

Landgoed 't Medler

Bronckhorst

Inrichtings- en beeldkwaliteitplan





PROJECT

Inrichtings- en beeldkwaliteitplan Landgoed 't Medler

Gemeente Bronckhorst

Projectnummer: 67.90.06

INITIATIEFNEMER

Landgoed 't Medler B.V.

Ruurloseweg 115

7251 LD Vorden

OPSTELLER

Buro SRO

Sweerts de Landasstraat 50

6814 DG Arnhem

Contactpersoon: Erwin Stevens

T (026) 35 23 125

E erwin.stevens@buro-sro.nl

DATUM

29 maart 2018

Inhoud

1. Inleiding	5	4. De Boerstede	16
1.1 Aanleiding en doel	5	4.1 Inleiding	16
1.2 Leeswijzer	5	4.2 Historie	17
2. Inventarisatie t Medler	6	4.3 Analyse	18
2.1 Inleiding	6	4.4 Uitgangspunten	19
2.2 Lagen in het landschap	6	4.5 Ontwerp	21
2.3 Uitkomsten Schetsschuit	7	4.6 Inrichtings- en beeldkwaliteitsaspecten	23
2.4 Kwaliteitskader nationaal landschap De Graafschap	9	5. Het Ongrift	24
3. Tuinkoepel	10	5.1 Inleiding	24
3.1 Inleiding	10	5.2 Historie	25
3.2 Historie	10	5.3 Analyse	26
3.3 Analyse	11	5.4 Uitgangspunten	27
3.4 Uitgangspunten	13	5.5 Ontwerp	29
3.5 Ontwerp	13	5.6 Inrichtings- en beeldkwaliteitsaspecten	31
3.6 Inrichtings- en beeldkwaliteitsaspecten	15	6. Beplantingsplan en plantlijst	33



Mosselseweg

Mossel

Baakse beek

t Medler

2

3

4

Kranenburg

1

De Wiersse

Spoorlijn Vorden - Ruurlo

Ruurloseweg N319

Gemeentegrens

Baakse beek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Landgoed 't Medler is een prachtig eeuwenoud landgoed in het waardevolle coulissen landschap van de Graafschap. Dit landschap wordt in stand gehouden door landgoedbedrijven als 't Medler dat vermogen nodig heeft om te kunnen investeren. Daarom is het nodig om projecten te realiseren die in de toekomst geld genereren voor het landgoed. Het op deze manier gegenereerde geld kan vervolgens in nieuwe projecten op het landgoed geïnvesteerd worden. De gemeente Bronckhorst heeft daarom samen met landgoed 't Medler, een zogenaamde 'schetsschuit' georganiseerd. Het resultaat van deze schetsschuit (met een uitgebreide inventarisatie van 't Medler) geeft inzicht en draagt bij aan de uitvoering van een aantal initiatieven, maatschappelijke doelen en de duurzame instandhouding van landgoed 't Medler.

Landgoed 't Medler heeft Buro SRO gevraagd om, op basis van de schetsschuit, een inrichtings- en beeldkwaliteitplan op te stellen. In het plan worden drie ontwikkelingen behandeld. Omdat er een beperkt deel bosbestemming verdwijnt, wordt er op een vierde locatie bos gecompenseerd. Het betreft hier de volgende initiatieven:

1. Verplaatsing tuinkoepel Ruurloseweg naar een betere locatie
2. Toevoegen nieuw erf nabij het bestaande erf De Boerstede
3. Herbestemming Het Ongrift en het toevoegen van een nieuw erf
4. Nieuwe bosaanleg ter compensatie van te kappen bosareaal

Onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling is ook de restauratie en behoud van de appel-/zaadschuur. Omdat het restaureren van de appel-/zaadschuur geen ruimtelijke ingrepen tot gevolg heeft, blijft dit initiatief buiten de beschouwing van dit inrichtings- en beeldkwaliteitplan.

Het genoemde te compenseren oppervlak aan bosareaal zal worden gecompenseerd met de aanleg van enkele houtopstanden nabij Kranenburg. De boscompensatie wordt verder niet als ontwikkeling besproken, maar komt wel aan de orde in Hoofdstuk 6.

Dit inrichtings- en beeldkwaliteitplan wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

1.2 Leeswijzer

Na de inleiding in dit hoofdstuk volgt een beknopte inventarisatie van het landgoed. Deze inventarisatie is ontleent aan de verslaglegging van de schetssessies in het kader van de 'schetsschuit'. Daarna zullen de plannen voor de verschillende initiatieven worden beschreven. Daarbij zal er ook een doorkijk richting beeldkwaliteit en beplantingsprincipes worden aangegeven.

2. Inventarisatie 't Medler

Ten behoeve van de voorbereiding van de in de inleiding genoemde 'Schetsschuit' is er een uitgebreide inventarisatie van Landgoed 't Medler opgesteld. De tekst in dit hoofdstuk is ontleend aan deze inventarisatie.

2.1 Inleiding

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



Huidige situatie hoofdhuis 't Medler

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.

2.2 Lagen in het landschap

De gelaagdheid van het landschap is uniek en op en rondom 't Medler nog goed af te lezen. Enkele lagen worden hierna beschreven.

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 zo ontstane 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, wat vervolgens bezinkt op de landbouwgrond. Het bevoeien van de velden was dus eigenlijk een vorm van bemesting.

Landbouw en oude bouwlanden

Ook de landbouw heeft duidelijke sporen achtergelaten in het landschap. De hogere plekken in het landschap werden door boeren ingericht als akkercomplexen. De akkers werden bemest met plaggen, die eerst als strooisel in de potstal werden gebruikt. Met de plaggen kwam zo organisch materiaal, mest en zand mee. Hierdoor werden de hogere gronden nog verder opgehoogd en ontstonden 'oude bouwlanden' of escomplexen. Op verschillende plaatsen op 't Medler zijn (kleine) escomplexen te vinden: bij de toegangslaan, bij buurtschap de Mossel, langs de Ganzensteeg en langs de Baakse Beek bij boerderij 't Ongrift. Waarschijnlijk is de 'landbouwlaag' ouder dan de 'landgoederenlaag' die hierna wordt beschreven.

Landgoederen

De transformatie van versterkte boerderijen of spiekers tot landgoederen zorgde voor een nieuwe laag in het landschap met bossen, laanstructuren en in sommige gevallen ook parken en vijverpartijen. Er ontstonden ook nieuwe relaties: de bewoners van 't Medler zorgden er bijvoorbeeld voor dat in Kranenburg een kerk werd gebouwd. Het landgoed heeft ook nog lange tijd een koetshuis in Kranenburg gehad. Wellicht dat hier de koets

stond als de bewoners naar de kerk gingen. Inmiddels is het koetshuis verdwenen, maar het landgoed heeft nog steeds de grond waar het koetshuis stond in eigendom. Het landgoed en de kerk waren ook met elkaar verbonden door middel van een kerkenpad. De ligging van dit pad is echter niet meer te achterhalen.

Toegangslaan

De huidige toegangslaan van 't Medler is eigenlijk ontworpen als een zichtlaan. De eigenlijke ingang van het hoofdgebouw was aan de oostzijde gesitueerd. Later is dat aangepast, waardoor de zichtlaan tevens toegangslaan werd. Met de aanleg van de 'nieuwe' Ruurloseweg (N319) is de toegangslaan wat verlengd. Dit nieuwe deel is beplant met Amerikaanse eiken in plaats van inlandse eiken en zodoende duidelijk herkenbaar.

2.3 Uitkomsten Schetsschuit

In de schetsschuit is de volgende vraagstelling gehanteerd: Hoe kan landgoed 't Medler een financieel gezonde toekomst combineren met de ontwikkeling van meer kwaliteiten? Vanuit deze vraagstelling zijn de hierna opgenomen thema's uitgewerkt.

Beleving 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. Bij beleving van de cultuurhistorie ligt de nadruk op de koepel aan de Ruurloseweg.

't Medler energieneutraal

Het landgoed kent zowel energievragers als (potentiële) energiebrengers. Belangrijkste energievragers zijn het landhuis, dat altijd tot een zeker niveau verwarmd moet worden, en de pomp om water in de gracht te kunnen pompen. Mogelijke 'energiebrengers' zijn de Baakse Beek, de ongeveer 100 hectare bos en houtwallen van 't Medler, maar ook zonne-energie, windenergie en mogelijk energie uit mest.

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.

