

4.8 Deelgebied 8; Oostflank Holterberg

4.8.1 Analyse

Deelgebied oostflank Holterberg heeft een bijzondere ondergrond, want het is een gordeldekzandrug. Een zandrug die parallel ligt aan de flank van de Holterberg. De rug zelf is infiltratiegebied, in de iets lager gelegen delen tussen de rug en de Holterberg kan kwel voorkomen wat bijzondere situaties voor natuur kan opleveren.

De op de rug liggende Ligtenbergerweg is een historisch, agrarisch lint, waar grootschalige agrarische bebouwing overheerst. Aan de westzijde valt het onder de invloedssfeer van de Holterberg en de bossen, waarin nog enkele eenmans-esjes liggen. Aan de oostzijde van het lint staan de meeste boerderijen met vergezichten over de open ontginningsvlakte van De Leiding / Overtoom richting Rijssen. Deze doorzichten worden voor een deel beperkt, doordat er een soort dubbellint aan de oostzijde van de weg ontstaan is. Achter de vaak meer historische boerderijen aan de weg liggen op enige afstand soms zeer grote agrarische bedrijven van recentere datum. Daar waar wel zichtlijnen aanwezig zijn kunnen de hoogteverschillen zeer goed ervaren worden. Aan de zuidrand van het gebied, aan weerszijde van de Rijssense weg, liggen enkele terreinen voor verblijfsrecreatie.

4.8.2 Ontwikkelingen

Het gebied behoort grotendeels tot het extensiveringsgebied. Uitbreiding van de intensieve veehouderij is nagenoeg niet mogelijk. De grondgebonden landbouw kent een proces van schaalvergroting en extensivering. De kleinere bedrijven zoeken naar nevenactiviteiten of stoppen. Daarom wordt in toenemende mate onderzocht of ook recreatieve functies in het lint een plaats kunnen krijgen, als nevenactiviteit van agrarische bedrijven of in vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's). Ook wordt het toepassen van de

“rood voor rood” regeling door stoppende agrariërs overwogen (slopen van agrarische bebouwing in ruil voor een extra woning), hetgeen kan leiden tot een verdere verdichting van het lint.

De beschreven ontwikkelingen kunnen niet los gezien worden van het verkeerskundige aspect van de Ligtenbergerweg. De weg kent een groot aantal reewild slachtoffers. Het treffen van maatregelen hiervoor is gewenst (gedacht kan worden aan het verkeersluw maken, verlagen van de maximumsnelheid of andere technische oplossingen).

4.8.3 Opgaven voor het landschap

Ruimte bieden aan aanwezige grondgebonden agrarische bedrijven en recreatieve nevenactiviteiten staat in dit deelgebied centraal, in combinatie met vergroten van de beeldkwaliteit en versterken van het bebouwingslint langs de Ligtenbergerweg.

De opgaven voor het deelgebied Oostflank Holterberg zijn:

- het bieden van ruimte voor agrarische voorzieningen in het lint, passend in het bestaande stramien / ritme en bieden van ruimte voor recreatieve voorzieningen in het lint, in bijvoorbeeld voormalige agrarische bedrijfsbebouwing;
- bieden van ruimte voor de bouw van een nieuwe (extra) woning in het lint, in combinatie met het verwijderen van ontsierende bebouwing en landschappelijke inpassing (toepassing rood voor rood regeling);
- vergroten van de (groene) ruimtelijke kwaliteit rond erven en recreatieterreinen;
- behoud van doorzichten en daarmee behoud van het sfeercontrast tussen de west- en oostzijde van het lint;
- treffen van maatregelen om verkeersslachtoffers onder de fauna te voorkomen/verminderen;
- benadrukken van de cultuurhistorisch waardevolle eenmans-esjes.



4.8.4 Visie

Ook hier kiezen we voor een gezonde bedrijfsvoering van grondgebonden landbouw (in samenhang met het volgende deelgebied) en willen daar weinig beperkingen aan opleggen. Wel streven we naar kwaliteitsverhoging van de gebouwde omgeving, eventueel door functieverandering mogelijk te maken.

De Ligtenbergerweg is een karakteristiek agrarisch lint met twee gezichten. De westzijde sluit aan bij de Holterberg, de oostzijde gaat over in het open gebied van De Leiding en Overtoom. Kortom een directe overgang in een klein deelgebied. De visie op de Ligtenbergerweg is er op gericht om het lint te behouden en zo ook de doorzichten van de weg naar het achterliggende open gebied.

Ondanks de belangrijke agrarische rol van de Ligtenbergerweg is de ontwikkelingsdruk op dit deelgebied hoog. Enerzijds door het proces van schaalvergroting in de landbouw, anderzijds door de recreatieve druk vanuit deelgebied Holterberg. Beide functies vragen om een visie.

De grondgebonden agrarische bedrijven in dit deelgebied zijn zeer belangrijk voor het beheer van de gronden in vooral deelgebied Omgeving De Leiding en Overtoom. Instandhouding van dat beheer betekent dat de agrarische bedrijven langs de Ligtenbergerweg moeten kunnen blijven bestaan. Daarom moet ruimte geboden worden aan de ontwikkeling van deze agrarische bedrijven. De uitbreidingen mogen echter niet ten koste gaan van de omringende natuurwaarden en het zicht vanaf de weg naar het open gebied.

De recreatieve betekenis van dit deelgebied bestaat nu vooral uit de aanwezigheid van de verblijfsterreinen De Prins en De Keizer. Nieuwe recreatieve functies kunnen op twee manieren een plek krijgen. Enerzijds kan er sprake zijn van vrijkomende agrarische bebouwing. Functieverandering kan dan hand in hand gaan met het verwijderen van ontsierende bebouwing. Anderzijds kan onderzocht worden of het lint, met behoud van karakter, verdicht kan worden. Door toepassing van de "rood voor rood" regeling kunnen nieuwe woningen in het lint worden toegevoegd, mits ontsierende bebouwing wordt gesloopt en gezorgd wordt voor een goede landschappelijke inpassing. Het toepassen van deze regeling kan alleen als de aanwezige grondgebonden landbouw hierdoor niet in haar ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt.

Als aangenomen wordt dat de huidige maat tussen de meeste bedrijven de gemiddelde maat is die tussen de bedrijven gehandhaafd moet blijven (i.v.m. zichtlijnen), dan is het op slechts enkele plaatsen mogelijk om nieuwe bebouwingsclusters aan het lint toe te voegen. Essentieel is dat de ruime doorzichten richting de Holterberg en vooral richting deelgebied De Leiding en Overtoom behouden blijven. De landschappelijke opbouw wordt zo meer beleefbaar. Daarbij is het ook van belang dat de bebouwing achter het lint aan de Lichtenbergerweg niet wezenlijk toeneemt. Het is niet de bedoeling dat een dubbellint gaat ontstaan.

Om de beeldkwaliteit van dit deelgebied verder te verhogen wordt voorgesteld om de (recreatieve) erven groen in te pakken, zodat in aansluiting op het bosgebied groene ensembles ontstaan. Dit geldt ook voor de recreatierreinen in dit gebied. Cultuurhistorie kan worden benadrukt door weer enkele eenmansesjes in ere te herstellen en de bosrand van de Holterberg ruimtelijk nog gevarieerder te maken.



Inpassen agrarische of recreatieve erven en woonerven in het lint volgens het bestaande stramien / ritme



Aanleg erfbeplanting erven aan oostzijde Ligtenbergerweg (indicatief weergegeven)



Behoud van doorzichten tussen de west- en oostzijde van het lint



Treffen van maatregelen langs de Ligtenbergerweg om verkeersslachtoffers fauna te voorkomen (locatie indicatief aangegeven)



Landschappelijk inpassen recreatieterreinen



Verwijderen bos voor herstel historische akkers (éénmans-esjes)



vogelvlucht Ligtenbergerweg



groene erven Ligtenbergerweg