

landgoederen "het rad" en "hameland"

vooronderzoek haalbaarheid golfbaan

juni 1987



heidemij

Adviesbureau

LANDGOEDEREN "HET RAD" EN "HAMELAND"

Vooronderzoek haalbaarheid golfbaan

	Commissie voor de milieu-effectrapportage
Ingekomen:	18 JAN. 1988
Nr.:	
Dossier:	168-16

juni 1987

HEIDEMIJ

03Bdn06

ADVIESBUREAU BV

projectnr. 634-27208

Erratum (augustus 1987)

Blz. 13 6. Werkgelegenheid

De werkgelegenheid wordt direct gestimuleerd door de aanleg van een golfbaan en daarna blijvend bij het beheer van een golfbaan.

Indirect heeft golf een stimulerende werking op het toerisme.

INHOUD

	<u>Blz.</u>
1. INLEIDING	1
2. BESCHRIJVING EN ANALYSE	2
2.1 Vraag en aanbod	2
2.2 Landschappelijke verkenning	3
2.2.1 Algemeen	3
2.2.2 Geologie	3
2.2.3 Bodem en waterhuishouding	4
2.2.4 Structuur	4
2.2.5 Ruimtelijk beeld	5
2.2.6 Beheer	7
2.3 Ecologische verkenning	8
3. PLANOLOGISCH KADER	10
3.1 Algemeen	10
3.2 Rijksniveau	10
3.3 Provinciaal niveau	11
3.4 Gemeentelijk niveau	13
4. PLAN VISIE	15
4.1 Algemeen	15
4.2 Golf	15
4.3 Landschapsstructuurplan	16
5. CONCLUSIES	18

BIJLAGE

- I. Landschapsstructuurplan golfaccommodatie
"De Graafschap" schaal: 1:2000 (verkleining)
- II. Landgoed "Hameland"
- III. Boerderij Dwarsweg 5 te Lochem
- IV. Landgoed "Het Rad"
- V. Schetsontwerp golfbaan "De Graafschap" maart 1938

1. INLEIDING

Het voorliggende rapport is opgesteld in opdracht van Ir. W. van Luttervelt c.s. te Blaricum, Mr. C.W.H. van Dam te Rotterdam en G.J. Hilbert te Lochem als eigenaren van de landgoederen "Het Rad" en "Hameland".

Het bevat een vooronderzoek omtrent de ruimtelijke, landschappelijke, ecologische en planologische haalbaarheid voor de ontwikkeling van een 18 + 9-holes golfbaan op het voornoemd grondgebied gelegen op een afstand van ca. 4 kilometer van Lochem.

Toetsing aan de financiële en technische haalbaarheid van een golfbaan valt buiten het kader van deze voorstudie. Dit zal nader onderzocht dienen te worden.

De locatie is gelegen even ten zuiden van de Zutphense weg (S 54) en beslaat een oppervlakte van circa 85 ha. waarvan 52 ha. landbouwgrond en 33 ha. bos (zie kaart 1).

De bereikbaarheid binnen de regio is uitstekend, ook ten opzichte van provinciale wegen naar autosnelwegen (A1/A35/N48/A15).

Als bijzonderheid kan worden opgemerkt dat in 1936 en 1938 voor een gedeelte van het onderhavige gebied reeds initiatief is geweest voor het realiseren van een 9-holes golfbaan met oefenbaan "De Graafschap".

Deze plannen zijn destijds door tussenkomst van de Tweede Wereldoorlog in de vergetelheid geraakt.



lochem

topografische ligging

kaart 1. schaal 1:25000



2. BESCHRIJVING EN ANALYSE

2.1 Vraag en aanbod

De levensvatbaarheid van een golfbaan hangt nauw samen met de maatschappelijke behoefte in de directe omgeving van zo'n baan.

Het landgoed ligt in de nabijheid van steden zoals Apeldoorn, Arnhem, Enschede en Zwolle. Binnen een straal van 40 kilometer wonen circa 860.000 mensen.

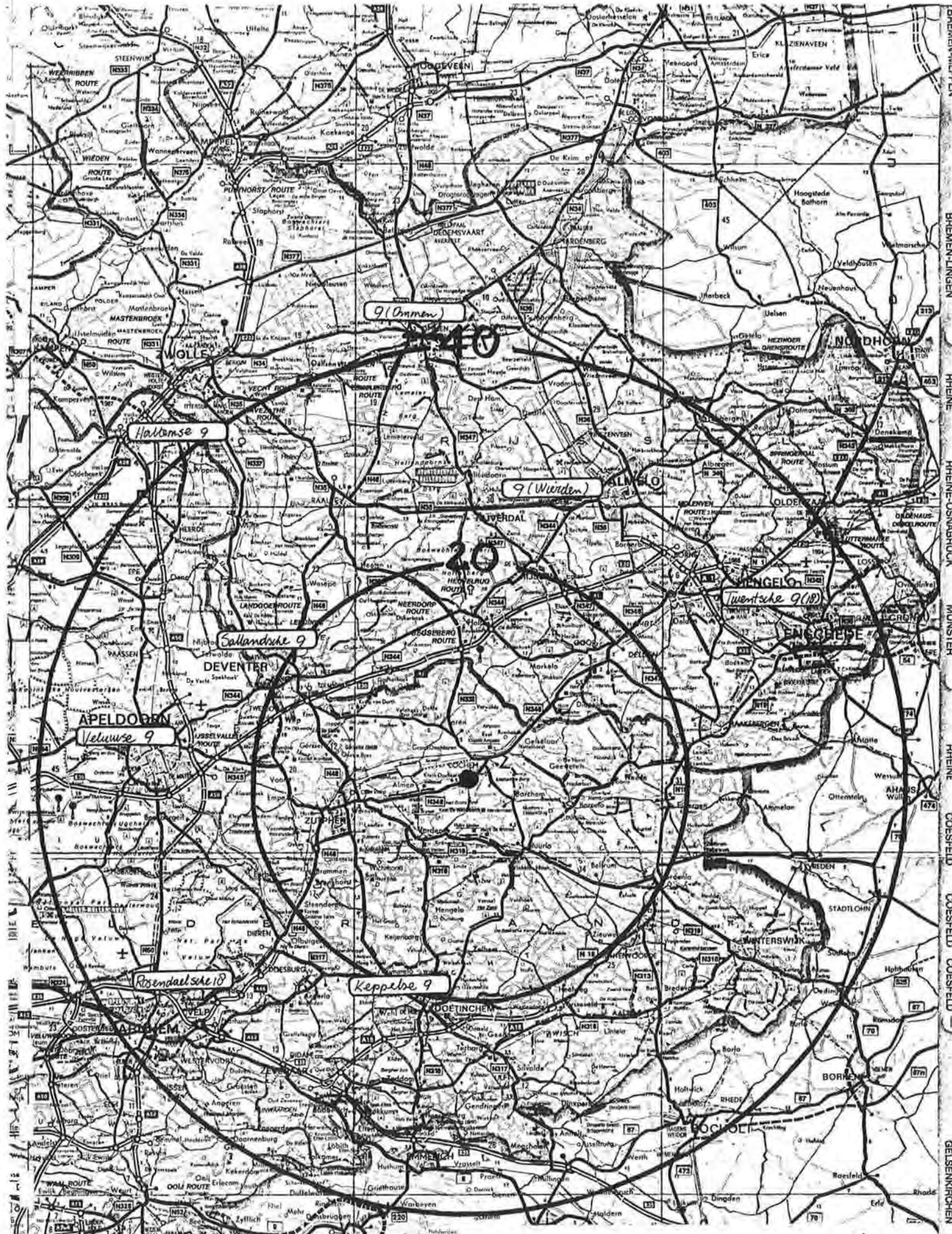
Daar tegenover beslaat een relatief groot aanbod van banen. Van de 33 volwaardige golfbanen in Nederland (erkend door de Nederlandse Golf Federatie) zijn er binnen een straal van 40 kilometer een viertal 9-holes banen (Hattemse, Keppelse, Sallandse en Twentsche) en één 18-holes golfbaan (Rosendaelsche). Tevens bestaan er definitieve plannen tot uitbreiding van de Twentsche golfbaan en realisering van een golfbaan nabij Wierden en nabij Ommen (zie kaart 2).

Daarnaast bestaan er een aantal initiatieven.

Het in deze rapportage gekozen inwonersgebied (straal 40 km) is gerelateerd aan gemiddeld 30 minuten rijden. Hierbij valt op te merken dat met name ten noorden en ten westen van het inwonersgebied een grotere toeloop is te verwachten. Ten noorden (in de minder dicht bevolkte provincies) is men veelal aan grotere afstanden gewend en ten westen (natuurpark Hoge Veluwe en omgeving) is het aanbod aan banen zeer beperkt.

Juist inzake deze verdeling op nationaal niveau kan gerichter gewerkt worden met het door de Nederlandse Golf Federatie (NGF) opgestelde landelijke ontwikkelingsprogram. Hierin wordt een verdere groei van de golf-sport verwacht. Er wordt uitgegaan van zowel een minimale prognose (150.000 inwoners per 18-holes baan) als een maximale prognose (100.000 inwoners per 18-holes baan).

Het aantal bestaande banen in ogenschouw genomen (18-holes) is er tot het jaar 2000 ruimte voor minimaal één tot twee 18-holes banen en maximaal vier 18-holes banen met een gemiddelde capaciteit van 800 leden per baan. Naast de behoefte aan 9-holes, danwel 18-holes golfbanen past de realisering van een 18 + 9-holes golfbaan zowel binnen de minimale als de maximale prognose.



aanbod golfbanen regio
kaart 2. schaal ca. 1:400000



BREMEN-LINGEN
HEINE
HEINE-OSNABÜCK
MUNSTER
HEINE
COESFELD
COESFELD
COESFELD
GELSENKIRCHEN
MUNSTER

Door het concept van drie keer 9-holes die ten opzichte van elkaar uitwisselbaar zijn wordt een optimale invulling gegeven op zowel nationaal als internationaal wedstrijdniveau. De 9-holes baan zal een openbaar karakter met zich meedragen.