Wooncontingenten op 't Medler

Momenteel heeft 't Medler twee wooncontingenten die op de huidige locaties niet benut worden en die ze graag zou willen benutten. Het gaat om een (voormalige) tweede bedrijfswoning bij boerderij Het Ongrift en om een vrijstelling voor het realiseren van een woning in de voormalige appel-/zaadschuur.

Op het Ongrift gaat het om een dubbele agrarische bestemming die nog stamt uit de tijd dat het een agrarisch bedrijf was. Inmiddels zijn de stallen gesloopt en is het woonhuis in erfpacht uitgegeven. De agrarische bestem-

ming zal worden getransformeerd tot een enkele woonbestemming op 't Ongrift en een woonbestemming elders.

De tweede woonbestemming rust op de monumentale appel/zaadschuur in de kern van het landgoed. 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 restaureren en behouden van de monumentale schuur door er een nieuwe functie aan te geven is dan ook noodzakelijk.

Resultaat Schetsschuit: visie voor 't Medler

De resultaten van de schetssessies 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 vloeiweide en enkele rabatten. De nieuwe boomgaard en landschapselementen kunnen worden onderhouden door een nieuw opgerichte landgoedwerkgroep. De tuinkoepel heeft een prominente plek en functie langs de recreatief goed gebruikte Ganzensteeg (de oude doorgaande weg van Vorden naar Ruurlo). De nieuwe erven met hoogwaardige architectuur voegen zich fraai in het landschap. Er is een aantal nieuwe routes over het landgoed mogelijk



Visiekaart Schetsschuit

gemaakt. De erven dragen bij aan het project 'Stoken op Streekhout', dat zorgt dat het hoofgebouw verwarmd wordt met eigen hout.

Conclusie

De ontwikkelingen rondom de tuinkoepel en het toevoegen van twee nieuwe erven zijn in dit inrichtings- en beeldkwaliteitplan nader uitgewerkt. De overige in de schetsschuit genoemde ontwikkelingen en doelen worden deels parallel uitgevoerd en vergen een ander proces.

2.4 Kwaliteitskader nationaal landschap De Graafschap

Het noordelijke deel van de gemeente Bronckhorst maakt deel uit van Nationaal Landschap De Graafschap. Een van rijkswege aangewezen klein-

schalig waardevol landschap van oeverwallen langs de IJssel, veel historie en een mozaïek van landgoederen en oude ontginningen. Nationaal Landschap De Graafschap strekt zich tevens uit over delen van de gemeenten Zutphen, Lochem en Berkelland.

De provincie Gelderland heeft de kernkwaliteiten van de nationale landschappen vastgelegd in de Omgevingsverordening Gelderland. Ruimtelijke ontwikkelingen in het nationaal landschap zijn mogelijk mits de kernkwaliteiten worden behouden en versterkt. Het 'Ja, mits-principe'. Ook de gemeente Bronckhorst wil dit bijzondere landschap behouden en ontwikkelen en ziet hierbij een belangrijke rol voor de bewoners, initiatiefnemers en gebruikers van het gebied.

Het kwaliteitskader is de uitwerking van de kernkwaliteiten naar het gebied van de gemeente Bronckhorst. Het geeft aan wat de hoe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de kernkwaliteiten van het landschap. Het biedt kansen voor de initiatiefnemer en de omgeving. Belangrijk daarbij is het proces. Kwaliteit maak je samen. Dit kader geeft houvast bij de planvorming en de afweging zodat vooraf duidelijk is wat de ambities zijn voor het landschap en hoe de initiatiefnemer met een ruimtelijke ontwikkeling een meerwaarde kan bieden voor de kernkwaliteiten van het nationaal landschap.

Het Kwaliteitskader Nationaal Landschap De Graafschap heeft als uitgangspunt gediend voor de ontwerpen van de ontwikkelingslocaties. Het in het kwaliteitskader opgenomen stappenplan is doorlopen.

3. Tuinkoepel

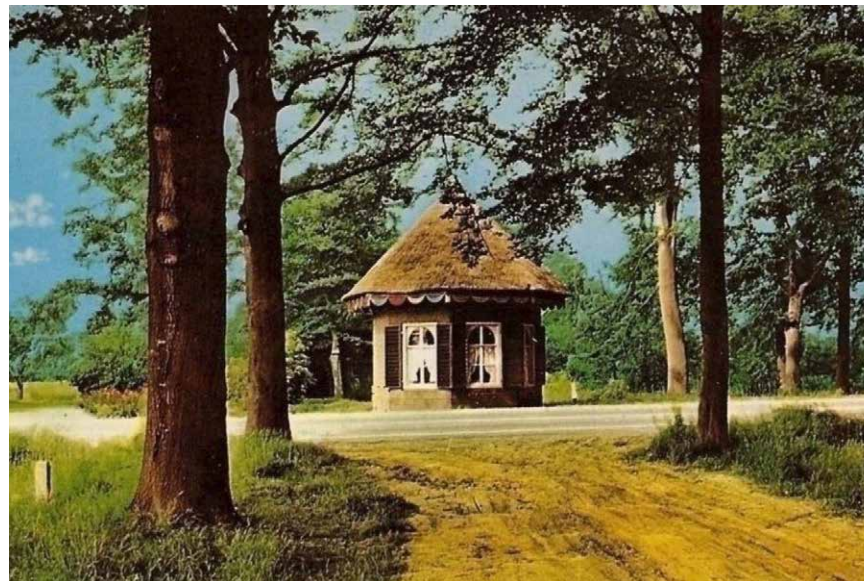
3.1 Inleiding

De monumentale koepel aan de Ruurloseweg verkeert in slechte staat. De eigenaren zijn voornemens om verandering te brengen in deze situatie en wensen de koepel te restaureren en een nieuwe functie te geven. Door de ligging direct aan de provinciale weg zijn de gebruiksmogelijkheden echter zeer beperkt. De wens bestaat om het object te verplaatsen. Door een eventuele verplaatsing ontstaan meer mogelijkheden voor de herbestemming van de koepel, waardoor het rijksmonument een betere plek krijgt in de duurzame instandhouding van het landgoed als geheel.

Het Gelders Genootschap heeft een onderzoek uitgevoerd naar de verplaatsing. In het onderzoek komen de technische verplaatsbaarheid en de historische verantwoording aan bod. Ter inbreng voor het onderzoek is tijdens de schetssessies bij de schetsschuit gezocht naar een nieuwe locatie en een nieuwe functie voor de koepel. De hierna opgenomen teksten zijn deels ontleend aan het rapport van het Gelders Genootschap.

3.2 Historie

Op veel buitenplaatsen en landgoederen lieten eigenaren in het verleden een solitaire koepel bouwen, die het kruispunt van lanen markeerde of een prominente plek in de tuin innam op een heuveltje of bij een waterpartij. Dergelijke koepels bestonden al vanaf de middeleeuwen in de vorm van 'groene kabinetten', gemaakt van latwerk. Later, vanaf de zeventiende eeuw, werden koepels in steen of hout vervaardigd.



De tuinkoepel in betere tijden (onderzoeksrapport Gelders Genootschap)



Huidige situatie tuinkoepel aan Ruurloseweg

De koepel van 't Medler staat opvallend langs de Ruurloseweg. Een dergelijke prominente locatie was niet alleen handig vanwege de bereikbaarheid. Met een koepel aan een uitvalsweg toonde de eigenaar aan de buitenwereld dat hij over 'de nodige vrije tijd beschikte om in de koepel door te brengen', hetgeen daardoor een statussymbool werd. De koepels boden een plek waar men tijdens de wandeling kon uitrusten, thee drinken en genieten van een prachtig vergezicht.

De informatiebundel behorende bij de schetsschuit meldt dat na de aanleg van de Rijksweg in 1840 een koepel werd gebouwd aan het einde van de oprijlaan. De koepel werd gebouwd door Zeno baron van Dorth tot Medler, die leefde van 1795 tot 1886. In de koepel wachtte hij de post en de krant af. In de jaren '50 van de vorige eeuw werd de Koepel ingericht als zomerhuisje en werd verhuurd.



