

Landgoed 't Medler

Verslaglegging werksessies

12 september 2016





Landgoed 't Medler

Verslaglegging werksessies

12 september 2016





Verklaring van 't Medler	6
Schetsschuit: de resultaten	9
Opgave en werkwijze	10
Vraagstelling	13
Cultuurhistorie op 't Medler	14
<i>Inventarisatie en verkenning mogelijkheden</i>	14
<i>Beleefbare cultuurhistorie</i>	16
<i>Uitwerking koepel</i>	18
't Medler energieneutraal	22
<i>Inventarisatie en verkenning mogelijkheden</i>	22
<i>Beter benutten van eigen hout</i>	25
<i>Samen stoken op Streekhout</i>	26
De Baakse Beek	28
<i>Inventarisatie en verkenning mogelijkheden</i>	28
<i>Herstellen loop van de Baakse Beek</i>	29
Wooncontingenten op 't Medler	32
<i>Inventarisatie en verkenning mogelijkheden</i>	32
<i>Voorkeurslocatie wooncontingenten</i>	34
Overige besproken thema's	35
Een financieel gezond landgoed	37
Toekomstbeeld landgoed 't Medler	38
Deelnemers	41
Colofon	45



Verklaring van 't Medler

voor duurzame ontwikkeling en instandhouding

Herstellen loop Baakse Beek

Landgoed 't Medler werkt, in samenwerking met de gemeente Bronckhorst, waterschap Rijn en IJssel en de provincie Gelderland aan het herstel van de oude loop van de Baakse Beek. Deze herstellende beekloop sluit aan op de eerder herstellende beekloop op landgoed De Wiersse.

Bovendien wordt onderzocht in hoeverre vloeieweides en rabbattenbossen kunnen worden hersteld en hoe het waterpeil van het grachtensysteem rondom 't Medler kan profiteren van de maatregelen die in dit kader worden genomen.

Realisatie Nieuwe Natuur

Landgoed 't Medler onderzoekt met de provincie Gelderland welke gronden in aanmerking komen voor de ontwikkeling van natuur. Landbouwgronden die geschikt zijn voor natuurontwikkeling en die door landgoed 't Medler pachtvrij kunnen worden gemaakt worden afgewaardeerd naar natuur.

Het vermogen dat hierbij vrij komt, komt ten goede aan het landgoed. De nieuwe natuur wordt door landgoed 't Medler duurzaam in stand gehouden conform een gezamenlijk vastgesteld beheerpakket.

Verplaatsen koepel aan de Ruurloseweg

Landgoed 't Medler maakt zich sterk voor het behoud van de monumentale koepel door verplaatsing. De mogelijkheid tot verplaatsing wordt momenteel onderzocht door het Gelders Genootschap.

Beoogde nieuwe locatie voor de koepel wordt gezocht nabij de kruising van de Ganzensteeg en de zichtlaan/toegangslaan van 't Medler. Voorkeur heeft een locatie ten zuiden van de Ganzensteeg, waarbij de koepel 'rugdekking' heeft van een bestaand bosperceel.

De gemeente Bronckhorst spant zich maximaal in om de eventuele verplaatsing en de herbestemming van de koepel mogelijk te maken, maar is gebonden aan vastgelegde wetten en procedures.

Om de koepel te kunnen herbestemmen is mogelijk extra bouwvolume nodig. De gemeente gaat hier in principe mee akkoord, mits 't Medler b.v. opstellen op het erf Ruurloseweg 121 sloop.

De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) wordt nadrukkelijk betrokken bij de plannen rondom verplaatsen en herbestemmen van de koepel.

Financiën

Vermogen dat met het uitvoeren van bovenstaande plannen wordt gegenereerd dan wel vrij wordt gemaakt komt ten goede aan landgoed 't Medler en heeft nadrukkelijk tot doel het landgoed duurzaam in stand te houden.

Landgoed 't Medler zorgt binnen afzienbare tijd voor een financieel overzicht behorend bij deze verklaring. Hierin wordt duidelijk welke kosten het landgoed voor de hierboven beschreven thema's denkt te maken, welke baten daar tegenover staan en hoe zich dat verhoudt tot de toekomst van het landgoed.

Verklaring van 't Medler

voor duurzame ontwikkeling en instandhouding

Stoken op streekhout

In samenwerking met Vereniging Het Onderholt werkt landgoed 't Medler de mogelijkheden voor Stoken op Streekhout voor 't Medler uit. Voor het stoken wordt hoofdzakelijk eigen hout gebruikt. Bestaande en nieuwe landschapselementen zullen 't Medler van voldoende hout voorzien.

De gemeente Bronckhorst staat positief tegenover het uitvoeren van deze omschakeling naar een (meer) energieneutraal landgoed. Andere vormen van duurzame energie worden echter niet uitgesloten.

Oprichting landgoedwerkgroep

In samenwerking met Stichting Landschapsbeheer Gelderland richt landgoed 't Medler een landgoedwerkgroep op. Deze landgoedwerkgroep bestaat uit vrijwilligers en werkt aan het onderhoud van landschapselementen, de toegankelijkheid van recreatieve routes en de openstelling van het landgoed.

Bovendien worden de mogelijkheden om tot een gezamenlijk streekprogramma te komen onderzocht. Hierbij wordt ook de buurtschap Kranenburg betrokken.

Wooncontingenten

De twee beschikbare wooncontingenten worden ingezet op twee locaties op het landgoed, waarbij wordt gekozen voor clustering naast bestaande erven. Landgoed 't Medler zal hiertoe voor 1 november 2016 een principeverzoek indienen bij de gemeente Bronckhorst.

De gemeente Bronckhorst spant zich maximaal in voor het realiseren van de wooncontingenten op de genoemde plaatsen, zowel bestuurlijk als bestemmingsplantechnisch. De gemeente brengt kosten voor bovenwijkse voorzieningen en baatbelasting niet in rekening bij het landgoed.

Verklaring

De heer E. Schurer, directeur van 't Medler b.v. en de heer A. Spekschoor, wethouder van de gemeente Bronckhorst, verklaren hierbij dat zij zich ten volste in zullen zetten voor het uitvoeren van de hierboven beschreven plannen, tezamen getiteld *Verklaring van 't Medler*.

De gemeente Bronckhorst en landgoed 't Medler b.v. zijn beiden verantwoordelijk voor het monitoren van de voortgang van het proces.

Hengelo, 06-10-2016

De heer A. Spekschoor

Wethouder gemeente Bronckhorst

De heer E. Schurer

Directeur 't Medler b.v.



Schetsschuit: de resultaten



Veel landgoederen hebben het moeilijk in de huidige tijd. Inkomsten staan onder druk en benodigde investeringen zijn kapitaal-intensief. Zo ontstaat een situatie waarbij de landgoedeigenaar wel bezit heeft, maar dat dit kapitaal letterlijk opgesloten is in het landgoed. Terwijl de meeste landgoederen inmiddels een leeftijd hebben bereikt die groot onderhoud aan gebouwen, objecten en beplantingen noodzakelijk maakt, beschikken ze niet over besteedbaar vermogen om dat onderhoud daadwerkelijk uit te voeren.

De gemeente Bronckhorst heeft daarom, in samenwerking met landgoed 't Medler, een zogenaamde 'schetsschuit' georganiseerd. Met deze pilot hoopt de gemeente een bijdrage te kunnen leveren aan de duurzame instandhouding van het landgoed. Ze wil de ontwikkelingen op het landgoed ondersteunen om kansen in beeld te brengen en waar mogelijk te verzilveren. Ze hoopt daarom op een zo concreet mogelijke uitkomst van de werksessie.

Opgave en werkwijze

't Medler is een actief landgoed. Een landgoedbedrijf dat vermogen nodig heeft om te kunnen investeren. Momenteel is dat besteedbare vermogen er niet. Hierdoor komen noodzakelijke investeringen onder druk te staan. De duurzame instandhouding van het landgoed komt hiermee in gevaar.



Daarom is het nodig om te investeren in projecten die in de toekomst geld kunnen genereren voor het landgoed. Het op deze manier gegenereerde geld kan vervolgens in nieuwe projecten op het landgoed geïnvesteerd worden.

Voor het landgoed is het, met het oog op de duurzame instandhouding, niet wenselijk om door het verkopen van grond geld beschikbaar te maken. Dit levert maar eenmalig inkomsten op, terwijl het landgoed kleiner wordt. Daarom wordt gezocht naar verdienmogelijkheden die blijvend inkomsten genereren. Een aantal mogelijkheden ligt daarbij voor de hand en is interessant om tijdens de schetsschuit met specialisten nader uit te werken.

Er wordt gewerkt volgens de methode van de 'schetsschuit', een methode die door de voormalige Dienst Landelijk Gebied (DLG) is ontwikkeld. Bij de schetsschuit worden mensen met verschillende kennis en achtergrond en afkomstig van verschillende organisaties bij elkaar gezet. Onder begeleiding van een groepsleider wordt groepsgewijs gewerkt aan verschillende thema's. De groepsleider werkt hierbij als 'schetsend notulist' en zorgt ervoor dat feiten, kansen en ideeën op kaart worden ingetekend. Deze verbeelding maakt het gesprek concreet en werkt stimulerend. De gemeente hoopt dat het resultaat dermate concreet is dat er, na afronding van de pilot, ook

daadwerkelijk stappen gezet kunnen worden. Daarom is het belangrijk dat er, naast direct betrokkenen, een groep praktische denkers en specialisten wordt uitgenodigd. Een lijst met deelnemers aan de schetsschuit is als bijlage in deze rapportage opgenomen.

Een zorgvuldig opgestelde informatiebundel, die voorafgaand aan de schetsschuit aan de deelnemers is toegezonden maakt dat de deelnemers goed voorbereid aan de dag zijn begonnen.

De schetsschuit bestaat uit twee delen. Tijdens een eerste schetsdag op 18 april 2016 is er een groot aantal uiteenlopende thema's aan bod gekomen. Een aantal van deze thema's is als kansrijk aangemerkt en tijdens een tweede bijeenkomst op 16 juni verder uitgewerkt. De specialisten die voor het tweede dagdeel zijn uitgenodigd zijn, indien nodig, aangepast op de uit te werken thema's.

