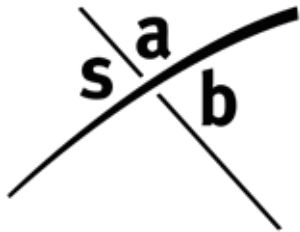


OPDRACHTGEVER // OUTPUT PROJECTEN B.V.

Projectnummer // 150387

Datum // 12.09.2019

Opdrachtgever // OUTPUT PROJECTEN B.V.



Correspondentie SAB

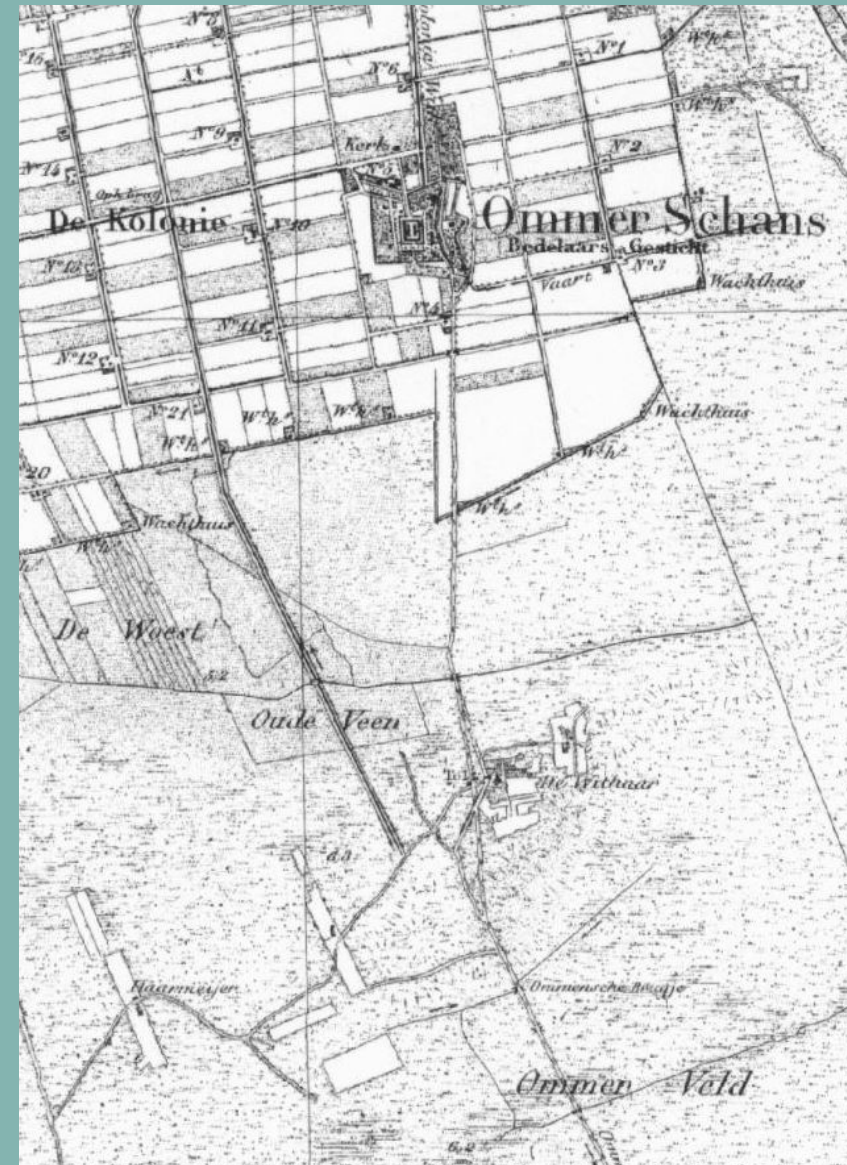
Postbus 479
6800 AL Arnhem
T // 026 357 69 11
E // info@sab.nl
www.sab.nl

Bezoekadres Arnhem

Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

Bezoekadres Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam



Omgeving Witharen anno 1850, topotijdreis.nl

1 // ACHTERGROND

AANLEIDING

Output Projecten B.V. is eigenaar van gronden in Ommen en wil hier graag woningbouw realiseren. Dit voornemen is een vervolg van een recente gerealiseerde uitbreiding van Witharen. Deze eerdere fase was op initiatief van de gemeente in samenwerking met Plaatselijk Belang Witharen gestart. Deze is toen op verzoek van de gemeente overgenomen door Output Projecten B.V.

De fase waar voorliggend document betrekking op heeft, is in overleg met de gemeente Ommen en Plaatselijk Belang Witharen opgestart door Output projecten bv.

Uit een gesprek in 2014 tussen de gemeente Ommen en Plaatselijk belang Witharen bleek dat een aantal startende jongeren graag in Witharen wil blijven wonen. Op basis van de positieve resultaten van de huidige ontwikkeling en de aangetoonde vraag vanuit de lokale bevolking is Output Projecten B.V. voornemens nogmaals een aantal woningen te realiseren. De belangstelling voor een volgende fase is aangetoond op basis van de aanmeldingen in de uitgevoerde enquête voor de periode 2019 -2022 en de periode na 2022 met in totaal 16 gegadigden. Daarnaast zijn er op dit moment al 6 serieuze lokale gegadigde kopers buiten de belangstellenden vanuit de enquête.

Voor de uitbreiding van Witharen is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Ommen. De gemeente Ommen heeft aangegeven een positieve grondhouding te hebben, maar stelt een aantal voorwaarden. Eén van de voorwaarden is dat er een locatiestudie dient plaats te vinden naar de meest ideale locatie voor een dorpsuitbreiding

van Witharen. In voorliggend rapport onderzoeken we of de beoogde locatie een geschikte locatie is om de dorpsuitbreiding te realiseren en welke uitgangspunten en randvoorwaarden hierbij van belang zijn. Tevens dient de dorpsuitbreiding van Witharen gecombineerd te worden met de Rood voor Rood ontwikkeling van het adres Witharenweg 27 te Witharen. De aanwezige veehouderij, die inmiddels haar bedrijfsactiviteiten ter plaatse heeft beëindigd, wordt gesaneerd. Vanwege een nabijgelegen andere veehouderij met bijbehorende geurcontour is het ter plaatse niet mogelijk de compensatiewoningen te realiseren. Deze zullen dan ook binnen de voorgestelde dorpsuitbreiding gesitueerd moeten worden.

LEESWIJZER

We brengen eerst het relevante provinciale en gemeentelijke beleid in beeld. Vervolgens maken we een ruimtelijke analyse van Witharen en de directe omgeving. Het document besluit met een tweetal denkrichtingen voor een mogelijke uitbreiding van Witharen.

PLANGEBIED

Het plangebied bevindt zich in de gemeente Ommen en ligt aan de noordwest rand van de kern Witharen. Het buurtschap ligt ongeveer 5 kilometer ten noorden van de stad Ommen. Dwars door het buurtschap loopt de weg van Ommen naar Balkbrug. Aan deze weg ligt een monumentaal tolhuis, het Tolhekke, dat in 1856 gebouwd is. Achter het tolhuis bevindt zich het plangebied.



Witharen is een klein buurtschap in een landelijke omgeving



Begrenzing van het plangebied en de eerdere fase 1

OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL 2017

In de Omgevingsvisie wordt het provinciaal belang en het beleid voor de fysieke leef-omgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie bevat een uitvoeringsmodel, van waaruit wordt bepaald of een ruimtelijke ontwikkeling bijdraagt aan de provinciale ambities. In het model staan de stappen 'of', 'waar' en 'hoe' centraal. Of een initiatief mogelijk is, wordt onder andere bepaald door provinciale generieke beleidskeuzes, de ontwikkelingsperspectieven geven richting aan waar wat ontwikkeld kan worden en de gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij de vraag hoe een initiatief ingepast kan worden. Hierna wordt voorliggend initiatief besproken aan de hand van de of-waar-hoe-benadering.

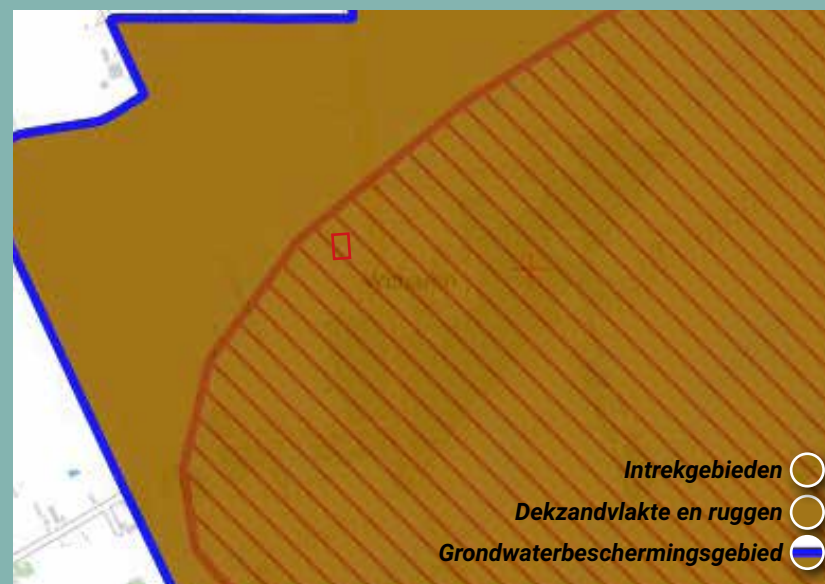
Of

Of een initiatief mogelijk is hangt af van een aantal generieke en gebiedsspecifieke beleidskeuzes die gelden. De generieke beleidskeuzes die voor de gehele provincie gelden hebben betrekking op integraliteit, toekomstbestendigheid, concentratiebeleid, (boven)regionale afstemming en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

Gebiedsspecifiek geldt daarnaast dat het plangebied is aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied, intrekgebied en uitsluitingsgebieden geothermie en WKO. Het beschermen van de kwaliteit van het grondwater is hier voornamelijk van belang. Aangezien sprake is van een woningbouwinitiatief zal er geen sprake zijn van reële kansen tot verslechtering van de

grondwaterkwaliteit ter plaatse. De ligging in waterwingebied vormt daarom geen belemmering voor het woningbouwinitiatief.

Daarnaast is er ten zuiden en oosten van Witharen een groot gebied aangemerkt als Natuurnetwerk Nederland. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) bestaat uit een samenhangend netwerk van gebieden met natuurwaarden. Het ruimtelijk beleid is dan ook gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Voor initiatieven die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een groot openbaar belang waar niet op een andere manier aan voldaan kan worden (het 'nee, tenzij'-principe). Het NNN in Overijssel kent geen 'externe werking', waardoor het geen belemmering vormt voor de beoogde woningbouwlocatie. Daarbij wordt opgemerkt dat als gevolg van de ligging van het NNN rondom Witharen woningbouw aan de zuid- en oostzijde van de kern niet voor de hand ligt.



OF laag waterwingebied, Overijssel omgevingsvisie



OF laag NNN, Overijssel omgevingsvisie

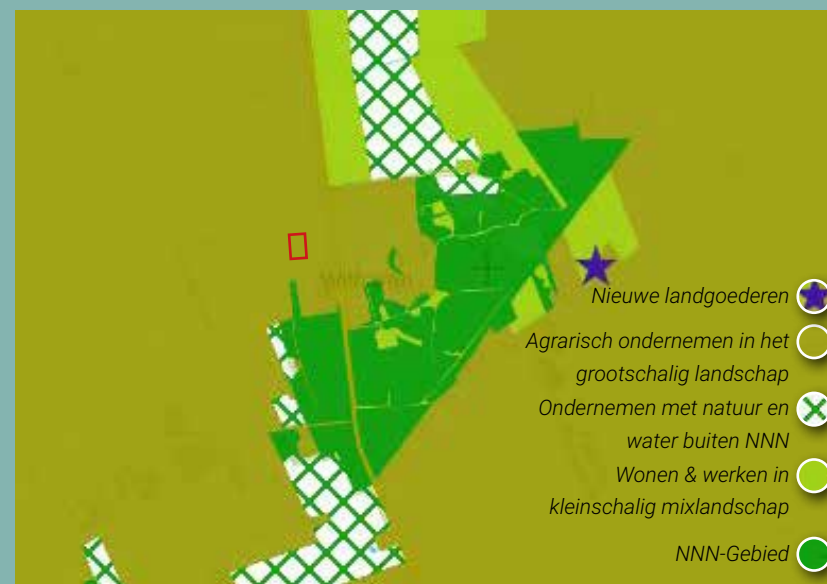
Waar

Overijssel onderscheidt in de Omgevingsvisie zes ontwikkelingsperspectieven: drie voor de Groene Omgeving en drie voor de Stedelijke Omgeving. Deze perspectieven geven een ruimtelijk perspectief voor een combinatie van functies en geven aan welke beleids- en kwaliteitsambities voor de provincie leidend zijn.

Witharen behoort vrijwel geheel tot het 'ontwikkelingsperspectief agrarisch ondernemen in het grootschalig landschap'. Binnen deze gebieden heeft de provincie de ambitie om voort te bouwen op de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen. De omgevingsvisie geeft aan dat dit ontwikkelingsperspectief gebieden omvat waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw in combinatie met verduurzaming de ruimte krijgt. Die ruimte kan verdiend worden door te investeren in kwaliteitsvoorwaarden. In algemene zin zet de provincie in beide gebieden in op een aantal ruimtelijke kwaliteitsambities:

- Zichtbaar en beleefbaar mooi landschap.
- Sterke ruimtelijke identiteiten als merken voor Overijssel.
- Continu en beleefbaar watersysteem.

Voor de beoogde dorpsuitbreiding van Witharen is het dan ook van belang de kenmerken van het ter plaatse aanwezige landschap en de aanwezige ruimtelijke identiteit te respecteren. Verder geldt dat in de te volgen planologische procedure een afweging en beoordeling gemaakt zal moeten worden, waaruit moet worden geconcludeerd of omliggende agrarische belangen niet onevenredig worden geschaad.



WAAR laag ,Overijssel omgevingsvisie

Hoe

Ruimtelijke kwaliteit is, naast duurzaamheid en sociale kwaliteit, ook één van de rode draden binnen de beleidsambities van de provincie Overijssel bij initiatieven in de fysieke leefomgeving. De inzet op ruimtelijke kwaliteit is daarbij volgens de provincie van belang voor het vestigingsklimaat van onder andere bedrijven en bewoners. Een belangrijk instrument dat de provincie heeft opgesteld ten aanzien van het sturen op ruimtelijke kwaliteit is de Catalogus Gebiedskenmerken. De Catalogus is opgenomen binnen de Omgevingsvisie en hierbinnen wordt een onderscheid gemaakt in vier lagen, namelijk:

- Natuurlijke laag
- Laag van agrarisch cultuurlandschap
- Stedelijke laag
- Laag van de beleving

Iedere laag kent vervolgens weer haar eigen gebiedstypen, die elk weer eigen kwaliteiten en ambities hebben. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden verbonden met bestaande gebiedskenmerken.

Natuurlijke laag

Witharen behoort binnen de natuurlijke laag tot de gebiedskenmerken van 'dekzandvlakte en ruggen'. Op iets grotere afstand bevinden zich 'beekdalen en natte laagtes'. De provincie zet binnen de dekzandvlakte en ruggen in op ontwikkelingen die bijdragen aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Bij ontwikkelingen is de (streekings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Laag van agrarisch cultuurlandschap

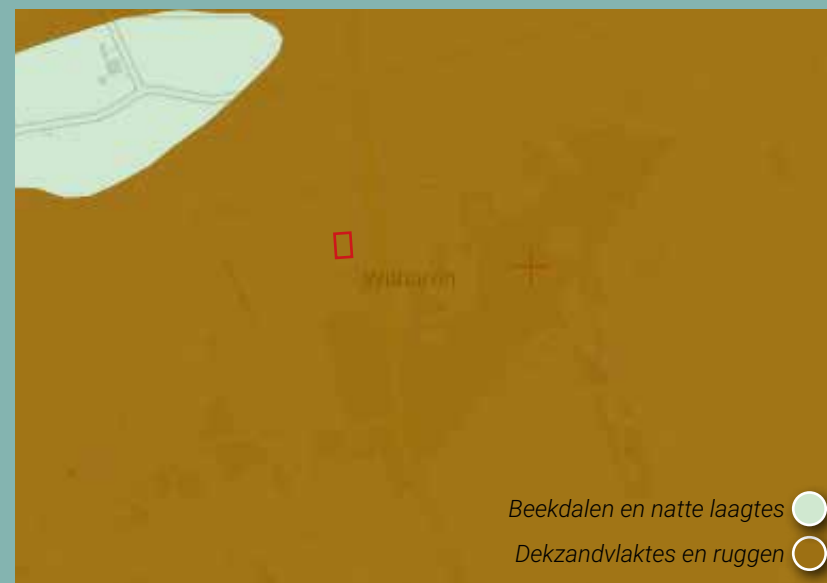
Binnen de laag van het agrarisch cultuurlandschap behoort Witharen tot het gebiedstype 'jong heide- en broekontginningslandschap'. Binnen het jong heide- en broekontginningslandschap zet de provincie Overijssel in op het behoud en de versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Stedelijke laag

Binnen de stedelijke laag zet de provincie in op het principe van concentratie en zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Buiten de stedelijke omgeving hebben 'groene' functies prioriteit, ontwikkelingen die hier niet primair thuishoren, zoals woningbouw, worden alleen toegestaan als zij een meerwaarde opleveren voor de kwaliteit zoals landschap, cultuurhistorie, water- en natuuropgaven. Zowel het plangebied als de bestaande bebouwing van Witharen maken geen onderdeel uit van de stedelijke laag.

Laag van de beleving

De laag van de beleving verbindt het stedelijke met het landelijke en geeft belevenis, betekenis en identiteit. Over de Balkerweg is een recreatieve route aanwezig. De provincie zet bij ontwikkelingen in de directe invloedssfeer van deze routes in op het leveren van een bijdrage aan het behoud en de verkleining van de maaswijdte van het padennetwerk. De Balkerweg blijft bij de voorgenomen ontwikkeling in haar huidige vorm ongewijzigd en blijft als recreatieve route gehandhaafd.



HOE natuurlijke laag, Overijssel omgevingsvisie



HOE laag van agrarisch cultuurlandschap, Overijssel omgevingsvisie

Het gebied ten noordwesten van Witharen is aangewezen als 'donkerte'. Dit zijn de gebieden waarbinnen het 's nachts nog 'echt' donker is. Het gaat om de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk. De provincie ambieert in deze gebieden om het zo donker mogelijk te houden en terughoudend om te gaan met lichtbronnen. Aangezien sprake is van een woningbouwontwikkeling zal, buiten de noodzakelijke straatverlichting, geen sprake zijn van een substantiële toename aan lichtbronnen in het plangebied. Dit aspect vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling.

CONCLUSIE OMGEVINGSVISIE OVERIJSSSEL

Of

Er worden geen gebiedsspecifieke belemmeringen gezien ten aanzien van de beoogde woningbouw.

Waar

De woningbouwontwikkeling dient rekening te houden met de kenmerken en karakteristieken van het aanwezige landschap en de ruimtelijke identiteit.

Hoe

- De strekkingsrichting van het landschap is een belangrijk uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen.
- Het behoud en de versterking van lineaire structuren is bij ruimtelijke ontwikkelingen van belang.
- Als gevolg van de ligging buiten de stedelijke laag is het leveren van een kwalitatieve meerwaarde van belang bij de beoogde woningbouwontwikkeling.
- De Balkerweg is aangewezen als recreatieve route en blijft na de woningbouwontwikkeling gehandhaafd.
- In de toekomstige situatie zal terughoudend omgegaan moeten worden met het aantal lichtbronnen.



HOE stedelijke laag, Overijssel omgevingsvisie



HOE laag van de beleving, Overijssel omgevingsvisie

GEMEENTELIJK OMGEVINGSPLAN OMMEN

Het Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen (GOP) bundelt de ambities op alle voor het omgevingsbeleid relevante beleidsterreinen: sociaal, economisch en fysiek. Het plan biedt een integrale visie en een helder en compact fundament voor het gemeentelijk beleid en de uitvoering ervan.

Ten aanzien van de kleine kernen, zoals Witharen, geldt dat de gemeentelijke ambitie voornamelijk gericht is op het behouden van het eigen karakter van de kernen en het zo veel mogelijk behouden van de leefbaarheid met bijbehorende voorzieningen. Woningbouw moet in de kleine kernen mogelijk zijn, mits de ontwikkeling aansluit bij de schaal van de kern en sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Daarbij komt dat de woningbouwontwikkeling gericht moet zijn op het beantwoorden van de lokale woningbehoefte.

In algemene zin geeft de gemeente Ommen in het GOP aan meer ontwikkel- en gebruikruimte en flexibiliteit te willen bieden aan burgers, agrariërs, ondernemers, recreatiebedrijven en landgoedeigenaren, om op eigen kracht te investeren in de kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid van de eigen leefomgeving. Daarbij geldt wel dat initiatiefnemer zich moeten houden aan enkele spelregels, namelijk:

- Het tijdig informeren van belanghebbenden over voorgenomen initiatieven;
- Het verkrijgen van acceptatie/draagvlak voor het initiatief bij belanghebbende partijen;
- Het aantoonbaar op duurzame wijze realiseren van het voorgenomen initiatief;
- Het vanuit het initiatief bijdragen aan het versterken van de omgevingskwaliteit;
- Het vanuit het initiatief bijdragen aan de leefbaarheid van wijk of buurt;
- Het adequaat compenseren van eventuele negatieve effecten op de omgevingskwaliteit, leefbaarheid of duurzaamheid.

CONCLUSIE

- De beoogde woningbouw dient aan te sluiten bij de schaal van Witharen als kleine kern.
- Voorwaarde voor woningbouw is dat moet worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
- Voorwaarde voor woningbouw is dat het aan de lokale woningbehoefte van Witharen moet beantwoorden.
- De initiatiefnemer dient in de verdere planvorming rekening te houden met de genoemde spelregels uit het Gemeentelijk Omgevingsplan Ommen.

3 // ANALYSE

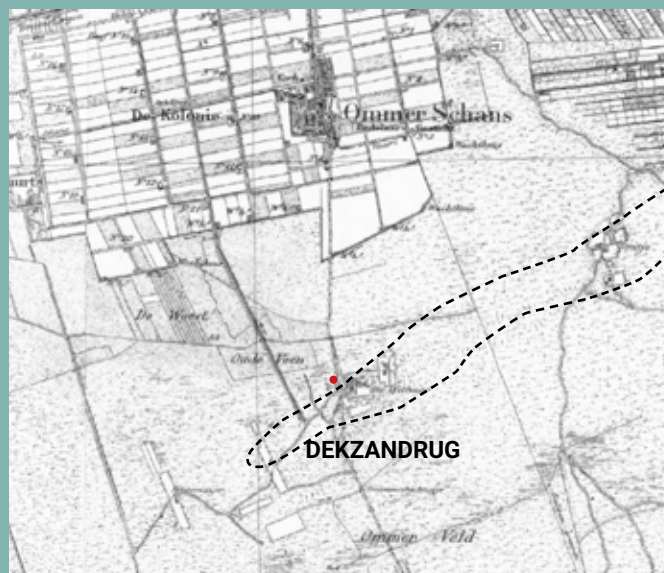
HISTORISCHE ONTWIKKELING

Witharen ontstaat op een dekzandrug te midden van het veen. Rond 1800 bevinden zich al enkele huizen langs de Balkerweg, de verbindingsweg tussen Ommen en Balkbrug. Daarnaast is er een boerderij, 'de Withaar'. In de 19e eeuw wordt rondom Ommerschans gestart met het grootschalig ontginnen van het veen. Het veen wordt steeds verder in zuidelijke richting ontgonnen tot dat men eind 19e eeuw op de dekzandrug bij Witharen stuit. De groei van de kern is nihil totdat er omstreeks 1985 een kleinschalige planmatige uitbreiding plaatsvindt aan de Tolhuisweg westelijk van de Balkerweg. Enkele jaren geleden is gestart met een kleinschalige uitbreiding aan de noordzijde van de Tolhuisweg.

HET TOLHUIS

Aan de Balkerweg staat het monumentale tolhuis, Tolhekke. Dit tolhuis met het witte tolhek is in 1856 gebouwd.

De Ommerschans ten noorden van Witharen was de eerste veenkolonie, de Maatschappij van Weldadigheid, waar verplicht mensen (o.a. bedelaars) te werk gesteld werden. Als tegenprestatie moet de Maatschappij een kanaal aanleggen. Toen dat niet lukte, omdat zij op de dekzandrug stuitten verplichtte de stad Ommen de Maatschappij om de weg de Ommerdijk (nu Balkerweg) te verbeteren. Vervolgens moest de Stad Ommen de weg onderhouden en ging daarvoor tol heffen. Daarvoor is het tolhuis gebouwd. Het tolhuis met het markante witte hek is dan ook van grote cultuurhistorische waarde in Witharen.



Voor 1900, www.topotijdreis.nl



Omstreeks 1985, www.topotijdreis.nl



1900, www.topotijdreis.nl



Huidige situatie, www.google.com/maps

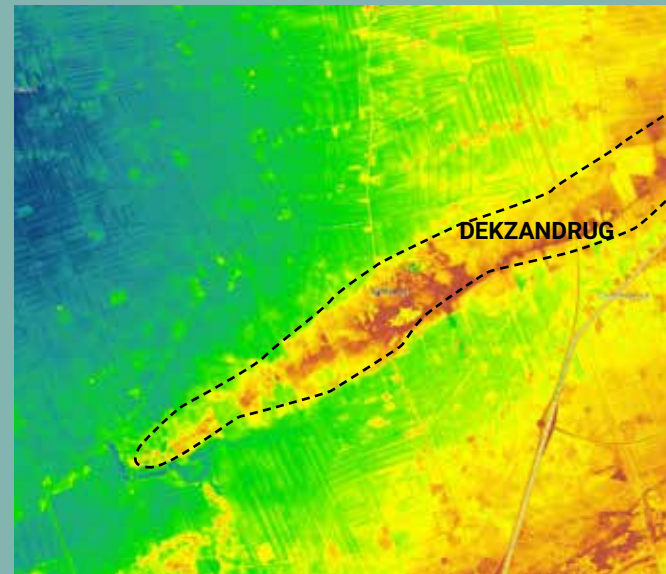
3 // ANALYSE

RUIMTELIJKE ANALYSE

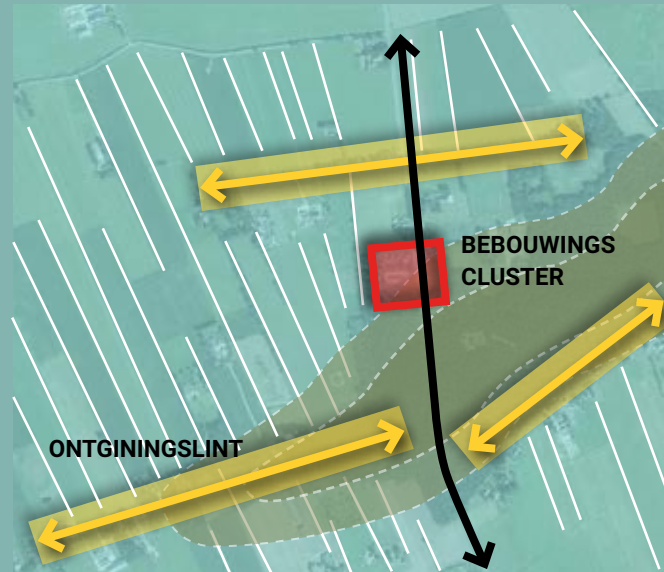
Witharen is gelegen op een dekzandrug (1) en maakt onderdeel uit van het 'jong heide- en broekontginningslandschap' (2). Vanuit de omgevingsvisie worden deze landschappen gekenmerkt door dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen. Dit is ook goed zichtbaar in de ruimtelijke structuur. De Balkerkweg is de doorgaande weg met haaks daarop een aantal ontginningslinten (3,6). Witharen bevindt zich op de dekzandrug en maakt geen deel uit van de ontginningslinten. Aan de ontginningslinten liggen verspreid erven in het open landschap.

De bebouwing in Witharen concentreert zich rond de Balkerkweg. Aan de oostzijde bevindt zich alleen eerste lijns lintbebouwing (10). Direct daarachter bevindt zich het waterwingebied en pompstation van Vitens (5). Aan de zuidzijde markeert de bosrand (natuurgebied) het einde van de kern (4). Aan de noordzijde ligt de kleine dorpschool met aangrenzend sportveld.

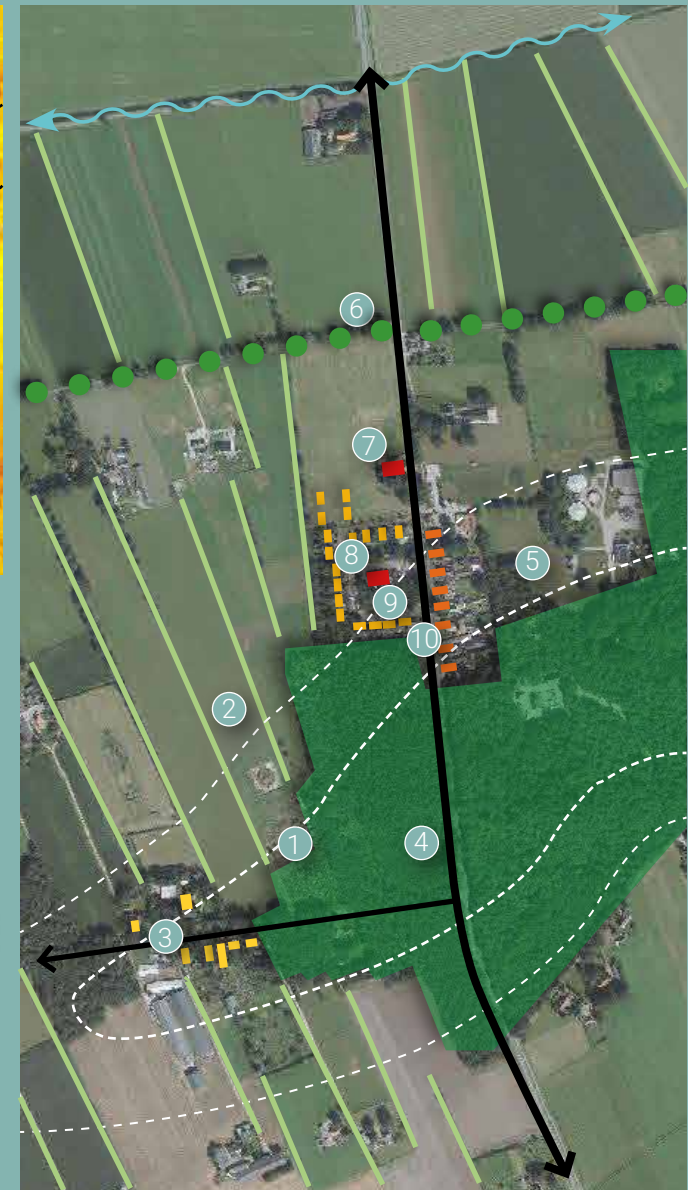
Aan de westzijde van de Balkerkweg staan twee opvallende gebouwen in de eerste lijn. Dit zijn het Tolhuis (7) en het verenigingsgebouw de Irene (9). In de jaren '80 is hierom heen een kleine uitbreiding gerealiseerd (8). Deze bebouwing is georiënteerd op de Tolhuisweg en staat aan de westzijde met de achterzijdes naar het landschap. Aan de noordzijde stond de bebouwing met de voorzijde naar het landschap. Recent is er een nieuwe dorpsuitbreiding gerealiseerd vanaf de Tolhuisweg die aansluit op de eerdere dorpsuitbreiding.



Hoogtekaart, www.ahn.nl



Schematische weergave van Witharen in het landschap



Ruimtelijke analyse Witharen

4 // DENKRICHTINGEN

LOCATIE VOOR DORPSUITBREIDING

Uit de ruimtelijke analyse en de analyse van het provinciale beleid en gemeentelijke beleid komt naar voren dat een kleinschalige dorpsuitbreiding van Witharen mogelijk is, mits deze goed landschappelijk wordt ingepast en aan enkele voorwaarden wordt voldaan.

Door de ligging van het Natuur Netwerk Nederland ten zuidwesten van de kern is een dorpsuitbreiding aan die zijde uitgesloten. Een uitbreiding in oostelijke richting is uitgesloten vanwege de aanwezigheid van het pompstation van Vitens.

Direct aansluitend op de kern is eigenlijk alleen uitbreiding in noordelijke richting mogelijk. Uit de ruimtelijke structuur blijkt dat aan de oostzijde de eerste lijnsbebouwing in tact is. Bovendien ligt hier de school met aangrenzend sportveld, belangrijke voorzieningen voor de leefbaarheid van de kern. Een uitbreiding die voortborduurde op de eerdere uitbreidingen aan de westzijde van de Balkerweg ligt dan ook het meest voor de hand. Daarbij gelden een aantal uitgangspunten:

- respecteer de vrijligging van ontginningslinten met erven in het landschap.
- Houd rekening met de cultuurhistorische waarde van het Tolhuis
- Zorg voor een goede landschappelijke inpassing van nieuwe woningen, zodat de uitbreiding Witharen als buurtschap in het landschap versterkt.

DENKRICHTINGEN

Op basis van bovenstaande uitgangspunten zijn twee denkrichtingen mogelijk om tot een goede ruimtelijke inpassing te komen. Deze denkrichtingen hebben met name betrekking op de afronding van de uitbreiding in noordelijke richting en de benadering van de landschappelijke inpassing.

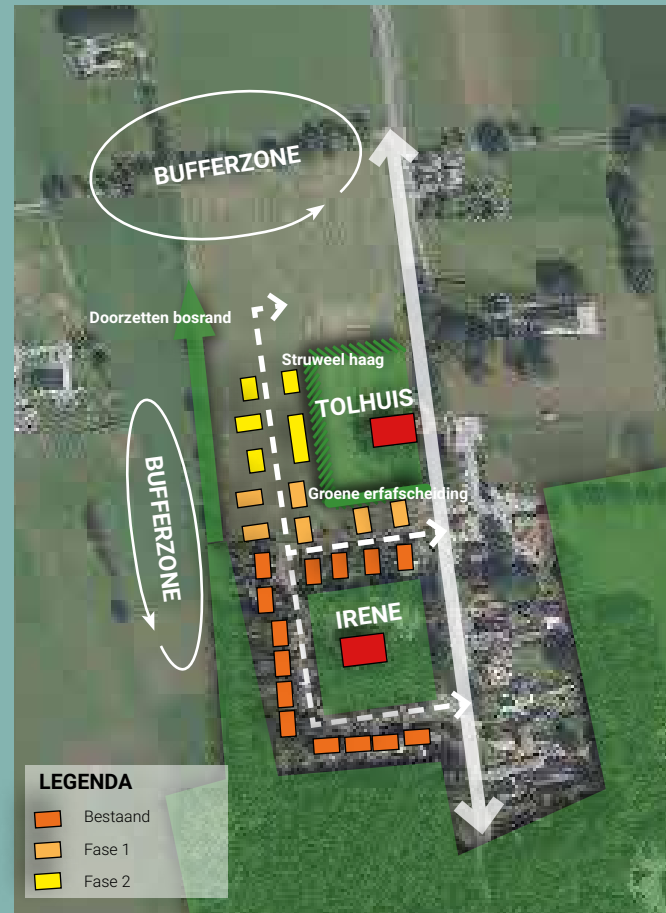


DENKRICHTING 1 LANDSCHAPPELIJKE ORIENTATIE

In denkrichting 1 borduren we voort op fase 1. De uitbreiding bevindt zich achter het Tolhuis in de tweede lijn. Hierdoor blijft vrij zicht op het Tolhuis behouden. Om te voorkomen dat de achterzides van woningen in het zicht van de Balkerweg liggen is het van belang om west grens van het Tolhuis kavel met een hoge struweel haag te omzomen.

De uitbreiding aan de west- en noordzijde wordt beëdigd middels een lage landschappelijke haag (bijv. meidoorn of sleedoorn) waarin bestaande bomen worden ingepast. Hierbij borduren we voort op de aanwezige losse bomen, die de westelijke erfgrens markeren, aangevuld met een lage landschappelijke haag. De bebouwing aan de landschapszijde heeft een los karakter (vrijstaande woningen) met veel ruimte tussen de bebouwing en doorzicht naar het landschap. Direct achter het Tolhuis is ruimte voor meer aaneengesloten volumes. Deze tweede fase vormt een nieuwe dorpsrand van Witharen aan de noordzijde. Het ontginningslint aan de Olde Venneweg blijft herkenbaar als lint met vrijliggende erven. Een extra erf in de toekomst is denkbaar mits de dorpsuitbreiding en erven duidelijk ruimtelijk van elkaar gescheiden blijven

4 // DENKRICHTINGEN



DENKRICHTING 2 DORPSE ORIENTATIE

In denkrichting 2 zetten we in op een herhaling van de eerdere dorpsuitbreiding in de jaren '80. Hierdoor worden de twee gebouwen met een bijzondere functie aan de westzijde van de Balkerweg omzoomd door een dorpsuitbreiding. In de tweede fase borduren we voort op fase 1. De uitbreiding bevindt zich achter het Tolhuis in de tweede lijn. Bij een eventuele latere ontwikkeling blijft, op geheel andere wijze dan in denkrichting 1, het Tolhuis een markant gebouw aan de Balkerweg. De nieuwe bebouwing bevindt zich aan weerszijden van de ontsluitingsweg. Alleen aan de noordzijde is het van belang dat er op termijn een representatieve nieuwe dorpsrand ontstaat. Er dient een 'bufferzone' open te blijven tussen de dorpsrand en het ontginningslint om de leesbaarheid van het landschap en de kenmerkende ruimtelijke structuren te waarborgen. Hoewel dit bij de uitbreiding van fase 1 niet zo gedaan is, ligt het in deze denkrichting voor de hand om de bosrand die de overgang van bebouwing naar landschap markeert door te zetten en zo duidelijk Witharen als kern op de dekzandrug te markeren.