Topografische kaart rond 1850 (Historische Topografische Atlas)

3.3 Analyse

De koepel verkeert in zeer slechte staat. Het rieten dak is kapot, op plekken is er geen voegwerk meer aanwezig, de houten sierlijsten met de geschilderde guirlandes zijn beschadigd en liggen in het koepeltje opgeslagen. De ligging langs de Ruurloseweg (N319), midden negentiende eeuw ideaal om 'zien en gezien te worden', is als gevolg van wegverbredingen, wegverhogingen en intensivering van het verkeer zeer slecht te noemen. Een restauratie is dringend nodig, maar op deze locatie heeft dat weinig zin, omdat door opspattend strooizout en trillingen van (vracht)verkeer de koepel wederom zullen aantasten. Tevens wil de familie de koepel graag weer een functie geven, ter ondersteuning van de instandhouding van het landgoed. Dit is op de huidige locatie niet te realiseren.



Topografische kaart 1950 (topotijdreis.nl)



3.4 Uitgangspunten

Voor de nieuwe locatie en functie van de tuinkoepel worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De koepel moet een meerwaarde vormen voor het landgoed.
- De koepel moet op een locatie komen die past in de structuur van het landgoed en recht doet aan de cultuurhistorie van de plek.
- De koepel moet een bredere gebruiksfunctie kennen, bijvoorbeeld in de vorm van een rustpunt of een bed&breakfast.
- De nieuwe locatie moet niet ten koste gaan van monumentale bomen of andere landschappelijke structuren.
- Om de tuinkoepel voor andere functies geschikt te maken is er de behoefte om ook ondergronds te kunnen bouwen. Op basis van het meest kritische recreatief verblijf van personen is het wenselijk maximaal 50 m² buiten de bestaande fundering ondergronds te kunnen bouwen.
- De veilige ontsluiting van het erf Ruurloseweg 109 moet behouden blijven.

3.5 Ontwerp

Met de hiervoor benoemde uitgangspunten is een schetsontwerp opgesteld voor een nieuwe plek voor de koepel. De beste plek voor deze koepel is nabij de kruising van de Ganzensteeg met de centrale oprijlaan van 't Medler. Dit wijkt enigszins af van de locatie uit de Schetsschuit, deze was aan de zuidzijde van de Ganzensteeg gesitueerd. De redenen hiervoor liggen in de aanwezigheid van kabels en leidingen aan de zuidzijde en de

achterkantontsluiting van het erf Ruurloseweg 109 die via de bestaande dam volgt.

De op de hiernaast weergegeven kaart geeft de huidige locatie van de tuinkoepel en het zoekgebied voor een nieuwe locatie aan. Deze locatie is het meest geschikt om meerdere redenen:

1. Tuinkoepels lagen oorspronkelijk langs doorgaande routes ('zien en gezien worden'). De plek bij de oude doorgaande route, die als fietsroute gebruikt wordt, past goed.
2. De beoogde nieuwe locatie valt binnen de begrenzing van de complex rijksbeschermd buitenplaats, zodat het object nog steeds binnen het rijksmonumentale ensemble valt.
3. De tuinkoepel was gebouwd als een luxe element binnen het esthetische landschap. De nieuwe locatie valt niet binnen het agrarische deel (zoals een weiland), maar nabij het kruispunt van lanen en dus in het esthetisch landschap.

Een ander interessant aspect van de nieuwe locatie is dat deze ligt in het verlengde van een oude verbinding tussen Ruurloseweg en Ganzensteeg. Op de op de vorige pagina's afgebeelde topografische kaarten is deze route nog te zien. Dit deel was vroeger onderdeel van de verbindingroute tussen 't Medler en Onstein. Onderdeel van de verplaatsing van de koepel is tevens het weer herkenbaar maken van deze oude route en op deze plek een zichtlijn aan te brengen. Hiervoor dient de onderbeplanting verwijderd te worden. Momenteel bestaat het bos voornamelijk uit fijnspar.



Deels overwoekerde oude route (beoogde nieuwe zichttas)



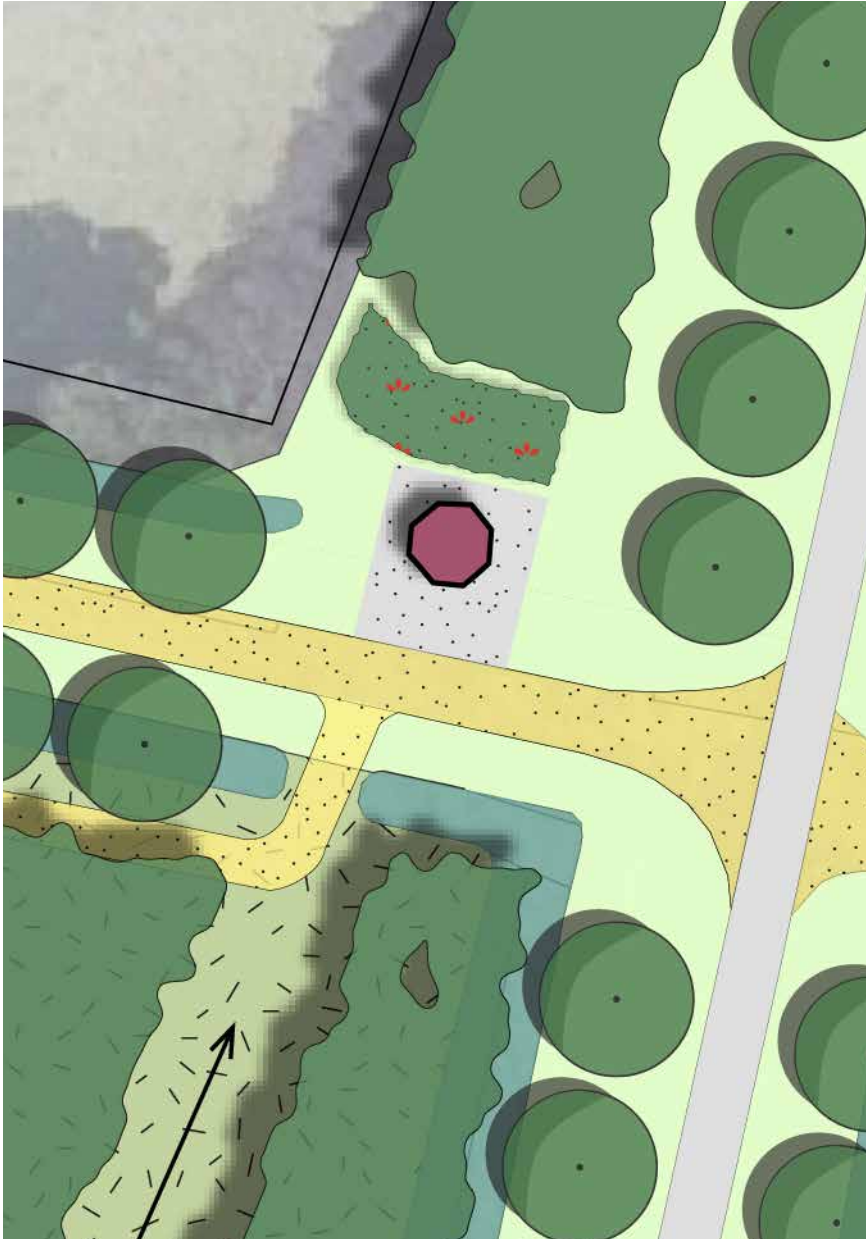
Beoogde nieuwe locatie (links naast het hek) van de tuinkoepel

De bestaande inrit naar de woning Ruurloseweg 109 kan blijven gehandhaafd. Vanwege de verkeersveiligheid is het nadrukkelijk niet de bedoeling om over de zichtlijn een recreatief pad aan te leggen, dit zou problemen op kunnen leveren op de plek van de te verplaatsen koepel langs de Ruurloseweg.

Op de locatie van de nieuwe tuinkoepel en de nieuwe zichttas zijn geen waardevolle bomen aanwezig, enkel jonge aanplant/opslag. Er moet nog nader bekeken worden welke bomen gerooid kunnen worden. Op de plek van de te rooien bomen wordt mantelvegetatie geplant.

De nieuwe locatie ligt op een rustige plek, maar toch centraal op het landgoed in de buurt van de centrale oprijlaan. De afwisseling tussen openheid en beslotenheid is hier goed beleefbaar. De koepel kan op de nieuwe locatie nog generaties lang een beeldbepalend element op het landgoed zijn.