2.2 Landschappelijke verkenning

2.2.1 Algemeen

Het gebied, gelegen in het dekzand landschap, wordt omsloten door het kampenlandschap (noord) en het boslandschap (zuid). De open ruimtes aan de rand van het boslandschap worden gerangschikt onder het natte heide- en broekontginningen landschap. Het ontginningslandschap wordt gekarakteriseerd door lager gelegen zones naar hoger gelegen zones in het zandgebied veelal vlak tot licht golvend.

De landgoederen "Het Rad" en "Hameland" vormen samen het terrein dat gelegen is op de overgang van natte naar droge heide en broekontginningen landschap. Het is in de oost-zuid- en westzijde omgeven door boslandschap van "Het Grootte Veld".

Circa 45 jaar geleden werd het landgoed "Het Rad" voor 13 ha bebost en voor 17 ha omgezet tot cultuurgrond omsloten door ingeplante windsingels van gemengd hout.

De boerderij, karakteristiek gelegen op een centrale plaats in de omsloten ruimte, dateert uit 1939.

2.2.2 Geologie

De aanwezigheid van reliëf is veroorzaakt in het laat-Pleistoceen Wechelian door het afzetten van jong Pleistoceen dekzand door de wind.

De hoogteverschillen bedragen plaatselijk circa anderhalve meter.

Door de lage grondwaterstand en de schrale bodem ontstonden op de lagere delen weiden en op de hogere delen heidevelden en bos.

Ook thans bepalen beide factoren nog in grote mate het landschapsbeeld.

Het is een gebied waarin men graag verblijft. Vandaar ook de nabijheid van verscheidene landhuizen en kastelen rondom Lochem maar vooral in het

zuiden van "Het Grootte Veld" gelegen landgoederenlandschap (8 kastelentocht).

2.2.3 Bodem en Waterhuishouding

De natuurlijke ontstaanswijze is sterk bepalend geweest voor de opbouw van het landschap.

Dit is ondermeer een gevolg van het feit dat het ontwikkelingspatroon in het verleden een duidelijke relatie vertoonde met de natuurlijke omstandigheden.

Het huidige landschap kenmerkt nog in hoge mate oude acceptatiepatronen waarbij de meest heidevelden zijn ontgonnen tot bouwland met rondom houtwallen en weide op wat lager gelegen vochtiger terreinen.

Volgens de bodemkaart van Nederland (schaal 1:50,000 blad 34 West Stichting Bodemkartering) bestaan de cultuurgronden uit veldpodzolgronden met moedermateriaal uit leemarm en zwak lemig, zeer fijn en matig fijn zand met een ondiepe humushoudende bovenlaag (ondieper dan 30 cm).

De boscomplexen komen vooral voor op haarpodzolgronden uit leemarm en zwakleming, matig fijn zand dieper dan 120 cm.

Ten aanzien van de waterhuishouding zijn de veldpodzolgronden droog (grondwatertrap VI) met een GHG tussen 40/80 cm (hoogste grondwaterstand) en een GLG > 120 cm (laagste grondwaterstand). De haarpodzolgronden zijn zeer droog (grondwatertrap VII) GHG > 80 cm en GLG > 160 cm.

Op deze schrale, droge gronden zijn voor een goede agrarische bedrijfsvoering intensieve cultuurmaatregelen noodzakelijk (zoals bemesten en be-
regenen). Dit bodemtype staat echter een extensief gebruik toe en maakt het dan ook uitstekend geschikt voor een golfterrein daar het grootste oppervlak, de fairway, wat betreft bemesting en beregening als een extensief grasveld wordt beheerd.

2.2.4 Structuur

In de eerste plaats is de structuur van landschap de functionele drager, de grote lijn, waarlangs de functioneel-ruimtelijke ontwikkeling plaats heeft. In deze betekenis is de structuur de meest constante factor in het

landschap, waarbinnen een invulling plaats heeft die in de tijd variabel is.

In de tweede plaats is de structuur de beelddrager van het landschap, en speelt als zodanig een grote rol bij de beleving van het landschap. Deze twee betekenissen zijn niet scherp van elkaar te scheiden.

In feite ondersteunen ze elkaar; de functioneel-ruimtelijke ordening is, voor wie het wil zien, een visueel beleefbare zaak, terwijl anderzijds de waarneming van een landschap niet volledig is zonder achtergrondkennis van de functies ervan.

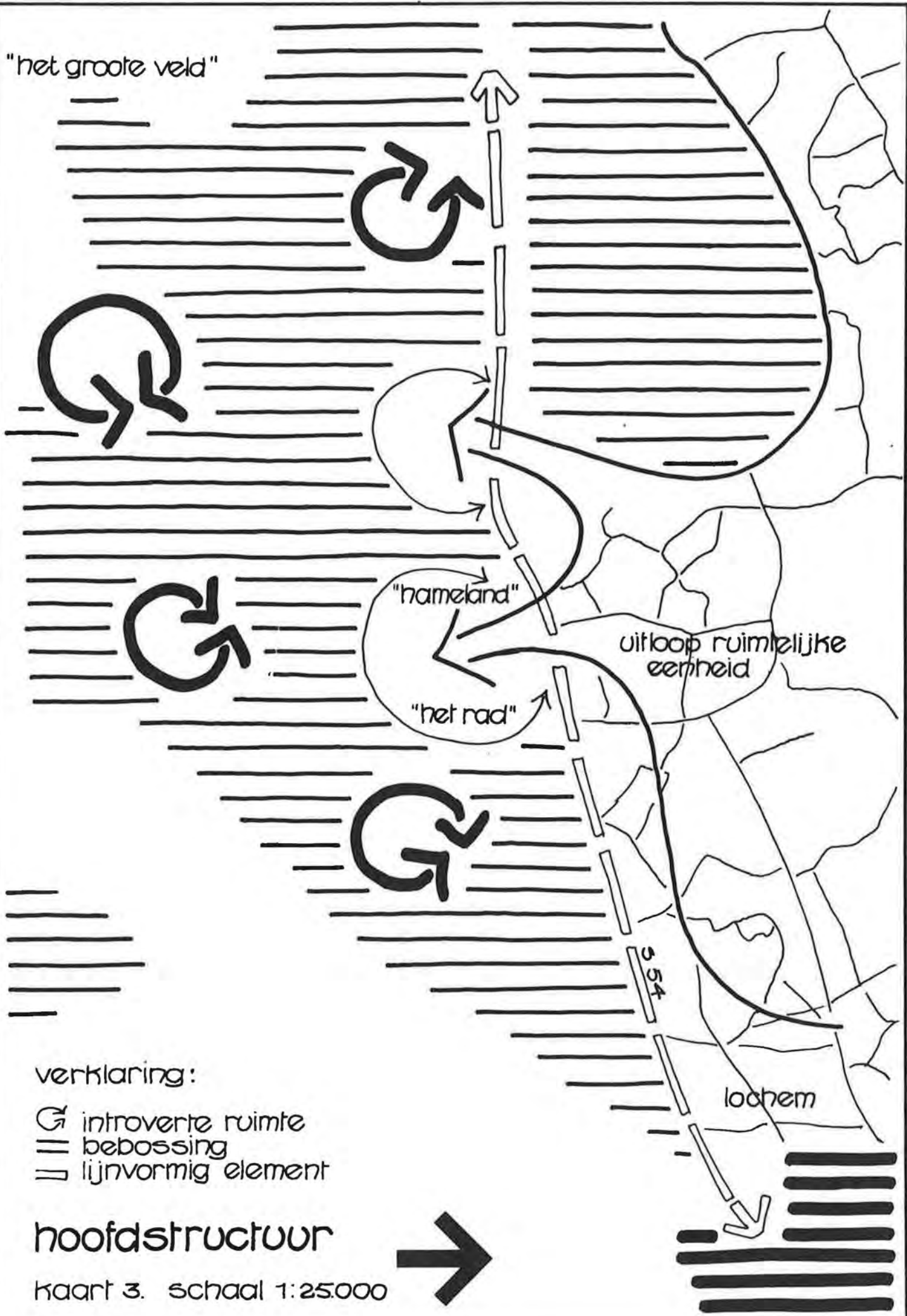
De landgoederen "Het Rad" en "Hameland" vormen samen een van de open ruimten in de rand van het grootschalig boscomplex "Het Groote Veld" (zie kaart 3). Het ligt op de grens van een grillig kleinschalige weideverkaveling waar beplanting en losse bebouwing beeldondersteunend zijn.

Uitlopers van dit gebied penetreren aan de noordzijde het bos. Hier komen ze in aanraking met de strakke gesloten hoofdstructuur van het bos. Lange rechte zandwegen en paden zijn hierbij de karakteristieke elementen in het bos. Deze doorsnijden de in het bos verspreid liggende introverte open ruimten met ieder een eigen karakter. Langs de Noordzijde vormt de provinciale weg Lochem-Zutphen (S 54) een scheidslijn tussen de landschapstypen, waarbij de weg richting Zutphen wordt opgenomen in het boslandschap.

2.2.5 Ruimtelijke beeld

Grote bosmassieven beheersen het beeld in een licht glooiend landschap. Door het grillig verloop van de bosranden ontstaan voortdurend verschillende zichten op de open buitenruimte als op de gesloten binnenruimten, die veelal door beeldondersteunende elementen zoals bebouwing of beplanting worden "aangekleed" (zie kaart 4).

"het groote veld"



verklaring:

-  introverte ruimte
-  bebossing
-  lijnvormig element

hoofdstructuur

kaart 3. schaal 1:25.000







figuur 2.2.5. a. karakteristieke laan

In het bos zorgen rechte laanbeplantingen voor interessante zichtlijnen (zie figuur 2.2.5a). Op de landgoederen vormen zij ook de ruggegraat van de visuele beleving door de open ruimte. Er ontstaan transparante binnenwanden, die de hoofdruimte compartimenteert tot een kleinere schaal en die de koppeling vormt tussen de twee landgoederen.

Op het landgoed "Het Rad" is na de oorlog door intensivering van het bouwland een gedeelte geëgaliseerd. Centraal op het landgoed "Hameland" staat een zeer karakteristieke boerderij (zie fig. 2.2.5b).



figuur 2.2.5. b. karakteristiek centraal gelegen boerderij

Aan de zuidrand grenzen de landgoederen aan een militair oefenterrein. Aan de oostrand zijn al verschillende vormen van verblijfsrecreatie voorzien zoals: recreatiecentrum "Ruighenrode", vakantiehuisjes van "De Witte Berken" en sportvelden bij de "Zonnebloem".

Niet voor niets waren er in de dertiger jaren reeds initiatieven juist dit landschap te bestemmen voor een golfcourse, daar hier zonder kunstgrepen de sfeerbepalende elementen van nature voorhanden zijn.

2.2.6 Beheer

Het landgoed "Het Rad" valt onder werking van Natuurschoon Wet (N.S.W. 1928) en is opengesteld voor het publiek. Het beheer is gericht op houtproductie met een vermindering van het areaal grove den, instandhouding van de lanen en bestrijding van de Amerikaanse vogelkers. Het normale onderhoud bestaat uit dunnen en te zijner tijd het oogsten van hout.

Van de totaal ca. 85 ha bos, weide en bouwland is "Het Rad" (40 ha) per 1 november 1988 vrij van pacht en beschikbaar voor aanleg van de golfbaan. De overige 45 ha komt eind 1990 beschikbaar.

Het landgoed "Hameland" is niet gerangschikt onder de werking van de N.S.W. maar is wel opengesteld voor het publiek door middel van de beschikking van de bosbijdragen regeling. Het beheer is met name gericht op houtproductie van lichtere en zwaardere sortimenten (dunnen), ter zijner tijd oogsten van hout en bestrijding van de Amerikaanse vogelkers.

2.3 Ecologische verkenning

De landgoederen en hun omgeving zijn een samenspel tussen een sterke menselijke beïnvloeding, de abiotische factoren en de componenten flora en fauna. De componenten flora en fauna worden in deze paragraaf nader toegelicht.

De graslanden zijn van de weide en hooi typen zoals die door geheel Nederland voorkomen en hebben geen bijzondere floristische waarde.

De bouwlanden vallen onder cultuurgronden die normaal landbouwkundig gebruikt worden. Mestoverschotten spelen daarbij geen rol.

In het bos komen voor zover bekend geen bijzondere planten voor.

De bebossing van "Het Rad" dateert hoofdzakelijk uit het eind van de jaren veertig, begin jaren vijftig. De bebossing van "Hameland" heeft zijn oorsprong vanaf het begin van deze eeuw.

De bosstructuur bestaat in hoofdzaak uit grove den, douglas en japanse lariks. Daarnaast komen berkensingels, Amerikaanse eik en in mindere mate spar, beuk, vogelkers en esdoorn voor.

Doordat een golfbaan kan worden opgevat als een groen element van formaat, dat overeenkomstig op natuurlijke wijze kan worden ingepast en slechts voor een klein deel wordt betreden zullen de negatieve gevolgen ten aanzien van de flora minimaal zijn.

Ter plaatse van het intensief onderhouden gras (tees en greens) zal de vegetatie minder interessant zijn. Het overige deel, de rough en in mindere mate de fairway, zal bestaan uit extensief beheerd gras. Dit

extensieve beheer met eventuele afvoer van het maaisel, waardoor een verschraling ontstaat, kan een toename van de flora opleveren met een rijke kruidenvegetatie.

Naast een rijkere kruidenvegetatie zou de diversiteit in milieugradiënten (zon/schaduw, droog/nat) verkregen kunnen worden door op basis van landschappelijke gegevens het element water beperkt te vergroten.

Ten aanzien van de fauna zijn bos, grasland en bouwland niet los te koppelen.

Het terrein is aangemerkt als broedterrein voor diverse soorten vogels.

Bij het beheersplan "Het Rad" wordt rekening gehouden met het plaatselijk ontwikkelen van een gunstig biotoop voor het wild.

Juist door het rustige karakter dat de golfsport met zich meebrengt zal de fauna niet negatief worden beïnvloed.

3 PLANOLOGISCH KADER

3.1 Algemeen

Het planologisch beleid wordt op een drietal niveau's geformuleerd, te weten het rijks-, provinciaal- een gemeentelijk niveau.

De snelle ontwikkeling met betrekking tot de behoefte aan golf-accommodaties overrompelen de overheden. Hier is van een nieuw fenomeen sprake waarop duidelijk nog niet is ingespeeld. In met name de overheidsnota's en beleidsnotities betrekking hebbende op ruimtelijke ordening wordt de term golf nauwelijks genoemd.

3.2 Rijksniveau

Het overheidsbeleid ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de landgoederen "Het Rad" en "Hameland" wordt verwoord in het "Structuurschema Natuur- en Landschapsbehoud" (SNL) en het "Structuurschema Openluchtrecreatie" (SOR) beide daterend uit 1985.

Het beleid, weergegeven in het SNL, is in het algemeen gericht op "instandhouding van de totaliteit van de samenhang tussen de delen en van de natuurschappelijke waarden van die delen afzonderlijk". Voor zover dit geen afbreuk doet aan de instandhouding van deze waarden is het beleid erop gericht mogelijkheden te bieden om kennis te nemen van de aanwezige waarden en het bieden van mogelijkheden voor extensief recreatief gebruik.

Eén van de hoofdlijnen in het beleid van SOR is het verminderen van de spanning tussen de vraag naar en het aanbod van mogelijkheden voor openluchtrecreatie.

Ten aanzien van de dagrecreatie is het beleid ondermeer verwoord in: "het treffen van maatregelen die gericht zij op een optimaal recreatief medegebruik van het landelijk gebied binnen de stedelijke invloedssfeer".

Het ruimtelijk beleid ten aanzien van de openluchtrecreatie is gericht op het verminderen van de spanning tussen de vraag naar en het aanbod van

mogelijkheden voor openluchtrecreatie. De ruimtelijke mogelijkheden dienen bij voorkeur gevonden te worden nabij de stadsgewesten.

Bij de aanleg van recreatie voorzieningen dient de ruimtelijke structuur als uitgangspunt te worden gekozen. Door een adequate vormgeving kan landschapsbouw ertoe bijdragen, dat de recreatieve functies in harmonie met hun omgeving tot ontwikkeling komen. Verder zal bij de uitwerking van het recreatiebeleid de regering met nadruk onder andere bossen en landgoederen (voor zover opengesteld) betrekken, waarvoor het rijk een bijzondere verantwoordelijkheid heeft en die voor de openluchtrecreatie bepaalde kwaliteiten danwel potenties hebben.

In het SOR onderkent de regering een toenemende belangstelling voor golf en ziet dit als een verbreding van de mogelijkheden voor de openluchtrecreatie.

3.3 Provinciaal niveau

Het provinciaal planologisch beleid is over het algemeen het meest bepalend voor de richting waarin een gebied zich ontwikkelt.

Dit beleid wordt weergegeven in het ontwerp "Herziening Streekplan Oost-Gelderland" gedateerd Arnhem, juni 1986.

De ruimtelijk randvoorwaarden ten aanzien van golf krijgen hierin aparte aandacht. De locatie voorkeur gaat uit naar reeds voor stedelijke doeleinden geoccupeerde gebieden of direct hierop aansluitende gebieden. Dit is doorslaggevend wanneer er sprake is van een voorgenomen locatie in bosgebieden of waardevolle landbouwgebieden.

Het behoud van het karakter en de landschappelijk hoofdstructuur van het landgoed is daarbij dan wel randvoorwaarde.

Realisering in bosgebieden met grote actuele en/of potentiële natuur- en/of landschapswaarden is onaanvaardbaar. Bovendien speelt de productieve en recreatieve waarde een belangrijke rol. Wanneer men hierop inspeland over gaat tot bosverwijdering dient vervangende bebossing van een zelfde oppervlakte in beginsel binnen het gebied Oost-Gelderland te zijn verzekerd. Deze vervangende bebossing dient dan bij voorkeur aaneengesloten en/of in aansluiting op bestaand bos te worden gerealiseerd. Om het

versnipperingseffect van grote bosgebieden tegen te gaan gaat de voorkeur uit naar activiteiten in de randen.

Daarnaast kan de aanleg van een golfterrein een positieve bijdrage leveren aan de instandhouding van landgoederen. De projectie van een golfbaan kan dan in beginsel acceptabel zijn.

Instandhouding van deze in het algemeen landschappelijke en cultuurhistorische waardevolle objecten is uit economisch oogpunt vaak een probleem. Indien de aanleg van een golfbaan daarin een positieve bijdrage levert en deze voorziening vanuit landbouwkundig, landschappelijk en natuurwetenschappelijk oogpunt inpasbaar is.

In het kader van het ontwerp streekplan zijn reeds ruimtelijke randvoorwaarden geformuleerd voor de situering van golfterreinen.

De notitie "Club in de hand ... waar in Gelderland?!" van Gedeputeerde Staten van Gelderland (Arnhem, oktober 1986) geeft een nadere toelichting op de behoefte aan golfterreinen, de mate waarin daarvoor ruimte kan worden geboden en met welke (ruimtelijke) effecten rekening moet worden gehouden bij situering en inrichting van golfterreinen. Hierbij komen een zestal aspecten nader aan de orde.

1. Natuuraspect

In bosgebieden zal de aanleg ten koste gaan van een grote hoeveelheid bomen, hetgeen niet spoort met het rijks- en provinciaal beleid, dat gericht is op instandhouding en verbetering van het areaal blijvend bos alsmede uitbreiding daarvan. Voor het verloren gegane bos geldt een herplantplicht. Recreatief medegebruik van een golfterrein (bijv. wandel-, trim- en ruiterroutes) en vermenging van sportbehoeften met mogelijkheden voor landschaps- en natuurbouw kunnen hierbij interessante bosranden opleveren hetgeen de belevings- en natuurwaarden versterkt.

De voorkeur gaat uit naar gebieden die een beperkte actuele natuurwaarde hebben en die, mede door deskundige adviezen, na inrichting tot golfterrein kan worden vergroot.

2. Landschap

Een golfterrein bestaat uit een golvend gebied met diverse doorzichten en kan zo aansluiten op de geomorfologie en karakteristiek van het voorkomende landschapstype op de dekzandgronden. Een goede vormgeving leidt tot een aantrekkelijk landschapsbeeld hetgeen een verrijking van het gebied betekend.

3. Landbouw

Versnippering van een groot bedrijfs economisch waardevol landbouwkundig areaal dient voorkomen te worden. In verband met het huidige landbouwbeleid wordt door de wijziging van de agrarische bestemming van de landbouwgronden de landbouw niet benadeeld. Van versnippering door aanleg van de golfbaan is hier geen sprake.

4. Milieuhygiëne

Voor wat betreft de golfbaan op zich, beperken de milieuhygiënische gevolgen zich tot de verwerking van het afvalwater van de bebouwing en het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen. Voor wat betreft het gebruik van meststoffen moet worden geconstateerd, dat aanzienlijk minder zal worden toegediend dan bij intensief agrarisch gebruik.

5. Verkeersaspecten

Verkeersoverlast als gevolg van de aanwezigheid van een golfbaan is nauwelijks denkbaar; slechts tijdens (zeer) grote toernooien kan het parkeren een probleem vormen. Aangezien de gebruikers van een golfbaan (nog) afkomstig zijn uit een tamelijk groot gebied, is de situering van een golfbaan op een goed ontsloten locatie aanbevelingswaardig.

3.4 Gemeentelijk niveau

Voor het onderhavige gebied gelden grotendeels een tweetal bestemmingen te weten "bos" (art. III.3) en "agrarische doeleinden II" (art. II.2)

conform het bestemmingsplan voor het "Buitengebied" van de gemeente Lochem, van juni 1974.

De beide boerderijen vallen onder de bestemming "agrarische doeleinden II met bouwperceel".

Gebruik in strijd met de bestemming bos is niet toegestaan. Hieronder wordt onder andere verstaan het gebruik van de grond als sport-, wedstrijd- of speelterrein en parkeerterrein. Voor de totale aanleg van een golfbaan inclusief bij behorende voorzieningen zullen diverse vergunningen vereist zijn.

De gronden aangeduidt als agrarische doeleinden II zijn cultuurgronden met een landschappelijke waarde.

Ook hierbij geldt dat voor de totale aanleg van een golfbaan inclusief bijbehorende voorzieningen diverse vergunningen vereist zullen zijn. Vergunningen worden slechts verleend indien de landschappelijke-, natuurwetenschappelijke- of cultuurhistorische waarden van deze gronden niet onevenredig worden of zullen worden aangetast.

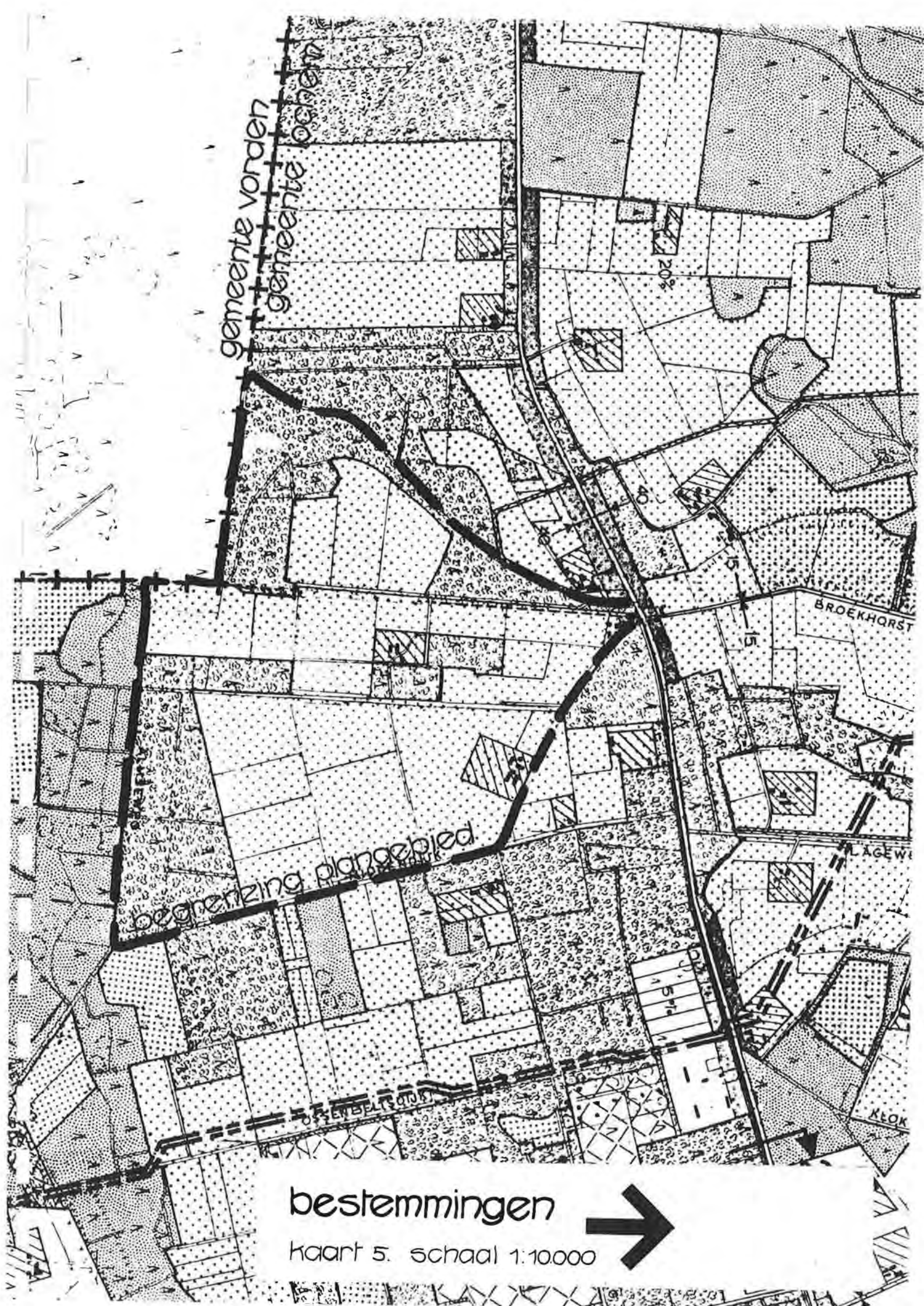
Agrarische gronden van een bijzondere landschappelijke waarde komen in het onderhavige gebied niet voor.

Al meer dan een halve eeuw is het beleid van de gemeente Lochem erop gericht projecten binnen te halen ten behoeve van het recreatief gebruik door de plaatselijke bevolking en ter bevordering van het toerisme.

Zo werd al in de dertigerjaren het natuurbad "Stijgoord" en het openlucht-theater "De Zandkuil" gerealiseerd. Ook het toevoegen van een 9-holes golfbaan behoorde toen al tot de initiatieven. Een volledig uitvoerbaar plan werd tussen 1936 en 1938 uitgewerkt op een deel van het nu weer te bestemmen terrein. Door de oorlog werd het vooruitstrevende plan uiteindelijk nooit uitgevoerd.

Na de oorlog zijn in het stedelijk uitloopgebied richting "Het Grootte Veld" al verscheidene verblijfsrecreatieve- en sportvoorzieningen gerealiseerd. De onderhavige locatie sluit aan bij deze recreatieve zone.

In deze recreatieve zone is ook de locatie voor een gastinrichting gepland (zie kaart 5).



gemeente vorden
gemeente ocher

begrenzing plangebied

BROEKHORST

LAGEW

KEOK

OFFENBELTSDIJK

bestemmingen

kaart 5. schaal 1:10.000



4. PLAN VISIE

4.1 Algemeen

Inpassing van een golfbaan in het huidige landschap dient te worden afgestemd op de bestaande structuren en daarmee kenmerkende karakteristieken in z'n omgeving. De introverte ruimte gaat een karakteristiek element vormen binnen de totale bebossing van "Het Grootte Veld". Beeldondersteunende beplanting verrijken de ruimtelijke eenheid en geven het gebied een intieme sfeer met vele "kleinschalige" verrassingsdoorkijkjes en zichtlijnen, waardoor een meer intensieve beleving van het karakteristieke gebied naar voren zal komen. De open ruimten prikken in de randen van het bos echter het introverte karakter blijft hierbij gehandhaafd. Toegevoegde beeldondersteunende beplanting is hierbij afgestemd op de topografie van het gebied.

De mens als belangrijk "beïnvloeder" in het landschap komt juist bij landgoederen goed naar voren. Het landgoed is immers vroeger functioneel ontwikkeld door de mens en wordt in de huidige maatschappij hoog gewaardeerd.

Vanuit het landschap gezien, zal bij een goede inpassing van de golfbaan géén afbreuk gedaan worden aan het landschapsbeeld. Voor de verdere toekomst wordt het landschapsbeeld veiliggesteld en op sommige punten zelfs versterkt. Coullissen en doorzichten zijn immers een bekend verschijnsel ter plaatse.

4.2 Golf

Door de hoge landschappelijke kwaliteiten zijn landgoederen met hun omgeving voor de recreant in het algemeen en voor de golfer in het bijzonder, zeer interessant.

Golf is immers in vele gevallen minder een sport dan een actieve manier van landschapsbeleving, het is een rustige extensieve recreatievorm.

Dit extensieve karakter komt ook naar voren bij de huidige toegankelijkheid ten behoeve van het recreatief medegebruik, in de vorm van wandelen, fietsen en paardrijden.

Het aanleggen van een golfbaan gaat in het algemeen gepaard met een relatief groot ruimtebeslag. Binnen een bestaand kader van ondersteunende bebouwing, beplanting en infrastructuur kan het ruimtegebruik aanzienlijk minder zijn.

Ten behoeve van de holes, fairways en tees zijn een 18 + 9-tal stroken nodig van gemiddeld ca. 50 bij 300 m.

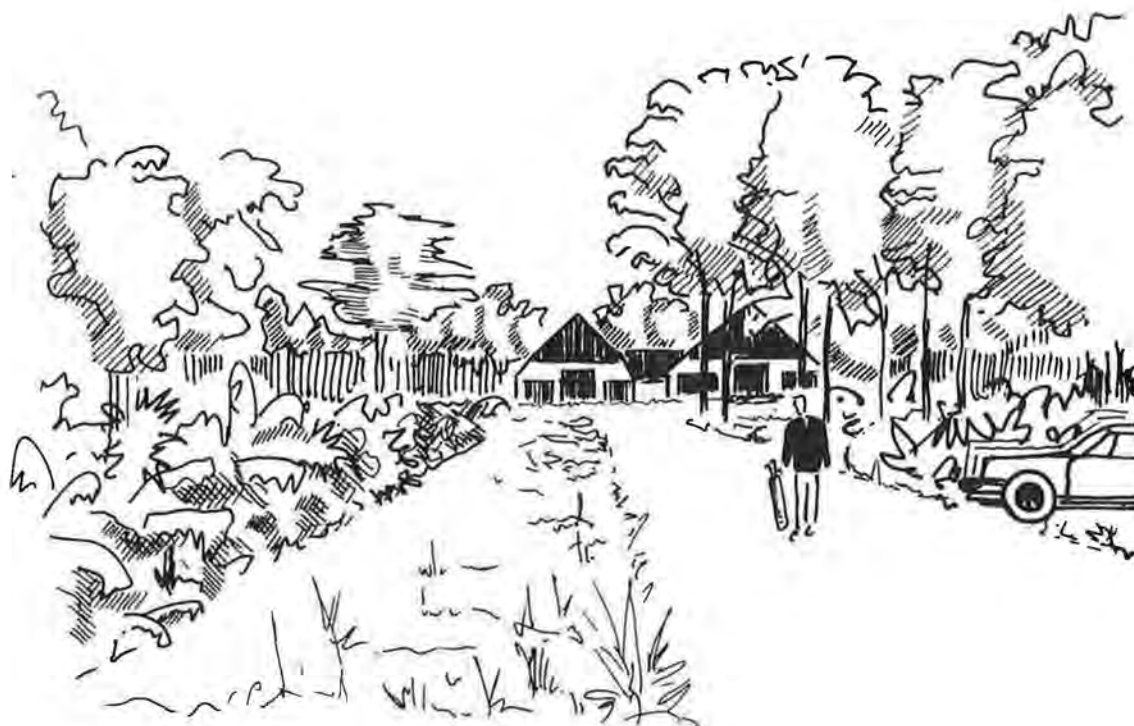
Binnen het onderhavige gebied is, landschappelijk gezien, maximaal ruimte voor 18 + 5 holes. Uitbreidingsmogelijkheden met 4-holes kunnen gezocht worden aan de oostkant van de Middendijk.

Ter plekke van de tees en greens zijn een aantal maatregelen van intensief onderhoud nodig. Dit komt neer op totaal ruim 1 ha. De fairways kunnen minder intensief beheerd worden hetgeen nauwelijks landschappelijke bezwaren oplevert. Op de roughs kan een zeer extensief beheer voor ogen staan hetgeen leidt tot een verrijking van de kruidenvegetaties en het verschaffen van broed- en nestelmogelijkheden.

4.3 Landschapsstructuurplan

Het landschapsstructuurplan (bijlage 1) is een concrete vertaling in zowel ruimtelijk-landschappelijke als functionele zin voor de realisering van een 18 + 9-holes golfbaan. Het plan voorziet in een 9-holes baan die eind 1989 speelklaar kan zijn en een 9-holes baan speelklaar aan het eind van 1991, inclusief 5-holes voor uitbreiding naar totaal 27 holes.

De resterende holes kunnen vervolgens aangesloten worden op eventueel in de oostelijk richting te verwerken gronden waar de resterende 4-holes gerealiseerd kunnen worden. De totale accommodatie bestaat dan uit een 18 + 9-holes golfbaan "De Graafschap" (een golfbaan voor het gehele areaal). Gelijktijdig met de tweede 9-holes baan kan de centraal gelegen boerderij omgevormd worden tot golfclubhuis met terrassen gericht op het zuiden. De driving-range, putting green en parkeerplaats (ca. 100.p.e.) worden in de directe omgeving van het golfclubhuis op hun definitieve plaats gerealiseerd. Het golfclubhuis bevindt zich op een centrale plek van het golfterrein (zie figuur 3).



figuur 4.3 toekomstig golfclubhuis met parkeervoorziening

Het beheer van de golfbanen en de bebossing kan verzorgd worden vanuit de boerderij die op ca. 300 m ten noordoosten van het toekomstig golfclubhuis ligt.

Voor zowel de eerste, negende, tiende, achttiende en de toekomstige negentiende en zeventwintigste holes gelden dat deze in de directe nabijheid van het golfclubhuis liggen.

De ontsluiting van de golfbaan zal plaatsvinden over de bestaande Sluitdijk. Het is wenselijk dat op den duur de Sluitdijk voor het militaire verkeer wordt afgesloten. De nieuwe toegang voor het militaire terrein zou de Vordense Binnenweg kunnen zijn. De gemeente Lochem is voornemens om een deel van deze zandweg te verharderen.

Recreatief medegebruik in de vorm van wandelen, fietsen en paardrijden kan op de bestaande paden gehandhaafd blijven.

5. CONCLUSIES

Naast de maatschappelijke behoefte binnen de regio aan minimaal één tot twee 18-holes banen en maximaal vier 18-holes banen tot het jaar 2000 sluit het realiseren van een golfaccommodatie goed aan bij zowel de landschappelijke-, structuur- en ecologische verkenning van het onderhavige gebied.

Het introverte karakter van de ruimtelijke eenheid wordt verrijkt c.q. versterkt door aantrekkelijke doorzichten.

De beleving van het gebied zal hierdoor intensiever en gevarieerder zijn. Landbouwkundig maken de gras- en bouwlanden geen deel uit van grote, aaneengesloten agrarische gronden waardoor een versnippering van bedrijf-economische gunstige gronden wordt voorkomen.

Gelet op houtteeltkundige, natuurwetenschappelijke danwel toeristisch/recreatieve belangen leidt het verwijderen van een deel van het bosareaal niet tot een afname van deze aspecten. "Het Grootte Veld" wordt niet als zodanig versnipperd. Natuurwetenschappelijk en toeristisch/recreatief te zien is zelfs een verbetering te verwachten.

Het totale beheer zal extensiever worden dan het huidige beheer van de agrarische bedrijven in de vorm van bemesting.

Toeristisch/recreatief is een duidelijke aaneenschakeling te vinden met de dagrecreatieve voorzieningen aan de oostkant (Ruighenrode en De Witte Berken). Om verdere versnippering van het buitengebied tegen te gaan heeft de ligging van deze activiteiten in elkaars nabijheid zelfs de voorkeur.

Tevens blijft het recreatief medegebruik over de bestaande paden gehandhaafd.

De afname in houtteeltkundige zin dient opgevangen te worden door het herplanten van een zelfde oppervlakte aan bebossing binnen de regio.

Tevens kan de golfbaan een positieve bijdrage leveren aan de instandhouding van de landgoederen "Het Rad" en "Hameland".

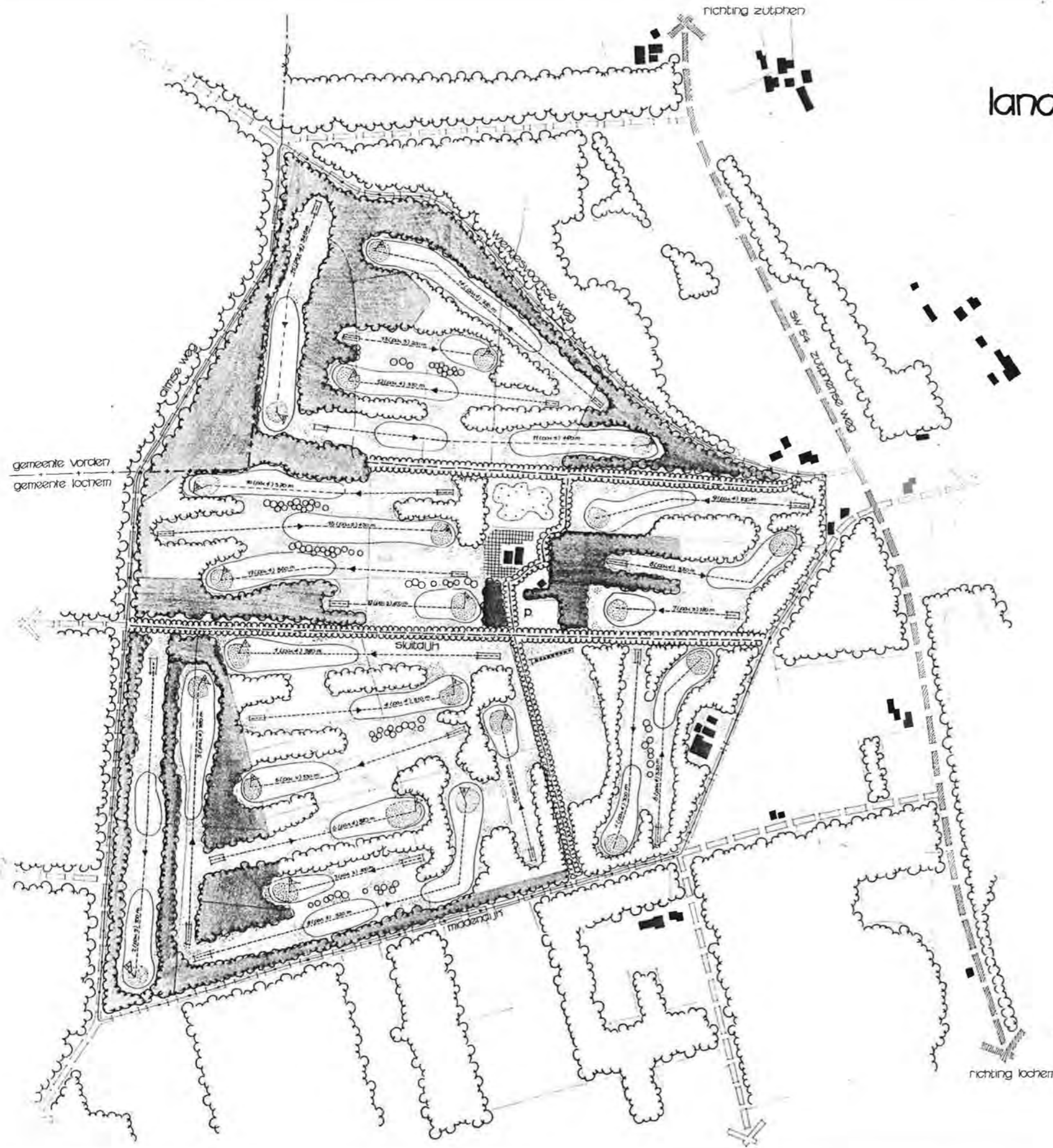
Bij de beschouwing van het beleid van de drie overheden niveau's zijn alleen op provinciaal niveau concrete randvoorwaarden opgesteld ten

behoefte van de situering van golfterreinen. Deze randvoorwaarden sluiten overeenkomstig aan bij de totale planopzet.

Het bestemmingsplan, waarin het gemeentelijk planologisch beleid wordt verwoord, staat het aanbrengen van voorzieningen van sportbeoefening niet toe (behoudens de zogenaamde aanlegvergunningen). Men zal zich hier af moeten vragen in hoeverre dit beleidspunt van toepassing is op de golf-sport, wat gezien moet worden als een sport in de vorm van een extensieve, rustige landschapsbeleving.

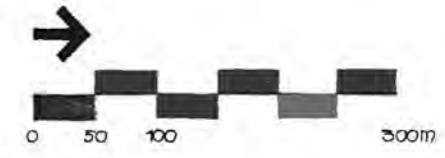
Was er geen oorlog geweest, dan had Lochem al in 1940 de eerste bal op het terrein van golfclub "De Graafschap" kunnen afslaan! Precies een halve eeuw eerder.

landgoed "het rad" en "hameland"



verklaring

- gemeente grens
- begrenzing plangebied
- bebouwing
- bebossing beeldbepalend: Bestand / te planten
- bebossing beeldondersteunend
- karakteristieke laan
- tee
- green/hole
- fairway
- rough
- hoofdaansluiting
- nevenaansluiting
- trim/wandel/ruterroute
- golfclubhuis met terrassen
- putting green
- driving range
- parkeren



hole	par	meters	hole	par	meters	hole	par	meters
1	4	360	10	4	370	1	4	300
2	5	500	11	5	460	eventuele uitbreiding		
3	4	380	12	4	310	6	4	320
4	4	310	13	3	200	7	3	160
5	4	330	14	4	380	8	4	330
6	4	310	15	4	340	9	4	320
7	3	200	16	5	430			
8	5	520	17	4	360			
9	3	200	18	3	200			
subtotaal	9	36	3130	9	36	3070		
totaal				18	72	6200		

bijlage 1
 golfaccommodatie
 "de graafschap"
 landschapsstructuurplan
 Gemeente: Vorden, Lochem
 Plan: 634-27209
 Heideveld Adviesbureau

Landgoed "Hameland"

- Eigenaar : Mr. C.W.H. van Dam, Vredenhofweg 55,
3062 EM Rotterdam
- Ligging: De noordelijke punt grenst aan de verharde
weg Lochem-Zutphen en aan de zandwegen Dwars-
weg, Sluitdijk en Wientjesvoortseweg.
- Oppervlakte : 50 ha.
- Cultuurtoestand : 25 ha. bos en 25 ha. cultuurgrond.
- Beschikbaarheid terrein: De cultuurgronden zijn verpacht aan
M. Heijink, Sluitdijk 4, 7241 RR Lochem
(geb. 17-10-1925). Door wijziging van de
Pachtwet per 1 november 1984 kan de pacht-
overeenkomst niet tegen de wil van de verpach-
ter worden verlengd ten behoeve van een pach-
ter die ouder is dan 65 jaar. De zoon van de
pachter beschikt op dit moment niet over de
vereiste landbouwopleiding om de pachtvereen-
komst over te kunnen nemen.
- Bijzonderheden : Het landgoed is niet onder de Natuurschoonwet
1928 gerangschikt; de eigenaar is bereid het
landgoed alsnog daaronder te rangschikken. De
bossen vallen onder de Bosbijdrageregeling en
zijn opengesteld voor het publiek.
- Gebouwen : Op het landgoed "Hameland" staat op Sluitdijk
4 de verpachte boerderij met schuur, wagenloods
en bijgebouwen.
- Toegangsweg : Deze bestaat voor een deel uit een zandweg en
voor een deel uit gebroken puinweg.

Boerderij Dwarsweg 5 te Lochem

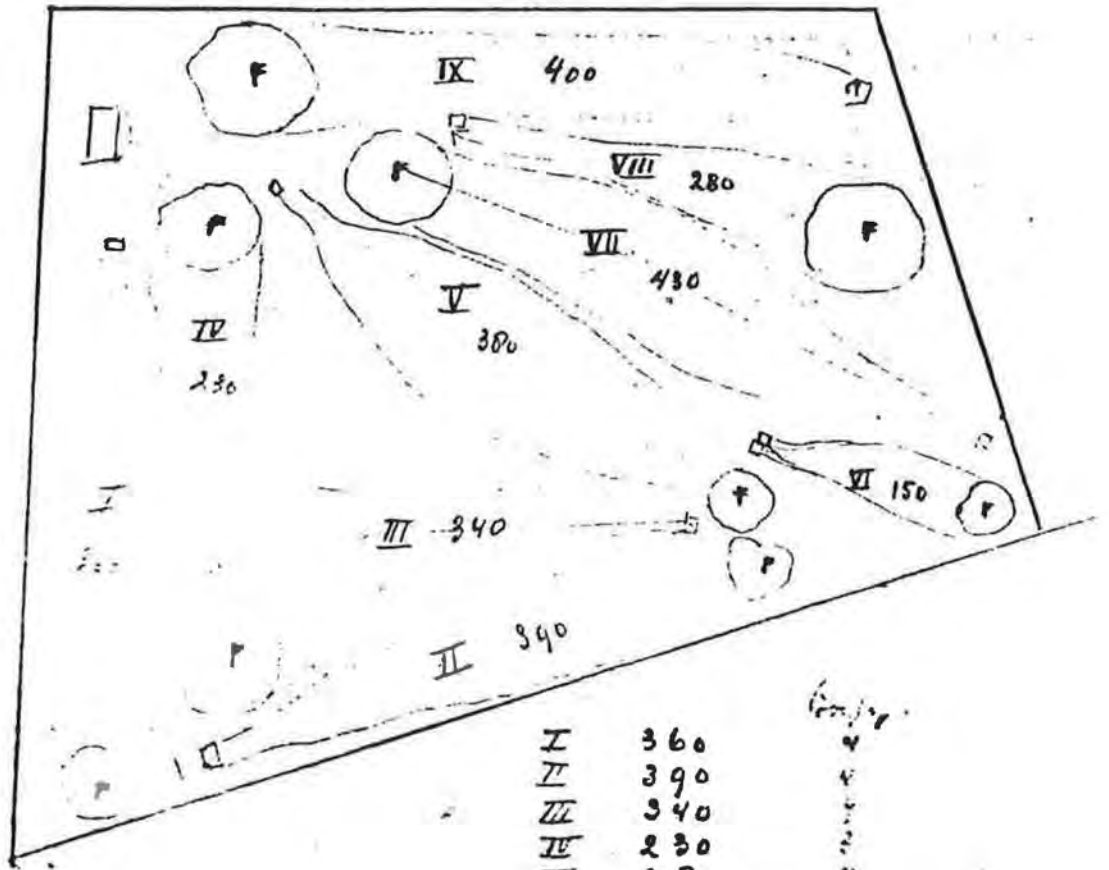
- Eigenaar : G.J. Hilbert, Dwarsweg 5, 7241 RR Lochem
- Ligging: : Het bezit is gelegen tussen de zandwegen Dwarsweg, Sluitdijk en Middendijk.
- Oppervlakte : 10 ha.
- Cultuurtoestand : Het geheel bestaat uit cultuurgrond.
- Beschikbaarheid terrein: Het terrein is vrij van pacht en in eigen exploitatie. Voor het in gebruik nemen van de gronden zijn er geen problemen te verwachten.
- Gebouwen : De boerderij bestaat uit een hoofdgebouw met woongedeelte en een landbouwschuur. Het woon-gedeelte wordt thans bewoond door de 90-jarige mevrouw Hilbert, moeder van opdrachtgever, en is thans nog niet beschikbaar.

Landgoed "Het Rad"

- Eigenaar : Ir. W. van Luttervelt c.s., Noolseweg 13,
1261 EA Blaricum
- Ligging: : Gelegen tussen de zandwegen Dwarsweg,
Middendijk, Almenseweg en de Sluitdijk.
- Oppervlakte : 30 ha. totaal
- Cultuurtoestand : 13 ha. bos en 17 ha. cultuurgrond.
- Beschikbaarheid terrein: Per 1 november 1988 is het gehele terrein
vrij van pacht beschikbaar.
- Bijzonderheden : Het gehele terrein is gerangschikt onder de
Natuurschoonwet 1928. De bossen vallen onder
de Bosbijdrageregeling en zijn opengesteld
voor publiek.
- Gebouwen : Op het landgoed "Het Rad" staan geen
gebouwen.

BIJLAGE V

Schaal 1:5000.



I	360	4
II	390	4
III	340	5
IV	230	2
V	380	4
VI	150	3
VII	430	5
VIII	280	4
IX	400	5
	<u>2960 H.</u>	<u>36</u>

Maat 1928:

kaart 1



aanwezige en toekomstige bebouwing



kampeercentra



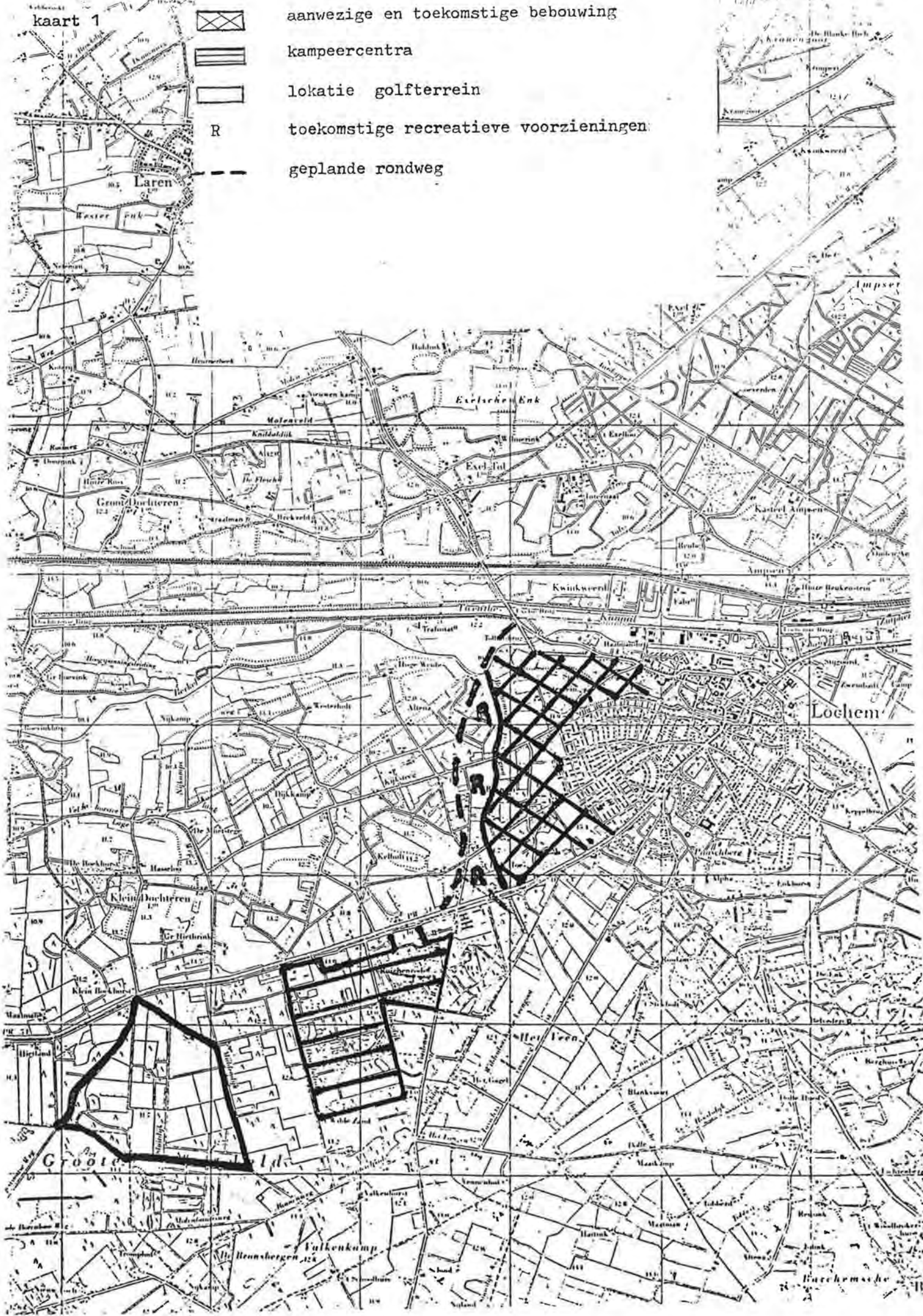
lokatie golfterrein

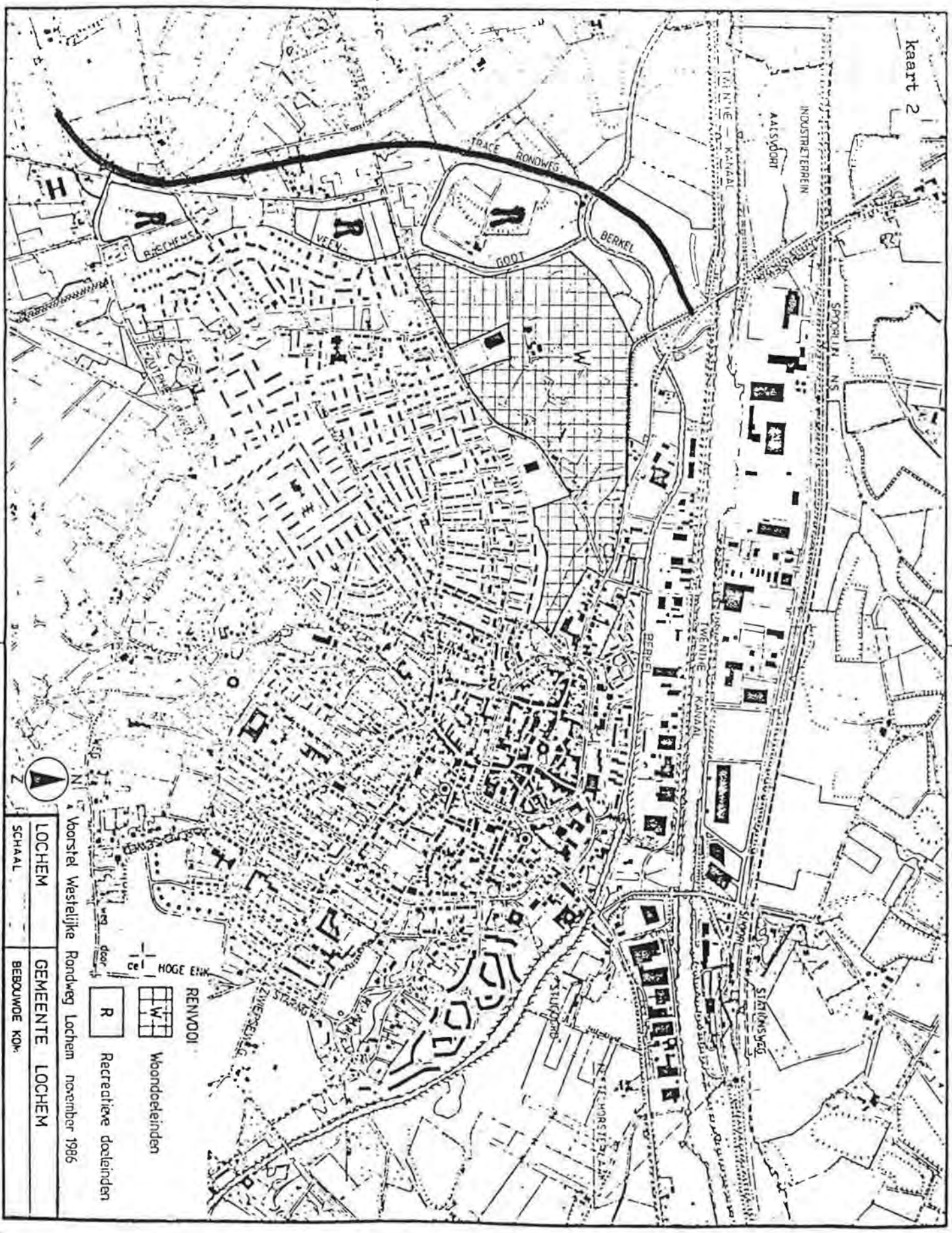
R

toekomstige recreatieve voorzieningen



geplande rondweg





Voorstel Westelijke Rondweg Lochem november 1986

LOCHEM
SCHAAL

GEMEENTE LOCHEM
BEBOUWDE KOP

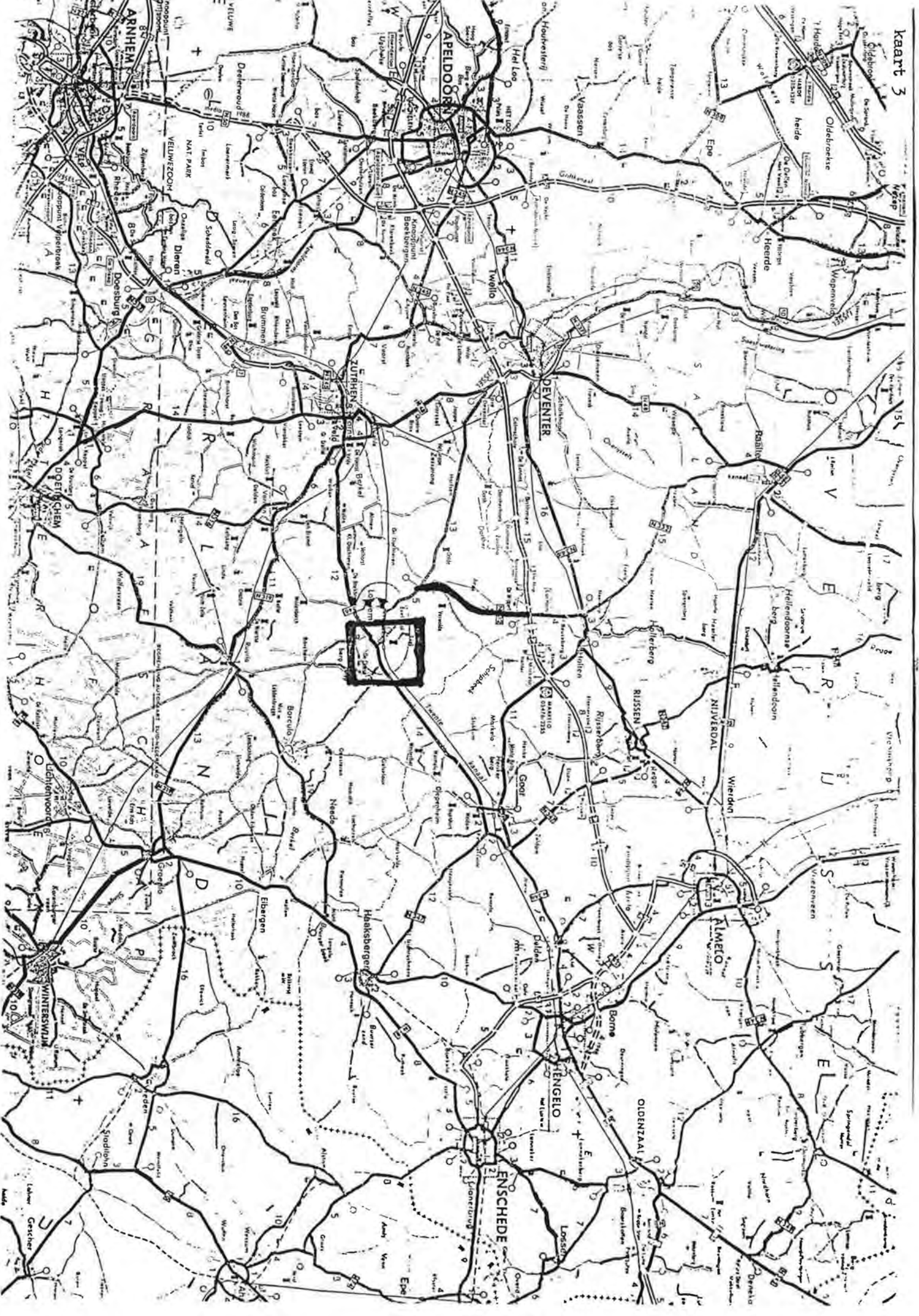
RENYDOI
Woondoeleinden
Recreatieve doeleinden

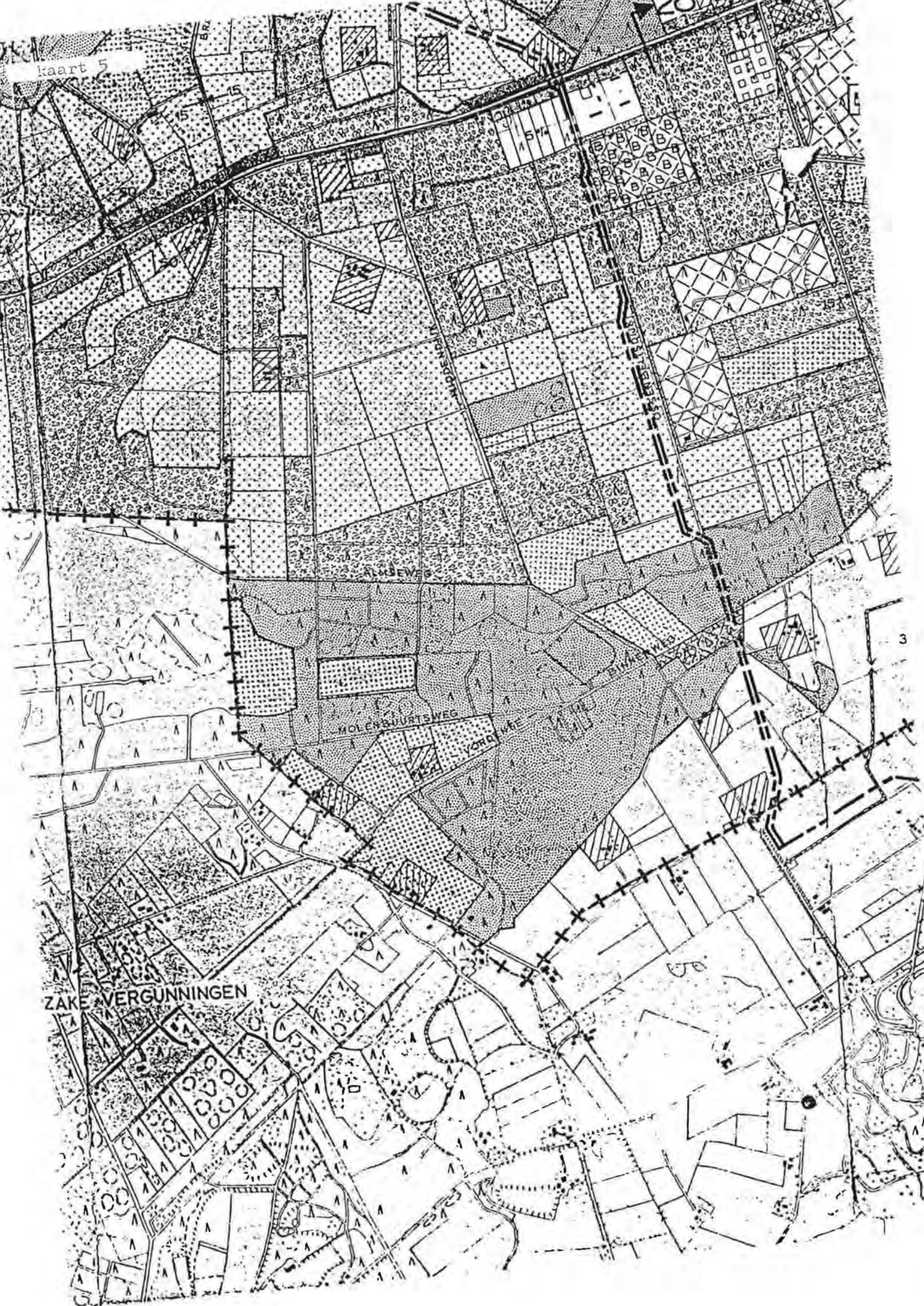
W

R

HOGHE ENK







ALBSEWEG

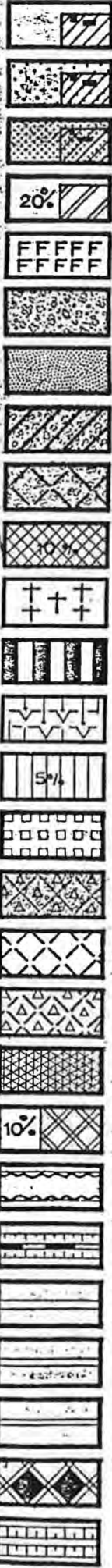
MOLENSQUURTSWEG

VORDENME

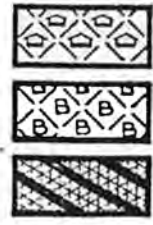
EIJNENWEG

ZAKE VERGUNNINGEN

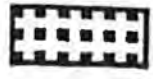
BESTEMMINGEN: MET INACHTNEMING VAN DE IN WETTEN OF



- AGRARISCHE DOELEINDEN I MET BOUWPERCEEL
- AGRARISCHE DOELEINDEN II MET BOUWPERCEEL
- AGRARISCHE DOELEINDEN III MET BOUWPERCEEL
- AGRARISCH HULPBEDRIJF
- FOKKERIJ VAN PELSДИEREN, HONDEN ETC.
- BOS
- NATUURGEBIED
- CULTUURMONUMENT
- WATERWINGEBIED
- OPENBARE EN BIJZONDERE DOELEINDEN
- BEGRAAFPLAATS
- RIOOLWATERZUIVERINGSINSTALLATIE
- VUILNISSTORTPLAATS
- GASTINRICHTINGEN
- RECREATIEVE DOELEINDEN II
- KAMPEERBOS
- KAMPEERCENTRUM
- KAMPEERTERREIN
- HIPPISCHE DOELEINDEN I
- HANDEL EN NIJVERHEID
- WATER EN BEKEN
- SPOORWEGDOELEINDEN
- SECUNDAIRE WEG
- TERTIAIRE WEG
- QUARTAIRE- EN OVERIGE WEGEN
- OPSLAGPLAATS VOOR WEG- EN WATERWERKEN
- DIJKTALUD, BERMEN ETC.
- BENZINEVERKOOPPUNT



- RECREATIEWOONVERBLIJVENGEI
- RECREATIEWOONVERBLIJVENBE
- HIPPISCHE DOELEINDEN II



ZANDEPÔT