Gedurende het proces is er draagvlak ontstaan voor een succesvol vervolg.

Deze schetsschuit staat zo aan de basis van een gemeenschappelijk proces dat uiteindelijk moet bijdragen aan de uitvoering van een aantal prachtige initiatieven, maatschappelijke doelen en de duurzame instandhouding van landgoed 't Medler.



Voorafgaand aan de schetsschuit op 18 april is een informatiebundel opgesteld. Doel van deze bundel was om alle deelnemers enige 'basiskennis' met betrekking tot het landgoed mee te geven. Ook is in de informatiebundel de centrale vraag van de gemeente en het landgoed nader omschreven:

Hoe kan landgoed 't Medler een financieel gezonde toekomst combineren met de ontwikkeling van meer kwaliteiten? Er is beperkte ruimte voor investeringen, maar de eigenaren hebben wel ambities.

Thema's

Met de gemeente en de rentmeester/ directeur van 't Medler is een aantal thema's geselecteerd die tijdens de eerste dag met de deelnemers worden uitgediept. De hoofdthema's zijn:

- Cultuurhistorie op het landgoed, waarbij de nadruk ligt op de koepel aan de Ruurloseweg. Dit monumentale bouwwerk is in slechte staat, ligt erg dicht op de drukke Ruurloseweg en heeft momenteel geen functie.
- Baakse Beek/ Blauw en Groen: er liggen kansen voor het omzetten van landbouwgrond in natuur en waterretentie. Dit is mogelijk te combineren met het herstel van de oorspronkelijke beekloop en watertoevoer naar het grachtensysteem om het hoofdhuis. Met name het afwaarderen van landbouwgrond naar natuur kan vermogen vrijmaken omdat de provincie het verschil in waarde uitbetaald.
- 't Medler energieneutraal: op welke manier kan het huidige energieverbruik voor de verwarming van het huis en voor de pomp die het water in de gracht op niveau houdt verduurzamen? Enerzijds is dat een duurzaamheidsverhaal. Anderzijds is hier ook fors geld te besparen dat elders op het landgoed ingezet kan worden.

Naast deze hoofdthema's is er een aantal overkoepelende vragen die bij de behandeling van ieder hoofdthema worden meegenomen:

- Wat zijn (potentiële) economische dragers die bijdragen aan een duurzame instandhouding van het landgoed?
- Hoe kan het 'schuiven' met functies en bestemmingen bijdragen aan de duurzame instandhouding van het landgoed?
- Zijn er kansen in de land- en bosbouw?
- Hoe kunnen vrijwilligers bijdragen aan de duurzame instandhouding van het landgoed?

Cultuurhistorie op 't Medler

Het landschap van de Graafschap heeft een rijke historie. Hierdoor zijn verschillende 'lagen' in het landschap ontstaan. Bestaande hoogtes en laagtes in het landschap vormen hier de basis voor. In de lage delen ontstonden versterkte boerderijen of 'spiekers' (opslagplaatsen), omgeven met grachtenstelsels. Vanwege de ligging in de lage en natte delen waren deze grachten altijd gevuld. De omliggende (hogere) gronden werden door boeren bewerkt. Vaak werkten die boeren voor de familie die de versterkte boerderij of spieker in bezit had. In het geval van 't Medler was dat een katholieke familie, die door de generaties heen de sociale structuur en de sociale banden met de omgeving in stand heeft weten te houden.

De versterkte huizen en spiekers zijn in een later stadium getransformeerd tot echte landgoederen met lanenstelsels en, in sommige gevallen, een parkaanleg.

Inventarisatie en verkenning mogelijkheden

De gelaagdheid van het landschap is uniek en op en rondom 't Medler nog goed af te lezen. Enkele lagen zijn tijdens de schetsschuit op 18 april nader uitgewerkt.

De Baakse Beek

Beken vormen van oudsher verbindende schakels in het landschap en werden op verschillende manieren gebruikt. De Baakse Beek vormt daarop geen uitzondering. De beek voerde voedingsstoffen aan en kon gebruikt worden om watermolens aan te drijven. Ook kon het water ingezet worden als



verdedigingsmiddel rondom versterkte 'spiekers' en (voorlopers van) de huidige landhuizen. In eerste instantie vormde de beek waarschijnlijk een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor boeren, later ontstonden uit enkele grote boerderijen vermoedelijk de landgoederen. De Baakse Beek is in het verleden gekanaliseerd, maar de oude loop is in het landschap nog goed terug te vinden.

Ook zijn er nog restanten van rabatten en vloeivelden te vinden op het landgoed. De

rabatten zijn te vinden in het bos en hadden als functie om een perceel geschikt te maken voor de bosbouw: de greppels voerden water af, zodat op de drogere delen bos kon worden geplant.

De vloeivelden hadden juist tot doel het water naar de velden te brengen. Het idee hier achter is dat het water voedingsstoffen en vruchtbaar slib meevoert. Het bevoeien van de velden was dus eigenlijk een vorm van bemesting.

Beleefbare cultuurhistorie

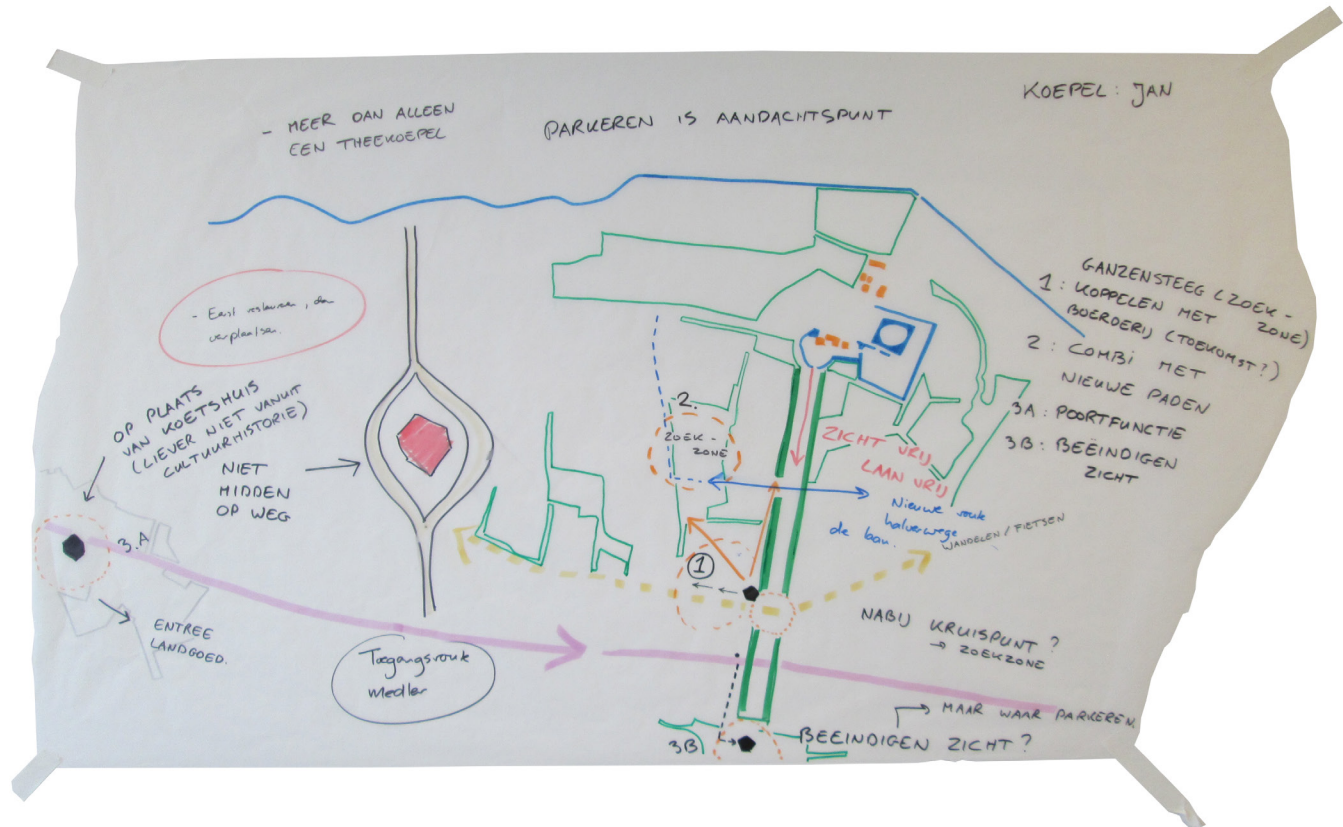
De cultuurhistorie op 't Medler biedt aanknopingspunten voor mogelijke nieuwe bronnen van inkomsten voor het landgoed. Daarbij is het belangrijk te beseffen dat de familie Van Dorth tot Medler, de eigenaren van het landgoed, een belangrijke spil in het geheel zijn.

Appellandgoed 't Medler

Ooit was er op 't Medler sprake van een fruitbedrijf: diverse laagstamfruitbomen lagen rondom het hoofdgebouw. Appels werden gedroogd in een speciaal appeldrooghuisje en opgeslagen in een voormalige zaadschuur, die daardoor enige tijd 'appelschuur' werd. Feitelijk was dit een 'verdienmodel' uit die tijd.

Na een periode van enkele tientallen jaren is men weer van het telen van fruit afgestapt. Deze 'appelcultuur' van 't Medler is dankzij de bijzondere monumentale bouwwerken zeer het behouden waard en kan, in gewijzigde vorm, terug gebracht worden op het landgoed. Er kan bijvoorbeeld een cultuurhistorische collectieboomgaard met Gelderse appelrassen aangeplant worden. Bovendien kan voor deze rijksmonumenten een passende functie worden gezocht die bijdraagt aan de recreatieve en educatieve waarde van 't Medler.