De locatie biedt door de rustige ligging langs lanen en doorkijkjes over velden een optimale 'landgoedsfeer' en is daardoor ook geschikt voor een verbrede functie. De nieuwe functie voor de tuinkoepel moet zoveel mogelijk rekening houden met het bestaande object. Een indeling van de ruimte in meerdere vertrekken is vanuit het oogpunt van cultuurhistorie niet wenselijk. Een aanbouw tegen de buitengevel tast de monumentale waarde van het gebouwtje eveneens te veel aan. Indien voor de nieuwe functie behoefte bestaat aan extra ruimte kan om die reden gedacht worden aan een ondergrondse uitbreiding. Door de verplaatsing ontstaat de mogelijkheid om op de nieuwe locatie een kelder te realiseren waarop de tuinkoepel geplaatst wordt.



Een kleinschalig terras of zitplek bij de koepel is denkbaar. Langs het gedeelte van de oprijlaan tussen Ganzensteeg en Ruurloseweg is reeds parkeerruimte aanwezig, deze kan benut worden voor bezoekers van de nieuwe tuinkoepel.

3.6 Inrichtings- en beeldkwaliteitsaspecten

Omdat het gaat om verplaatsing van een monument, zal de uitstraling hetzelfde blijven (uiteraard in goede staat).

Qua erfinrichting zal de verharding zoveel mogelijk bestaan uit halfverharding met grind. Een pad van gebakken klinkers is denkbaar. Eventueel hekwerk of zitmeubilair zal passend zijn bij de landgoeduitstraling en aansluiting zoeken bij bestaande elementen rondom het hoofdhuis.

Onderzocht moet worden in hoeverre de oude locatie van de tuinkoepel blijvend gemarkeerd kan blijven. Een optie is het markeren van de achthoekige vorm door middel van bestrating. Op die manier blijft de historische locatie herkenbaar.

4. De Boerstede

4.1 Inleiding

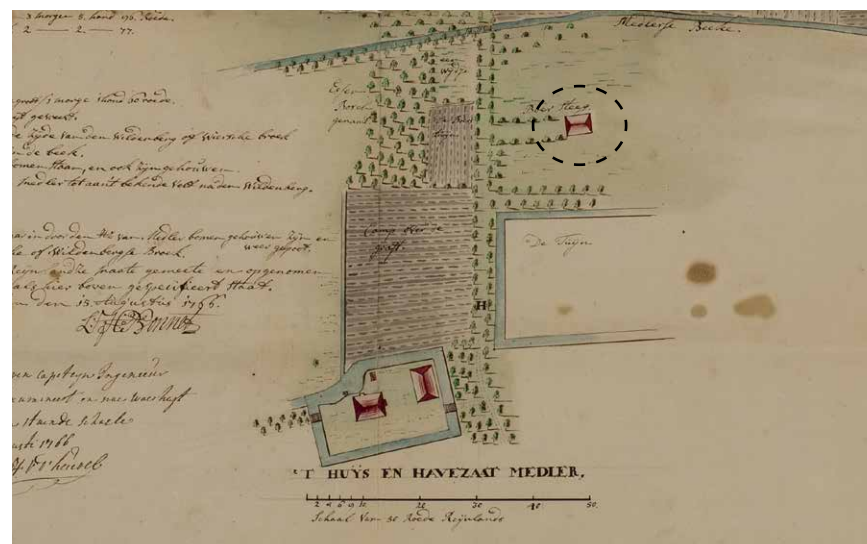
Uit de schetssessies in het kader van de schetsschuit zijn enkele locaties op het landgoed aangegeven waarnaar de woonbestemmingen verplaatst zouden kunnen worden. Eén van de locaties is tegenover het huidige erf van 'De Boerstede' (Ruurloseweg 117 en 117a). Hier liggen mogelijkheden voor de realisatie van een nieuw erf in samenhang en afstemming met het bestaande erf. De niet geëffectueerde woontitel in de historische appel-/zaadschuur nabij het hoofdhuis zal op de locatie van De Boerstede worden ingezet.



Luchtfoto De Boerstede (PDOK)



Huidige boerderij De Boerstede



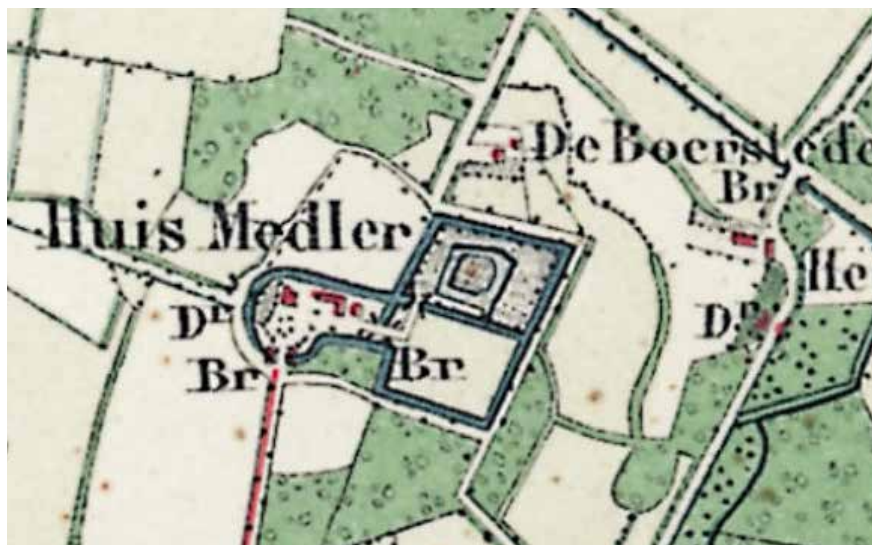
Kaartbeeld "t Huys en havaat Medler 15 augustus 1766" met locatie De Boerstede (Gelders Archief)

4.2 Historie

Op De Boerstede wordt al heel lang gewoond en ook 'geboerd'. Op oude kaarten (zie hiernaast en op de topografische kaarten) is de locatie al aangegeven als woonplek. Rond 1900 is de Boerstede aan de oostzijde van de weg verlaten voor een nieuwe locatie aan de westzijde. De huidige boerderij stamt ook uit deze bouwperiode. Het oude erf, ten oosten van de toegangsweg is deels in gebruik genomen als weiland en deels in gebruik gebleven als agrarisch erf. In de jaren '70 is hier een betonnen schuur gerealiseerd.



Kadastraal minuutplan met globale ligging nieuw erf in rood
(archeologisch onderzoek Transect)



Topografische kaart rond 1900 (topotijdreis.nl)



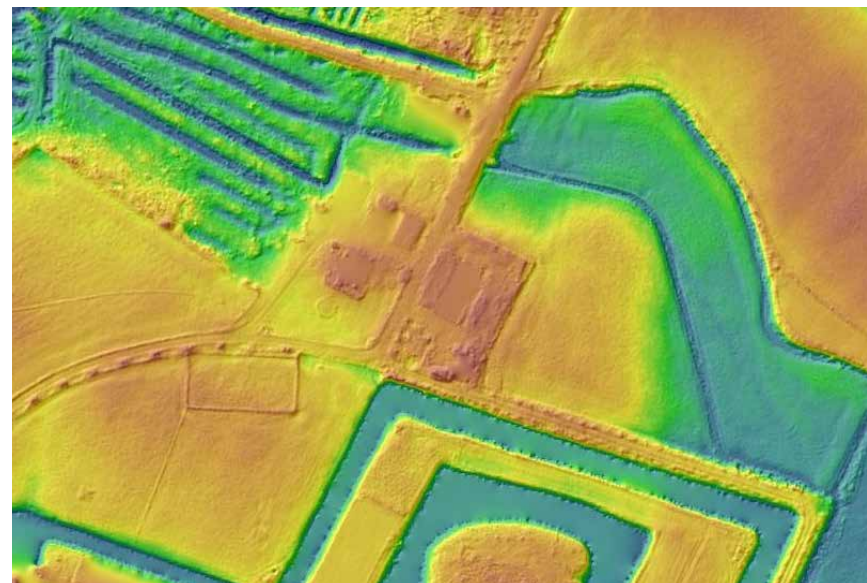
Topografische kaart jaren '60 (topotijdreis.nl)

