

Voorstel van het college aan de commissie

Rijssen, 16 juni 2026

opgemaakt door: Ruimtelijk Domein Strategie en Consulenten

portefeuillehouder: T Traanman

karakter: opiniërend

onderwerp: Commissievoorstel uitbreiding Outdoors Holten

voorgesteld wordt:

1. Een opinie te geven over het principeverzoek aan de uitbreiding van het recreatiebedrijf Outdoors Holten aan de Langstraat 6 te Holten met 100 verblijfsrecreatieve eenheden. Onder de voorwaarde dat:
 - sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een aantoonbare versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
 - wordt voldaan aan geldende eisen op het gebied van milieu, verkeer, parkeren en geluid.

1. Inleiding

Initiatiefnemer Outdoors Holten heeft een principeverzoek ingediend voor de uitbreiding van het bestaande recreatiebedrijf aan de Langstraat 6 te Holten. Het initiatief ziet op het uitbreiden van de verblijfsrecreatieve bestemming met 100 recreatie-eenheden, waarvan:

- 15 eco-suites van 50 m²;
- 50 wellness huisjes van 70 m²;
- 15 luxe trekkershutten van 18 m²;

- 15 tinyhouses van 40 m²;
- 5 avontuurlijke boomhutten van 40 m²

Het recreatiebedrijf is al geruime tijd gevestigd op deze locatie en maakt onderdeel uit van het recreatief aanbod aan de rand van Holten. In het omgevingsplan zijn reeds 35 eenheden vergund. De huidige planologische regeling biedt daarmee onvoldoende ruimte om de beoogde uitbreiding mogelijk te maken. Daarom is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk.

Voorgesteld wordt om in principe medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het recreatiebedrijf aan de Langstraat 6 te Holten met 100 eenheden tot in totaal 135 verblijfsrecreatieve eenheden (nieuw en bestaand). De uitbreiding past binnen de beleidslijn van de gemeente om bestaande recreatiebedrijven in het buitengebied kwaliteitsgericht te laten doorontwikkelen, mits sprake is van goede landschappelijke inpassing, versterking van ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldige participatie met de omgeving.

De medewerking wordt gekoppeld aan duidelijke voorwaarden. De initiatiefnemer wordt uitgenodigd om deze voorwaarden uit te werken in het kader van een procedure tot wijziging van het omgevingsplan, inclusief de daarbij behorende onderzoeken.

Met dit voorstel wordt uw raad gevraagd een opinie te geven over de vraag of in principe medewerking wordt verleend aan dit initiatief.

2. Beoogd effect/doel

Ruimte bieden aan een kwalitatieve doorontwikkeling van een bestaand recreatiebedrijf binnen onze gemeente.

3. Argumenten

1.1 het betreft een bestaand recreatiebedrijf

Het initiatief ziet op de doorontwikkeling van een bestaand recreatiebedrijf dat al langere tijd op deze locatie is gevestigd. De uitbreiding vindt plaats binnen het bestaande recreatieve cluster en leidt niet tot een nieuwe solitaire ontwikkeling in het buitengebied. Dit sluit aan bij het gemeentelijk uitgangspunt om bestaande functies waar mogelijk te versterken en kwalitatief door te ontwikkelen, in plaats van nieuwe toe te voegen op onbebouwde locaties. Voor de uitbreiding heeft initiatiefnemer middels de leefstijlvinder onderbouwd op welke doelgroep(en) ingezet wordt en waar de behoefte ligt. De doelgroep die initiatiefnemer voor ogen heeft is gebaseerd op de harmoniezoekers (eco-suites en wellness huisjes), plezierzoekers (wellness huisjes, tiny houses en boomhutten) en avontuurzoekers (boomhutten en trekkershutten).

1.2 het verzoek past binnen de omgevingsvisie Rijssen-Holten

In de Omgevingsvisie van de gemeente Rijssen-Holten is recreatie en toerisme benoemd als belangrijke pijler voor de vitaliteit van het buitengebied en het aantrekken en behouden van jonge gezinnen. Het beleid biedt ruimte voor uitbreiding van bestaande recreatiebedrijven, mits sprake is van kwaliteit, zorgvuldige inpassing en aandacht voor de omgeving. Gelet op de ligging nabij de snelweg en bosgebied betreft een verblijfsrecreatieve doorontwikkeling ook de beste ontwikkelingsmogelijkheid voor deze locatie. Het initiatief heeft de potentie binnen deze beleidslijn te passen, dit zal in de vervolgfase worden uitgewerkt en onderbouwd.

Hoewel de omgevingsvisie specifiek de leefstijlen 'stijlzoeker' en 'inzichtzoeker' als meest kansrijke doelgroepen benoemd (Omgevingsvisie, 2.9.3 Verblijfsrecreatie), wil dit niet zeggen dat we met de leefstijlen die initiatiefnemer beoogd geen kwaliteit toevoegen aan onze gemeente. Een aantal van de beoogde doelgroepen van initiatiefnemer sluiten wel degelijk aan op het behouden en aantrekken van jonge gezinnen.

Bovendien staat het ondernemers vrij zich te onderscheiden van andere ondernemers door in te zetten op een bepaalde doelgroep, initiatiefnemer zal dit in de vervolgfase verder uitwerken.

1.3 Economische en recreatieve betekenis voor Holten

Het recreatiebedrijf vervult een rol binnen het toeristisch-recreatief aanbod van Holten en draagt bij aan de lokale economie, onder andere door werkgelegenheid en bestedingen. Door ruimte te bieden aan een gecontroleerde uitbreiding wordt bijgedragen aan de versterking van de recreatieve functie van de gemeente, passend bij de schaal en ligging van Holten.

1.4 Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Er is een basisopzet gemaakt voor de KGO berekening om inzicht te geven wat de investering in de ruimtelijke kwaliteit ongeveer gaat zijn. Een verdere uitwerking van de landschappelijke inpassing en investering volgt in het vervolgtraject. De KGO zal in overleg met de Provincie Overijssel verder worden uitgewerkt.

4. Kanttekeningen

1.1 Verkeers- en parkeerdruk

De uitbreiding kan leiden tot een toename van verkeersbewegingen en parkeerbehoefte. Indien dit niet adequaat wordt onderbouwd en opgelost, kan dit gevolgen hebben voor de bereikbaarheid en leefbaarheid in de omgeving. In de vervolgfase moet worden aangetoond dat verkeer en parkeren op eigen terrein en op een passende wijze kunnen worden opgevangen.

1.2 Natuur Netwerk Nederland

Op het perceel ligt gedeeltelijk de aanduiding Natuur Netwerk Nederland (hierna: NNN-gebied). Echter heeft het perceel waar deze aanduiding bovenop is gekomen ook de bestemming verblijfsrecreatie. Hierdoor is de

verwachting dat er geen compensatie plaats hoeft te vinden, mits de KGO-investeringen als groene/ruimtelijke kwaliteitsimpuls voldoende sterk worden uitgewerkt door initiatiefnemer. Hiervoor is nader overleg met de Provincie Overijssel noodzakelijk in de vervolgfase.

5. Draagvlak

Het draagvlak in de omgeving is wisselend. De initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd en een informatieavond georganiseerd. Tegelijkertijd zijn er zorgen geuit door de buurtvereniging (waardevol NNN-gebied, toename verkeersbewegingen en parkeerdrukke). De initiatiefnemer heeft contact gezocht met deze buurtvereniging (zie bijlagen). In de vervolgfase wordt participatie verder betrokken bij de planvorming. Het ontbreken van draagvlak of onvoldoende aandacht voor participatie kan leiden tot weerstand in het verdere proces, hoewel er planologisch geen sprake is van uitbreiding van het terrein zelf maar meer van een transformatie van een bestaand terrein is zorgvuldige participatie hier wel zeer belangrijk.

6. Participatie

De initiatiefnemer heeft omwonenden vroegtijdig geïnformeerd door middel van een informatieavond op 7 januari 2026 en schriftelijke communicatie. Hierop is vanuit de buurtvereniging Stichting Leefbaar Beuseberg een schriftelijke reactie gekomen. Zie hiervoor de bijlage van dit verzoek. Initiatiefnemer heeft de buurtvereniging uitgenodigd voor een gesprek. De buurtvereniging is hier tot op heden nog niet op ingegaan. De initiatiefnemer wil in de vervolgfase nogmaals met de omwonenden en buurtvereniging in gesprek treden om eventuele vragen te beantwoorden of aanpassingen op de plannen te doen.

7. Aanpak/Uitvoering

Na een positief principebesluit kan initiatiefnemer een procedure tot wijziging van het omgevingsplan starten.

8. Communicatie

De initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd over het besluit.

9. Personeel

Aan dit principebesluit zijn geen personele consequenties voor de gemeente verbonden.

10. Financiën

Aan dit principebesluit zijn geen financiële consequenties voor de gemeente verbonden.

11. Juridische aspecten

Dit besluit betreft een principeuitspraak. Het initiatief past niet binnen het geldende omgevingsplan en kan uitsluitend via een wijziging van het omgevingsplan planologisch mogelijk worden gemaakt. In die procedure vindt een integrale juridische toetsing plaats, inclusief participatie en rechtsbescherming. Aan het principebesluit kunnen geen rechten worden ontleend.

12. Duurzaamheid

In de vervolgfase wordt duurzaamheid concreet uitgewerkt, onder andere door aandacht voor landschappelijke inpassing, zorgvuldig ruimtegebruik, klimaatadaptatie en energiegebruik.

13. Bijlagen

1. Principeverzoek
2. Participatieverslag
3. KGO-berekening

14. Raadsprogramma

6. Wonen, Recreëren en Veiligheid

Behandeling in/door	Datum	Advies / Besluit
---------------------	-------	------------------