest voor grootschalige ontwikkelingen. In 2004 is door dhr. [REDACTED] het huidige plan voor circa 125 accommodaties op het terrein ontstaan, waarvoor een positief gemeentelijk advies is afgegeven.

In de periode 2012-2014 zijn tevens plannen voor grootschalige dagrecreatie "Exploratie Aarde" als principe verzoek ingediend, waar een 20 hectare groot ontdekkingspark (dagrecreatie) zou ontstaan op deze locatie. Ook over dit initiatief stemde de gemeenteraad positief en het gaf de grote kaders en potentie aan die deze ontwikkellocatie herbergt.

Mede door het overlijden van dhr. [REDACTED] zijn al deze (positief bestemde) ontwikkelingen nooit van de grond gekomen. Sterker; door zijn overlijden stagneerde de ontwikkeling en een tussentijdse Omgevingsvisie buitengebied schaalde het terrein juist af naar 35 eenheden. Graag willen we dit herstellen en de toekomst op deze plek weer meer mogelijkheden geven.



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

2.3 Huidige situatie park

Volgens het bestemmingsplan geldt de recreatieve bestemming voor verblijfsrecreatie categorie -9, ofwel maximaal 35 eenheden van 60m². Momenteel bevinden zich de volgende eenheden op het park:

- 12 Lodges (natuurhuisjes)
- 5 Tiny houses (moderne eco huisjes)
- 6 Glamping tenten
- 5 Cabins
 - Totaal 28 eenheden

Tevens:

- 1 centraal voorzieningen gebouw (receptie / paviljoen)
- 1 sanitair gebouw t.b.v. campers
- 1 speelbos met daarin diverse outdoor activiteiten (boogschietbaan, bosbowling, paintball, etc)

2.4 Huidige situatie vanuit gemeente

De gemeente Rijssen-Holten beschrijft in haar Visie Vrijtijdseconomie Rijssen-Holten de volgende doelen:

- het versterken van de marktpositie van Rijssen-Holten
- het vergroten van de werkgelegenheid binnen de Recreatie & Toerisme sector
- Groeien naar 500.000 overnachtingen per jaar
- Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit
(Visie Vrijtijdseconomie Rijssen-Holten, pagina 6)

Als zwakte binnen de gemeente wordt specifiek benoemd “er zijn te weinig dag recreatieve voorzieningen, waaronder slecht weer voorzieningen” (Visie Vrijtijdseconomie Rijssen-Holten, pagina 10). Citaat;

“Wat wil de gast? Een kwalitatief goed aanbod, in een prachtige omgeving.” (Visie Vrijtijdseconomie Rijssen-Holten, pagina 12)

Zie plan recreatienota gemeente Rijssen Holten, 2022.



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

3. Beoogde situatie

Voor de groei en ontwikkeling van het park hebben we plannen gemaakt voor Outdoors Holten, voortbordurend op de oorspronkelijke plannen uit 2004 – 2008, aangepast aan de gewenste doelgroep en eisen van deze tijd. Onze uitbreidingsplannen bestaan uit drie delen:

1. Uitbreiden van de verblijfsrecreatieve bestemming naar 135 eenheden;
2. Het formaliseren van de outdoor activiteiten;
3. Creëren ontwikkelzone voor toekomstig indoor kindervermaak.

In de volgende paragrafen lichten we deze drie plannen toe.

3.1 Uitbreiden van de verblijfsrecreatieve bestemming naar 135 eenheden

Ondanks een positieve ontvangst door de gemeente, zijn de plannen van dhr. [REDACTED] voor 125 eenheden nooit van de grond gekomen. Sterker; door zijn overlijden stagneerde de ontwikkeling en een tussentijdse Omgevingsvisie buitengebied schaalde het terrein juist af naar 35 eenheden. We willen dit herstellen en meer mogelijkheden voor een vitaal park creëren. E.e.a. sluit aan bij de doelstellingen van de gemeente (meer overnachtingen > Visie Vrijetijdseconomie Rijssen-Holten, pagina 6), het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit (Visie Vrijetijdseconomie Rijssen-Holten, pagina 6), en het bieden van “een kwalitatief goed aanbod, in een prachtige omgeving.” (Visie Vrijetijdseconomie Rijssen-Holten, pagina 12).

De algemene standaard voor verblijfsrecreatieterreinen

Recreatie experts gaan bij de ontwikkeling van verblijfsrecreatieterreinen uit van de algemene vuistregel 15 tot 20 verhuur eenheden per hectare. Op basis van deze vuistregel zou Outdoors Holten – met een oppervlakte van 13,7 hectare – een gemiddelde van 274 verhuur eenheden kunnen aanvragen op het terrein. Ter vergelijking: nu zijn er maximaal 35 toegestaan.