4.3 Analyse

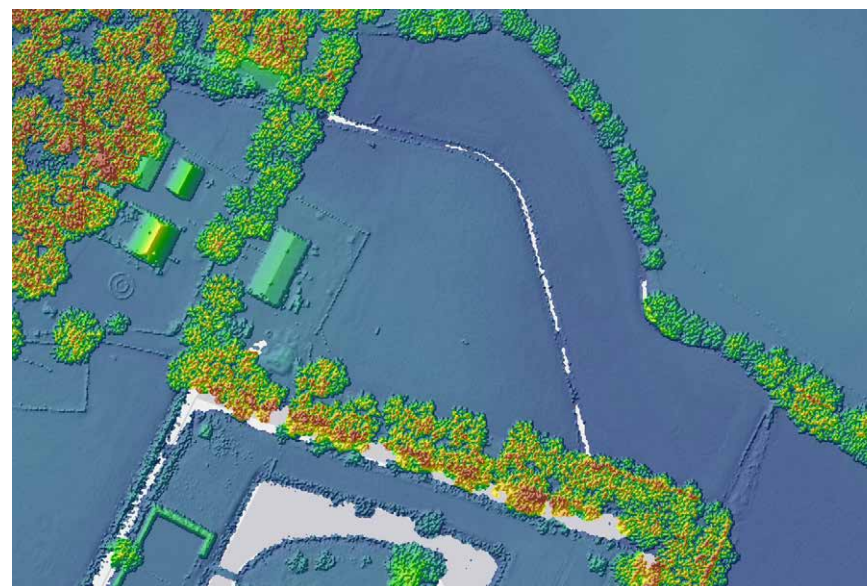
Het bestaande erf aan de Ruurloseweg 117, 'De Boerstede', omvat in de huidige situatie een extensief agrarisch bedrijf (paarden). In de bestaande boerderij zijn twee gezinnen woonachtig. De boerderij heeft een karakteristieke uitstraling en past door haar verschijningsvorm bij de historische kern rond het hoofdhuis van 't Medler. De agrarische bedrijfsbebouwing is grotendeels tegen de bosrand aan gesitueerd en daarmee goed ingepast in het bestaande landschap. Dit geldt niet voor de eerder genoemde betonnen schuur ten oosten van de toegangsweg. De schuur is in matige staat en heeft geen historische waarde.



Bestaande betonnen schuur



Hoogteverschillen maaiveld (AHN.nl)



Hoogteverschillen met bomen en bebouwing (AHN.nl)

Interessant is het aanwezige hoogteverschil op de locatie. Vanaf het huidige maar ook het historische erf van de boerstede loopt het maaiveld af richting de laagte waar in het verleden de Baakse Beek heeft gemeanderd. Dit is in het landschap ook nog duidelijk te zien. Op de afgebeelde hoogtekarten is dit terug te vinden.

Opvallend aanwezig op de locatie is de laanbeplanting langs de bestaande toegangswegen. Deze laanbeplanting (op de onderste hoogtekaart is deze goed te zien) is hoogopgaand en bepalend voor de uitstraling van het gebied en het nieuwe erf.

Omdat het gebied een oude woonplek betreft, is de archeologische verwachtingswaarde hoog. Daarom is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt inderdaad dat op de plek van de oude woonplek de meeste archeologische resten worden verwacht. Het is dus interessant om de plek van de nieuwe woning te relateren aan de ligging van het historisch erf, maar met behoud van archeologische waarden in de bodem.

4.4 Uitgangspunten

Het is de bedoeling dat de woning in de vorm van een landschappelijk ingepast nieuw erf ten oosten van de huidige locatie van De Boerstede wordt gerealiseerd. De agrarische bestemming van de huidige Boerstede blijft gehandhaafd. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

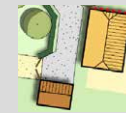
- Sloop van overtollige agrarische bedrijfsbebouwing ten oosten van de toegangsweg.
- De nieuwe woning moet op een locatie komen die past in de structuur van het landgoed, recht doet aan de cultuurhistorie van de plek en moet rekening houden met de aanwezigheid van het agrarisch bedrijf.
- Het erf moet landschappelijk ingepast worden en verwijzen naar de erfinrichting zoals die in de regio vroeger werd toegepast.
- Clustering van bebouwing, voorkomen dat de nieuwe woning te ver van de weg af komt.
- Rekening houden met resultaten reeds uitgevoerd archeologisch onderzoek.



Legenda



bestaand erf De Boerstede



nieuw erf met woning en
bijgebouw



inrit



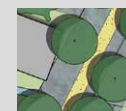
informele inrit



open ruimte met sloot



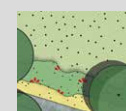
houtwal



laanbeplanting met toegangsweg



bebossing



onderbeplanting laanbomen



nieuwe bomen



oriëntatie voorgevel nieuwe
bebouwing

4.5 Ontwerp

Met voornoemde uitgangspunten is een schetsontwerp opgesteld voor de nieuwe woonlocatie op De Boerstede (zie pagina hiernaast). De betonnen loods oostelijk van de toegangsweg wordt gesloopt. Er wordt een nieuw landschappelijk ingepast erf gesitueerd, ongeveer tegenover het huidige erf van De Boerstede.

De nieuwe woning staat op een hoger gelegen deel. In verband met het te behouden archeologisch bodemarchief is de woning iets zuidelijker gesitueerd dan waar het historisch erf aanwezig was.

De nieuwe woning is met de voorgevel gericht op het noorden, zo ontstaat er een voorkant vanaf de noordelijke toegangsweg en een duidelijke differentiatie ten opzichte van het bestaande erf. De indeling van het erf verwijst naar de oorspronkelijke opzet van boerenerven in de regio. Tussen de woning en de toegangsweg is een kleine boomgaard gesitueerd. Door de aanwezige hoogopgaande bomen is er voor gekozen de landschappelijke inpassing niet te fors te maken: het nieuwe erf mag zich tonen. Door de afwezigheid van beplanting aan de oostzijde van het erf wordt optimaal geprofiteerd van het fraaie landschap dat hier aanwezig is. Een deel van het erf kan worden ingericht als weiland of dienen als informele ontsluiting.

Door de compacte opzet van het erf is het achterliggende landschap met de zichtbare hoogteverschillen nog goed beleefbaar vanaf de toegangsweg. Door de relatie met het bestaande erf is de landschappelijke impact gering. De 'gaten' in de oost-west lopende laanbeplanting ten zuiden van het nieuwe erf worden aangevuld met nieuwe aanplant.



Referentiebeelden De Boerstede

4.6 Inrichtings- en beeldkwaliteitsaspecten

Het nieuwe erf bij De Boerstede ligt in de directe nabijheid van het hoofdhuis en de omliggende lanenstructuur. De bebouwing rondom het hoofdhuis heeft een authentieke uitstraling die past in de sfeer van het landgoed. Daarom is in samenspraak met de eigenaren van 't Medler ervoor gekozen om de nieuwbouw op het erf in traditionele stijl te realiseren. De uitstraling van het erf is landelijk en informeel en mag niet concurreren met de statige uitstraling van het hoofdhuis en de directe omgeving.

Bouwmassa en situering

- Woning met voorgevel gericht op de ontsluitingsroute vanuit het noorden
- De plattegrond is gedraaid ten opzichte van de toegangsweg
- De woning kent een lage goothoogte en dominante dakvlakken (één bouwlaag met kap) en verwijst daarmee naar de landelijke bouwwijze
- Maximum bouwvolume woning: 750 m³
- Maximaal 2 bijgebouwen zijn toegestaan, zoveel mogelijk combineren van bouwvolumes

Architectuur

- De hoofdvorm verwijst naar traditionele boerderijen, de detaillering (uitwerking van de gevels) kan daarvan afwijken
- De woning kent een rechthoekige basisplattegrond
- De woning is voorzien van een overwegend gesloten zadeldak met wolfseinden

- De bouwhoogte is maximaal 10 meter
- De goothoogte is maximaal 2,2 meter
- De noordelijke gevel kent een gevelindeling die verwijst naar de oorspronkelijke gevelindeling van hallehuisboerderijen in de omgeving
- De gevelopeningen blijven kleinschalig, voor de van de weg gekeerde gevels kan hiervan afgeweken worden
- Gevels uitgevoerd in rode baksteen met daaraan ondergeschikt hout en glas. Details in andere materialen zijn mogelijk
- Daken worden uitgevoerd in gesmoorde keramische pannen of riet of een combinatie daarvan
- De gevels van bijgebouwen worden uitgevoerd in hout of baksteen
- Het kleurgebruik is gedempt en niet contrasterend met de omgeving