Door samen te werken met andere landgoederen ontstaat een 'netwerk' van landgoederen die allemaal een verschillende boomgaard hebben. 't Medler kan hiervan de kern zijn. De appels kunnen verwerkt worden



tot verschillende producten, die kunnen bijdragen aan een herkenbaar 'merk' voor 't Medler. Zo kan er ingezet worden op appelsap van verschillende appelsoorten, appelfider of gedroogde appel.

Oude huisplaats

Tijdens de schetsschuit is er nagedacht over mogelijkheden die het hoofdgebouw en 'De Pol' zouden kunnen bieden. De lijst met mogelijkheden die deze bijzondere plek biedt wordt gedeeld met de familie. Omdat het hoofdgebouw en 'De Pol' het huis en de tuin van de familie vormen worden de mogelijkheden hier niet verder uitgewerkt. Voorlopig zullen deze private delen van het landgoed ontoegankelijk blijven.

Streekprogramma

Een streekprogramma kan bijdragen aan het beter beleefbaar maken van de cultuurhistorie op het landgoed.

Doel is om, gezamenlijk met dorpen en buurtschappen in de nabijheid, concrete dingen op te pakken in het landschap. Denk hierbij aan het herstel van landschapselementen, de aanleg van bijenlinten, maar ook educatie. Aansluiting zoeken bij scholen is in dit kader belangrijk.

Appelschuur

De monumentale zaad/appelschuur verkeert in slechte staat. Momenteel heeft het gebouw een woonbestemming, maar het is wenselijk om die te verplaatsen (zie hoofdstuk

'Woonconingenten'). Een nieuwe functie en een grondige restauratie van zijn belangrijk om het monumentale pand voor de toekomst te behouden.

Verplaatsen en herbestemming theekoepel

De koepel die langs de Ruurloseweg staat kan ingericht worden als horecagelegenheid, bijvoorbeeld een theehuis. Het is wenselijk om de koepel te verplaatsen op een wijze die historisch verantwoord is.

Een mogelijke locatie is langs de Ganzensteeg/voormalige Ruurloseweg. Op deze plaats kan de koepel een belangrijk onderdeel vormen van een te ontwikkelen recreatief netwerk. Dit routenetwerk zou de verschillende landgoederen beter met elkaar moeten verbinden. Ook ontstaan er mogelijkheden voor het ontwikkelen van themaroutes, bijvoorbeeld een 'kunstroute' of een 'koepelroute'.



Uitwerking koepel

De monumentale koepel verkeert in slechte staat. Een restauratie is echter duur en op de huidige locatie zijn er geen mogelijkheden voor een nieuwe functie. Het vinden van een nieuwe locatie met daaraan gekoppelde functie is daarom actueel. Het Gelders Genootschap heeft reeds de opdracht om de verplaatsing te onderzoeken. In het onderzoek komen de technische verplaatsbaarheid en de historische verantwoording aan bod. Ter inbreng voor het onderzoek is tijdens de schetsschuit gezocht naar een nieuwe locatie en een nieuwe functie voor de koepel. Waarbij opgemerkt wordt dat functie en locatie nauw verband met elkaar hebben. Het Gelders Genootschap betreft de uitkomsten van de schetsschuit in haar onderzoek dat dit najaar wordt verricht.

Nieuwe functie

Het zoeken van een nieuwe locatie voor de koepel is nauw verbonden met de functie die de koepel in de toekomst krijgt. Een horecafunctie is de meest logische bestemming voor de koepel. Naast de hoofdfunctie als horecagelegenheid kan het pand misschien een nevenfunctie krijgen als informatiepunt voor de landgoederen in de gemeente of als verkooppunt van streekproducten. De koepel is echter te klein om zelfstandig te kunnen dienen als horecagelegenheid. Uitbreiding van het gebouw is dan ook noodzakelijk. Dit is een uitdaging, aangezien de koepel als zelfstandig, klein bouwwerk



^ de koepel in betere tijden (bron: RCE)

is ontworpen. Het volume vergroten kan op verschillende manieren:

- een toevoeging aan het bestaande bouwwerk. Dit is bijvoorbeeld gedaan met het theehuis in park Presikhaaf in Arnhem. Dit gebouw was de voormalige uitgang 'Sonsbeekzijde' van het centraal station Arnhem.
- (deels) ondergronds, waarbij de koepel bijvoorbeeld op een verhoogd maaiveld komt te staan. Visueel lijkt de koepel nog steeds een solitair bouwwerk te zijn.
- De theekoepel plaatsen in de nabijheid van bestaande (karakteristieke) bebouwing, samen kunnen ze een volwaardige functie vervullen.

Nieuwe locatie

De koepel ligt nu wat terzijde aan de Ruurloseweg. In de toekomst kan de koepel een meer centrale rol op het landgoed vervullen. Omdat het landhuis particulier zal blijven kan de koepel als bijzonder bouwwerk de publiekstrekker van 't Medler worden.

De vraag is of de koepel weer in de nabijheid van de Ruurloseweg geplaatst moet worden. De gedachte dat de koepel altijd aan de weg heeft gelegen is niet geheel juist: waarschijnlijk is de koepel gebouw in het eerste kwart van de 19e eeuw. Daarmee is de koepel ouder dan de Ruurloseweg, die medio 1850 is aangelegd. Aannemende dat de vroegere verbinding tussen Vorden en Ruurlo ter plaatse van de Ganzensteeg lag, lag de koepel oorspronkelijk

dus niet aan de weg. Meer waarschijnlijk is dat de koepel gebouwd is als rustpunt op de voormalige route in de richting van Huize Onstein. Deze ligt pal ten westen van de huidige zichtlaan.

Er is een aantal nieuwe locaties voor de koepel denkbaar. De voorkeurslocatie voor de herplaatste koepel ligt nabij de kruising van de Ganzensteeg met de zichtlaan van 't Medler (locatie 1 op de kaart op pagina 16). Hierbij moet de koepel wel duidelijk terzijde van de laan worden geplaatst. Als horecagelegenheid ligt de koepel hier aan recreatieve wandel- en fietsroutes op een prominente plaats op het landgoed. Vanaf de koepel is mogelijk zicht op het landhuis te realiseren, waardoor de locatie extra aantrekkelijk wordt voor horeca.

Als zoekzone kan ook naar de gehele Ganzensteeg gekeken worden voor herplaatsing. De veel gebruikte Ganzensteeg wordt dan als kapstok gebruikt voor plaatsing van de koepel. De koepel symboliseert zo de verbondenheid van 't Medler met het dorp.

Een tweede optie is het zoeken van een locatie in het coulissenlandschap, los van bestaande lanen en wegen. Hierbij gaat de voorkeur uit naar een locatie ten westen van de zichtlaan in de buurt van een bestaand bosperceel (locatie 2 op de kaart). Het hier plaatsen van de koepel zou vergezeld moeten gaan van de ontwikkeling van een nieuwe (wandel)route die de zichtlaan ongeveer halverwege kruist. Wandelaars komen



zo dicht bij het landhuis, zonder de privacy aan te tasten, en ervaren de lengte van de zichtlaan beter.

De koepel kan ook gebruikt worden als beëindiging van de zichtlaan ten zuiden van de Ruurloseweg (locatie 3B op de kaart). Hiervoor

kan het perceel gebruikt worden dat 't Medler daar in bezit heeft en dat ooit is aangekocht om de beëindiging van de zichtlaan te borgen.

Tot slot is de locatie van het voormalige koetshuis in de kern van Kranenburg een optie (locatie 3A op de kaart). Daarmee wordt de koepel echter wel relatief ver van het



Historische kaart 1820

landgoed geplaatst. De vraag is of mensen hier nog de link kunnen leggen tussen de koepel en landgoed 't Medler. Op deze locatie kan de koepel mogelijk als 'poort' naar de landgoederenzone functioneren.

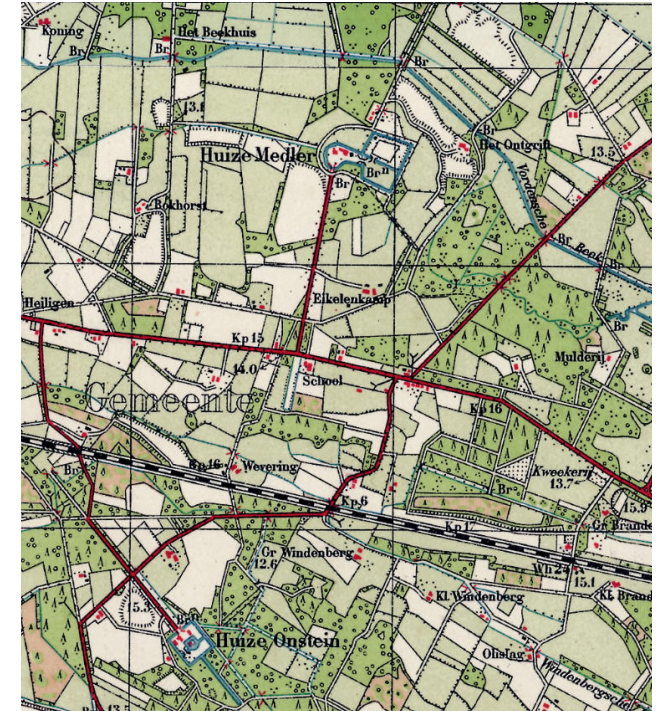
Voorkeurslocatie

Naar aanleiding van de schetsschuit heeft er op 1 juli 2016 een gesprek plaatsgevonden tussen



Historische kaart 1850

de gemeente Bronckhorst en 't Medler. Met betrekking tot het verplaatsen van de koepel is in dit gesprek een voorkeur uitgesproken voor een nieuwe locatie van de koepel aan de Ganzensteeg, in de nabijheid van de toegangslaan/zichtlaan naar het hoofdgebouw. Zowel vanuit recreatief als cultuurhistorisch oogpunt is dit de meest geschikte locatie. De Ganzensteeg is een belangrijke recreatieve route



Historische kaart 1950 (bron kaarten: Kadaster)

voor wandelaars en fietsers. De koepel kan een belangrijke 'eyecatcher' worden langs deze route. Bovendien vergroot dit de mogelijkheden om de koepel in de toekomst een recreatieve functie te geven.