Gewenste opzet: 135 eenheden

Graag zouden wij ons park uitbreiden. Niet tot de algemene maatstaf van 274 eenheden maar juist kwaliteit boven kwantiteit. Onze ambitie is 135 verhuur eenheden te realiseren (9,8 eenheden per hectare) waarbij wij willen investeren in duurzame vakantie accommodaties die aansluiten bij de eisen van deze tijd. Ons verzoek is de volgende differentiatie:

- 35 reeds vergunde verhuur eenheden, aangevuld met:
- 15 eco-suites van 50 m² (750 m²)
- 50 wellness huisjes van 70 m² (3500 m²)
- 15 luxe trekkershutten van 18 m² (270 m²)
- 15 tinyhouse concepts van 40 m² (600 m²)
- 5 avontuurlijke boomhutten 40 m² (200 m²)

Dit is een eerste inventarisatie. In de definitieve aanvraag omgevingsplan zal e.e.a. nader uitgewerkt en onderbouwd worden.



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

Duurzaamheid

In de opzet is rekening gehouden met duurzaamheid (opwekken eigen stroom middels zonnepanelen), eco-huisjes.

Kwaliteit boven kwantiteit

Met 135 eenheden is sprake van 9,8 eenheden per hectare, waarbij 15 – 20 eenheden per hectare de norm is volgens recreatie experts. Er is sprake van een zeer ruime opstelling met volop groen, waarbinnen de gasten volop ruimte privacy ervaren. We willen de bosrijke omgeving koesteren en vooral de zichtlijnen van natuur de boventoon laten voeren, waarbinnen elke gast een privé ervaring beleeft.

Een vergelijk binnen de eigen gemeente Rijssen-Holten:

- Het recent vergunde Holterdael (Camping de Prins) voorziet in de bouw van 54 zeer ruim opgezette eenheden op 5,2 hectare; ofwel 10,4 eenheden per hectare.
- Het door de gemeente aangekochte vakantiepark De Lindenberg telt 60 eenheden op 2,7 hectare; ofwel 22,2 eenheden per hectare.

Met ons voorstel van 9,8 eenheden per hectare blijven wij ruim onder de norm van specialisten (15-20 per hectare) en zelfs onder vergelijkbare – en reeds vergunde – parken. Wij verkiezen een opzet tussen de natuur: kwaliteit boven kwantiteit.

Verkeersontsluiting

Outdoors Holten is gevestigd aan de Langstraat, op 100 mtr van de carpoolplek Holten, de provinciale weg Markelo-Holten én op slechts 300 mtr van afrit 27 van de A-1. Auto's kunnen direct de grote verkeersaders op. Er wordt dan ook niet gevreesd voor verkeersoverlast verderop in de buurt.

Parkeren

De gemeentelijke parkeernormen: voor de verhuur eenheden kan uitgegaan worden van de parkeernorm van een camping / kampeerterrein. Deze is 1,2 parkeerplek per standplaats. Bij 135 eenheden vertaalt dit in 162 parkeerplaatsen. Gasten kunnen 1 auto bij elke accommodatie parkeren, tevens zal worden voorzien in diverse algemene parkings zodat ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig zal zijn op het terrein.



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

Oppervlakte accommodaties: 70 m²

Binnen het huidige bestemmingsplan zijn accommodaties van maximaal 60 m² toegestaan. Kijkend naar de wensen van hedendaagse gasten vinden wij deze maatvoering beperkt. Een gezin van 4 personen, met een huisdier, in een huisje met wellness (bubbelbad, sauna of jacuzzi) zal niet veel ruimte ervaren op 60 m². De gemeentelijke Visie Vrijtijdseconomie Rijssen-Holten geeft juist aan:

“Wat wil de gast? Een kwalitatief goed aanbod, in een prachtige omgeving.” (

Het is onze wens voor kwaliteit te gaan en deze maatvoering aan te passen naar 70 m². Ter vergelijking: algemene regelgeving voor gemeentes staan vakantiehuisjes van 70 m² toe. Zie ook: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR412427>.

- Gemeente Hof van Twente heeft op Landgoed Kattenbergs Hoeve (slechts 6 km van ons verwijderd) luxe chalets van 70 m² vergund.
- Gemeente Apeldoorn hanteert zelfs 75 m² als maximum oppervlakte voor vakantie verblijven (<https://www.apeldoorn.nl/fl-woo-4958340-bijlage-2.html>).

Wij ervaren 70 m² als minimum om aan de huidige kwaliteitseisen van gasten tegemoet te komen.

3.3. Onderbouwing uitbreiding

De argumenten voor de uitbreiding van Outdoors Holten zijn:

- Er is een groeiende behoefte naar quality time, waarbij gasten hun tijd graag kwalitatief besteden (bron: Vakantie in het groen, sector analyse ABN Amro). De tijd van vakantie in een stacaravan ligt achter ons, de huidige gast zoekt luxere vakantie accommodaties met veel faciliteiten. Dit vraagt om investeringen in nieuwe eco-lodges, wellness faciliteiten, quality time voor kinderen én ouders.
- Verouderde vakantieparken zijn uit: parken die aandacht hebben voor duurzaamheid, kwaliteit en aansluiting bij moderne eisen zijn de winnaars van morgen (bron: onderzoek Vitale Vakantieparken Overijssel). Dit vraagt om investeringen in nieuwere, mooiere en meer bijzondere accommodaties.
- Recreatienota Rijssen Holten: Een kwalitatief goed aanbod, in een prachtige omgeving.” (Visie Vrijtijdseconomie Rijssen-Holten, pagina 12). Dit betekent dat geïnvesteerd moet worden in moderne en kwalitatieve recreatie verblijven.



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

- Groeien in aantal overnachtingen binnen de gemeente Rijssen-Holten (Visie Vrijtijdseconomie Rijssen-Holten, pagina 6). Dit is niet mogelijk met de huidige 35 eenheden, maar zal groei in eenheden verlangen.
- 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 bovenal: het bieden van voorzieningen die gasten tegenwoordig wensen, zoals een 24/7 bezette receptie, een park app, outdoor- en wellness activiteiten, een horeca gelegenheid tot kinderspeel faciliteiten. Deze voorzieningen vragen om aanzienlijke investeringen en een grote mate van 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 minimaal 100 tot 150 eenheden. Binnen de natuur van ons park ervaren wij 135 eenheden mogelijk op een kwalitatieve wijze.

3.4 Formaliseren van de outdoor activiteiten

Binnen het perceel van Outdoors Holten is een speciale 'speelbos' zone aanwezig (voormalig kadastraal perceel 252, 4 hectare) welke overlapt met de verblijfsrecreatieve bestemming. Reeds sinds de start in 2009 worden in het speelbos outdoor activiteiten voor de gasten georganiseerd. Daarbij kan gedacht worden aan boogschieten, paintball, boerengolf in het bos of partijtje zeskamp spellen. Deze zijn in trek bij parkgasten, maar ook bij bedrijven en families voor een teamuitje, vriendendag of familiefeest. Zo is ook de gemeente Rijssen-Holten meermaals te gast geweest voor een teamuitje.

De outdoor activiteiten zijn een unieke USP voor Outdoors: waar anderen een subtropisch zwemparadijs bieden, kan men bij Outdoors outdoor activiteiten ondernemen. Een USP voor de leisure gast (kinderen nemen bijv. deel aan boogschietworkshop) en voor de zakelijke markt (een teamuitje al dan niet in combinatie met diner of overnachting) die de levensvatbaarheid van het park vergroten.

Positief principe verzoek

Toen wij exploitant werden van Outdoors Holten (2018) hebben we gemerkt dat deze outdoor activiteiten wel plaatsvonden, maar nooit geformaliseerd zijn. Daarom zijn in 2018 de activiteiten getoetst door mw. [REDACTED] van gemeente Rijssen-Holten. Alle voorwaarden zijn getoetst en dit heeft tot een principeverzoek geleid. Het principe verzoek is op 3 december 2018 in stemming gebracht in de gemeenteraad, en positief beoordeeld (<https://www.tubantia.nl/rijssen-holten/buurt-vreest-overlast-van-dagrecreatie-outdoors-in-holten~a3b5c197/>).



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

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 leggen en integraal aan te vliegen in combinatie met uitbreiding van de verblijfsrecreatieve eenheden. Daartoe dient voorliggend principe verzoek.

Waar vinden de outdoor activiteiten plaats?

Op het meest zuid-westelijke deel van het terrein, binnen de A1 geluidszone, op meer dan 300 meter afstand van eerstvolgende bebouwing. Dit valt binnen het planologische speelbos, voormalig kadastraal perceel 252, 4 hectare. Het speelbos met outdoor activiteiten overlapt met de verblijfsrecreatieve bestemming. In de toekomst kunnen de twee functies uitstekend naast elkaar bestaan, bijvoorbeeld een boogschiet baan naast een boomhut.

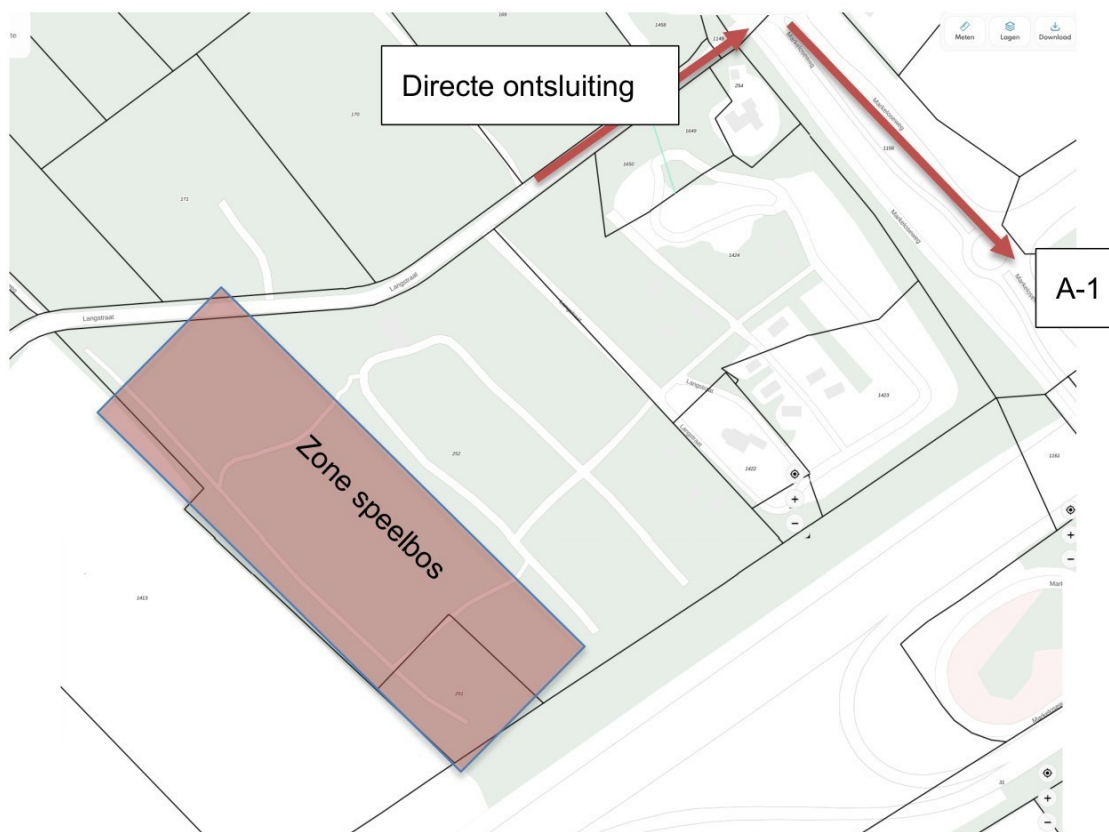


OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

Ontsluiting

Ontsluiting vanaf de Langstraat direct op de provinciale weg en oprit #27 A-1. Hierdoor wordt geen extra overlast verwacht voor de omgeving en omwonenden.



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. Het onderhavige terrein (bij het kadaster bekend als kavel 252) is bestemd als zo’n wandel- en speelbos. Niet alleen qua ligging aan de A1, doch ook qua bestemmingsmogelijkheden, zijn deze activiteiten uitermate passend op deze locatie.

Geen gemotoriseerde activiteiten

In het verleden vonden gemotoriseerde activiteiten plaats (quad rijden) bij Outdoors. Omwille van duurzaamheid en behoud van ons natuurlijke karakter, zijn wij gestopt met gemotoriseerde activiteiten. Onze toekomst ligt in duurzame outdoor activiteiten als boogschieten, speurtocht, zeskamp, teambuilding.



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

3.5 Creëren ontwikkelzone voor toekomstig binnen- & buiten speelvoorziening

De Recreatienota Rijssen Holten benoemt een duidelijke zwakte c.q. doelstelling voor de gemeente: “er zijn te weinig dag recreatieve voorzieningen, waaronder slecht weer voorzieningen” (Visie Vrijtijdseconomie Rijssen-Holten, pagina 10). Er zijn immers volop recreatieve buitenmogelijkheden in de gemeente, maar vrijwel geen enkele indoor mogelijkheden. Waar ga je met kinderen naartoe wanneer het regent?

Bij Outdoors bieden we thans outdoor activiteiten die weersafhankelijk zijn. Bij een integraal plan voor 135 verhuur eenheden zou een overdekte indoor speelplek een welkome aanvulling zijn voor de gasten op ons park, én van daarbuiten. Te denken valt aan een toename van parkgasten door het bieden van indoor speelfaciliteiten, maar ook toeloop van locals voor een leuke middag, een kinderfeestje of pannenkoek eten met kinderspeeltuin (indoor – outdoor).

Outdoors biedt hiervoor een vrijwel directe ontsluiting op de Markeloseweg en vrijwel directe ontsluiting op de A-1. Met de juiste bewegwijzering, hoeven buurtbewoners geen last te hebben van deze ontwikkelingen. De stap naar een indoor speelplek met bijv. speeltuin – op een zichtlocatie aan de Markeloseweg – ligt dan ook voor handen. Aangevuld met bijvoorbeeld een bowlingbaan en ondersteunende horeca kan een unieke indoor speelfaciliteit ontstaan die aansluit bij de duidelijke zwakte binnen de gemeente. We broeden nog op exacte plannen, maar willen hiervoor 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. Hier is reeds een CENTRUM functie aanwezig. Zo is een directe ontsluiting op de parallelweg naar de grote weg mogelijk. Deze locatie is zowel qua bereikbaarheid als ontsluiting voor de hand liggend.

Aanvullend daarop ligt in deze hoek van het terrein ook een kadastrale ontwikkellocatie: een centrum functie. De voormalige percelen 1649 en 1650 waren reeds ontwikkellocaties waarop een vorm van bebouwing was toegestaan. Ook planologisch biedt deze locatie langs de parallelweg mogelijkheden, aansluitend bij de gemeentelijke doelstelling voor een indoor locatie.

Gemeentelijk beleid

Aan de gebieden waar een centrumfunctie op zit mogen gebouwen gebouwd worden ten behoeve van de voorzieningen bij recreatiebedrijven, met uitzondering van een bedrijfswoning. In totaal mag hiervoor 2815 m2 aan bebouwing worden gerealiseerd. Hier kan de gewenste binnenspeelvoorziening onder geschaard worden. Uiteraard zal e.e.a. in de definitieve aanvraag omgevingsplan nader uitgewerkt worden.



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

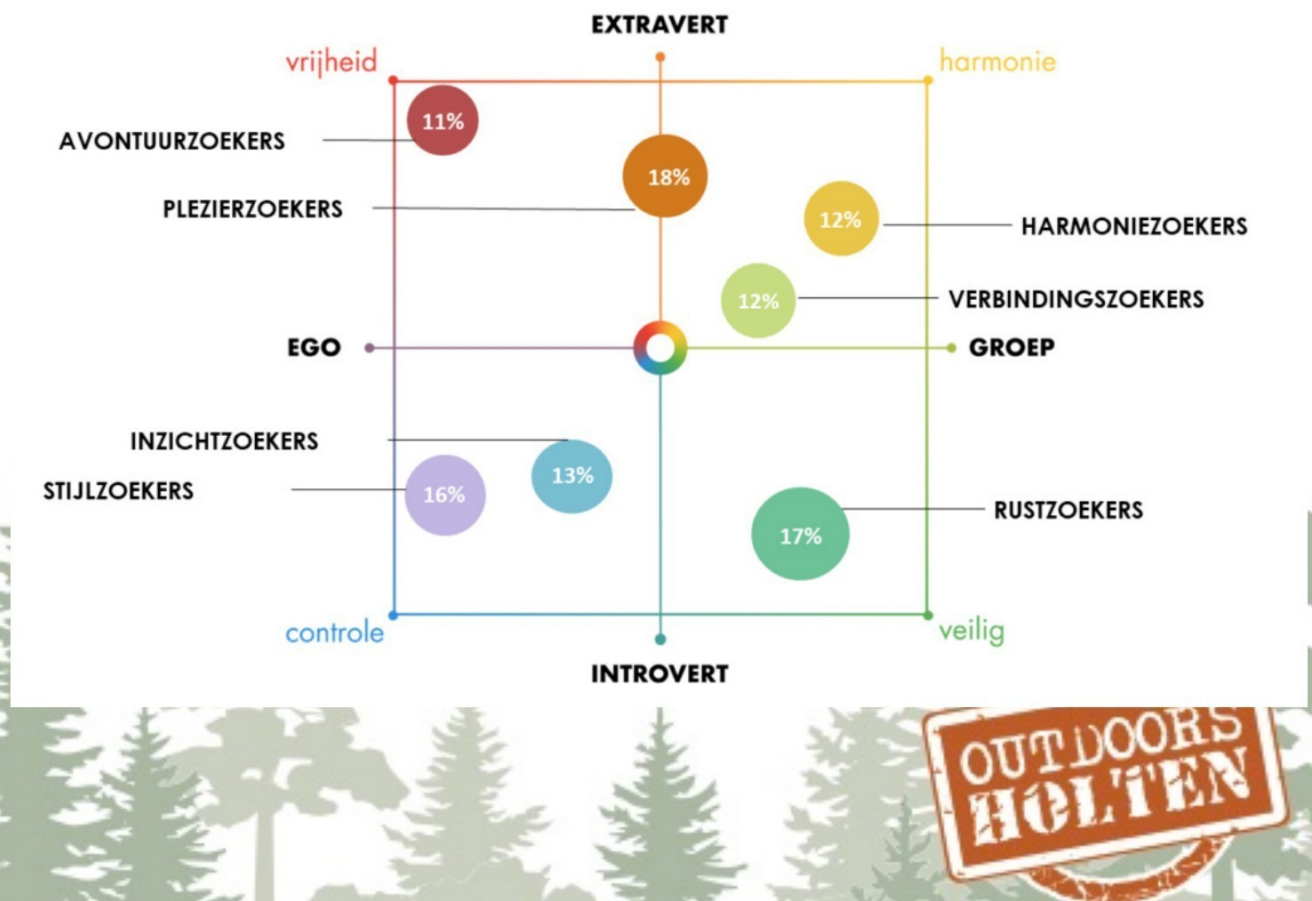
4. Doelgroep en USP bepaling

4.1 Leefstijlvinder

Voor de uitbreiding van het park is het bepalen van de juiste doelgroep van belang, Hiervoor is gebruik gemaakt van de Leefstijlvinder, een alom erkende tool ontwikkeld door MarketResponse in opdracht van acht Nederlandse provincies. De Leefstijlvinder biedt inzicht in het gedrag, de waarden en de behoeften van mensen die op zoek zijn naar vrije tijd, gebaseerd op psychologische en sociologische kenmerken. Zo onderscheidt de Leefstijlvinder zeven doelgroepen, elk met een eigen vrijetijdsprofiel:

1. Avontuurzoekers
2. Plezier zoekers
3. Harmonie zoekers
4. Verbinding zoekers
5. Rust zoekers
6. Inzicht zoekers
7. Stijl zoekers

De zeven lifestyles worden geïllustreerd in de volgende afbeelding.



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

Elk van de 7 leefstijlen uit de Leefstijlvinder kunnen als volgt worden gekenmerkt:

- **Avontuurzoekers:** Actieve vakantieparken met outdoor-activiteiten en veel vrijheid. Denk aan locaties met sport, natuurbeleving en nieuwe ervaringen.
- **Plezierzoekers:** Levendige vakantieparken met entertainment, zwembad en horeca. Veel te doen: shows, animatie, feestelijke sfeer en gezelligheid.
- **Harmoniezoekers:** Rustige, groene parken met balans tussen comfort en natuur. Ontspanning, wellness en een prettige, verzorgde omgeving staan centraal.
- **Verbindingszoekers:** Gezellige parken gericht op samen zijn en ontmoeten. Groepsactiviteiten, familievriendelijkheid en sociale interactie zijn belangrijk.
- **Rustzoekers:** Kleinschalige natuurparken met stilte, ruimte en privacy. Weinig prikkels, focus op ontspanning en buiten zijn.
- **Inzichtzoekers:** Bijzondere locaties met verdieping, natuur en rust om na te denken. Bijvoorbeeld retraites, duurzame parken of plekken met een inspirerend karakter.
- **Stijlzoekers:** Designgerichte, luxe parken met uitstraling en hoogwaardige afwerking. Unieke accommodaties waar beleving, esthetiek en kwaliteit samenkomen.

4.2 Doelgroep

De propositie van Outdoors Holten is thans geconcentreerd rondom de **harmoniezoeker** en **rustzoeker**. Een kleinschalig vakantiepark, rustig met slechts beperkte faciliteiten. In de nieuwe gewenste opzet wordt gekozen voor een licht gewijzigde aanpak, geconcentreerd op de **harmoniezoeker**, **plezierzoeker** en **avontuurzoeker**. De redenen zijn evident:

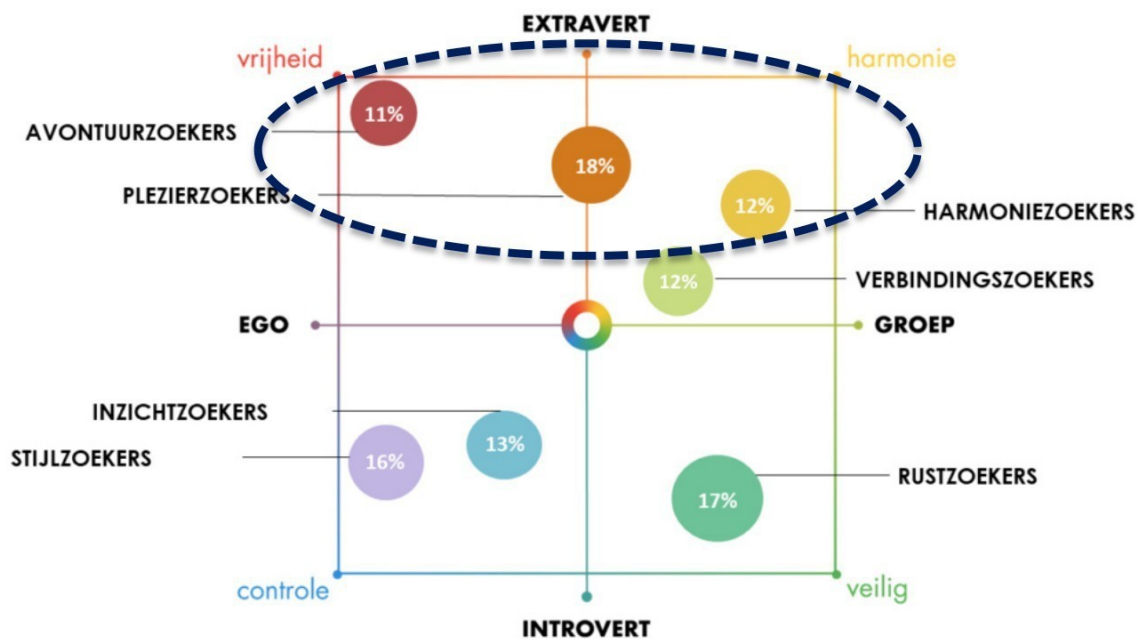
- Er is een groeiende behoefte naar quality time, waarbij gasten hun tijd graag kwalitatief besteden (bron: Vakantie in het groen, sector analyse ABN Amro). De tijd van vakantie in een stacaravan of rent-a-tent ligt achter ons, de huidige gast zoekt luxere vakantie accommodaties met veel faciliteiten. Dit vraagt om investeringen in nieuwe eco-lodges, wellness faciliteiten als hottub en jacuzzi, een restaurant e.d.. Dit sluit aan bij de **Harmoniezoekers**. Denk hierbij aan eco-lodges en wellness huisjes.



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

- Ouders zoeken altijd een verzorgd verblijf voor kinderen: waar Centre Parcs een zwemparadijs biedt, en de Elfteling een attractiepark, heeft Outdoors diverse outdoor activiteiten als USP. Met de gewenste indoor speelvoorziening ontstaan ook bij slecht weer verblijfsmogelijkheden. Quality time voor kinderen én ouders. Dit sluit aan bij de **Plezierzoekers**. Denk hierbij aan wellness huisjes, tiny houses en avontuurlijke boomhutten.
- De waardering voor natuur als bestemming neemt toe. Ook het bewust bezig zijn met buitensport, zoals hardlopen, trailrunnen, gravelbiken, mountainbiken tot het wandelen van het Pieterpad, zijn groeiende vormen van extensieve recreatie. De Holterberg als 'buurman', gecombineerd met activiteiten op het eigen terrein, sluiten naadloos aan bij de **Avontuurzoeker**. Denk hierbij aan avontuurlijke boomhutten en wellness huisjes.



OUTDOORS HOLTEN

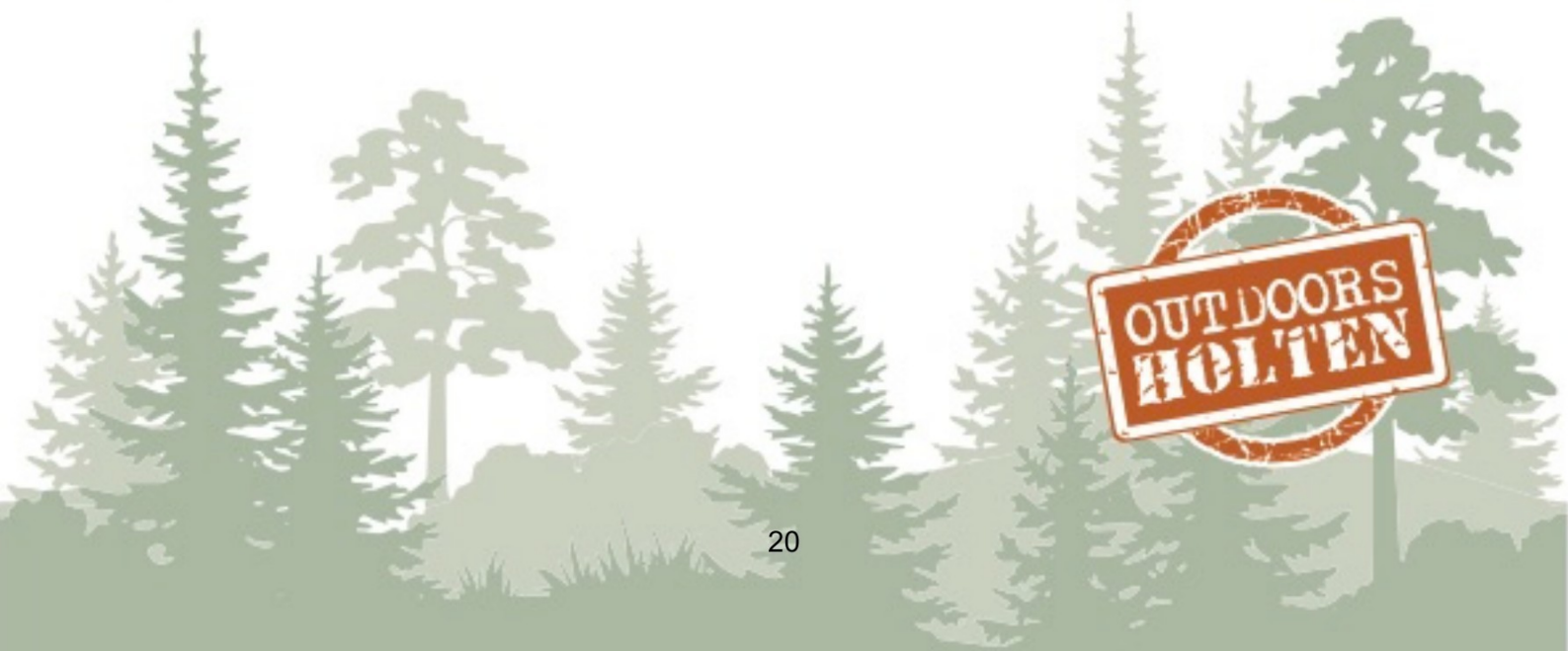
TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

4.3 USP Outdoors Holten

Vanuit het Leefstijlvinder model kan het uitbreidingsconcept nader ingevuld worden tot een combinatie van sterke factoren. Hieruit ontstaat een USP (Unique Selling Point) voor Outdoors Holten.

- Outdoor-activiteiten op eigen landgoed: een boogschiet workshop, speel een ronde golf in the woods of ga het avonturenpad wandelen. Mountainbike paden rondom het park, Pieterpad in de nabije omgeving en de ideale plek voor honden vakanties. Volop natuurbeleving in het groen. **Avontuurzoekers**
- Levendig vakantiepark: veel te doen voor jong én oud, van brasserie / restaurant tot boogschieten, indoor speelvermaak, een vuurkorf tot een filmavond in de zomer. **Plezierzoeker**
- Groen park, natuur, volop comfort in de vorm van privé sanitair, ligbaden, wellness huisjes met hottub en jacuzzi. **Harmoniezoekers**

Er zijn parken waar deze voorzieningen aanwezig zijn, maar nooit in de combinatie zoals wij deze willen gaan aanbieden.



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

5. KGO

5.1 Huidige situatie

Dhr. [REDACTED] heeft in 2004 – 2008 al diverse voorbereidende stadia doorlopen. Vele kavels op het park liggen al (nog) gereed.



Foto impressie van de geplande kavels (juni 2025). Zoals te zien zijn deze merendeels gereed.

Voor de huidige gewenste uitbreiding naar 135 kavels zijn reeds 91 kavels voorbereid en aanwezig. De resterende 44 kavels worden zoveel als mogelijk gecreëerd tussen het aanwezige groen. Op deze wijze wordt het groene karakter onderstreept en worden het aantal groen aanpassingen zoveel als mogelijk beperkt. Verwachting is dat 75% van het groen vergunningsvrij snoeihout betreft (zaailingen struiken en kleine enkeljarige bomen). Grotere bomen worden getracht zoveel mogelijk behouden te blijven voor behoud van karakter op het park, maar er kan niet voorkomen worden dat enkele tientallen plaats moeten maken.



OUTDOORS HOLTEN

TROUWEN - OVERNACHTEN - MEETINGS & EVENTS

5.2 Geldende KGO regels (kwaliteitsimpuls groene omgeving)

De Omgevingsvisie van de provincie Overijssel biedt aan gemeenten beleidsruimte voor ruimtelijke ontwikkelingen in de groene omgeving. De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (hierna: KGO) is het kwaliteitsinstrument. De KGO houdt in dat ontwikkelingen in het buitengebied mogelijk zijn, mits dit verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit met zich meebrengt.

Toegepaste rekenmethode:

- Normbedrag recreatiewoning: € 50 p/m²
- Te realiseren nieuwe meters: 5.320 > zie artikel 3.2
- Bouwrijp maken conform offertes Wegenbouw Lansink en NTP Infra

Het algemene uitgangspunt van de regeling is dat de meerwaarde die door de functieverandering wordt gecreëerd, moet worden geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit. Ontwikkelingsruimte en kwaliteitsprestaties moeten in evenwicht zijn. De rekenmethode KGO brengt de waarde van deze oude situatie en nieuwe situatie in beeld. De uitgevoerde rekenmethode voor Outdoors Holten is bijgevoegd.

Creëren gewenste verbetering middels landschappelijke investering

De rekenmethode leert dat de functie wijziging kan worden gerealiseerd middels verbetering van ruimtelijke kwaliteit elders op het park. Hiervoor zal in de definitieve aanvraag omgevingsplan een Landschapsplan meegestuurd worden.

(KGO Methode in bijlage)