Erfinrichting

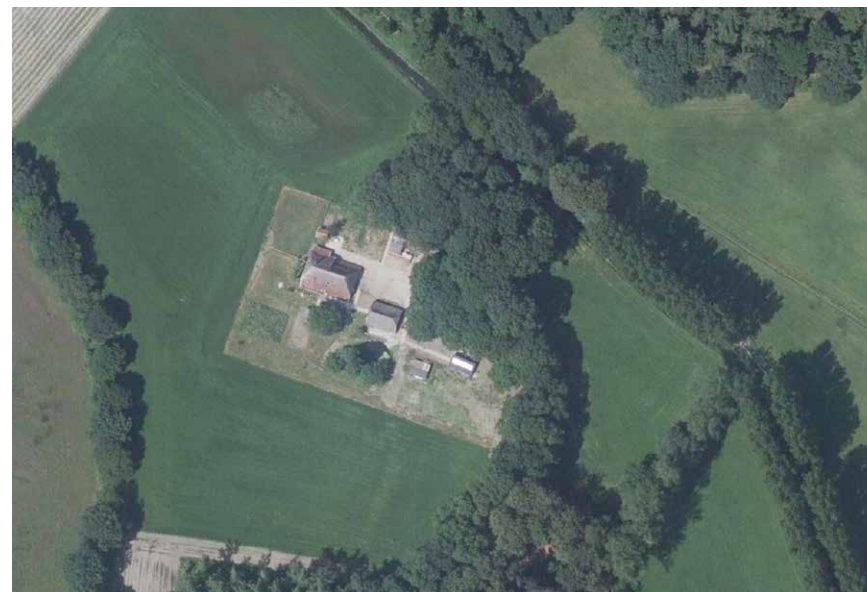
- De toegangsweg en het erf krijgen een landelijke uitstraling, het gebruik van gebakken klinkers of grind heeft de voorkeur
- Toegangspoorten of hekwerk is landelijk en zoveel mogelijk uitgevoerd in hout, metalen toegangspoort of hekwerk is niet passend
- Minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein
- Realiseren nieuwe boomgaard
- Boomgaard en toegangsweg zijn voorzien van hagen
- Geen schuttingen toepassen
- Aanplanten solitaire boom op het erf om diepte aan de kavel te geven

De referentiebeelden geven een impressie van het nieuwe erf. In hoofdstuk 6 is de landschappelijke inpassing nader uitgewerkt.

5. Het Ongrift

5.1 Inleiding

Een andere locatie die in de schetssessie van de schetsschuit is aangegeven als potentiële woonlocatie is 'Het Ongrift'. Dit erf aan de Wiersserbroekweg 4-6, heeft geen toekomstwaarde als agrarische bedrijfslocatie. De locatie ligt nabij de Baakse Beek. Het is de wens dat de huidige boerderij een (burger)woonbestemming krijgt met een recreatieappartement van 50 m² in een deel van de boerderij. Als ontwikkeling wordt één van de twee woontitels verplaatst naar een naastgelegen locatie (wordt eveneens voorzien van een (burger)woonbestemming).



Luchtfoto Het Ongrift (PDOK)



Topografische kaart circa 1850 (Historische Topografische Atlas)



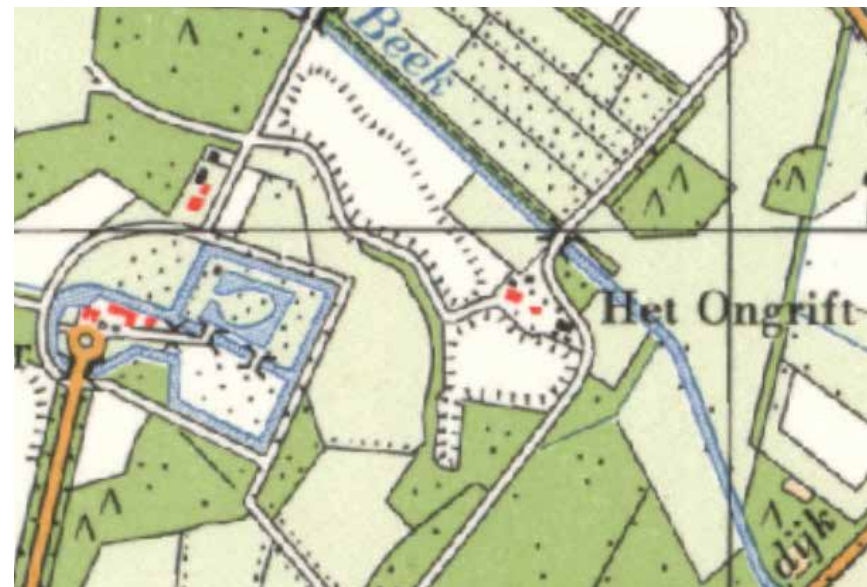
Huidige boerderij Het Ongrift (Foto via Google Maps)

5.2 Historie

Het Ongrift is een oud agrarisch erf op 't Medler. Reeds op de kaart van 1850 is op de locatie bebouwing zichtbaar en waarschijnlijk is het erf al veel ouder. De historische boerderij (ca. 1880) is nog aanwezig. Door de sloop van de voormalig agrarische bedrijfsbebouwing is het erf in oude luister hersteld.



Topografische kaart rond 1900 (topotijdreis.nl)



Topografische kaart jaren '60 (topotijdreis.nl)

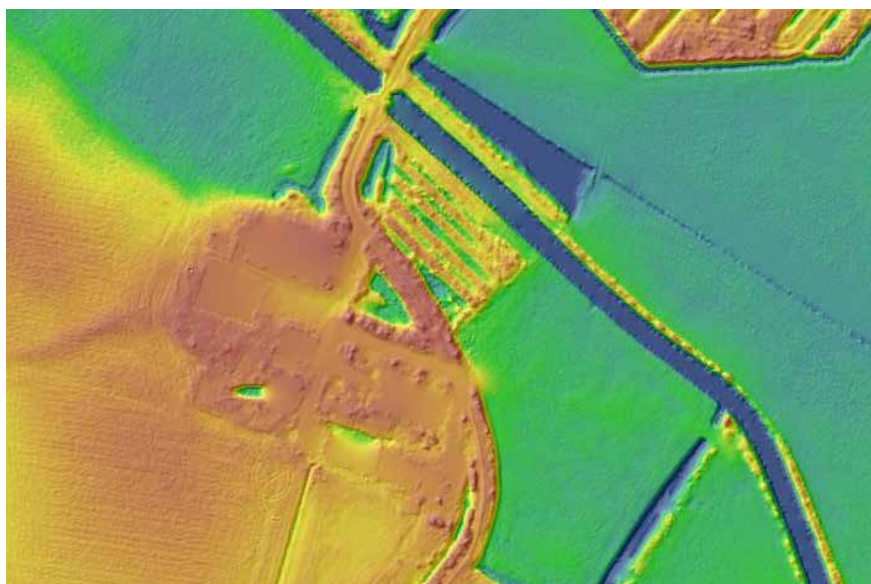
5.3 Analyse

Het erf Het Ongrift ligt op de overgang van de hogere akkergronden naar de vroegere hooilanden. De reeds vroeg (vóór 1850) gekanaliseerde Baakse beek vormt een duidelijke rechtlijnige structuur die een contrast vormt met de organische vormen van het erf Het Ongrift. Een deel van de laag gelegen gebieden is bebost.

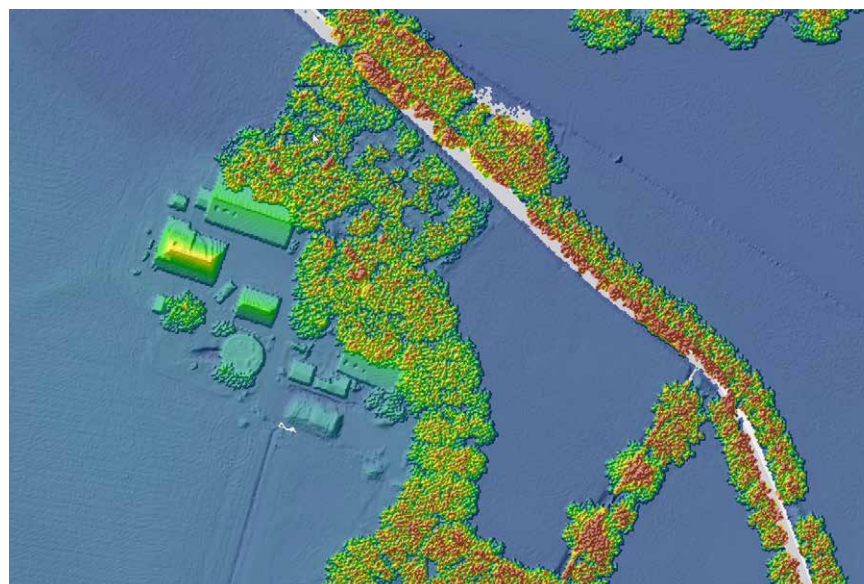
Opvallend aanwezig in het landschap is de slingerende laan die langs de achterzijde van het erf van Het Ongrift loopt. Deze laan is ook goed te zien op de hoogtekkaart met de beplanting. Deze laan vormt ook de

ontsluitingsweg van Het Ongrift, die richting het noorden aansluit op de Wiersserbroekweg. Ten noorden van het erf kruist de laan na een bocht de Baakse beek. Aan de zuidzijde van de Baakse beek is een schouwpad aanwezig (zie foto).