De koepel stamt, volgens de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, uit het eerste kwart van de 19e eeuw. Daarmee is de koepel dus ouder dan

de Ruurloseweg, die voor het eerst op een kaart uit 1850 zichtbaar is.

Op een kaart uit 1820 is een directe verbinding tussen 'Het Meddeler' en 'Onsteijn' te zien. De Ganzensteeg lijkt al te bestaan als oost-west verbinding, gemarkeerd met bomen. Omdat de koepel en vernieuwde entree rond die tijd gebouwd is, lijkt het waarschijnlijk dat er een koppeling was met de route van 't Medler naar de Ganzensteeg/ Huize Onstein.

Nog op de kaart van 1950 is deze route herkenbaar: diagonaal door het bosperceel ten westen van de zichtlaan van de Ganzensteeg naar de Ruurloseweg. Vandaar gaat de route via het erf Wevering over het spoor richting Huize Onstein. Op de kruising van deze route met de Ruurloseweg ligt de koepel.

Tegenwoordig is de verbinding tussen de Ganzensteeg en de Ruurloseweg verdwenen. Voorstel is om de oude route in het bestaande bos te herstellen als recreatieve route en de koepel te verplaatsen naar het kruispunt van deze route met de Ganzensteeg. Door de bosrand iets terug te leggen ontstaat zicht op de koepel, terwijl het bos nog wel 'rugdekking' geeft. Momenteel bestaat het bos voornamelijk uit fijnspar. Het is wenselijk om dit om te vormen naar meer waardevol loofbos. De koepel kan op deze nieuwe locatie nog generaties lang een beeldbepalend element op het landgoed zijn.

Voorstel nieuwe locatie koepel (rode stip) >



22

Daarna kan gedacht worden aan andere manieren om, met behulp van middelen die op het landgoed aanwezig zijn, energie op te wekken. Dat levert een breed scala aan mogelijkheden op.

Energie uit de Baakse Beek/water

Wellicht is het mogelijk energie op te wekken uit de stroming van het water of kan het waterpeil op worden gezet op momenten van groot aanbod van water, waarmee een soort 'stuwmeer' gemaakt kan worden. Bij ouderwetse watermolens werd de molenvijver soms afgewerkt met leem om de bodem waterdicht te maken. Misschien is dat ook hier een mogelijkheid, om wegzijging in de bodem tegen te gaan.

Energie uit temperatuurverschillen

Verschillen in temperatuur kunnen op verschillende manieren om worden gezet in voor het landgoed bruikbare energie. Warmte/koude-opslag, een warmtewisselaar en de SolarFreezer worden tijdens de schetsschuit genoemd als mogelijkheden.

- Warmte/Koude-opslag: hierbij wordt energie in de vorm van warmte of koude opgeslagen in de bodem. Aandachtspunt hierbij is wel dat er een groot verwarmd oppervlak nodig is om het gebouw te verwarmen (of af te koelen). Denk hierbij aan wanden of vloeren. Mogelijk zijn de aanpassingen die hiervoor nodig zijn niet mogelijk in het monumentale huis.



- **Warmtewisselaar:** een warmtewisselaar werkt als een 'omgekeerde koelkast'. Grondwater van bijvoorbeeld 7 graden wordt opgepompt en bij 5 graden teruggepompt. Bij het afkoelen van het water komt energie vrij, die gebruikt kan worden. Dit principe is ook mogelijk met oppervlaktewater, dus met water uit de gracht of de Baakse Beek.
- **De SolarFreezer:** dit systeem maakt gebruik van de energie die vrij komt als water wordt omgezet naar ijs. In een speciale warmtebuffer wordt schaafsijds geproduceerd. De warmte die hierbij gebruikt wordt kan rechtstreeks gebruikt worden voor de verwarming van gebouwen.

Zonne-energie

Het Medler heeft in principe de ruimte om een zonne-weide in te richten. De hier geplaatste zonnecellen kunnen het Medler voorzien van energie, maar wellicht kan er zelfs energie aan het net geleverd worden.

Op kleinere schaal kan gedacht worden aan zonnepanelen op het platte deel van het dak van het hoofdgebouw of aan zonnepanelen op het dak van stallen die horen bij het landgoed.

Windenergie

Binnen de gemeente wordt het op korte termijn mogelijk om kleine windturbines (hubhoogte tot 40 meter) te plaatsen. Misschien zijn er mogelijkheden om, met aandacht voor het

landschap, een of enkele windturbines te plaatsen op het landgoed. Misschien is het ook mogelijk om de functie van de pomp die de gracht vult over te laten nemen door een windmolen die water oppompt.

Steeds vaker worden bovendien kleine windturbines op daken geplaatst. Ook dit kan als optie voor 't Medler verkend worden.

Energie uit hout

Dit is een kansrijke optie, zeker omdat het landgoed ongeveer 100 hectare bos bezit. Het is een kans om een collectief met andere landgoederen te vormen met 't Medler als kern. Ook kan samenwerking gezocht worden met de omgeving: zo zouden vrijwilligers houtwallen af kunnen zetten of dun hout uit het bos oogsten. Dit hout kan op verschillende manieren gebruikt worden voor energie-winning.

Op grotere schaal is het mogelijk dat 't Medler warmte levert aan bijvoorbeeld nieuw te bouwen woningen of publieke voorzieningen.

Een manier om energie te winnen uit het hout is door het om te vormen naar 'pellets', die bestaan uit samengeperst organisch materiaal. Hier kan hout in verwerkt worden, maar wellicht ook ander organisch materiaal dat vrij komt op het landgoed, bijvoorbeeld maaisel. Er kan gedacht worden aan het gezamenlijk oprichten van een pelletfabriek. Hout uit de bossen van het Medler en eventuele andere

bossen wordt hier verwerkt tot pellets, die in een speciale kachel verstoekt worden. Zo zouden in eerste instantie het hoofdgebouw en in een later stadium wellicht ook andere gebouwen verwarmd kunnen worden. Voordeel van het produceren van eigen pellets is dat je onafhankelijk wordt van de pelletleverancier.

Als het Medler daadwerkelijk pellets gaat produceren is het belangrijk om te berekenen hoeveel bos nodig is om te voorzien in de energiebehoefte van het Medler. Als er meer bos nodig is kunnen bijvoorbeeld houtwallen aangeplant worden. Zo krijgt het landschap een impuls door de stoken op streekhout.

'Het Onderholt' heeft al een businesscase (Samen Stoken Op Streekhout) en heeft uitgezocht dat stoken op hout realistisch is. Grootste probleem is het vinden van afnemers van de warmte, daar loopt de business case momenteel op vast.



Beter benutten van eigen hout

Alle bospercelen op 't Medler hebben de status 'productiebos'. Toch is het bijna niet mogelijk om met de bosbouw geld te verdienen, hoewel op 't Medler nog wel een optimaliseringsslag mogelijk is. Inkomsten uit de bosbouw komen per jaar rond de €3.500,00 uit. In de praktijk komt het er daarmee op neer dat er quitte wordt gespeeld.

Landgoedkwaliteit

Ook in de bosbouw gaat het om landgoedkwaliteit. Het is belangrijk dat mensen in de buurt bereid zijn om iets meer te betalen voor brandhout van het Medler of een houten

product van 't Medler. Het gaat daarbij niet alleen om het hout, maar ook om het verhaal achter het hout.

Mensen beseffen dat ze hiermee hun eigen, gewaardeerde omgeving in stand houden. Omgekeerd mag dan wel van 't Medler verwacht worden dat ze mensen welkom heet op het landgoed, misschien wel meer dan nu het geval is. Zo wordt de betrokkenheid van mensen bij het landgoed vergroot. Een goed voorbeeld van 'hout met een verhaal' is te vinden op stadshout.nu. Amsterdamse bomen krijgen hier op duurzame wijze een tweede leven in Amsterdam.

Het is ook een optie dat alleen 'vrienden van het Medler', die al een bijdrage hebben betaald, in aanmerking komen voor het kopen van hout van het landgoed. Maar ook dan moeten die 'vrienden' wel andere privileges hebben.

Welke stappen zijn nodig?

Hoewel er reeds 100 hectare bos op het landgoed aanwezig is, is een optimalisatieslag nodig om het 'rendement' van het bos te verhogen. Hier kan 'Het Onderholt' landgoed 't Medler bij helpen.

Onderzoek moet uitwijzen welke businesscase het meeste rendement behaalt: een 'cv-gebonden' systeem voor alleen het hoofdhuis en eventueel bijgebouwen of een 'Medler-overstijgende voorziening'.

Voor de opslag en omzetting van houtchips is een kapschuur nodig. In de directe

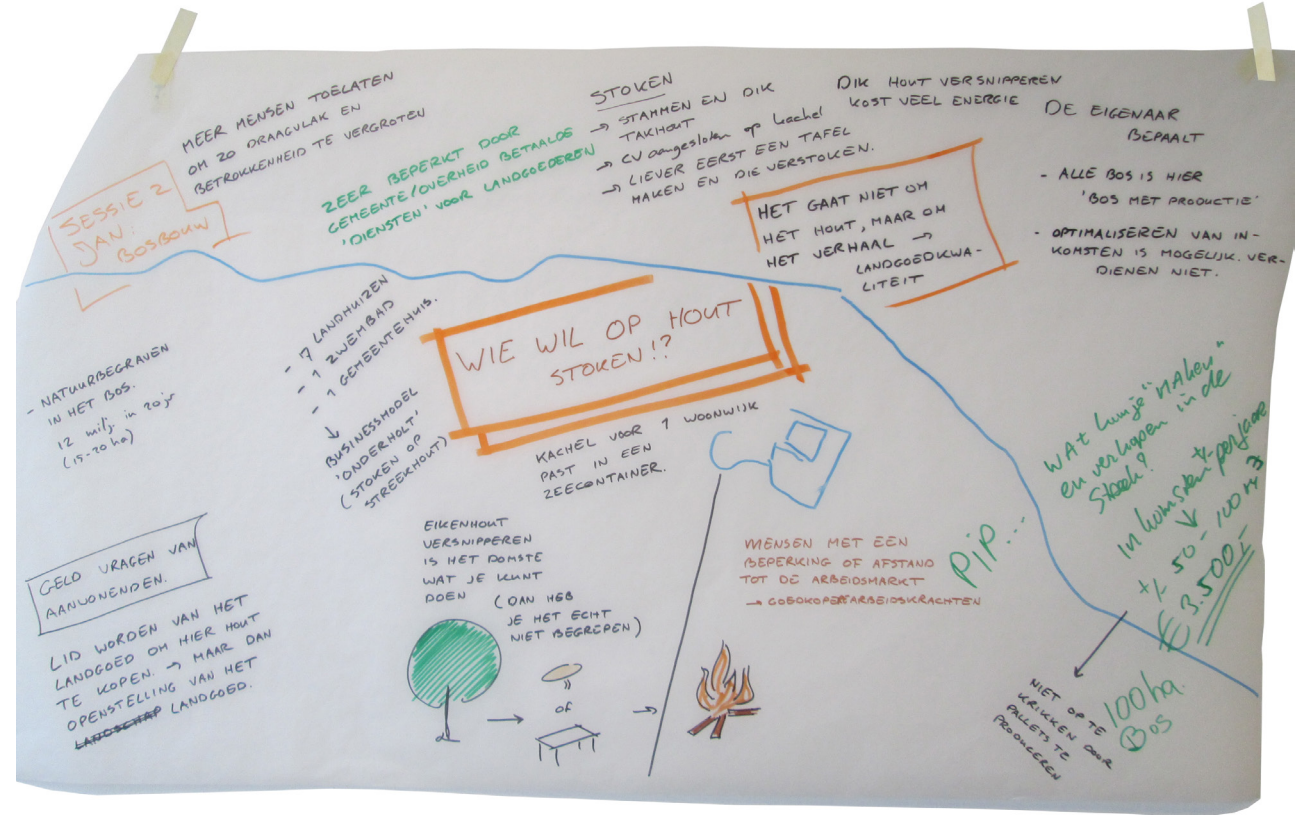
nabijheid daarvan wordt tevens de houtkachel geplaatst, zodat de kachel automatisch met chips kan worden gevuld. Uitgaande van een cv-gebonden installatie die alleen het hoofdgebouw (en eventueel bijgebouwen) verwarmd moet de installatie in de nabijheid van het hoofdgebouw geplaatst worden.

Samen stoken op streekhout

Hout uit de bosbouw gebruiken om daarmee het hoofdgebouw en eventueel andere gebouwen te verwarmen is een (aantrekkelijke) optie. Het gaat dan niet om het genereren van geld, maar om het beperken van uitgaven, in dit geval een besparing op de energiekosten. De bossen en houtopstanden van 't Medler bieden ruim voldoende hout om te kunnen voorzien in de warmtebehoefte van het hoofdhuis.

Chips

Voor 't Medler komt het stoken van chips in aanmerking. Voor de productie van chips is het rendement van kleine landschapselementen als houtwallen hoger dan het rendement dat gehaald wordt met hout uit bossen. Ook is het hout dat afkomstig is uit landschapselementen over het algemeen schoner. Herstel van bestaande landschapselementen en de aanplant van nieuwe landschapselementen kan dus rendabel zijn. Voor het beheer en onderhoud van deze landschapselementen kan het landgoed bovendien beheersubsidie ontvangen. Onderhoud en herstel van (kleine) landschapselementen draagt ook bij aan de



instandhouding en herstel van het recreatief aantrekkelijke, kleinschalige landschap.

Een weloverwogen aanpak bij het stoken op streekhout is belangrijk. Eerst kan kwalitatief hoogwaardig hout met een hoge opbrengst uit het bosbestand worden onttrokken. Denk hierbij aan dikke stammen van eik, beuk of

douglasspar. Zij leveren als 'stamhout' meer op dan als chips en kunnen eventueel met een mobiele zaag lokaal verwerkt worden. Het resthout, zoals dunne of holle stammen en dikke takken, kan verwerkt worden tot chips. Overigens kost het versnipperen van dik hout meer diesel (energie) dan het snipperen van dun

hout. Versnipperen van dik hout komt de kosten en de duurzaamheid dus niet ten goede.

Grootschalig of kleinschalig

Stoken op streekhout kan zowel groot- als kleinschalig worden aangepakt. Bij een grootschalige aanpak ligt een samenwerkingsverband met andere landgoederen en de gemeente voor de hand. Bovendien is het dan belangrijk om de bosbouw te optimaliseren en moet er fors worden geïnvesteerd in benodigde systemen. Bij grootschalig stoken op streekhout kan bijvoorbeeld een nieuwe woonwijk verwarmd worden. Een houtkachel die de warmte levert voor een nieuwe woonwijk past in een zeecontainer.

Bij een kleinschalige aanpak richt je je vooral op het verwarmen van het hoofdgebouw van 't Medler met eventueel de bijgebouwen. De omliggende boerderijen liggen te ver van het hoofdgebouw om ze efficiënt van warmte te kunnen voorzien.

Inzet van vrijwilligers

Het oogsten van het merendeel van het hout zal moeten gebeuren door professionals, zeker waar het grof stamhout betreft. Dit betekent niet dat vrijwilligers geen rol kunnen spelen. Wilgen knotten, resthout na bosbouwactiviteiten verwerken, terugzetten van houtwallen en het snoeien van fruitbomen kan goed door vrijwilligers gedaan worden. Een voorman die de groep vrijwilligers begeleidt kan



betaald worden uit het geld dat jaarlijks wordt bespaard op de energierekening. Door te werken met vrijwilligers ontstaat er mogelijk meer landschappelijke diversiteit omdat vrijwilligers met kleiner materiaal meer

'maatwerk' kunnen leveren. Het oogsten van streekhout kan bovendien werken als een 'maatschappelijk vliegwiel' dat het gemeenschapsgevoel versterkt en nieuwe maatschappelijke verbanden bevordert.

Baakse Beek

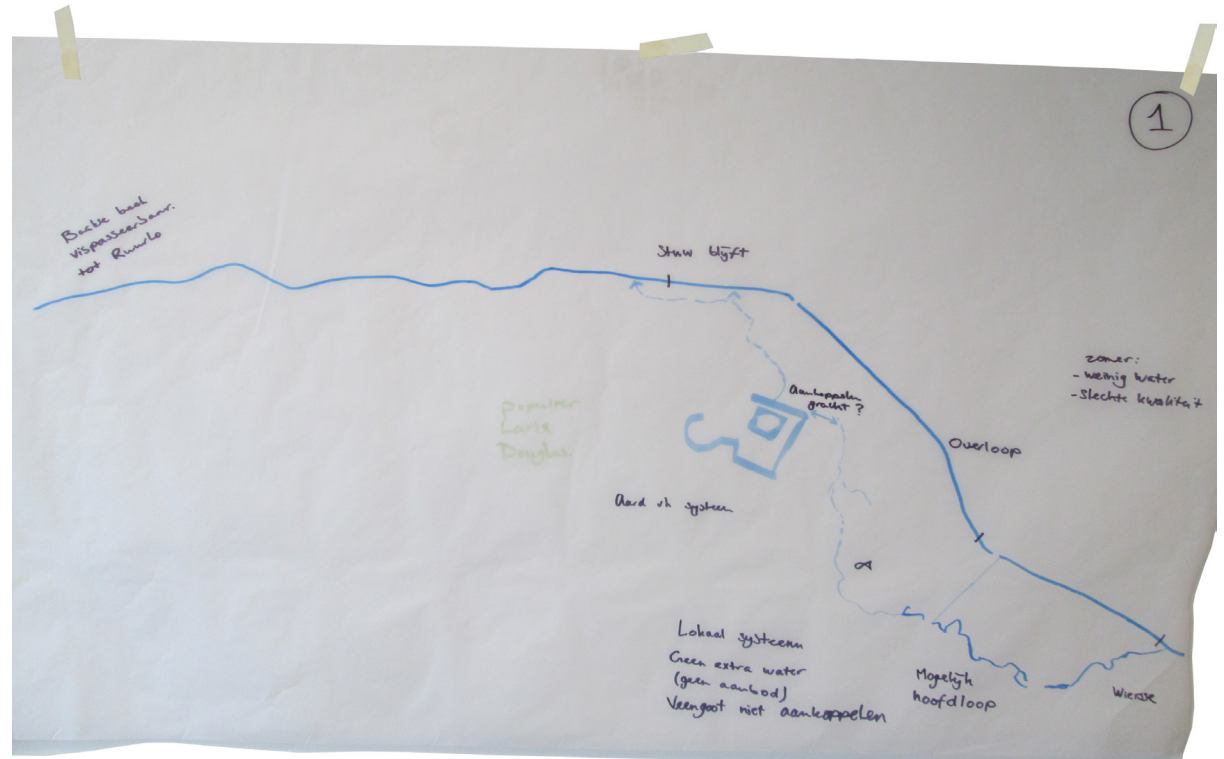
De Baakse Beek vormt momenteel een rechte lijn in het landschap van de Graafschap. Dat is echter niet altijd zo geweest. Van oudsher slingerde de beek zich door het landschap, vulde de grachten van 't Medler en andere huizen en dreef watermolens aan. Waterschap Rijn en IJssel streeft ernaar om deze oude loop van de Baakse Beek waar mogelijk weer te herstellen en stuwen vispasseerbaar te maken. In 2007 is er al een ontwerpstudie gedaan naar de landgoederenzone rond de Baakse Beek.

Inventarisatie en verkenning mogelijkheden

Op landgoed De Wiersse, dat grenst aan 't Medler, is de Baakse Beek al aangepakt. De oude loop is hersteld en er zijn vistrappen aangelegd. Het traject op 't Medler is momenteel nog een ontbrekende schakel, met name met betrekking tot vispasseerbaarheid. Landgoed 't Medler zou de Baakse Beek graag weer aansluiten op het grachtensysteem rond het huis. Zo kan de pomp, die nu de grachten op peil houdt, overbodig worden.

Lokaal niveau

Bij het uitwerken van de Baakse Beek gaat het om een uitwerking op lokaal niveau. Hierbij zijn vooral de mogelijkheden op het landgoed belangrijk. De oude loop van de Baakse Beek kan hersteld worden en gaan functioneren als hoofdloop. De huidige loop krijgt dan een functie als overloop. De nieuwe loop wordt zodanig aangelegd dat vissen kunnen passeren. In de oude loop blijven de stuwen behouden.



Een van de mogelijkheden op het landgoed is waterretentie, hoewel dat tijdens de schetsschuit niet verder is uitgewerkt.

In de ontwerpstudie uit 2007 wordt voorgesteld om de oude vloeivelden, die waarschijnlijk rondom 't Medler hebben gelegen, weer te voeden met water uit de Baakse Beek. Ook zou het water weer door de rabattenbossen geleid kunnen worden. Enerzijds ontstaan er zo extra natuurwaarden, anderzijds biedt het wellicht aanknopingspunten voor waterberging.

Aantakken van het grachtensysteem

Vroeger bevond zich bij 't Medler een van de sterkste kwelgebieden van de regio. Dit kwelgebied voedde een groot moerasgebied, het 'Kranengoor'. Het zorgde ook voor een forse, meanderende beek die in staat was de grachten van 't Medler te vullen (Vista landscape and urban design e.a., 2007). Tegenwoordig is de situatie anders. In de zomer zakt het water in de Baakse Beek bijna geheel weg. Er is maar weinig aanbod van water, terwijl het water gemakkelijk wegzijgt in de zandige

ondergrond. Het weinige water dat over blijft is van slechte kwaliteit. Het lijkt dan ook niet realistisch dat het water in de gracht in de zomer op peil kan worden gehouden door de gracht aan te takken op de Baakse Beek. Wel kan het aantal maanden dat de pomp nodig is beperkt worden tot 2 of 3. Aankoppelen van de Veengoot om zo extra water aan te voeren is geen optie.

Verdienmodel

Voor het verleggen van de Baakse Beek worden (laaggelegen) landbouwgronden omgezet naar natuur. Bij het afwaarderen van landbouwgrond naar natuur wordt de daling in waarde door de provincie uitbetaald. Dit geld kan elders op het landgoed ingezet worden. Tegelijkertijd levert een meanderende beek met extra natuur landschappelijke kwaliteiten op. Dit maakt het

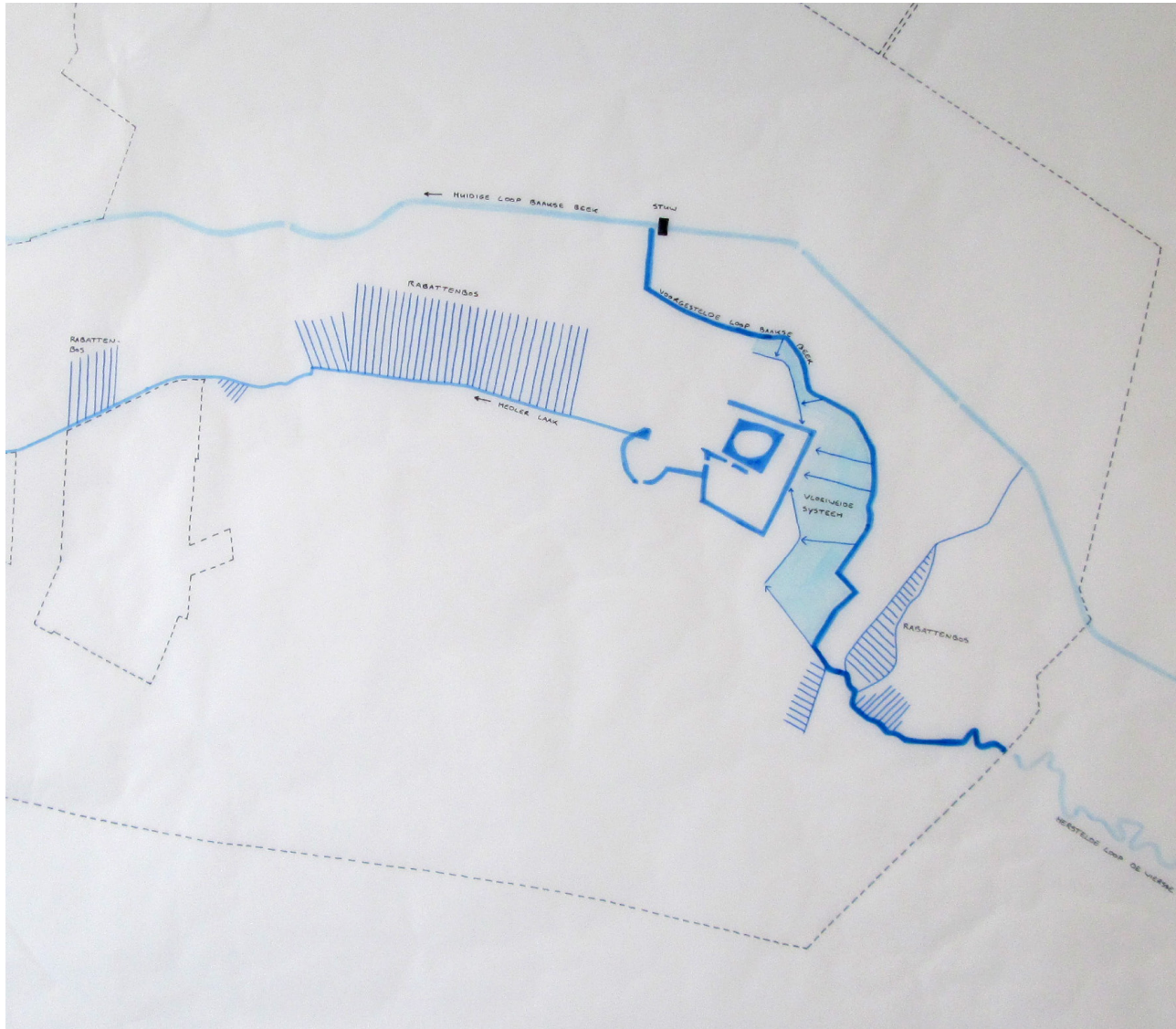
landschap recreatief aantrekkelijker. Recreatie kan mogelijk een extra (bescheiden) bron van inkomsten vormen.

Herstellen loop van de Baakse Beek

De oorspronkelijke loop van de Baakse Beek is nog grotendeels terug te vinden op de hoogtekaart. Deze oude, meanderende loop komt benedenstrooms van de stuw uit in de huidige Baakse Beek.



Ten oosten van het grachtenstelsel rondom het hoofdgebouw ligt een aantal laaggelegen percelen. De beek lijkt hier aan de oostzijde, de hogere zijde, te hebben gelopen. Het gebied tussen de beek en de gracht was waarschijnlijk in gebruik als vloeiveide. Deze vloeiveide kan, inclusief de loop van de Baakse Beek, hersteld worden. In de winter en het voorjaar (wellicht ook bij piekafvoeren) kan hier water in worden gelaten. Afvoer van het water op de vloeiveiden kan plaatsvinden via de grachten van 't Medler en de Medler Laak. Dit biedt meerdere voordelen. De grachten van 't Medler kunnen zo een deel van het jaar gevoed worden met water uit de Baakse Beek, er ontstaat doorstroming in de grachten en er kan via de Medler Laak meer water naar het hierlangs gelegen rabattenbossen gestuurd worden.



Doordat de herstelde loop van de Baakse Beek benedenstrooms van de stuw wordt aangetakt op de bestaande loop van de Baakse Beek wordt de stuw bovendien vispasseerbaar.

Breder perspectief

De hierboven beschreven ingreep is een ingreep op detailniveau. Er moet uitgezocht worden in hoeverre deze ideeën uitvoerbaar zijn. Het verleggen van de Baakse Beek, het aantakken van de beek op het grachtenstelsel en het ontwikkelen van nieuwe natuur vraagt eigenlijk een aanpak van voortdurend in- en uitzoomen van het niveau van het landgoed naar het niveau van meerdere landgoederen/de gehele streek. Op die manier ontstaat een systeem dat duurzaam en veerkrachtig is. Er is een aantal stappen te onderscheiden die bijdragen aan dit bredere perspectief:

- In de eerste plaats zal de drainagebasis verhoogd moeten worden. Dit is niet te regelen voor alleen 't Medler, maar moet breder opgepakt worden met een aantal landgoederen en 'vrije boeren'. Het onderwerp heeft de aandacht van de provincie. Teun Spek van de provincie is hiervoor de contactpersoon.
- Het verhogen van de drainagebasis maakt dat het gebied natter wordt en dat boeren mogelijk schade ondervinden. Het berekenen van deze zogenaamde natschade is een volgende stap.

- Momenteel werkt het waterschap aan de Veengoot die ten zuiden van Vorden ligt en die in de buurt van Wichmond samenkomt met de Baakse Beek. In dit project moet het waterschap ook de mogelijkheden voor de Baakse Beek meenemen. Het gaat dan bijvoorbeeld om het peil en het afvoerregime.
- De gewenste landbouwontwikkeling moet in kaart worden gebracht. Daar kan dan met

verkavelen en afwaarderen van gronden naartoe worden gewerkt.

Investeerders

Waterschap Rijn en IJssel geeft aan dat 't Medler mogelijk nog een 'tweede lijn' kan bewandelen waarbij gezocht wordt naar investeerders. Waterschap, gemeente en provincie zouden dergelijke investeerders kunnen zijn. Een systeem van 'blauwe diensten'

is denkbaar: hierbij wordt een vergoeding gegeven voor het uitvoeren van diensten die het waterschap anders zelf zou doen. Waterschap Rijn en IJssel kent al een systeem van blauwe diensten. Zij hebben drie subsidieregelingen opgesteld: voor het verwerken van maaisel, ecologisch onderhoud van watergangen en landschappelijke elementen en het vasthouden van water.



Wooncontingenten op 't Medler

Inventarisatie en verkenning mogelijkheden

Momenteel heeft 't Medler twee wooncontingenten die niet benut worden en die ze graag zou willen benutten. Het gaat om een wooncontingent bij boerderij Het Ongrift en om een woonbestemming op de voormalige appelschuur/zaadschuur.

De wooncontingent op Het Ongrift betreft een dubbele agrarische bestemming die nog stamt uit de tijd dat Het Ongrift een agrarisch bedrijf was. Inmiddels zijn de stallen gesloopt en is het woonhuis in erfpacht uitgegeven. De dubbele agrarische bestemming zal worden getransformeerd tot een enkele woonbestemming op 't Ongrift en een woonbestemming elders. De tweede woonbestemming is buiten deze erfpacht gehouden en is dus nog 'in bezit' van het landgoed. Omdat Het Ongrift inmiddels in erfpacht is uitgegeven is de woonbestemming op die locatie niet langer inzetbaar.

De tweede woonbestemming rust op de monumentale appel/zaadschuur. Belangrijke reden om die schuur niet te verbouwen tot woning is de verwachting dat het verbouwen van de monumentale schuur tot woning het karakter van het bouwwerk aan zal tasten. Het gebouw is immers nooit als woning bedoeld en heeft karakteristieke, opengewerkte wanden. Om er een woning van te maken zijn ingrijpende aanpassingen noodzakelijk.

Het verplaatsen van de wooneenheid van de appel/zaadschuur mag er echter niet toe leiden dat dit gebouw verder in verval raakt. Het

zoeken van een nieuwe functie voor het gebouw en restauratie is voor de gemeente belangrijk.

Gemeente

De gemeente Bronckhorst is een krimpgemeente. Met buurgemeenten is afgesproken dat het aantal wooncontingenten in



ieder geval niet zal toenemen maar dat eerder gewerkt wordt aan een afname. Dit houdt in dat ongebruikte wooncontingenten op den duur zullen verdwijnen. Dit maakt dat de gemeente 't Medler niet 'zomaar' kan toezeggen dat de wooneenheden elders verzilverd kunnen worden. Dit zou immers voor precedentwerking kunnen zorgen. Met name het bouwen op 'maagdelijke' grond is voor de gemeente een heikel punt. Een zorgvuldig proces en een goed onderbouwd verhaal bij de wooneenheden zijn dan ook essentieel.

Mogelijke locaties

Er is een aantal opties voor locaties denkbaar waar de wooncontingenten ingezet kunnen worden. In sommige gevallen zijn dat bijzondere plaatsen op het landgoed, soms borduurt het voort op een bestaande situatie. Het is ook denkbaar dat een wooneenheid wordt ingeleverd ten gunste van een project dat bijdraagt aan de duurzame instandhouding van 't Medler.

Mogelijke locaties waar wooneenheden ingezet kunnen worden:

1. Op de lange termijn kan het erf aan de Ruurloseweg 117, 'Boerstede', wellicht om worden gevormd tot een 'knooperf' dat bovendien een rol kan vervullen bij het verwerken en opslaan van houtsnippers voor het project 'stoken op streekhout'. Een knooperf kan ook op een andere plaats gerealiseerd worden, hoewel niet meteen duidelijk is wat daar dan de meest geschikte

locatie voor is. Aanvullend onderzoek is dan nodig.

2. Een andere optie is het realiseren van een 'duo-erf' in de nabijheid van 'Het Ongrift'. Bij een 'duo-erf' wordt een nieuwe woning tegen een bestaand bouwblok 'aangeplakt', bijvoorbeeld aan de overzijde van een weg. Optisch vormen beide erven een geheel, terwijl het in werkelijkheid twee erven zijn. Het nieuwe erf kan echter wel gebruik maken van de infrastructuur van het bestaande erf. Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie is een 'duo-erf' een goede optie. Mogelijk is de markt voor een dergelijke woning kleiner en zijn de opbrengsten voor het landgoed lager.
3. Een variant op het 'duo-erf' is een nieuw dubbel bouwblok. Hier worden in één hoofdgebouw of ensemble twee zelfstandige woningen gerealiseerd. De locatie ligt in het hart van het landgoed en is geïnspireerd op de ligging van het Beekhuis.
4. De bebouwde kom ten oosten van het dorp Kranenburg kan aan de Ruurloseweg 'uitgebreid' worden met twee woningen. In ruimtelijk opzicht is dit goed verdedigbaar. In het verleden heeft deze locatie echter al weerstand opgeroepen bij de gemeente.
5. Landgoed 't Medler beschikt nog over de locatie van het voormalige koetshuis, in de bebouwde kom van het dorp Kranenburg. Hier zou een woning gerealiseerd kunnen

worden, hoewel de kavel niet erg groot is. Bovendien hechten bewoners aan de huidige groene inrichting van de locatie, weerstand vanuit het dorp is dus te verwachten. Ook het landgoed zal deze locatie niet als voorkeur hebben. Er is waarschijnlijk weinig vraag naar een woning in erfpacht in de bebouwde kom. Het verkopen van de kavel levert maar eenmalig inkomsten op, waarmee het niet als economische motor gezien kan worden.

6. Er is een zoekzone voor twee bouwlocaties denkbaar langs de Mosselseweg/Wierserbroekweg, aan de rand van het eigendom van het landgoed. Deze overgang naar de jonge ontginningen is interessant als zoekgebied. De werkgroep ziet kansen voor verspringende vrij liggende kavels met doorzichten naar het achterland. Nadelig voor de marktwaarde is echter dat dit wel de 'achterkant' van het landgoed is. De landschappelijke inbedding en mogelijk zelfs ontsluiting over het landgoed is een aandachtspunt.
7. Er kan ook in worden gezet op het hogere segment door op zoek te gaan naar een unieke locatie op het landgoed waar de nieuwe woningen bovendien een eigentijdse laag toe kunnen voegen aan 't Medler. Het terugbrengen van de oude loop van de Baakse Beek en het afwaarderen van landbouwgrond zorgt misschien voor nieuwe, unieke plekken. Een woning als brug over de beek bijvoorbeeld.



8. Mogelijk kan een wooneenheid ingezet worden ten behoeve van de koepel. Een extra gebouw op een nieuwe locatie van de koepel kan de mogelijkheden voor bijvoorbeeld een horecafunctie aanzienlijk vergroten. De uitdaging ligt erin een passend ensemble te ontwerpen omdat de koepel een solitair bouwwerk of 'folly' is. Een dergelijk bouwwerk verdraagt moeilijk extra gebouwen in de omgeving. Te denken valt aan een gebouw op gepaste afstand of een licht verhoogde plaatsing van de koepel waardoor ruimte ontstaat voor een gebouw dat deels onder het maaiveld ligt.

Voorkeurslocatie wooncontingenten

Ten aanzien van de wooncontingenten heeft de gemeente voorkeur voor de ontwikkeling van 'knooperven' of 'duo-erven'. In beide gevallen wordt op of aangrenzend aan een bestaand bouwblok gebouwd. Er wordt dus niet gebouwd op zogenaamde 'maagdelijke grond'. Het principe van een knooperf is dat bewoners een groot gemeenschappelijk erf delen.

Daarnaast zorgen de bewoners gezamenlijk voor behoud, beheer en ontwikkeling van beplanting en publiek toegankelijke routes in de omgeving. Locatie 1, het erf 'Boerstede aan de Ruurloseweg 117, komt in aanmerking voor de ontwikkeling van een knooperf, dat mogelijk ook een rol kan vervullen bij het project 'Stoken op Streekhout'. Eventueel is het zelfs mogelijk beide wooncontingenten op deze locatie in te zetten.

Aandachtspunt hierbij is wel dat het erf momenteel nog in erfpacht is uitgegeven. Het landgoed zal dus niet op korte termijn over deze locatie kunnen beschikken.

Als alternatieve voorkeurslocatie voor een wooncontingent komt de locatie 2 'Het Ongrift', aan de Wiersserbroekweg 4-6 in aanmerking. Hier kan een duo-erf worden ontwikkeld. Hoewel feitelijk twee erven lijken ze in visueel

opzicht een erf. Het nieuwe, toegevoegde erf maakt gebruik van de voorzieningen van het bestaande erf.

Ook deze locatie vraagt nadere afstemming met de bewoners van 'Het Ongrift'. Inzetten van een wooncontingent zal dus ook op deze locatie niet op korte termijn plaatsvinden.



Natuurbegraafplaats

Een potentieel verdienmodel van bos is het aanleggen van een natuurbegraafplaats. Een natuurbegraafplaats met een oppervlakte van 15-20 hectare kan in 20 jaar ongeveer 12 miljoen euro opleveren.

Aandachtspunt hierbij is dat het bos ook 'bos' als bestemming moet houden. Krijgt het de bestemming 'begraafplaats' dan is het als verdienmodel niet lucratief. De natuurbegraafplaats houdt de bestemming 'bos' als er geen voorzieningen aangebracht worden als waterpunten of padenstructuur. Ook grafstenen zijn niet toegestaan.

Een ander aandachtspunt is het feit dat er momenteel veel natuurbegraafplaatsen worden ontwikkeld. Het is dus de vraag of het aanbod de vraag niet zal overstijgen.

Recentelijk is onderzoek gedaan naar de mogelijkheid voor natuurbegraven op 't Medler. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de grondwaterstanden op het landgoed natuurbegraven niet toe laten. Slechts enkele hooggelegen landbouwgronden zouden in aanmerking komen. Hier is natuurbegraven echter vanuit het huidige gebruik en vanuit het landschap geen optie.

Landbouw

Ten aanzien van de landbouw kan 't Medler nog een flinke stap zetten. Door te investeren in aaneengesloten landbouwbedrijven met ruime

huiskavels krijgen de ondernemers ruimte om te kiezen voor kwaliteit. Schaalvergroting op het landgoed staat daarmee niet gelijk aan grootschaligheid. De huidige verkaveling biedt te beperkte mogelijkheden voor deze (gewenste) kwaliteitsslag. Verkavelingen en ruilingen met buurlandgoederen zijn een mogelijkheid om een kwaliteitsslag te maken. Het uitvoeren van een goede landbouwanalyse van de huidige structuur zou een goed startpunt zijn voor een eventuele structuurverbetering. In aanvulling op de reguliere landbouwbedrijven kunnen een of meerdere 'natuurboeren' op het landgoed een plaats krijgen.

'Landbouwbedrijf 't Medler'

Om de landbouw op een landgoed als 't Medler rendabeler te maken kan er over gedacht worden om de boerenbedrijven op het landgoed zodanig te laten samenwerken dat er als het ware een landbouwbedrijf ontstaat. Dit landbouwbedrijf kan zich vervolgens richten op het ontwikkelen van een streekmerk en/of een streekproduct dat slim in de markt gezet wordt. Het ligt voor de hand om hier in te spelen op de aanwezigheid van de 'appelschuur' (eigenlijk zaadschuur) en het 'appeldrooghuisje', maar uiteraard zijn er ook andere mogelijkheden. Eikenstammetjes uit de bossen van 't Medler kunnen bijvoorbeeld geënt worden met sporen

van oesterzwammen. De stammetjes kunnen vervolgens in tuinentra of speciale winkels verkocht worden onder het mom van 'kweek je eigen oesterzwammen op hout van 't Medler'.

Om 'landbouwbedrijf 't Medler' met een bijbehorend streekmerk/streekproduct goed vorm te geven is het belangrijk om te starten met een goede marktverkenning. Zo kan ingezet worden op het juiste product. Ook de samenwerking tussen de verschillende huurders, pachters, gebruikers op 't Medler en eventueel aanliggende landgoederen als De Wiersse is belangrijk. Met betrekking tot een streekproduct is het verder van belang dat mensen die het product kopen zich daardoor betrokken voelen bij 't Medler en het gevoel hebben dat ze door het product te kopen ook bijdragen aan de instandhouding daarvan. Een goede marketingstrategie is cruciaal.

't Medler als trouwlocatie

Het bouwhuis als pure en authentieke trouwlocatie. Hoewel 't Medler geen 'vaste' trouwlocatie van de gemeente kan worden, kan het wel een 'huwelijkslocatie naar keuze' zijn. De gemeente Bronckhorst kent meer van dergelijke locaties.



't Medler als raderwerk

Tijdens de schetsschuit ontstaat een duidelijk beeld van de samenhang tussen verschillende thema's. Door met verschillende partijen aan verschillende thema's te werken en ze integraal aan te vliegen komt er langzaam een verbinding tussen de thema's tot stand. Een financieel gezond landgoed ontstaat niet door één thema op te pakken en uit te werken. Eerst moet het geheel inzichtelijk worden gemaakt. In die zin is het landgoed te vergelijken met een 'motor' of 'raderwerk' waarin verschillende 'raderen' draaien. Al die raderen grijpen in elkaar en hebben dus invloed op elkaar.

De wisselwerking tussen verschillende thema's en de wijze waarop dit tot een financieel gezond landgoed kan leiden is goed te illustreren aan de hand van de Baakse Beek.

Voor het herstellen van de oude loop van de Baakse Beek en het ontwikkelen van nieuwe natuur moet landbouwgrond ingezet worden. Het afwaarderen van deze landbouwgrond naar natuur levert beschikbaar vermogen op in de vorm van provinciaal compensatiegeld. Dit geld kan geïnvesteerd worden in een houtkachel die het landhuis verwarmd. Hierdoor kan ongeveer €10.000,00 per jaar bespaard worden op de energierekening van 't Medler. Met dit geld kan een van de pachters van het landgoed betaald worden om als voorman van een landgoedwerkgroep op te treden. De landgoedwerkgroep zorgt voor de houtkap en het hout dat nodig is om de kachel te stoken.

Om de kachel ook daadwerkelijk brandende te houden is het noodzakelijk dat het beheer van de bossen op 't Medler op orde is en dus voldoende hout levert. Hout kan ook geoogst worden uit landschapselementen, bijvoorbeeld houtwallen. Die worden op die manier weer functioneel, waardoor herstel en nieuwe aanplant aantrekkelijk wordt. Juist de aanwezigheid van de vele landschapselementen maakt het landschap van de gemeente Bronckhorst aantrekkelijk voor recreanten.

Het verleggen van de Baakse Beek naar de oude loop kan er bovendien voor zorgen dat de pomp, die nu het water in de grachten op peil houdt, minder vaak hoeft te draaien. Ook hiermee wordt geld uitgespaard. Dit geld kan worden geïnvesteerd in het verplaatsen en herbestemmen van de koepel aan de Ruurloseweg. Een rendabele, recreatieve functie kan een verdienmodel zijn, zeker als er meer recreanten komen doordat het landschap aantrekkelijker wordt. Als recreanten voor een versnapering terecht kunnen bij de verplaatste en gerenoveerde koepel dragen zij bij aan inkomsten voor het landgoed.



Toekomstbeeld landgoed 't Medler

Toekomstbeeld

De resultaten van beide schetsdagen zijn verwerkt in een visiekaart. Hierop zijn alle maatregelen weergegeven waar 't Medler en de gemeente, samen met andere partijen, mee aan de slag gaan. Het vormt de aanzet tot een vitaal historisch landgoed waar inkomsten en uitgaven met elkaar in balans zijn.

De dynamiek en de natuurwaarden zijn vergroot en beleefbaar gemaakt met het herstellen van de Baakse Beek, de vloeuweide en enkele rabatten. De nieuwe boomgaard en landschapselementen kunnen worden onderhouden door een nieuw opgerichte landgoedwerkgroep.

De theekoepel heeft een prominente plek langs de recreatief goed gebruikte Ganzensteeg. Het is een fijne ontmoetingsplek om een kop thee te drinken halverwege Vorden, Huize Onstein en buurtschap Kranenburg.

De nieuwe knoopen met hoogwaardige architectuur voegen zich fraai in het landschap. De realisatie heeft een reeks nieuwe routes en aansluitingen over het landgoed mogelijk gemaakt. De erven dragen bij aan het project 'Stoken op Streekhout', dat zorgt dat het hoofdgebouw verwarmd wordt met eigen hout.



Deelnemers schetsschuit



Deelnemers schetsschuit 18 april

't Medler

- Eelco Schurer - Directeur/rentmeester

Begeleiding dag/proces

- Willem van Wingerden - Dagvoorzitter | Gesprek in Beweging
- Niels Hofstra - Hofstra|Heersche landschapsarchitecten
- Jan Heersche - Hofstra|Heersche landschapsarchitecten
- Cathelijne Vreeburg - Landschapsonwerper | Cathelijne Vreeburg Tuin & Landschap

Deelnemers

- Bernard Pasman - Gemeente Bronckhorst
- Martin Jolink - Gemeente Bronckhorst
- Willem Hagens - Omgevingsdienst Achterhoek
- René van Eijden - Provincie Gelderland
- Paul Thissen - Provincie Gelderland
- Barthold van Hasselt - Bedrijfseconoom
- Joan Huiting - Kranenburgs Belang

- Louisa Remesal - Waterschap Rijn en IJssel
- José van 't Huff - Waterschap Rijn en IJssel
- Harold van den Akker - Natuurmonumenten/Hackfort
- Annemieke Vos - Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed
- Huub van de Ven - Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed
- Pieter Westerhof - Bosgroep Midden- Nederland
- Tonny Stoltenborg - Gelderse Milieufederatie
- Gosse Terpstra - Werkgroep Leefbaarheid Vorden
- Age Fennema - Bronckhorster Kroonjuwelenberaad
- Hans Kamerbeek - Auteur 'Waardevol Groen'
- André Kaper - Stichting Landschapsbeheer Gelderland
- Elyze Storms - Gelders Genootschap
- Jan Bosman - Agrariër / Bond van Landpachters
- Herwin Reintjes - Pachter op het landgoed
- Michiel Nieuwenhuys - Bewoner landgoed/architect
- Henk Loman - Werkgroep Leefbaarheid Vorden

Deelnemers schetsschuit 16 juni

't Medler

- Eelco Schurer - Directeur/rentmeester

Begeleiding dag/proces

- Willem van Wingerden - Dagvoorzitter | Gesprek in Beweging
- Niels Hofstra - Hofstra|Heersche landschapsarchitecten
- Jan Heersche - Hofstra|Heersche landschapsarchitecten

Deelnemers

- Bernard Pasman - Gemeente Bronckhorst
- Willem Hagens - Omgevingsdienst Achterhoek
- Leon Ruesen - Waterschap Rijn en IJssel
- Gerry Roelofs - Waterschap Rijn en IJssel
- Gosse Terpstra - Werkgroep Leefbaarheid Vorden
- André Kaper - Stichting Landschapsbeheer Gelderland
- Werner Wijkamp - Gelders Genootschap

- Willem Drok - provincie Gelderland
- Herwin Reintjes - Pachter op het landgoed
- Henk Loman - Werkgroep Leefbaarheid Vorden
- Wilfried Berendsen - Stichting Onderholt
- Barthold van Hasselt - Bedrijfseconoom



Colofon

Opgesteld door:
Hofstra|Heersche landschapsarchitecten

Beeld:
Hofstra|Heersche (tenzij anders vermeld)

In samenwerking met:
Willem van Wingerden (Gesprek in Beweging)
Bernard Pasma (gemeente Bronckhorst)
Eelco Schurer (landgoed 't Medler)

Opdrachtgever:
gemeente Bronckhorst

Datum:
12 september 2016



HOFSTRA HEERSCHIE

Landschapsarchitecten 

Jansbuitensingel 30
6811 AE Arnhem
+31 (0)6 17 31 61 88

Oosterduinweg 25
2015 KH Haarlem
+31 (0)6 22 96 07 30

KvK 55526578
BTW NL8517.51.337.B01
IBAN NL55 RABO 0119 0885 84

info@hofstraheersche.nl
www.hofstraheersche.nl
 hofstraheersche

