

ONDERBOUWING VERBLIJFSRECREATIEVE OVERNACHTINGSLOCATIE

WITHARENWEG 17A

Artikel 17.4.1 van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2013-2' maakt het mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan en een recreatief nachtverblijf van maximaal 300 m² te realiseren. Om gebruik te kunnen maken van de afwijkingsbevoegdheid, zijn een aantal voorwaarden van toepassing. De voorwaarden zijn hieronder opgesomd, waarbij het voornemen steeds direct aan de betreffende voorwaarden wordt getoetst.

17.4.1 Afwijkingsbevoegdheid niet-agrarische nevenfuncties

- a. nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan bij wijze van nevenfuncties bij een volwaardig agrarisch bedrijf;

Voorliggende afwijkingsbevoegdheid maakt onderdeel uit van de bestemming 'Wonen – VAB', waarbij mogelijkheden om nevenfuncties te exploiteren worden geboden binnen deze bestemming. In voorliggend geval wordt ook een niet-agrarisch verwante functie mogelijk gemaakt. Het criterium is in voorliggend geval niet van toepassing.

- b. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. Een verblijfsrecreatieve overnachtingslocatie is niet als dusdanig opgenomen in de VNG uitgave, maar kan aangemerkt worden als 'Hotels en pensions met keukens, conferentieoord en congrescentra' (milieucategorie 1). Voor een dergelijke functie geldt een grootste richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid op basis van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De afstand van de overnachtingslocatie tot de dichtstbijzijnde milieugevoelige functie, namelijk de woning aan de Witharenweg 15, bedraagt circa 51 meter. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

- c. er mogen geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);

In voorliggend geval worden geen nieuwe milieugevoelige functies toegevoegd. De functie van het verenigingsgebouw aan de Witharenweg 17 wordt enkel gewijzigd naar een recreatief nachtverblijf. Een recreatief nachtverblijf betreft geen milieugevoelige functie.¹ Daarmee is ook geen sprake van beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven.

- d. bestaande landschaps- en natuurwaarden in de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;

Als gevolg van voorliggende ontwikkeling wordt een nieuwe passende invulling gegeven aan een authentieke ontginningsboerderij. Met de nieuwe invulling zijn vooralsnog geen ingrepen als sloop of het verwijderen van groenstructuren gemoeid. De boerderij wordt enkel intern verbouwd om zodoende meerdere appartementen te creëren. Van enige vorm van aantasting van landschaps- en natuurwaarden is dan ook geen sprake. Door een duurzame vervolgfunctie aan de boerderij toe te kennen, wordt juist bijgedragen aan het behoud van de landschapswaarden.

- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige vergroting van de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking, dit in relatie tot de functie van de ontsluitingsweg waaraan het bedrijf is gelegen;

Op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren (december 2018)' van het CROW kan de verblijfsrecreatieve overnachtingslocatie het best vergeleken worden met een drie sterren hotel. Hiervoor geldt een verkeersgeneratie van gemiddeld 19,5 verkeersbewegingen per weekdagemaal per 10 kamers (op basis van een ligging in het buitengebied van een weinig stedelijke gemeente). In voorliggend geval worden circa 5 appartementen gecreëerd, waardoor de verkeersgeneratie gemiddeld 9,8 verkeersbewegingen betreft. Daarbij wordt opgemerkt dat de mogelijkheid om een verenigingsgebouw te exploiteren komt te vervallen. De verkeersbewegingen ten gevolge van de ontwikkeling (komende en

¹ Rechtbank Overijssel, Awb 14/167

vertrekkende bezoekers) is dan ook relatief klein te noemen. Daarbij zorgt de verspreiding naar de verschillende richtingen op de Witharenweg al voor een eerste schifting. De Witharenweg kan deze beperkte toename eenvoudig afwikkelen.

- f. voor opslag, voor niet-agrarische nevenfuncties zoals opgenomen in tabel 15, mogen géén nieuwe gebouwen worden gebouwd, evenmin mogen bestaande gebouwen ten behoeve van opslag als nevenfunctie worden uitgebreid;

Als gevolg van voorliggende ontwikkeling worden geen nieuwe gebouwen opgericht en worden geen bestaande gebouwen ten behoeve van opslag uitgebreid, waardoor wordt voldaan aan dit criterium.

- g. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;

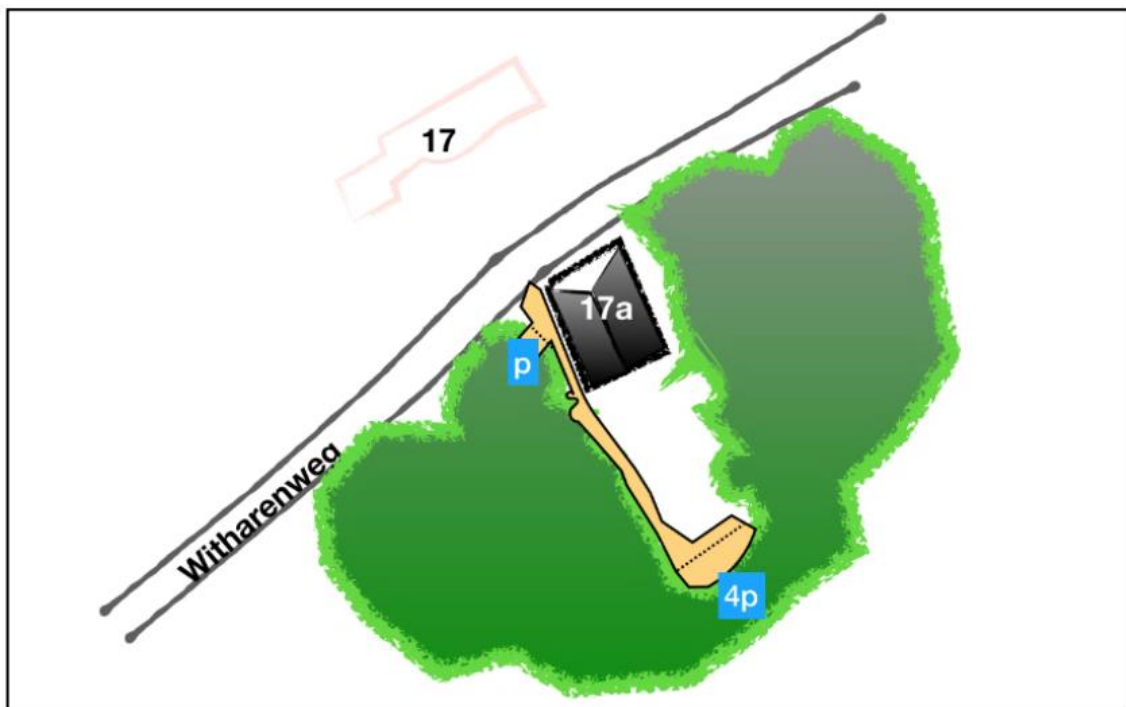
Hier is geen sprake van, waardoor wordt voldaan aan het criterium.

- h. recreatieve nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan indien deze recreatieve nevenfuncties een toegevoegde waarde hebben voor het bestaande toeristisch-recreatieve product; dit dient te worden getoetst aan het vastgesteld toeristisch-recreatief beleid van de gemeente;

De ontwikkeling is voorgelegd aan de gemeente en deze acht de ontwikkeling passend binnen haar toeristisch-recreatief beleid. Een uitgebreide toelichting op de ontwikkeling en de toegevoegde waarde voor het bestaande toeristisch-recreatieve product is opgenomen als bijlage.

- i. op eigen terrein dient er te worden voorzien in parkeergelegenheid;

Op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren (december 2018)' van het CROW kan de verblijfsrecreatieve overnachtingslocatie het best vergeleken worden met een drie sterren hotel. Hiervoor geldt een parkeerbehoefte van gemiddeld 6,8 parkeerplaatsen per 10 kamers (op basis van een ligging in het buitengebied van een weinig stedelijke gemeente). In voorliggend geval worden circa 5 appartementen gecreëerd, waardoor de parkeerbehoefte neer komt op 3,4 parkeerplaatsen. Gelet op de ruime omvang van het perceel waarop het gewenste recreatieve nachtverblijf wordt gecreëerd is er voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op te vangen. Een situatieschets opgenomen van de wijze waarop de parkeerbehoefte wordt opgevangen.



- j. in combinatie met de bij recht toegestane niet-agrarische nevenfuncties mag de totale oppervlakte voor nevenfuncties wat betreft bouwwerken niet meer dan 800 m² bedragen en niet meer dan 2.000 m² wat betreft de gronden.

De totale oppervlakte betreft aanmerkelijk minder dan 800 m², waardoor voldaan wordt aan dit criterium.

BIJLAGE

Authentiek vrijetijdsconcept Witharen

Onderbouwing voor de invulling als recreatief verblijf van Erve Witharen nadat *Motor Touring Club Route 66* het pand heeft verlaten.

ERVE WITHAREN

Witharenweg 17a, Witharen



8 oktober 2020

Inhoud

1. Achtergrondinformatie	3
2. Huidige situatie	4
2.1. Aansluiting op gebiedsontwikkeling & data	4
2.1.1. Aansluiting op het Vechtdal Kompas.....	4
2.1.2. Aansluiting op vitaliteitsonderzoeken	4
2.2. Aansluiting op trends & ontwikkelingen	4
2.2.1. Interesse voor een authentieke beleving	4
2.2.2. Vergrijzing	5
3. Authentiek concept: De unieke sfeer van toen, het comfort van nu	5
4. Doelgroepen	6
4.1 Inzichtzoeker.....	6
4.2. Plezierzoeker.....	6
5. Samenwerkingen en arrangementen	6
5.1. Van-grond-tot-mond beleving	6
5.2. Kunst- en cultuurbeleving.....	6
5.3. Beleving van cultuurhistorie	7
5.4.Seizoensverlenging	7
6. Draagvlak in de omgeving	7
6.1. Draagvlak bij de inwoners van Witharen	7
6.2 Toegevoegde waarde voor Ommen.....	7

1. Achtergrondinformatie

Unieke boerderij

De karakteristieke boerderij is kenmerkend voor de omgeving Witharen. Het Plaatselijk Belang Witharen heeft in 2015 een project opgestart om de karakteristieke buitenkant van deze boerderij te behouden. Dit hebben ze samengedaan met de eigenaren, natuurverenigingen, historische verenigingen en plaatselijke verenigingen en ondernemers (zie projectplan). In het kader van dit project is de rieten kap vervangen, het erf met schuren en erfbosje in ere hersteld, worden rondleidingen gegeven aan de hand van een demonstratiekist met archeologische vondsten en is een folder uitgebracht. De verbinding van dit erf met de omgeving is hierdoor nog hechter geworden. De geschiedenis van het pand en daaraan gekoppeld dat van Witharen is daardoor zichtbaar en beleefbaar geworden. Dit draagt bij aan de woonomgeving en de leefbaarheid van de inwoners.

Deze boerderij is dusdanig uniek door zijn architectuurhistorisch en stedenbouwkundig belang. De boerderij heeft een zeer bijzondere typologie met een opgehoogd voorhuis wat hem karakteristiek maakt voor de streek. Hiernaast heeft het boerenerf hoge ensemblewaarden, is het gesitueerd op een beeldbepalende ligging en heeft het een gaaf exterieur, omdat het recent is gerestaureerd naar oorspronkelijke staat.

Crueskule

Het erf staat op een bijzondere plek, een zogenaamde 'crueskule'. Een Crueskule was vroeger een hooggelegen plek waar men de grenzen van de marken kon aanduiden. Markens zijn voormalige kerkelijke bestuur gebieden. Hier werd dan een kuil gemaakt om de grens aan te duiden. De Crueskule in Witharen gaf de grens aan tussen de Marke Verssen en de Marke Stad Ommen. De Crueskule in Witharen kent een rijke geschiedenis, omdat er zeer veel twisten waren over de grens tussen de Marke Stad Ommen & de Marke Verssen. Witharen was een woest gebied waar het zand stoof, Kuilen stoven dicht en waarschijnlijk was er zo weinig te halen dat het langere tijd ook niet zo nauw kwam. Bij tijd en wijle moest er natuurlijk wel orde op zaken gesteld worden. Zo zijn er veel bestuurlijke twisten geweest waar in 1418 zelfs de Bisschop van Utrecht eraan te pas moest komen om de grens vast te stellen.

In 1533 was er weer onenigheid over waar de Crueskule zich nou precies bevond, toentertijd moesten twee lokale inwoners 'zweren' dat er een Crueskule was bij Witharen. Sinds dit 'grensconflict' eiste de Marke Varsen dat 'begeren bij leven en sterven dat er een paal neergezet zal worden, opdat daar de komende tijden geen twist meer zal zijn' het is zeer goed mogelijk dat er toen een paal geslagen werd die de grens aangaf. Hierover wordt bij Erve Witharen uitleg gegeven d.m.v. Informatiepanelen en een kunstwerk die geplaatst zijn voor de boerderij.

Verdedigingswerk

Het gebied *rond Witharen* is ook van cultuurhistorische waarde. Het gebied rond Witharen kon gebruikt worden als verdedigingswerk. Al in 1681 waren er plannen om twee leidijken aan te leggen. Deze dijken zouden het mogelijk kunnen maken om, in het geval van oorlog, water uit de rivieren van Vecht en Reest ter hoogte van Coevorden in het veen te laten lopen. Dit plan is toen niet uitgevoerd. In 1740 werd het plan echter wel uitgevoerd. Er werd besloten dat het toch nodig was de leidijken aan te leggen om de 'Noord-Overijsselse verdedigingslinie' te versterken. Voorbeelden van resten van deze leidijken aangelegd rond 1740 zijn de Dwarsweg en de Schapendijk. Het gebied rond Witharen was dus cruciaal als verdedigingswerk voor de Noord-Overijsselse Verdedigingslinie. Hierdoor is het gebied rond de boerderij ook cultuurhistorisch gezien waardevol.

De boerderij ligt aan verschillende wandel- en fietsroutes. Zo zijn er onder andere routes van Landschap Overijssel en Wandelnet die langs Erve Witharen gaan.

2. Huidige situatie

Motor Touring Club Route 66 gaat het pand verlaten, zodat er gekeken kan worden naar een passende functie om zo het pand levend te houden en nog meer tot zijn recht te laten komen. Hierbij wil men het unieke van de plek benutten en aansluiten bij de gebiedsontwikkeling in het Vechtdal en in het bijzonder gemeente Ommen. Het is van belang om de unieke cultuurhistorische waarden van Witharen naar voren te laten komen. Het verhaal van de verdedigingswerken, maar ook die van de Crueskule moeten naar voren worden gehaald om optimaal te profiteren van deze unieke cultuurhistorie.

2.1. Aansluiting op gebiedsontwikkeling & data

Men wil nog meer mensen van de plek laten genieten door een toeristische invulling. Hierbij heeft men aansluiting gezocht bij de nieuwe trends en de pijlers van het Vechtdal Kompas, een toeristische gebiedsstrategie.

2.1.1. Aansluiting op het Vechtdal Kompas

Het Vechtdal Kompas is ontwikkeld door ondernemers, overheden en organisaties, onder leiding van Vechtdal Marketing. Vechtdal Marketing is de destiniatiemarketingorganisatie in de regio. De activiteiten van de organisatie zijn gericht op het positioneren van de regio als toeristische trekpleister voor inzichtzoekers en plezierzoekers (www.leefstijlvinder.nl). Mede d.m.v. aantrekkelijk aanbod kan de regio zich op een onderscheidende wijze positioneren. Voor aanbodontwikkeling liggen de kansrijke pijlers uit het Kompas aan de basis voor ontwikkeling. De pijlers zijn verblijf, zorg, smaak/voeding en organisatie. Zie ook www.vechtdalkompas.nl.

De ontwikkeling van Erve Witharen sluit aan bij de pijlers verblijf en in mindere mate zorg. Bij Erve Witharen kan men in de toekomst overnachten op een locatie met een unieke geschiedenis. Op maar weinig plekken in Nederland kan men overnachten op een authentieke ontginningsboerderij met zoveel historie. Hiernaast wordt de boerderij zo aangepast dat de historie naar voren komt in het concept.

Hiernaast zorgt de ontwikkeling van Erve Witharen er ook voor dat er aansluiting plaatsvindt met de pijler zorg. Erve Witharen wordt compleet drempelvrij gemaakt. Hiermee draagt het bij aan een toegankelijke vrijetijdsmarkt in het Vechtdal. Door samenwerkingen met omliggende partijen zoals de Kookweide kan er ook worden ingespeeld op de pijler smaak.

2.1.2. Aansluiting op vitaliteitsonderzoeken

Uit recentelijk onderzoek uitgevoerd naar de vitaliteit van de verblijf recreatieve sector in het Vechtdal, blijkt dat aanbodontwikkeling met name kansrijk is gericht op de leefstijlen inzichtzoeker, stijlzoeker en avontuurzoeker. Er is veel marktruimte voor authentiek en bijzonder aanbod voor specifieke doelgroepen.

2.2. Aansluiting op trends & ontwikkelingen

2.2.1. Interesse voor een authentieke beleving

Uit (academisch) [onderzoek](#) blijkt dat, mede door de groeiende Disneyficatie en McDonaldisatie van de vrijetijdssector dat men steeds meer op zoek is naar 'authentieke' toeristische ervaringen. Met Disneyficatie bedoelt men dat een plaats zo wordt ingericht dat het aantrekkelijk is voor consumenten. Hierbij weerspiegelt het niet de kernwaarden van het gebied, maar kernwaarden die over het algemeen als positief worden ervaren. McDonaldisatie is het standaardiseren van een vrijetijdspaanproduct zodat het aantrekkelijk is voor een brede doelgroep. Door deze twee trends zijn gasten steeds meer op zoek naar het 'echte verhaal'. Ofwel het authentieke verhaal. Ook in het Vechtdal is men steeds meer op zoek naar deze authentieke toeristische ervaring. Het is daarom interessant om aanbod te ontwikkelen die de gast deze toeristische ervaring kan bieden.

2.2.2. Vergrijzing

Uit marktverkenning blijkt dat, mede door de vergrijzing, multi-generatievakanties steeds meer in trek zijn. (Groot)ouders, kinderen en kleinkinderen boeken steeds vaker samen een aantal dagen vakantie. Deze doelgroep is aantrekkelijk voor seizoensspreiding en is veelal de inzichtzoeker. Deze doelgroep is geïnteresseerd in het gebiedsverhaal, lokale producten, cultuurhistorie en fietsen en wandelen. De doelgroep wordt ouder en wil langer blijven genieten van het vrijetijdsaanbod, maar ervaart wel beperkingen. Het is daarom interessant om toegankelijk aanbod te ontwikkelen zodat men elke gast kan ontvangen, ongeacht zorg- of hulpbehoefte. Er is momenteel nog weinig goed toegankelijk verblijf voor deze specifieke doelgroep.

3. Authentiek concept: De unieke sfeer van toen, het comfort van nu

Op de Witharenweg 17a te Witharen is Erve Witharen gesitueerd. Deze authentieke ontginningsboerderij wordt ingericht als bijzondere overnachtingslocatie. Historische overnachtingslocaties vertellen een verhaal vanwege hun nationale cultuurhistorische waarde. Om het verhaal van Erve Witharen te ervaren kan men overnachten in deze unieke ontginningsboerderij.

Erve Witharen wordt ingericht als verblijfsrecreatieve overnachtingslocatie waarbij de cultuurhistorische karakteristieken van het gebouw en het gebied centraal komen te staan in de beleving van de gast. De huidige boerderij wordt van binnen zo verbouwd en gesplitst dat er meerdere appartementen in komen die afzonderlijk verhuurd kunnen worden maar ook als één geheel voor grote families. Belangrijk is dat tijdens de verbouwing de cultuurhistorische elementen van de locatie naar voren worden gehaald en een belangrijk onderdeel worden van de overnachting. Zo worden de twee gebouwen vernoemd naar de twee Marken waar Witharen de grens voor vormde; Marke Versse & Marke Stad Ommen.

Hiernaast wordt de geschiedenis gepresenteerd in het interieur van beide gebouwen. Zo wordt het verhaal van de verdedigingswerken betrokken in het interieur door oude kaarten, ronde kogels en schilderijen. Bovendien wordt de boekenkast gevuld met verhalen over de geschiedenis van de regio. Tot slot is er de wens om Erve Witharen aan te sluiten bij de app Natuurlijk Cultuurrijk. De app Natuurlijk Cultuurrijk brengt cultuurhistorische elementen naar voren doormiddel van Augmented Reality. In deze applicatie wil Erve Witharen het verhaal van de Crueskule en de twee Marken alsmede het verhaal van de Noord-Overijsselse verdedigingslinie op een interactieve manier naar voren brengen. Hiermee is het attractief voor o.a. kinderen. Door al deze ontwikkelingen op het gebied van cultuurhistorie sluit de ontwikkeling van Erve Witharen ontzettend goed aan bij de groeiende interesse voor authenticiteit in de vrijetijdsector.

De appartementen worden rolstoeltoegankelijk ingericht. Hiernaast wordt er gezorgd dat men in ieder geval bij één appartement recht voor de deur kunt parkeren. Ook wordt luxe en comfort geboden door het gebruik van mooie materialen. Voorbeelden hiervan zijn een grote leefkeuken inclusief grote (familie)eettafel en een grote boekenkast met verhalen over de regio. Ook is er voor ouderen een eigen kamer om rust te hebben. Mede hierdoor (en het feit dat het als geheel verhuurd kan worden voor grote families) wordt Erve Witharen geschikt voor multigeneratierizen. Hiernaast wil Erve Witharen ook inclusie uitstralen waardoor iedereen kan genieten van de cultuurhistorische waarden die deze ontginningsboerderij heeft.

Ook op het erf wordt de cultuurhistorie van het gebied naar voren gehaald. Hierbij wordt in samenwerking met ondernemers uit de omgeving activiteiten georganiseerd waarbij men op spelenderwijs het erf kan 'ontdekken'. Dit sluit goed aan bij de wensen van de Inzichtzoeker en de Plezierzoeker. Voor zowel de Inzichtzoeker als de Plezierzoeker is het verhaal van de Natuurlijk Cultuurrijk app interessant, omdat men er wat van kan leren, maar ook spelenderwijs kan ontdekken.

Naast de Natuurlijk Cultuurrijk applicatie worden ook andere elementen gerealiseerd om het erf beleefbaar te maken. Zo wordt er voor de Inzichtzoeker een ontdekkingstocht gerealiseerd waar men het verhaal over de ontginning en de grensstrijd kunt ontdekken. De Crueskule staat hier centraal in deze 'ontdekkingstocht'. Voor de Plezierzoeker worden er spelelementen op het erf gerealiseerd zoals een boomhut, kampvuurplaats, jacuzzi en een BBQ-plek.

Erve Witharen zal ook (meer) aansluiting vinden bij het gebied. Dit willen ze realiseren door middel van aansluiting bij bestaande fiets-en wandelroutes. Elektrische fietsen worden steeds populairder, om deze reden gaat Erve Witharen de mogelijkheid verkennen om oplaadplekken te realiseren voor elektrische fietsen. Hierdoor wordt de plek aantrekkelijk voor een grotere groep en fietsers. Ook wordt de cultuurhistorie van dit erf betrokken bij de fiets-en wandelroutes in het gebied. Erve Witharen gaat zelf een 'ontginningsroute' realiseren die goed laat zien in hoeverre deze boerderij verantwoordelijk is voor het uiterlijk van dit unieke gebied. In deze route wordt ook de Crueskule betrokken.

4. Doelgroepen

4.1. Inzichtzoeker

Inzichtzoekers zijn rustige, nieuwsgierige recreatiegasten. Ze zijn geïnteresseerd in natuur en culturele activiteiten waarbij ze het liefst alleen of in klein gezelschap zijn. Overnachten doen ze graag op een plek waar de praktische voorzieningen goed geregeld zijn. Ze zijn dan ook best bereid iets meer te betalen. Voor de Inzichtzoeker is een overnachting bij Erve Witharen interessant, omdat de cultuurhistorische elementen van de regio attractief zijn voor deze doelgroep. Hiernaast vindt de Inzichtzoeker de Natuurlijk Cultuurrijk applicatie aantrekkelijk, omdat hij/zij op deze manier meer over de regio te weten kan komen.

4.2. Plezierzoeker

Plezierzoekers zijn actieve, gezellige recreanten. Gezelligheid is het allerbelangrijkste voor deze doelgroep. Op vakantie gaat de Plezierzoeker graag op pad met familie en vrienden. Het belangrijkste is dat het gezellig is, en dat er voor iedereen wat te doen is. Bij Erve Witharen worden bepaalde elementen op het erf aangepast om het aangenaam te maken voor plezierzoekers. Zo wordt er een jacuzzi geplaatst, een BBQ-plek en wordt een boomhut gerealiseerd. Hiernaast is het grote groepsgebouw uitermate geschikt voor plezierzoekers, aangezien ze graag met een grote groep recreëren.

5. Samenwerkingen en arrangementen

Het verhaal van het platteland en de link met cultuurhistorie staat centraal binnen het concept. Het idee is om de volgende arrangementen uit te werken.

5.1. Van-grond-tot-mond beleving

Er wordt samengewerkt met de leden van De Boer als Gastheer. Een voorbeeld is de samenwerking met de Kookweide. Gasten kunnen tijdens een smaakfietsroute of smaakwandelpad producten verzamelen bij de boeren in het Vechtdal, vervolgens kunnen ze een kookworkshop volgen bij de Kookweide. In dit concept staat de beleving 'van-grond-tot-mond' centraal. Het arrangement geeft hiermee tevens invulling aan het Vechtdal-brede programma 'Verrukkelijk Vechtdal'

5.2. Kunst- en cultuurbeleving

Inzichtzoekers houden van cultuur. De nabijgelegen beeldentuin/ atelier Witharen is dan ook een gepaste samenwerkingspartner. Naast arrangementen om deze te bezoeken, kan men ook een workshop volgen met de groep die in Erve Witharen overnacht. Maar ook de kunstroute Kunstwegen past bij deze doelgroep en is eenvoudig vanuit Erve Witharen te combineren.

5.3. Beleving van cultuurhistorie

Er wordt samengewerkt met de Ommerschans om een goed beeld te laten zien van de verdedigingswerken van de Noord-Overijsselse verdedigingslinie. Gasten kunnen door middel van de Natuurlijk Cultuurrijk applicatie eerst de omgeving verkennen alvorens ze een interactieve wandeltocht kunnen ondernemen bij de Ommerschans. Hiermee wordt het 'authentieke' benadrukt waar de Inzichtzoeker met name naar op zoek is.

5.4. Seizoensverlenging

Het concept richt zich op de inzichtzoeker. Deze doelgroep reist relatief vaak in het voor- en naseizoen. Er is grote vraag naar aanbod voor deze doelgroep. Het product stimuleert daarmee automatisch seizoenspreiding. Bovendien worden de arrangementen thematisch aangepast, zo is er in het voorjaar aandacht voor asperge smaakexcursies en in het najaar wild smaakexcursies in samenwerking met Verrukkelijk Vechtdal. Hiernaast worden december arrangementen ontwikkeld zodat men met kerst, sinterklaas of oudjaar kan vieren met familie in de grote gezinsruimte. Dit is attractief voor plezierzoekers.

Ondernemersquote:

"Fietzers trekken we in het voorjaar, zomer en herfst. Wandelaars zijn er het hele jaar. Doordat de accommodatie geschikt is voor mindervaliden verwachten wij dat de boerderij het hele jaar goed te gebruiken is."

6. Draagvlak in de omgeving

6.1. Draagvlak bij de inwoners van Witharen

In de omgeving is er draagvlak om Erve Witharen door te ontwikkelen als recreatieve bestemming. De eigenaren zijn bij de omwonenden (tot 300m vanaf het perceel) geweest en hebben uitgelegd wat de plannen zijn. Hier zijn geen bezwaren of bedenkingen op gekomen. Dit is deels debet aan het feit dat deze locatie een groot eigen terrein heeft en dat het gros van de bewegingen plaatsvindt op het eigen erf.

6.2 Toegevoegde waarde voor Ommen

- Conceptontwikkeling gericht op het cultuurhistorische verhaal van Witharen maakt het verblijfsaanbod authentiek en onderscheidend voor inzichtzoekers, een kansrijke en gewenste doelgroep o.b.v. het vitaliteitsonderzoek Vechtdal.
- Cultuurhistorie in het gebied is nog niet ontsloten, hoewel het een uitermate attractief verhaal is voor de Inzichtzoekers. Bij de ontwikkeling van Erve Witharen wordt de cultuurhistorie van de verschillende Marken en de Noord-Overijsselse verdedigingslinie benadrukt waardoor Ommen cultuurhistorisch gezien attractiever wordt voor de potentiële gast.
- Door het thema door te voeren in het concept en toegankelijk aanbod te ontwikkelen voor multi-generatie-vakanties, biedt Erve Witharen een concept dat in het Vechtdal nog niet bestaat. Het sluit goed aan op de trends & ontwikkelingen de markt.
- Het aanbod sluit tevens aan bij het doel van gemeente Ommen om meer jaarrond aanbod te ontwikkelen en sluit aan bij de pijler Zorgeloos Vechtdal, waar gemeente Ommen trekker van is binnen het Vechtdal Kompas.
- De samenwerking met cross-over sectoren en collega-ondernemers zoals horeca, agrarische bedrijven, cultuur en natuur zorgt voor een impuls in het gebied en de leefbaarheid. Het houdt hiermee de voorzieningen op peil voor inwoners en bezoekers en vergroot de aantrekkelijkheid van Witharen en gemeente Ommen.