Op de hoogtekkaart is ook te zien dat het bosje dat tussen het bestaande erf en de Baakse Beek is gelegen, een oud rabattenbosje is. Rabattenbossen komen op 't Medler veel voor. Dit bosje moet zoveel mogelijk behouden blijven.



Hoogteverschillen maaienveld (AHN.nl)



Hoogteverschillen met bomen en bebouwing (AHN.nl)

5.4 Uitgangspunten

De vigerende bestemming op Het Ongrift betreft een agrarische bestemming met een dubbele bedrijfswoning 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 tweede woontitel is buiten deze erfpacht gehouden en op die locatie niet langer inzetbaar. Deze woontitel zal worden ingezet op een locatie nabij het Ongrift. Het voormalige agrarisch erf krijgt dus een (burger)woonbestemming, evenals de nieuw te bouwen woning.



Beeld schouwpad Baakse beek

Belangrijk hierbij is dat het nieuwe erf wordt ingepast in het landschap en de impact op de omgeving maar ook de bestaande woning beperkt blijft.

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- Sloop overtollige agrarische bedrijfsbebouwing (reeds eerder gebeurd).
- Verplaatsen één bedrijfswoning en beide omvormen naar burgerwoning.
- De nieuwe woning moet op een locatie komen die past in de structuur van het landgoed en recht doet aan de cultuurhistorie en landschappelijke waarde van de locatie.
- Rekening houden met bestaande zichtlijnen van het oude erf
- Ruimtelijke clustering van bebouwing
- Landschappelijk inpassen bestaand erf en nieuw erf.



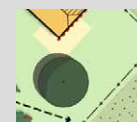
Legenda



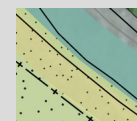
bestaand erf Het Ongrift



nieuw erf met woning en
bijgebouw



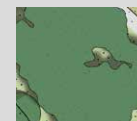
nieuwe solitaire boom



Baakse Beek met schouwpad



bestaande laanbeplanting



bebossing



onderbeplanting laanbomen
met zichtlijn naar open ruimte



oriëntatie voorgevel nieuwe
bebouwing

5.5 Ontwerp

Met de gegeven uitgangspunten is een ontwerp voor een nieuw erf gemaakt ten oosten van het bestaande erf van Het Ongrift (zie volgende pagina). De nieuwe woning sluit aan op de landschappelijke structuur door het bouwen op de overgang van hoog naar laag. De indeling van het erf verwijst naar de oorspronkelijke opzet van boerenerven in de regio.

De nieuwe woning wordt zoveel mogelijk op de rand van het bestaande hoger gelegen rabatbosje gesitueerd zodat optimaal het vrije uitzicht benut wordt en de impact op de bestaande boerderij en het landschap minimaal is. Zichtlijnen van de bestaande boerderij richting het oosten blijven behouden. De nieuwe woning is met de voorgevel gericht op het oosten en heeft een eigen inrit die grotendeels op de bestaande schouwstrook langs de Baakse Beek is gelegen.

Omdat de nieuwbouw geclusterd wordt tegen de erfbosjes van het bestaande erf, is de landschappelijke impact gering. De bestaande boerderij is reeds landschappelijk ingepast. Omdat het nieuwe erf tegen het bestaande rabatbosje en ook tegen de hoogopgaande laanbeplanting is gesitueerd, hoeft er weinig nieuwe erfbepanting te worden toegevoegd om het erf landschappelijk in te passen. Door het combineren van schouwpad en inrit is er geen extra ontsluitingsweg nodig. Het deel dat gebruikt wordt voor de inrit zal wel constructief versterkt moeten worden.



Referentiebeelden Het Ongrift

5.6 Inrichtings- en beeldkwaliteitsaspecten

Het nieuwe erf heeft een andere identiteit dan Het Ongrift zelf. Het ligt ten opzichte van de omgeving wat meer besloten en het heeft een relatie met het beekdallandschap. De uitstraling van de nieuwbouw kan mede door de besloten ligging ook in een wat meer eigentijdse vorm worden uitgevoerd. De uitstraling van het erf is wel landelijk en informeel en moet zich voegen in het omliggende landschap.

Bouwmassa en situering

- De nieuwe woning is met de voorgevel gericht op het oosten en met de achterkant richting de bestaande bosschages
- De woning kent dominante dakvlakken (één bouwlaag met kap) en verwijst daarmee naar de landelijke bouwwijze
- Maximum bouwvolume woning: 750 m³
- Maximaal 2 bijgebouwen zijn toegestaan, zoveel mogelijk combineren bouwvolumes

Beeldkwaliteitsaspecten architectuur

- De verschijningsvorm verwijst naar de landelijke bouwwijze met een eigentijdse invulling
- Uitgangspunt is het beeld van een dominante kap, waarbij de kap voorrang krijgt op de gevels.
- De woning kent een rechthoekige basisplattegrond
- De bouwhoogte is maximaal 10 meter
- De goothoogte maximaal 3 meter (voor delen van de gevel kan

daarvan afgeweken worden)

- Gevels uitgevoerd in baksteen, hout en/of glas, details in andere materialen zijn mogelijk
- Het dak is overwegend gesloten en wordt uitgevoerd met gebakken pannen, zink of riet, een combinatie daarvan is ook mogelijk
- De gevels van bijgebouwen worden uitgevoerd in hout of baksteen
- Kleurgebruik is ingetogen en niet contrasterend met de omgeving

Beeldkwaliteitsaspecten erfinrichting

- Het erf krijgt een landelijke uitstraling, het gebruik van gebakken klinkers of grind heeft de voorkeur
- Het toegangspad wordt uitgevoerd in (half)verharding met een middenstrook van gras.
- Toegangspoorten of hekwerk zijn sober en ingetogen vormgegeven
- Minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein
- Geen schuttingen toepassen
- Aanplanten solitaire boom op het erf om diepte aan de kavel te geven
- Deel van de kavel wordt ingericht als weide en/of landschapstuin

De referentiebeelden geven een impressie van het nieuwe erf. In hoofdstuk 6 is de landschappelijke inpassing nader uitgewerkt.



Ontwerpen ontwikkelingslocaties met nummers uit plantlijst

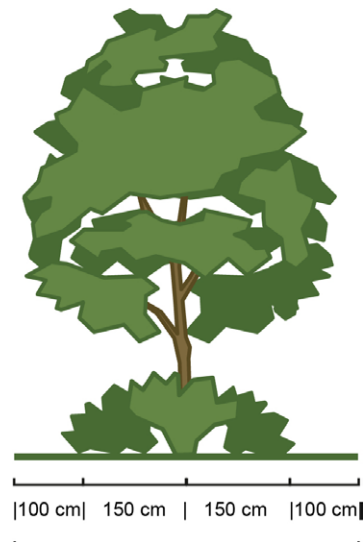
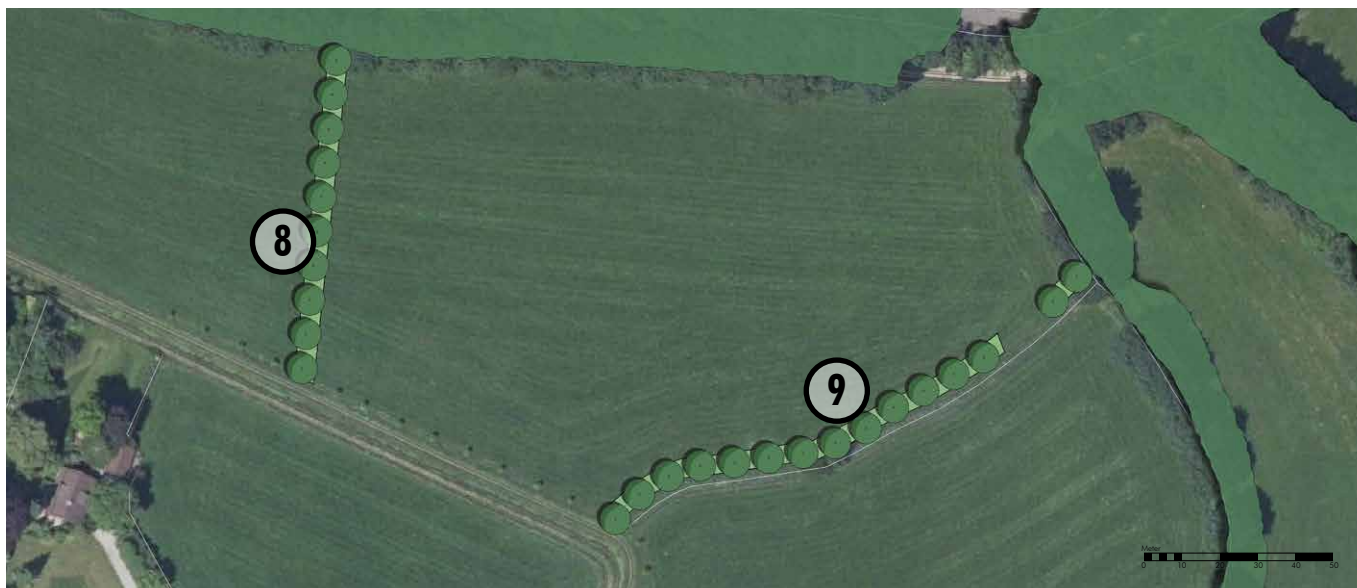
6. Beplantingsplan en plantlijst

	naam (Nederlands) / omschrijving	naam (Latijn)	Menging	(plant)maat	plantverband	aantal/opp.	situering*
Tuinkoepel							
							I
1	Zoomvegetatie streekeigen soorten: - gewone vuilboom - hazelaar - Gelderse roos - hulst - gewone vlier - hondsroos	Rhamnus frangula Corylus avellana Viburnum opulus Ilex aquifolium Sambucus nigra Rosa canina	25% 20% 15% 10% 20% 10%	bosplantsoen 60 -100 cm	2 rijen verschoven verband afstand 100 cm tussen rijen plantafstand 100 cm in de rij groepsgewijs mengen (3-7 soorten)		V
De Boerstede							
2	Aanvullen Laanbeplanting: - Zomereik	Quercus robur		18/20 cm (omtrek)	solitair met 2 boompalen	2 stuks	V
3	Hoogstam fruitboomgaard: - Appel, Peer, Pruim			14/16 cm (omtrek)	Individueel met 2 boompalen	3 stuks	V
4	Hagen (keuze) - Beuk - Gewone liguster	Fagus sylvatica Ligustrum vulgare		2-jarig materiaal	2 rijen driehoeksverband afstand 25 cm tussen rijen plantafstand 25 cm in de rij		I
5	Solitair (keuze): • grootbladige linde • zomereik • walnoot	Tilia platyphyllos Quercus robur Juglans regia		14/16 cm (omtrek)	Solitair met 2 boompalen	1 stuk	I
Het Ongrift							
6	Zoomvegetatie streekeigen soorten: - gewone vuilboom - hazelaar - Gelderse roos - tweestijlige meidoorn - sleedoorn - hondsroos	Rhamnus frangula Corylus avellana Viburnum opulus Crataegus laevigata Prunus spinosa Rosa canina	15% 20% 15% 20% 20% 10%	bosplantsoen 60 -100 cm	2 rijen verschoven verband afstand 100 cm tussen rijen plantafstand 100 cm in de rij groepsgewijs mengen (3-7 soorten)		V
7	Solitair (keuze): - Moeroseik - Amberboom - Smalbladige es	Quercus palustris Liquidambar styraciflua Fraxinus angustifolia		18/20 cm (omtrek)	solitair met 2 boompalen		V

*situering

V= vast: op positie/lijn zoals aangegeven op kaart

I= indicatief: binnen aangeduid gebied op kaart



Ontwerp locatie boscompensatie

Bepantingsprincipe van de houtsingel

	naam (Nederlands) / omschrijving	naam (Latijn)	Menging	(plant)maat	plantverband	aantal/opp.	situering*
Houtsingels Kranenburg							
8	Houtsingel A: - zwarte els - zomer eik - zachte berk - hazelaar - Gelderse roos - tweestijlige meidoorn - sleedoorn - hondsroos	Alnus glutinosa Quercus Robur Betula pubescens Corylus avellana Viburnum opulus Crataegus laevigata Prunus spinosa Rosa canina	15% 35% 10% 10% 5% 10% 10% 5%	10-12 cm omtrek bosplantsoen 60 -100 cm	Boomvormers in middelste rijen verschoven verband afstand 125 cm tussen rijen plantafstand 125 cm in de rij groepsgewijs mengen (3-7 soorten)	Breedte singel: 5 m	V
9	Houtsingel B: - zwarte els - zomer eik - zachte berk - hazelaar - Gelderse roos - tweestijlige meidoorn - sleedoorn - hondsroos	Alnus glutinosa Quercus Robur Betula pubescens Corylus avellana Viburnum opulus Crataegus laevigata Prunus spinosa Rosa canina	35% 15% 10% 10% 5% 10% 10% 5%	10-12 cm omtrek bosplantsoen 60 -100 cm	Boomvormers in middelste rijen verschoven verband afstand 125 cm tussen rijen plantafstand 125 cm in de rij groepsgewijs mengen (3-7 soorten)	Breedte singel: 5 m	V

*situering

V= vast: op positie/lijn zoals aangegeven op kaart

I= indicatief: binnen aangeduid gebied op kaart

Boscompensatie Kranenburg

Om de nieuwe tuinkoepel en het nieuwe erf bij Het Ongrift te kunnen realiseren, moet er een beperkt aantal bomen en voor Het Ongrift ook een deel van de bestemming Bos verdwijnen. Voor de tuinkoepel geldt dat er maximaal 217 m² in gebruik kan worden genomen voor de nieuwe functie. Het betreft hier voornamelijk opslag en bomen jonger dan 25 jaar. Voor het Ongrift zal 468 m² van de bestemming Bos verdwijnen. Op deze plek zullen vooral braamstruiken en maximaal 4 bomen moeten wijken.

De provinciale verordening geeft eisen aan voor de hoeveelheid compensatie van de te verdwijnen oppervlakte. Gezien de leeftijd, omvang en kwaliteit van het betreffende bos is gerekend met een toeslag van 1/3 boven op de oppervlakte. Dit betekent dat $685 \text{ m}^2 \times 1,33 = 911,5 \text{ m}^2$ gecompenseerd moet worden.

Voor wat betreft de wijze van compensatie kiest landgoed 't Medler voor compensatie in de vorm van nieuwe houtsingels. Deze hebben landschappelijk en ecologisch gezien een hogere waarde dan uitbreiding van een bestaand stuk bos. De kernkwaliteiten van 't Medler worden namelijk bepaald door het kleinschalig landschap waar bossen, agrarische gronden en landschapselementen elkaar afwisselen.

Ten noordoosten van Kranenburg op een agrarisch perceel (kad. nr. 2397) worden een tweetal houtsingels gerealiseerd. In het verleden (zie afgebeelde topografische kaart van 1925) heeft hier ook beplanting gestaan, die later is verwijderd ten behoeve van een efficiënte agrarische bedrijfsvoering. De nieuwe houtsingels hebben met een breedte van 5 meter een



Topografische kaart ca. 1925 met aangegeven houtsingels

gezamenlijke oppervlakte van 1071 m². Dit is voldoende om aan de in de Gelderse verordening bepaalde compensatie van 911,5 m² te voldoen. In de oostelijke houtsingel is een onderbreking opgenomen omdat ter plaatse een gasleiding loopt waarop niet direct beplanting is toegestaan.

De hiernaast opgenomen plantlijst geeft de samenstelling en menging weer van de aan te leggen elementen. Hiermee wordt het kleinschalige cultuurlandschap versterkt, waarmee ook de kernkwaliteiten van het Gelders Natuurnetwerk worden gediend.



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement