

# V R A G E N D E R

## Ontwikkelingsvisie

gemeente Oost-Gelre  
oktober 2012

**OOSTZEE**  
stedenbouw



# V R A G E N D E R

## Ontwikkelingsvisie

gemeente Oost-Gelre  
oktober 2012





## Inleiding

### Opgave

Het nieuwe coalitieakkoord van april 2010 geeft aan dat in iedere kern van Oost-Gelre voor eigen behoefte woningbouw gerealiseerd dient te worden. In Vragender hadden zich inmiddels ook al diverse belangstellende gemeld.

Er dient dus nu gezocht te worden naar woningbouwlocaties, zodat er woningen in de dorpen gebouwd moeten kunnen worden.

Onze visie op deze opgave gaat niet zozeer in op het zoeken naar woningbouwlocaties. Ons antwoord op de vraag richt zich op; hoe bouw je een dorp? Hoe, waar en wanneer zou je woningen kunnen toevoegen aan het bestaande dorp Vragender? Ons inziens zouden een woningbouwlocatie moeten passen in een grotere ontwikkelingsvisie op Vragender. Een vanzelfsprekend, flexibel model dat gelijke tred kan houden met de concrete vraag. Nieuwbouw van woningen zouden moeten ervaren worden als een natuurlijke ontwikkeling van het dorp.





# Inhoud

<b>H1 Inventarisatie</b>	<b>9</b>	<b>H4 Inventarisatie &amp; analyse landschap</b>	<b>45</b>
1.1 Eerste indruk	9	4.1 Erven en beplanting	45
1.2 Ondergrond	11	4.2 Groene elementen	47
1.3 Netwerken	13	4.3 Karakteristieke plekken en routes	53
1.4 Occupatie	15	<b>H5 Het groene ontwikkelingsplan</b>	<b>55</b>
1.5 Identiteit en Ambities van Vragender	19	5.1 Uitgangspunten	55
<b>H2 Ruimtelijke analyse &amp; strategie</b>	<b>23</b>	5.2 Onderdelen van het plan	61
2.1 Sterkten	23	<b>H6 Beeldkwaliteit</b>	<b>67</b>
2.2 Zwakten	25	6.1 Dorpse Beeldkwaliteit	67
2.3 Kansen	27	6.2 Richtlijnen Beeldkwaliteit	71
2.4 Bedreigingen	29		
2.5 Keuze voor een strategie	31		
2.6 Woningbouwlocaties	33		
<b>H3 Zuidelijke rand Vragender</b>	<b>35</b>		
3.1 Relatie dorp, es en krans	35		
3.2 Zuidelijke rand	35		
3.3 Inrichting	37		
3.4 Verbindingen	39		





## 1

## Inventarisatie

### 1.1 Eerste indruk

De eerste indruk van het dorp is door ons samengevat in een aantal foto's. Deze foto's bestaan uit beelden die kenmerkend zijn voor Vragener en deze opgave. Het zijn beelden van beeldbepalende bouwwerken, weidse vista's, opvallende dorpranden en recente uitbreidingen. Daarnaast komt de voor Vragender typerende relaties tussen dorp - landschap, es - krans en centrum – dorpsrand worden direct naar voren.

### 1.2 Ondergrond

#### *Bodem*

Op de vereenvoudigde bodemkaart van Vragender en de omgeving zijn drie bodemsoorten te onderscheiden. De hoofdsoort van de omgeving is *podzolgrond*, een zandige bodem. Op deze zandige bodem is jarenlaag mest opgebracht, waardoor een *enkeerdgrond* is ontstaan. De akkers kregen hiermee een humusrijke bovenlaag, waar de gewassen van konden profiteren. Door de begrenzing van de akkers hebben deze kunstmatig enkeleerdgronden

een duidelijk hoekige contour; op het kaartmateriaal in dit document is dit goed zichtbaar. De enkeleerdgronden vormen gezamenlijk de grote es rond Vragender. Deze es zorgt voor duidelijke glooiingen in het landschap. Ten zuiden van de grote es liggen twee kleine "eenmansessen".

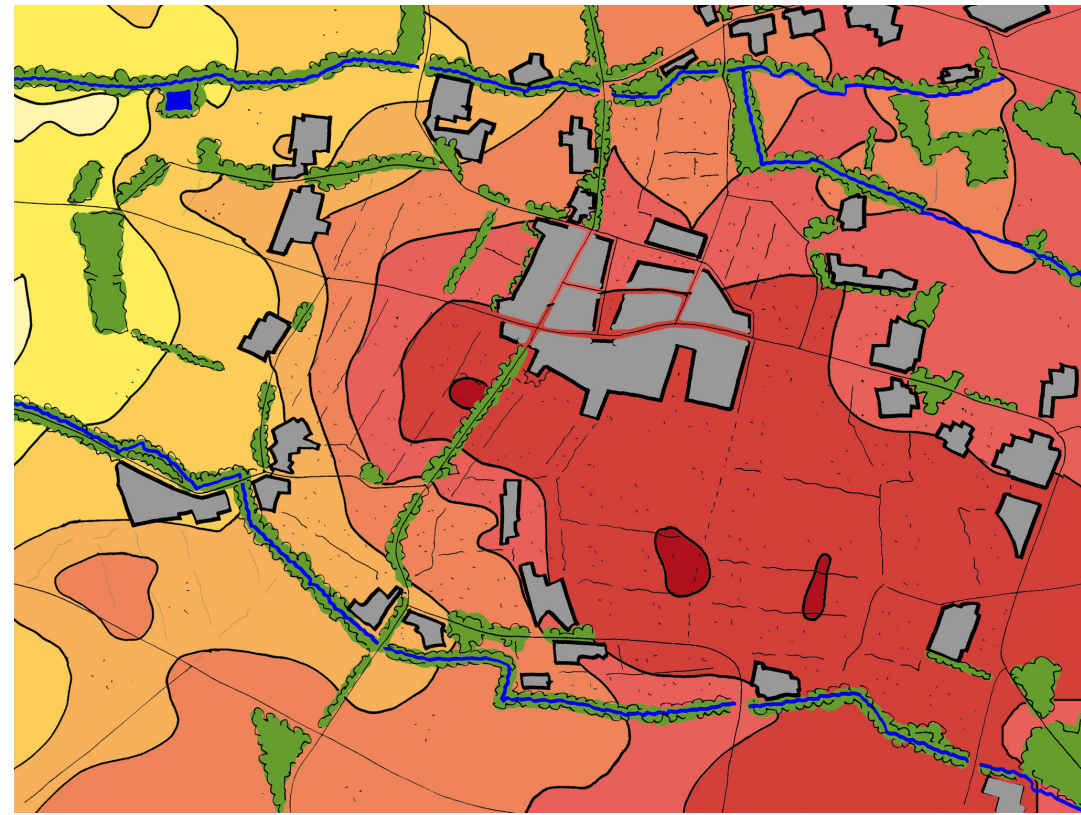
Aan de lagere randen van de es vinden we *beekeerdgronden*. Deze gronden zijn ontstaan door de afzetting van de beken en hebben daardoor een vloeiende contour. Naar het oosten ligt een smalle strook ontginning met daarachter het Vragenderveen.

#### *Hoogteverschillen*

Op de hoogtekkaart van Vragender is de es duidelijk herkenbaar; de kunstmatige heuvel tekent zich af in de hoogtelijnen en ook de eenmansessen zijn op deze kaart zichtbaar. Daar waar deze lijnen dicht op elkaar liggen (aan de west- en zuidkant) is de rand van de es het steilst.

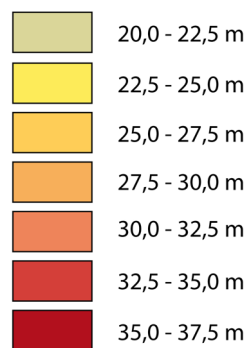


*bodemkaart*



*hoogtekaart*

Legenda Hoogtekaart



Legenda Bodemkaart



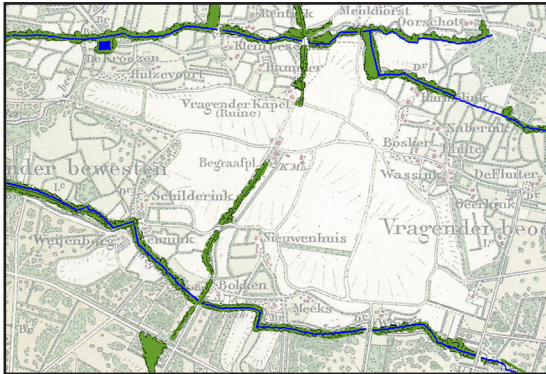
Aan de westzijde van het dorp is zelfs een steilrand te vinden; hier ligt een abrupt hoogteverschil in het landschap. Wanneer men vanuit de westzijde het dorp nadert over de Vragenderweg is deze rand en het grote hoogteverschil goed merkbaar.

Een ander opvallende lijn met opmerkelijke hoogteverschillen is de Heelweg, die vanaf de kerk naar het zuiden voert. Deze zogenaamde 'Holle weg' heeft zijn unieke karakter gekregen door de ophoging van de akkers aan de weg. Omdat deze weg zich al langer in het landschap bevindt dan de kunstmatig opgehoogde es, is hier een groot hoogteverschil ontstaan.

Ten plaatse van de beken, ten noorden en ten zuiden van de es, verloopt het hoogteverschil geleidelijker. Hier liggen de hoogtelijnen verder bij elkaar vandaan.



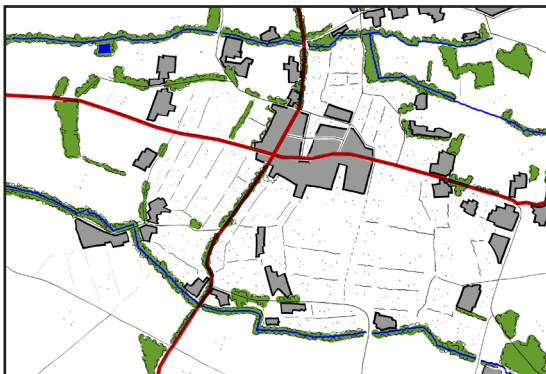
*Vragener en omliggend landschap*



twee beken



assenkruis doorgaande wegen



lange lijnen als kader van Vragender

### 1.3 Netwerken

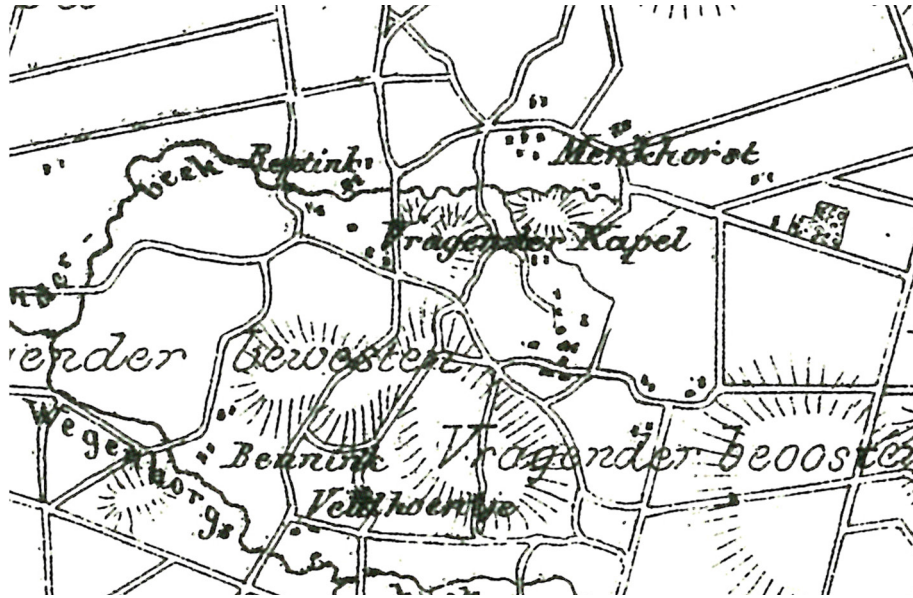
#### *Blauw, grijs en groen*

In en rond Vragender zijn een drietal netwerken van belang. Op de eerste plaats is dat het blauwe netwerk; dit zijn de 2 beken en hun aftakkingen. Aan de noord- en zuidzijde vallen de Vragender en Weijenborgse beek lijnen samen met de krans. Hier vormen zij tezamen met de kransbebouwing de rand van de es.

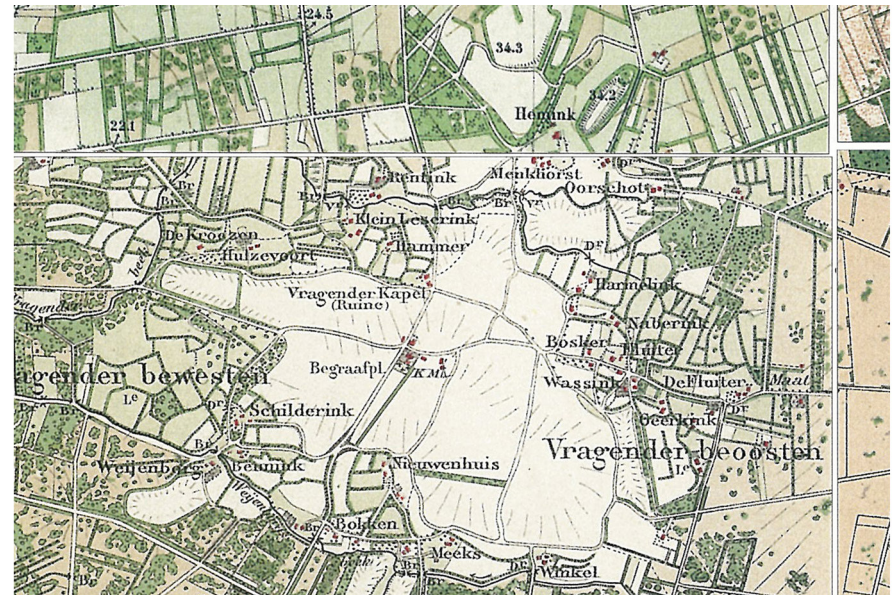
Het tweede netwerk, de doorgaande wegen in en rond het dorp, lijkt zich los van het blauwe netwerk te hebben ontwikkeld. Veel wegen op de hoge droge es zijn onverhard. De belangrijkste doorgaande wegen vormen momenteel een kruis dat vrij centraal op de es ligt. De noord-zuid verbinding (Heelweg - Pastoor Scheepersstraat) en de oost-west verbinding (Vragenderweg – Winterswijkseweg) snijden elkaar op een punt dat men zou kunnen aanduiden als ‘het centrum’ van Vragender. Hier bevindt zich de kerk, de plaatselijke horeca en de Toeristische OpstapPlaats.

De huidige Kapelweg is echter een oudere oost-westverbinding dan de lijn Vragenderweg – Winterswijkseweg. Deze oude lijn langs de ruïne van de Vragender Kapel komt in een eerder stadium voor op de historische kaarten van Vragender en omgeving. Deze twee verbindingen splitsen van oorsprong aan de oostrand van het dorp en op enige afstand van de westrand. De oostelijke splitsing bestaat niet meer in de huidige wegenstructuur.

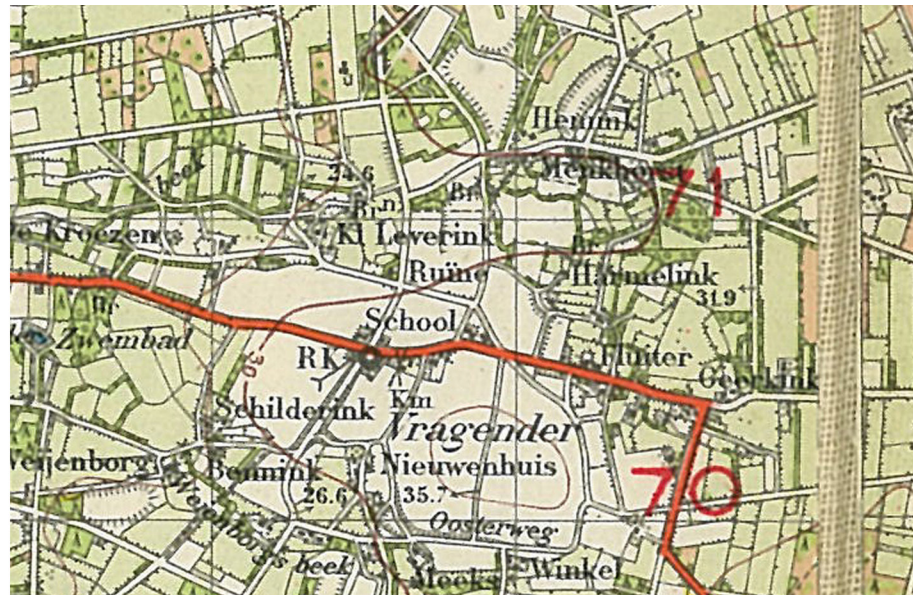
In sterke harmonie met de blauwe en grijze lijnen, heeft het groene netwerk zich ontwikkeld. Vooral in de beekdalen vinden we volwassen eikensingels en –bosjes, maar ook op een aantal plaatsen langs de doorgaande wegen heeft het groen de kans gekregen volwassen vormen aan te nemen. Verder is het groen ook duidelijk in en aan de rand van het dorp aanwezig. De beplanting bepaalt hier het groen aanzicht van het dorp. Op de enkeerdgronden heeft het groen minder de kans gekregen om enige omvang te bereiken. Daar heeft de es door de vele bemesting een open en weids karakter gekregen.



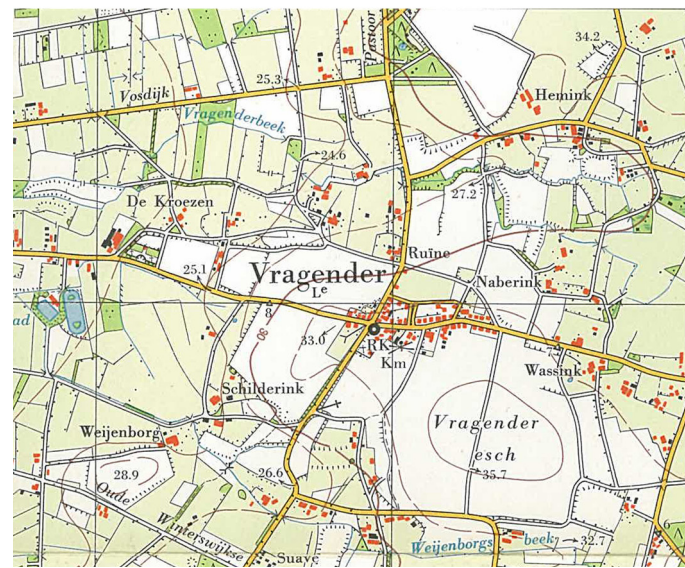
Historische kaart 1866



Historische kaart 1916



Historische kaart 1934



Historische kaart 1964

#### 1.4 Occupatie

Het occupatiepatroon van Vragender laat zien dat de krans van Vragender eerder vorm heeft gekregen dan het dorp dat centraal op de es ligt. De krans is ook nu nog een afwisseling van wonen, landbouw, recreatie en bedrijvigheid. De St. Janskapel uit ca. 1444 bevond zich ook in deze krans, maar met de bouw van de Rooms-katholieke kerk in 1866 is een start gemaakt met het bouwen op de hoge es.

Vanuit hier heeft het dorp vorm gekregen langs de doorgaande wegen. Mede hierdoor kent het dorp nog steeds een sterke interne gerichtheid. Het gros van de woningen van Vragender is niet gericht op het buitengebied, maar op elkaar of op de doorgaande wegen. In combinatie met het groen in het dorp zorgt dit voor overwegend groene dorpranden.

Het dorp heeft zich in eerste instantie ontwikkeld als lint aan de Winterswijkseweg. De beperkte hoogteverschillen aan de oostelijke zijde van de kerk, zullen de reden zijn geweest voor een ontwik-

keling in deze richting. De bedrijvigheid van Vragender, waaronder de korenmolen, concentreerde zich aan de zuidzijde van de Winterswijkseweg. De woonbebouwing ontwikkelde geleidelijk als lint en kreeg later 'een tweede slag' aan de noordelijke achterzijde van dit lint. Deze tweede slag, gelegen aan de huidige Sieverdingweg, ligt nagenoeg gelijk met een van de hoogtelijnen van de es.

Deze slag is de aanzet geweest voor de verdere ontwikkeling van het dorp in noordelijke richting. Stapsgewijs is het dorp verder gegroeid tot aan de Kapelweg. Deze stappen wisselen iets in hun beeldkwaliteit, maar de architectuur is overal bescheiden en met een sterke onderlinge samenhang. Desondanks zijn alle woningen verschillend en zijn er kleine sprongetjes in de rooilijn. Het zijn tweekappers of vrijstaande woningen met over het algemeen een ruim kavel. Verder is er ruimte geboden aan riant groen voorzieningen. Mede hierdoor is vanuit vele standpunten zicht op omliggende landschap te verkrijgen.



Morfologie jaren 70



Morfologie jaren 80



Morfologie jaren 90

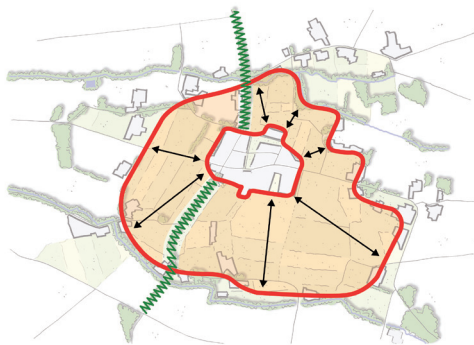


Morfologie heden





*Structuur Esdorp: interne gerichtheid*



*relatie dorp en kran*

Vanaf de jaren 80 hebben de ontwikkelingsstappen van het dorp een minder dorps karakter gekregen. Het planmatige wijkje aan de Beumweg kent een orthogonale opzet en geen doorgaande wegen. De woningen zijn weliswaar bescheiden in hun verschijningsvorm, maar zijn seriematig ontwikkeld en staan ditmaal strak in de rooilijn.

De meest recente nieuwbouw, aan de noordzijde van de Kapelweg, voegt weer een geheel nieuwe architectuurstijl toe aan het dorp. Deze woningen zijn druk gedetailleerd en uitbundig van architectuur. De woningen hebben een relatief klein kavel en zijn gericht op het buitengebied. De interne gerichtheid van de rest van het dorp wordt hiermee niet gevolgd.



## 1.5 Identiteit en Ambities van Vragender

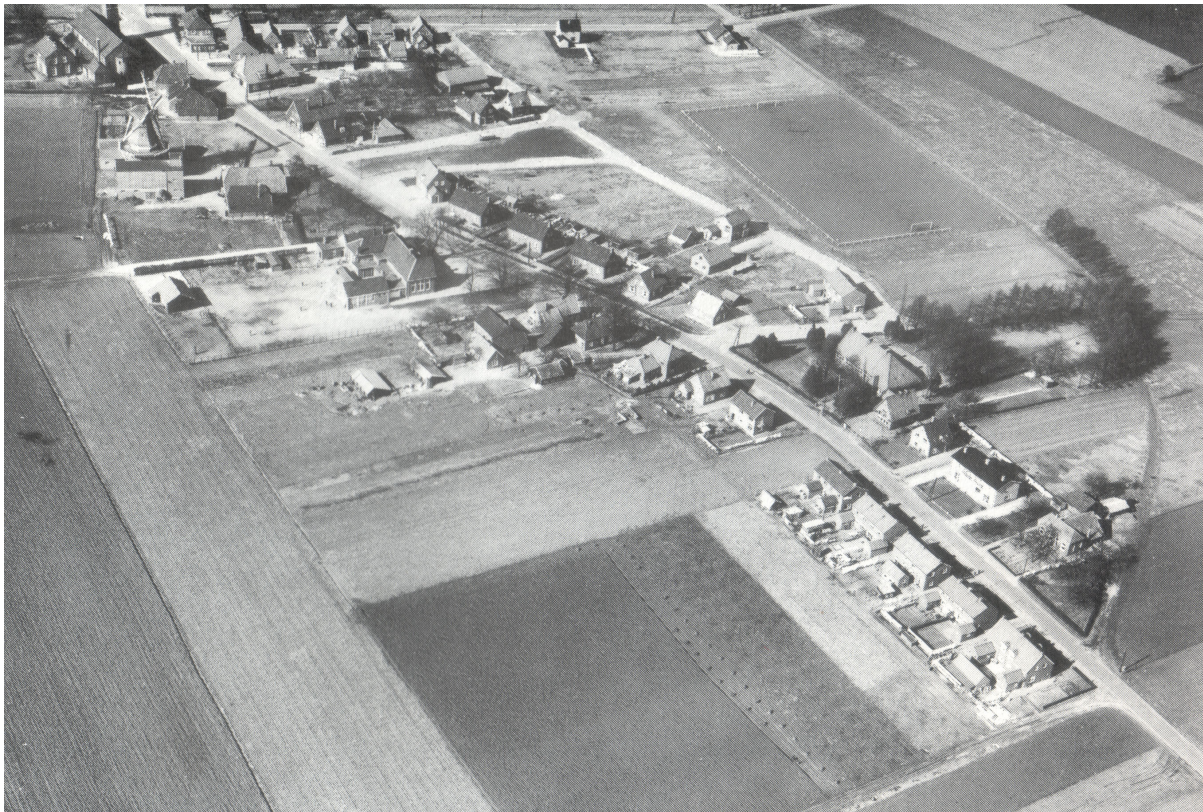
Het kerkdorp Vragender telt grofweg 1100 inwoners en 300 woningen. Een derde van deze bevolking woont in de krans van het dorp, tweederde in de dorpskern op de es. Het dorp heeft een katholieke kerk en een katholieke basisschool. De school heeft voldoende bestaansrecht, maar verder zijn er weinig voorzieningen in het dorp. Het ontbreekt Vragender aan een supermarkt, maar er is wel een rijdende winkel. Daarnaast vinden we ook een aantal horecazaken en wordt het dorp bezocht door toeristen.

In hoofdzaak is Vragender een agrarisch dorp. Het aantal boerenbedrijven, meestal veehouderijen in de krans van het dorp, neemt weliswaar af, maar de agrarische bedrijvigheid is nog steeds sterk verworpen in de dorpscultuur. De bevolking is dan ook van mening dat de mogelijkheden van de landbouwsector prioriteit verdienen in gemeentelijke beleid.

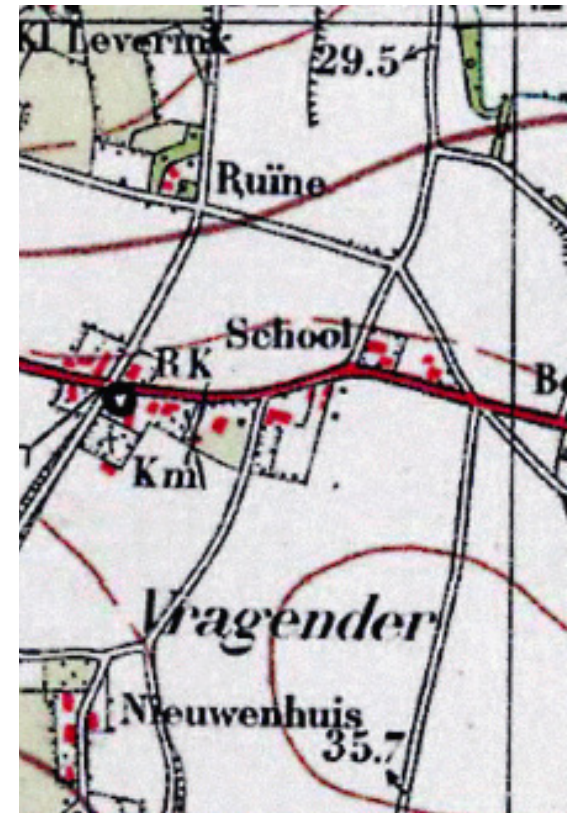
Daarnaast wordt de aanverwante bedrijvigheid, zoals de metaalwarenfabriek en mengvoederbedrijf Gunnewick, gezien als bedrijvigheid die past bij het dorp. Dit betekent ook dat men tolerant is ten aanzien van hinder door deze bedrijvigheid, omdat men het gevoel heeft dat de bedrijvigheid voortkomt uit de historisch gegroeide ontwikkelingen van het dorp

In het kader van de actie Dorpen met Visie is De Vereniging Kleine Kernen Gelderland (Achterhoek/Liemers) in 2000 met het 'Dorpsplan Vragender' gekomen. Vragender komt in dit plan naar voren als een dorpsgemeenschap met een groot lokaal bewust zijn en een sterke sociale cohesie; de mensen kennen elkaar en zijn bereid om elkaar te helpen.

Een van de doelstellingen van het Dorpsplan is het **bijhouden van bewoners**. In het plan staan daarom een aantal doelstellingen die ervoor moeten zorgen dat zowel jongeren als ouderen in het dorp kunnen blijven wonen. Deze doelstellingen zijn gericht op;



Luchtfoto Vragender 1964



Historische kaart Vragender 1934

- De kwantiteit aan woningbouw; zorg voor een constante, geleidelijke, aan de behoefte van het dorp aangepaste bouwstroom.
- Een helder inzicht in de daadwerkelijke woningbehoefte; dorpsbewoners dienen zich tijdig te laten inschrijven op een wachtlijst voor een bouwkaavel in Vragender
- Onderzoek naar de behoefte voor verschillende vormen van seniorenwoningen
- Het realiseren van een woonzorgcomplex met verschillende aanvullende zaken die in het belang zijn van ouderen en de leefbaarheid van het dorp kunnen vergroten.
- Het maken van ruimte en/of activiteiten voor jongeren.

Ten aanzien van deze doelstelling is de komst van de MultiFunctionele Accommodatie (MFA) Valburg toe te juichen. Dit nieuwe complex aan de Kapelweg zal bevat niet alleen een nieuwe sporthal, maar ook een ontmoetingsruimte.

Daarnaast spreekt het dorp zich ook uit over de **ruimtelijke kwaliteit** en **identiteit** van Vragender. De onderwerpen die hierbij aan bod komen zijn;

- De kwaliteit van de woningbouw; gezocht moet worden naar een bij het landelijke karakter passende kavelgrootte, een bij Vragender passende beeldkwaliteit en verschillende typen woning voor de diverse doelgroepen.
- Mogelijkheden voor kleinschalige bedrijvigheid; de gemeente dient in principe kleinschalige bedrijvigheid toe te staan, tenzij er zwaarwegende bezwaren zijn.
- Op een kwaliteitsversterkende manier omgaan met vrijkomende gebouwen
- Prioriteit voor de mogelijkheden van de landbouwsector

Onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit is uiteraard ook het **groene karakter** van Vragender. Het Dorpsplan spreekt zich uit voor verdere versterking van dit karakter en de beleving hiervan. Hier horen onder ander de volgende zaken bij:

- Het maken van een samenhangend plan voor het plantsoen dat zich uitspreekt over de inrichting, uitstraling en functies.
- Mogelijkheden voor streekeigen beplanting op particuliere gronden
- Het ontwikkelen van 'lokale ommetjes' en een goede aansluiting op regionale en landelijke wandel- en fietspaden.
- Het actief stimuleren dat in het buitengebied helofytenfilters worden aangelegd voor het behandelen van afvalwater.



## 2

## Ruimtelijke analyse

-  historische lijn - beek
-  historische lijn - grote weg
-  historische lijn - kleine weg
-  historische lijn - lintbebouwing
-  waardevolle landschappelijke lijn
-  ervencluster
-  zichtrelatie - waardevolle vista
-  zichtrelatie - afstand krans en dorp
-  zichtrelate - ruime zone tussen dorp en krans

### 2.1 Sterkten

De sterke eigenschappen van Vragender hangen sterk samen met de landschappelijke kwaliteiten van het dorp en haar omgeving. Deze eigenschappen zijn op de bladzijde hiernaast bijelkaar op één kaart gezet. Het is zaak dat de ontwikkelingsvisie van Vragender aansluit op deze sterke eigenschappen. Dit betekent dat deze kwaliteiten in ieder geval niet aangetast dienen te worden, maar waar mogelijk zelfs versterkt zouden moeten worden.

Op deze kaart vinden op de eerste plaats de karakteristieke en waardevolle lijnen van het dorp en het landschap. We hebben het dan over het kleinschalige bebouwingslint (Winterswijkseweg) dat centraal in het dorp ligt, maar ook de beken langs de es, de steilrand en de hoge weg zijn kenmerkend voor Vragender en haar omgeving.

Daarnaast bevinden zich ook een aantal waardevolle relaties op de kaart. Deze relaties zijn alle te zien als onderdeel van de 'overkoepelende' relatie tussen dorp, es en krans. De huidige relatie tussen deze drie elementen kan gezien worden als een prettig evenwicht. Zowel de onderlinge afstanden als de zichtrelaties (vistas) behoren bij dit evenwicht.

Zeer belangrijk voor het evenwicht is het onderscheid tussen de centrale kern en de diverse satellieten in de krans. Het is van belang dat deze eenheden in verhouding tot elkaar blijven en niet met elkaar versmelten. Om deze reden zijn de diverse ervenclusters op de kaart aangemerkt als kwaliteit.

Het huidige evenwicht tussen dorp, es en krans is aan de zuidrand robuuster dan aan de noordkant. Door de ruime afstanden, geringe hoogteverschillen en beperkte hoeveelheid beplanting is de es aan deze zijde het best herkenbaar. De weidsheid maakt de es hier minder gevoelig voor schommelingen in het evenwicht. Nieuwe bebouwing of beplanting zal hier minder in het oog springen en gemakkelijker worden opgenomen in het landschap.

Naast deze kwaliteiten op kaart kunnen we ook het groene karakter en de samenhangende beeldkwaliteit van het dorp naar voren brengen als sterkte. De samenhangende beeldkwaliteit vinden we in de oudere, centrale straten van het dorp. Hier vinden we een aaneenschakeling van eenvoudige vrijstaande woningen die individueel niet als bijzonder beschouwd kunnen worden. De sterke onderlinge gelijkheid in combinatie met de ruime en groene kavels, met veelal streekeigen beplanting, maakt deze straten echter tot een samenhangend geheel met een dorps karakter.





## 2.2 Zwakten

De zwakke eigenschappen van Vragender komen niet voort uit het landschap, maar hebben betrekking op de punten waar het dorp in conflict komt met dit landschap of haar eigen kenmerkende karakter. Over het algemeen kunnen we stellen dat de relatie tussen dorp, es en krans op enkele plaatsen aan spanning onderhevig is. Hier zijn reeds een aantal zwakten uit voortgevloeid. Een groot deel van deze zwakke punten zijn (relatief) recente ontwikkelingen. Het is daarom niet vreemd dat deze ontwikkelingen zich veelal afspelen aan de dorpsrand.

De eerste aantasting van de relatie tussen dorp en krans betreft de verandering van het aanzicht van de dorpsrand. Zowel aan de zuid- als aan de noordkant van Vragender treffen we een aantal harde dorpsranden. Deze randen zijn, in tegenstelling tot de veelal groene omlijsting van Vragender, opvallend of kaal van uitstraling. Hier liggen woningen of bedrijfspanden pontificaal in het zicht en is weinig aandacht uitgegaan naar de zichtrelatie tussen dorp en krans.

Daarnaast is er aan de noordoostzijde van Vragender sprake van een kwetsbare zone. Recentelijk is de afstand tussen dorp en krans hier nog kleiner geworden door de uitbreiding Kapelweg. Het onderscheid tussen dorp en krans is hierdoor vager geworden en ook de beleefbaarheid van de es is hier verminderd. Het evenwicht is in deze zone verzwakt.

Verder kan ook de afwijkende beeldkwaliteit van de

meest recente uitbreidingen gezien worden als een zwakte. De planmatige toevoegingen aan de rand van het dorp sluiten niet goed aan op het karakter van Vragender. De efficiënte verkavelingwijze en afwijkende beeldkwaliteit zorgen voor een trendbreuk met het dorp. Daarnaast zijn de uitbreidingen niet overal logisch aan de (verkeers)structuur van Vragender gekoppeld en is de bebouwendichtheid te hoog voor Vragender. Met name het bouwen van aaneensluitende blokken met rijenwoningen is te zien als een onwenselijke schaalvergroting van de korrelgrootte.

Ondertussen zijn deze uitbreidingen onderdeel van het dorp Vragender met een sterk eigen tijdskenmerk. De structuur van deze delen dient te worden gerespecteerd en een slim vervolg te worden gegeven. Hun stijltrend hoeft echter niet te worden gevolgd. Door in de toekomst minder toe te geven aan veranderlijke woonwensen en druk vanuit de markt kan de identiteit van het dorp beter worden bewaard.

Verder zijn een aantal, vaak voor het dorp kenmerkende functies, ook een zwakte van Vragender. Deze functies zorgen met hun geluid- en geurhinder voor planologische beperkingen en zijn daarvoor van zeer grote invloed op de ruimtelijke ontwikkelingskansen van het dorp. Deze beperkingen bemoeilijken onder andere de mogelijkheden voor inbreiding in het dorp. Het is hierdoor verleidelijk om sneller te kijken naar de uitbreidingsmogelijkheden aan de randen; de plekken waar het waardevolle evenwicht gemakkelijk verstoord kan worden.





## 2.3 Kansen

De kansen voor de ontwikkeling, van zowel woningbouw als ruimtelijke kwaliteit, zijn vaak een combinatie van zowel sterke als zwakke punten. Deze kansen zijn soms heel duidelijk aan de oppervlakte aanwezig, maar kunnen ook latent aanwezig zijn. In het laatste geval is de kans aan een voorwaarde gekoppeld. Wij onderscheiden een drietal groepen.

### *1/ Zoekzones*

De eerste groep kansen ligt aan de rand van het dorp. Logischerwijs vinden we hier ruimte en over het algemeen liggen deze plekken op grotere afstand van hinderbronnen dan locaties in het dorp. Ook de provincie Gelderland heeft aandacht gehad voor deze locaties en in overleg met de gemeente zijn een aantal zoekzones voor woningbouw opgenomen het streekplan. Bij het aanwijzen van de zoekzones is gestreefd naar het zoveel mogelijk geconcentreerd houden van woningbouw in stedelijke regio's.

### *2/ Inbreidingslocaties*

De derde groep locaties betreft de inbreidinglocaties. Twee potentiële inbreidinglocaties in Vragender worden momenteel in gebruik genomen door bedrijvigheid met een aanzienlijke belasting op de omgeving. Mocht de kans zich voordoen om deze bedrijven een meer gepaste locatie elders te bieden, dan doet zich op dat moment een grote kans voor Vragender voor. Het uitplaatsen van een van de bedrijven zorgt op de eerste plaats voor het vrijkomen van een centrale plek in het dorp aan het

historische lint. Bij een herindeling van deze plekken ontstaat de unieke mogelijkheid om nieuwe verbindingen en zichtrelaties met het buitengebied aan het dorp toe te voegen. Daarnaast zal het wegvallen van de hindercontour zorgen voor tal van nieuwe in- en uitbreidingsmogelijkheden. Het dorp krijgt dan de kans om op een logische wijze te groeien.

### *3/ Functieverandering*

De tweede groep kansrijke locaties vinden we in de krans. Het betreft hier op de eerste plaats boerenerven waar een aanvraag tot functieverandering voor wordt ingediend. Bij deze regeling krijgen agrariërs de kans om in ruil voor de sloop van opstallen één of meerdere woningen te bouwen. Op deze manier wint de krans aan ruimtelijke kwaliteit en kunnen waardevolle panden behouden blijven. Een geleidelijke functieverandering van de krans is een ontwikkeling waar rekening mee moeten worden gehouden. Deze ontwikkeling voorziet in een deel van de woningvraag en zorgt ervoor dat ervenclusters blijven bestaan. Daarnaast zou deze ontwikkeling incidenteel kunnen worden doorgezet. Het is mogelijk om extra woningen aan de verschillende ervenclusters toe te voegen mits dit geen samenklontering van clusters tot gevolg heeft. Wanneer er wordt gekozen voor een passende beeldkwaliteit, zorgvuldige landschappelijk inpassing en aanvullende padenstructuur kan deze ontwikkeling als kwaliteitswinst worden gezien. Desalniettemin ligt het initiatief hiervoor bij de diverse agrariërs en moet hier terughoudend mee worden opgegaan. Een verdichting van de krans is niet wenselijk.



*Randen en Silhouet van het Esdorp: Interne gerichtheid en groene omlijsting...*



*...of externe gerichtheid zonder groene omlijsting?*

## 2.4 Bedreigingen

De bedreigingen voor het dorp zijn enerzijds aantastingen van de sterkten en anderzijds toevoegingen van nieuwe zwakten. Kijkend naar de sterke eigenschappen dan komen we tot de volgende bedreigingen;

- Het aantasten van waardevolle lijnen  
Deze aantastingen kunnen ontstaan door te kiezen voor verkeerde woningbouwlocaties. Het bouwen aan de holle weg of in de lijn van een zichtrelatie is hier een duidelijk voorbeeld van.
- Het verstoren van het evenwicht tussen dorp, es en krans  
Het verder oprekken van de contouren van het dorp heeft een gevaar. De openheid van de es kan onevenredig worden aangetast en het verschil tussen krans en dorp kan worden vertroebeld. Met name in de kwetsbare zone moet worden gewaakt voor het verder verstoren van het evenwicht.
- Het dichtgroeien van de krans  
Ook deze bedreiging zou gezien kunnen worden als een verstoring van het evenwicht. Het ontstaan van een 'verdikking' in de krans zou het karakter hiervan aantasten en zou het verschil tussen dorp en krans kleiner maken. Functieverandering en eventuele andere uitbreidingen van de krans zijn daarom beperkt mogelijk.

Ook het voortborduren op de reeds aanwezige zwakten kan gezien worden als bedreiging. Het maken van nieuwe harde randen of gebiedsvreemde plannen moet daarom worden vermeden.

Dit houdt in dat de toevoegingen op de eerste plaats moeten worden vormgegeven met aandacht voor de zichtrelatie tussen dorp en krans. Op de tweede plaats behoort er aandacht te zijn voor een zorgvuldige aansluiting op het bestaande dorp. Dit betekent dat een goede aansluiting op zowel de structuur als de beeldkwaliteit van Vragender te allen tijde een belangrijk thema behoort te zijn.

In aansluiting hierop moet worden gewezen op de bedreiging van het verliezen van de sterke eigen identiteit en gemeenschap. Om deze kwaliteiten te behouden dient er ondermeer gebouwd te worden voor de eigen bevolking. Dat betekent dat er mogelijkheden moeten zijn voor zowel jongeren als ouderen om in Vragender te blijven wonen. De woningvoorraad en de voorzieningen zouden hier op toegesneden moeten worden. Daarnaast moeten er, conform het Dorpsplan Vragender, mogelijkheden zijn voor kleinschalige bedrijvigheid.

### Bedreigingen in schema



dichtgroeien van clusters in krans



dichtgroeien van kwetsbare zone



nieuwbouw verstoort waardevolle landschappelijke lijn



nieuwbouw verstoort waardevolle zichtrelatie



## 2.5 Keuze voor een Strategie

In de sterkte/zwakte-analyse van het voorgaande hoofdstuk is aangegeven waar de kansen en bedreigingen voor de verdere ontwikkeling van Vragender liggen. Het is nu zaak om deze uitspraken om te zetten tot een strategie. Dat betekent dat er keuzes gemaakt moeten worden voor zowel de korte als de lange termijn.

Wij denken dat deze keuzes vervat dienen te worden in een **strategische aanpak**. Wij denken met een strategie te kunnen sturen op een natuurlijke en geleidelijke ontwikkeling van Vragender en tegelijkertijd de mogelijkheden open te houden om te reageren op de demografische of functionele ontwikkelingen.

Bij een natuurlijke ontwikkeling denken wij aan een occupatiepatroon dat aansluit op de ontwikkelingen van het dorp tot aan de jaren '70. Dit patroon bestaat uit bescheiden vrijstaande woningen of tweekappers die zijn georiënteerd op een vloeiende wegenstructuur. De woningen zijn afzonderlijk

van elkaar ontwikkeld en hebben een ruim kavel. De positie en dimensionering van zowel de woningen als de percelen is niet rigide, maar kent steeds kleine verschillen.

Het op dit moment vervaardigen van een compleet stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van Vragender, zou de anticipatiemogelijkheden op bijvoorbeeld veranderingen in de woningvraag of bedrijvigheid beperken.

Een strategische aanpak sluit ons inziens ook goed aan op de doelstelling van het Dorpsplan Vragender om aan te sturen op een constante, geleidelijke, aan de behoefte van het dorp aangepaste bouwstroom. Wat ons betreft zou deze benadering nog ruimer kunnen worden gezien; ook de veranderingen aan de wegenstructuur, openbare ruimte en het groen zouden in samenhang met deze bouwstroom moeten plaatsvinden. Potentieel nieuwe of in ere herstelde wegen zijn daarom ook op de kaart 'Ontwikkelingsstrategie' weergegeven.



kaart 'ontwikkelingsstrategie Vragender'



*Beeld van de noordoostelijke rand van Vragender*



*Beeld van het huidige voetbalveld en kermisterrein*

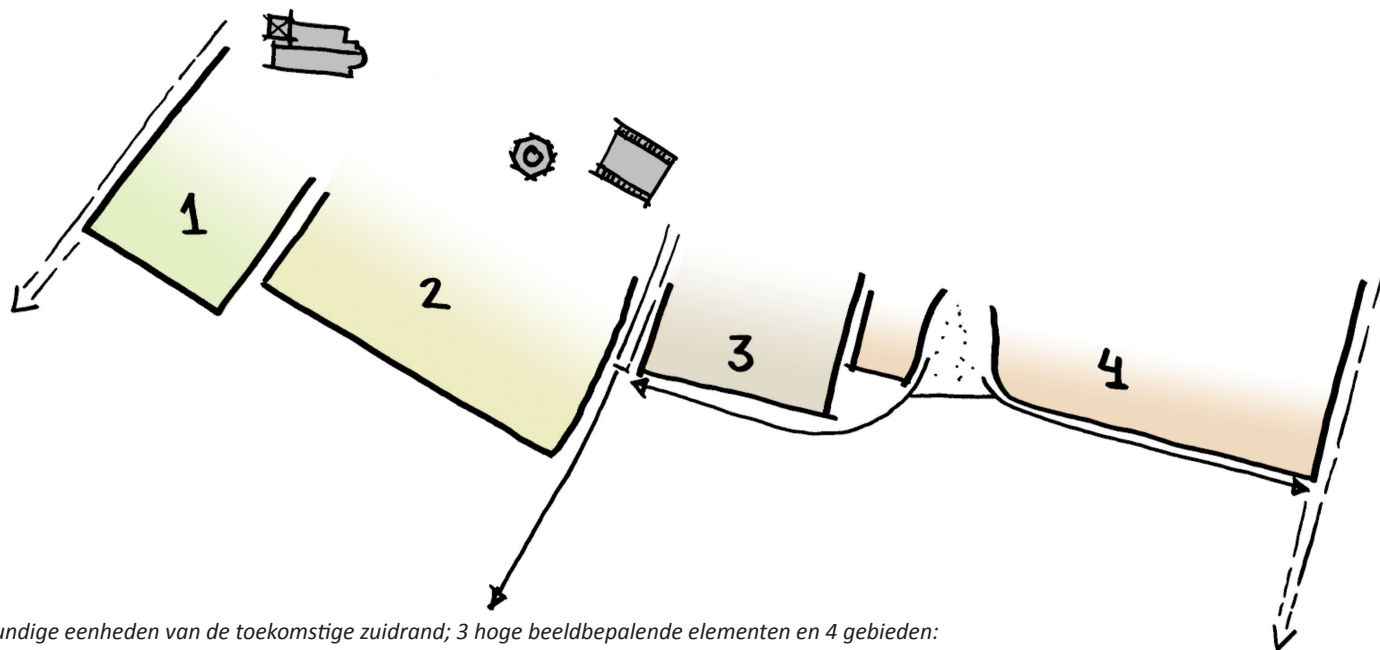


## 2.6 Woningbouwlocaties

De kaart 'ontwikkelingsstrategie Vragender' geeft een tweetal typen woningbouwlocaties weer. De **latente locaties** zijn locaties die zeer goed zouden passen in de gewenste ontwikkeling van Vragender, maar momenteel niet kunnen worden aangevend, omdat ze in gebruik worden genomen door industriële/agrarische bedrijvigheid. Op locatie 1 is Gelre Metaalwaren BV gehuisvest, locatie 2 wordt gebruikt door Gunnewick Mengvoerders. Wanneer de bedrijvigheid op deze locaties zou worden vervangen door woningbouw verliest Vragender weliswaar een deel van haar bedrijvigheid, maar hier staan grote voordelen tegenover.

Op de eerste plaats zou een inbreidingslocatie de noodzaak tot uitbreiding wegnemen of beperken. Het grote voordeel hiervan is dat het omliggende, gevoelige landschap zeker niet zal worden aangetast. De evenwichtige relatie tussen dorp, es en krans hoeft immers niet te worden verstoord. Daarnaast betekent het vervangen van bedrijvigheid ook dat planologische beperkingen worden weggenomen. Dit betekent dat ook op andere locaties in de nabijheid meer ontwikkelingsmogelijkheden ontstaan.

Het tweede type woningbouwlocaties betreft de **keuzezones**. Deze plekken bevatten niet de unieke kansen van de latente locaties, maar zijn wel vrij van bebouwing en kennen minder beperking door hindercontouren. Indien de latente locaties binnen afzienbare tijd geen ruimte voor woningbouw bieden, zouden deze zones kunnen worden aangevend.



Stedenbouwkundige eenheden van de toekomstige zuidrand; 3 hoge beeldbepalende elementen en 4 gebieden:  
1) Kerkhof 2) Agrarisch bedrijf 3) Autobedrijf 4) Woonwijk



Principeschets van het wenselijke dorpsilhouet; groen en gevarieerd met een aantal hoge, beeldbepalende elementen

# 3

## Zuidelijke rand Vragender

In deze visie wordt bijzondere aandacht besteed aan de zuidelijke dorpsrand van Vragender. Deze rand brengt namelijk beide visies samen (rood en groen) en is daarnaast aan verandering onderhevig. Een uitgewerkte visie op deze rand is nodig om richting te kunnen geven aan deze ontwikkelingen.

### 3.1 Relatie dorp, es en krans

In de ruimtelijke analyse van de 'rode'ontwikkelingsvisie van Vragender is reeds aangegeven dat de relatie tussen dorp, es en krans een zeer belangrijke kwaliteit is van het dorp. Op dit moment vertoont deze relatie een prettig evenwicht, maar op een aantal punten is deze aan spanning onderhevig.

Op de eerste plaats is betoogd dat gewaakt moet worden voor harde dorpsranden. Deze randen zijn, in tegenstelling tot de veelal groene omlijsting van Vragender, opvallend of kaal van uitstraling. Hier liggen woningen of bedrijfspanden pontificaal in het zicht en is weinig aandacht uitgegaan naar de

zichtrelatie tussen dorp en krans.

Ten tweede is gewezen op de kwetsbaarheden van de evenwichtige relatie tussen dorp, es en krans. Ten noordoosten van Vragender is de afstand tussen dorp en krans namelijk kleiner geworden, waardoor het onderscheid is afgezwakt. Daarnaast is hierdoor de beleefbaarheid van hoogteverschillen aan deze zijde verminderd. Hierbij is gesteld dat de zuidrand robuuster van aard is. Er is hier enige ruimte voor nieuwe bebouwing of beplanting, maar daarbij is bijzondere aandacht voor de relatie met het landschap noodzakelijk.

### 3.2 Zuidelijke rand

De zuidelijke dorpsrand van Vragender is de meest in het oog liggende rand van het dorp. Vanuit de krans gezien toont het dorp zich als een herkenbare eenheid op de open es. Van afstand nemen we een dakenlandschap waar, dat wordt afgewisseld door groene boomtoppen. Daarbovenuit torenen de drie hoge beeldbepalende elementen van



*Zuidrand van Vragender vanaf de Beumweg, midden op es*



*Zuidrand van Vragender vanaf de Beumweg, kort op de achtertuinen*



*De 3 hoge, beeldbepalende elementen van Vragender: kerktoren, molen en graansilo*

het dorp; de molen, kerktoren en graansilo). Er is sprake van een prettige variatie. Zowel deze variatie als het groene aangezicht zou moeten worden beschermd. Gewaakt moet worden voor gesloten bebouwingsfronten die in het open zicht staan. Bij nieuwe invullingen zou met ruime groenzones en groene achterkanten gestreefd moeten worden naar een groen en gevarieerd dorpsilhouet.

Op dit moment zijn er drietal ontwikkelingen actueel in de zuidelijke rand. Bij alle drie de ontwikkelingen is de verwezenlijking onder andere afhankelijk van de landschappelijke inpassing. Het gaat om uitbreiding van het bedrijf Gunnewick Mengvoeders BV, woningbouw op de locatie van het bedrijf Gelre-Metaal en aanpassing van het perceel van autobedrijf Ikink. Bij realisatie van deze plannen zou het beeld van de toekomstige zuidrand worden bepaald door 4 verschillende gebiedstypen (kerkhof, agrarisch bedrijf, autobedrijf en woonwijk) gebieden en de 3 hoge, beeldbepalende elementen, weergegeven in de afbeelding hiernaast.

### 3.3 Inrichting

Het belangrijkste uitgangspunt voor het inrichtingsplan betreft het streven naar een groene en afwisselende zuidrand. Gezocht is naar een afwisseling van bebouwing en verschillende groepjes streekeigen beplanting. De rand is nadrukkelijk niet dichtgezet. De nieuwbouw op de locaties van Gunnewick en Gelre Metaal wordt niet volledig afgeschermd op enkele plaatsen zijn er doorzichten gemaakt tussen dorp en landschap.

De 4 verschillende gebieden van de zuidrand hebben ieder hun eigen functie die tot uitdrukking mag komen in de afscheiding. Om deze reden verschilt de afscheiding per gebied, maar de variatie binnen het gebied is beperkt gehouden. Dit betekent ook dat de afscheiding aan de zij- en achterkanten van ieder gebied gelijk is. De rand gaat bestaan uit vier eenduidige onderdelen, die onderling verschillen.

1. Kerkhof: hoge beukenhaag rondom. De bestaande, fraaie beuken bepalen het beeld.
2. Agrarisch bedrijf: ruime groenzone met ruig



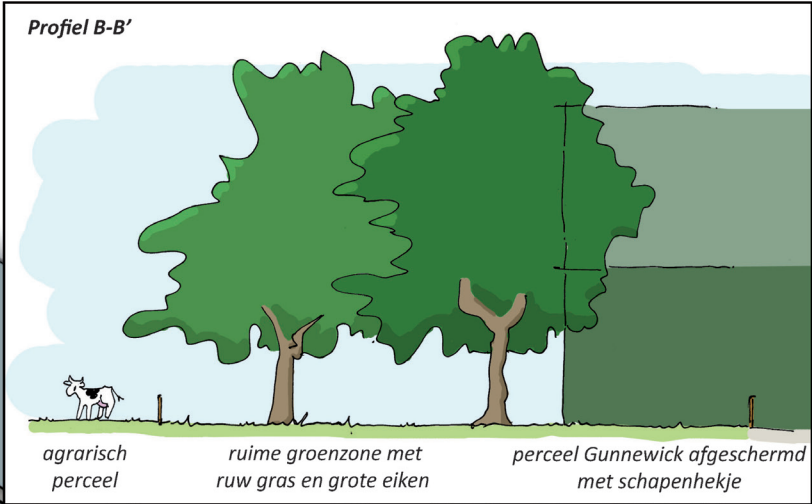
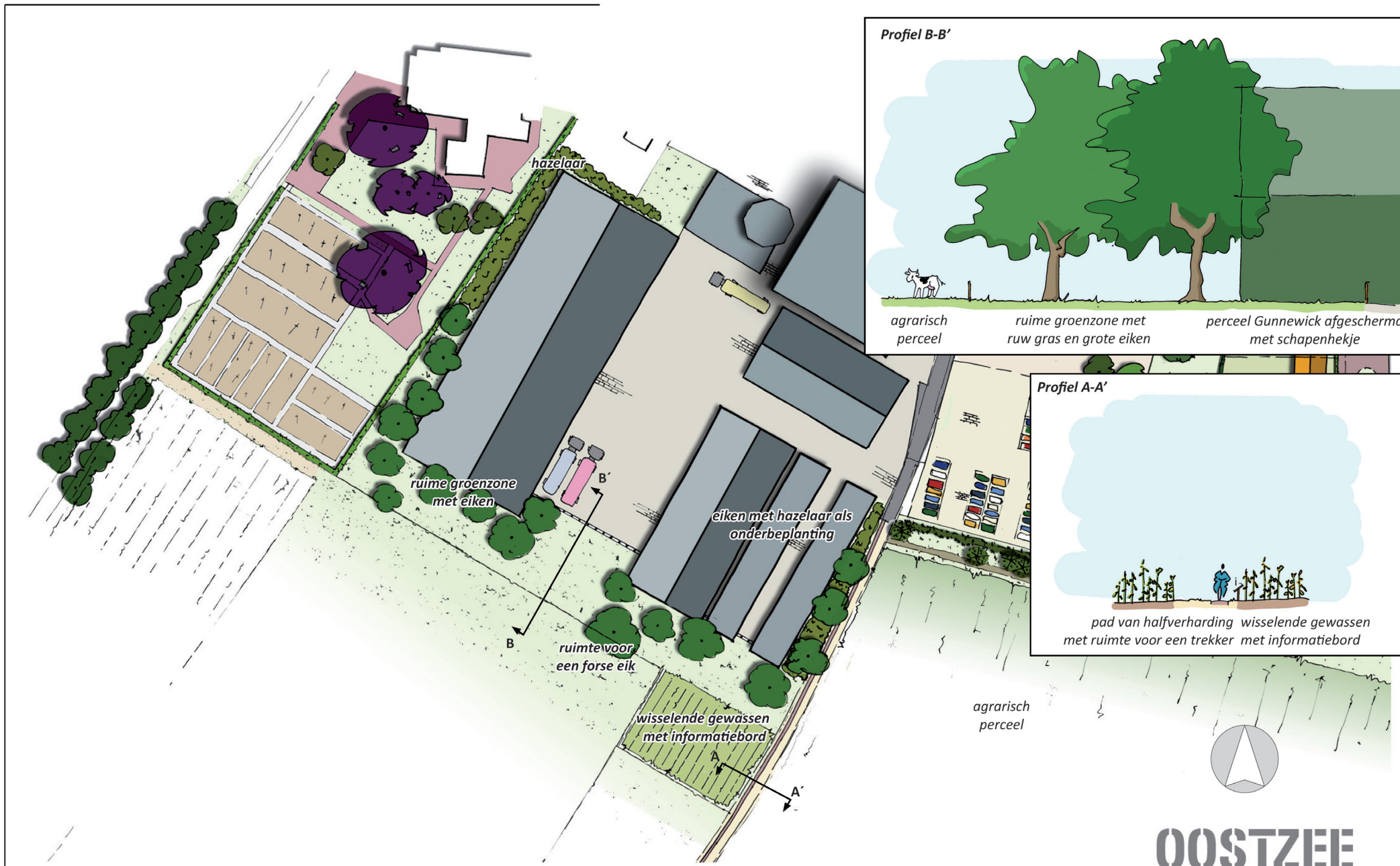
gras en eiken in een losse opstelling. Op enkele plekken hazelaar als onderbeplanting. De beplanting gaat om het perceel, maar er blijft ruimte voor een doorzicht.

3. Autobedrijf: afgeschermd door hekwerk en laag struweel op enige afstand (+/- 1m). Daaromheen een smalle groenzone met verschillende bomen in een losse opstelling.
4. Woonwijk: de groenzone met verschillende bomen wordt de nieuwe woonwijk ingetrokken. De groenzone is aan de rand van het dorp ruig, maar binnenin de nieuwe woonwijk meer functioneel en verzorgd van karakter. Ten oosten van de inbreiding bepaalt een combinatie van achtertuinen, struweel, struiken en verschillende bomen het beeld. Enkele eiken mogen fors zijn of worden, maar de andere bomen zijn transparanter van karakter. Hierdoor wordt het zicht op het buitengebied geborgd. Zowel de bomen als de struiken worden groepsgewijs aangeplant. De bomen staan op enige afstand van de achtertuinen om hinder te voorkomen.

### 3.4 Verbindingen

Naast de beplantingen worden een aantal nieuwe verbindingen met het landschap gerealiseerd. Om dit te realiseren zal de gemeente, wanneer de kans zich voordoet, om tafel gaan met de eigenaren van kansrijke gronden.

Op de eerste plaats zullen er nieuwe mogelijkheden worden geboden om vanuit de Schoolweg het buitengebied in te gaan. In eerste instantie wordt gedacht aan een pad dat de verbinding maakt tussen de Schoolweg en de Heelweg. Dit pad zou het beloop van de bestaande private zandweg moeten volgen en ruimte moeten laten aan agrarisch verkeer. Gedacht wordt aan een smal pad (+/- 1,20m) in halfverharding. Aan dit pad, ter hoogte van het perceel Gunnewick, zal plek worden ingeruimd voor een stuk land met afwisselende gewassen. Het mengvoederbedrijf zal hier verschillende gewassen gaan telen die een relatie hebben met zowel het landschap als het bedrijf. Ter ondersteuning zullen hier informatieborden bij worden geplaatst.



agrarisch perceel





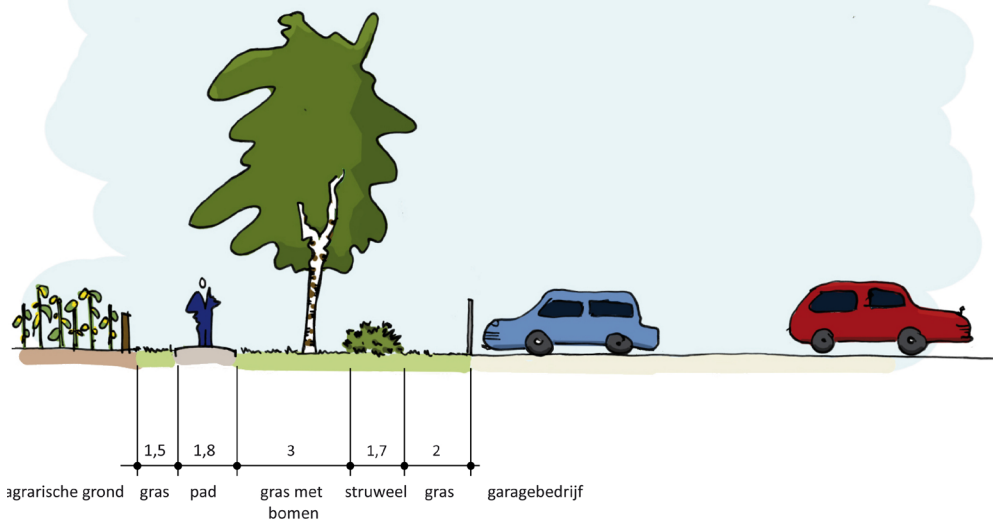
In tweede instantie zullen ook de mogelijkheden voor een zijverbinding van dit pad worden bekeken. Ter hoogte van het bestaande agrarische erf bestaan hier mogelijkheden voor. Zo zou er een vanaf de knik een zandpad naar de Meekesweg en/of Beumweg gerealiseerd kunnen worden. De verbinding naar de Meekesweg zou langs de hoge rand van de es lopen. Wandelaars zouden hier een fraaie beleving van de hoogteverschillen hebben. De optie loopt meer centraal over de es; vanaf hier kan de openheid van es meer worden ervaren. Wanneer beiden zijverbindingen niet mogelijk blijken, zou een verbetering van het zuidelijke deel van de Schoolstraat als alternatief kunnen fungeren.

Op de tweede plaats zal er gezocht worden naar verbindingen vanuit het inbreidingsplan 'Plan Eschrand' met de Schoolstraat en de Beumweg. Middels een breed pad (+/- 1,80m) in halfverharding worden voet- en fietsgangers de gelegenheid geboden om het buitengebied op te zoeken. Het pad wordt gesitueerd in een brede groenzone zodat

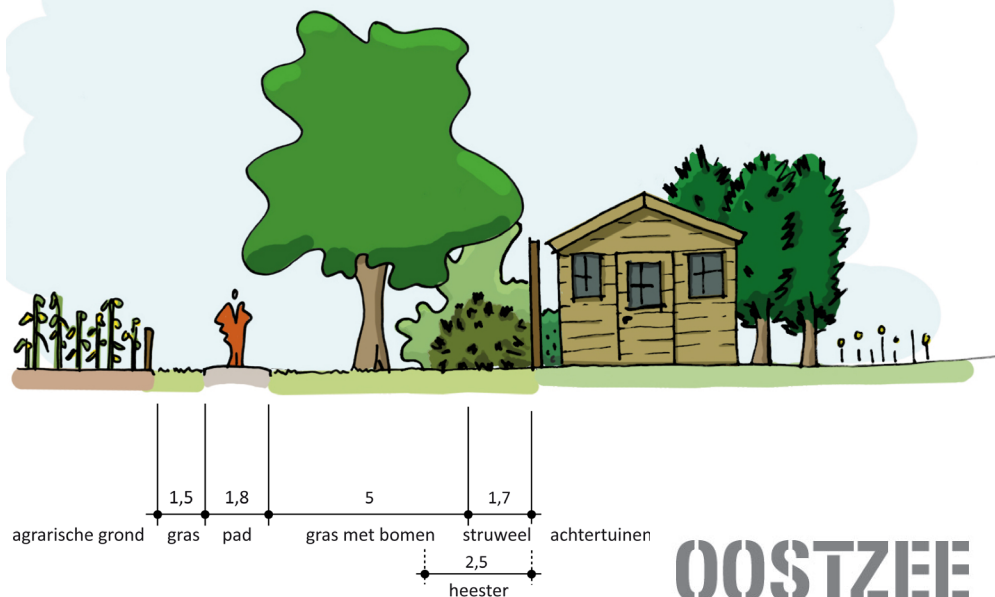
het nieuwe groen duurzaam kan worden aangelegd. Ter plaatste van de groene scheg in het plan op de locatie Gelre-metaal wordt het pad naar 'binnen' gevouwen. Op deze manier wordt de verwevenheid tussen dorp en landschap versterkt.



**Maatvoering Profiel D-D'**



**Maatvoering Profiel E-E'**

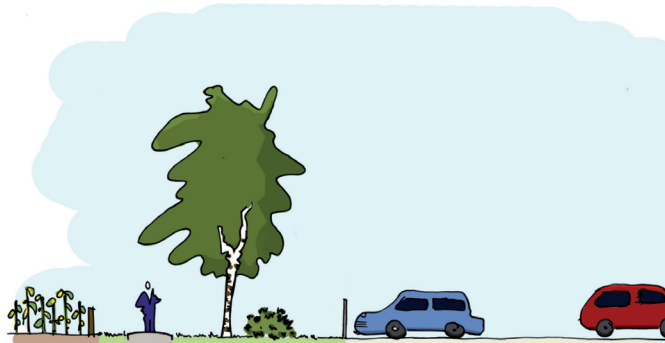


Profiel C-C



agrarisch perceel in halfverharding Schoolweg met pad hoge eiken met halfhoge hazelaar Sleufsilopercel Gunnewick

Profiel D-D'



agrarisch perceel voetpad berm met groepjes bomen en struweel autobedrijf met hekwerk

Profiel E-E'



agrarisch perceel voetpad berm met groepjes bomen, struiken en struweel achtertuinen



eiken met hazelaar als onderbeplanting

forse eik met bankje

bomen en struweel camoufleren auto's en bebouwing

tussen bomen door zicht op het buitengebied

bestaande wijk





# 4

## Inventarisatie & Analyse Landschap

De inventarisatie van de Ontwikkelingsvisie Vragender beschrijft de ondergrond en de verschillende netwerken van het landschap. Daarnaast wordt het occupatiepatroon van het kerkdorp behandeld en worden het karakter en de ambities toegelicht. Het ontbreekt deze visie echter nog aan een beschrijving van de verschillende landschapselementen die typerend zijn voor het essenlandschap landschap van Vragender en het kampen- en hoevelandschap van deze streek.

In dit hoofdstuk geven we een beknopt overzicht van de zaken die het landschap rond Vragender maken. We concentreren ons hierbij op de zuidzijde; hier bevindt zich namelijk de Vragender es. We ontleden het onregelmatige landschap naar erven, groenelementen, plekken en routes. Vervolgens zullen we op basis van deze ingrediënten ook een plan voor maken voor de verdere versterking van dit landschap.

### 4.1 Erven en beplanting

#### *Essenlandschap Vragender*

Het landschap rond Vragender en haar es kenmerkt zich door een overzichtelijke, ruimtelijke samenhang. Waar de patronen in het kampenlandschap veelal onregelmatig en diffuus zijn, ervaart men hier wel de aanwezigheid van een duidelijke structuur. De sterke relatie tussen de es, krans en beken (Vragenderbeek en Weijenborgsbeek) heeft ook enige structuur in de opzet van de boerenerven gebracht.

Kenmerkend voor deze erven is dat ze een eigen plek onderaan de es innemen. Er zijn weliswaar enkele zogenaamde droebels (groepjes van 3 á 4 erven), maar de erven kennen onderling een losse, informele relatie. Daarnaast is ook de oriëntatie van de bebouwing wisselend en informeel. In veel gevallen lagen de erven van oorsprong op enige afstand van de (hoofd)weg en was er geen formele entree. De toegangen leidden de bezoeker vaak eerst naar de oorspronkelijke bedrijfsfunctie



### Legenda Landschapselementen

	agrarische percelen
	dorpsbebouwing
	sportveld
	beek
	sloot
	steilrand
	verharde weg/pad
	onverharde weg/pad
	dubbelzijdige volwassen laanbeplanting
	enkelzijdige jonge laanbeplanting
	bosschage
	singel, houtwal
	opgaande erfbeplanting
	solitaire boom
	bankje

### Analysekaart landschap Vragender

van de boerderij, terwijl het woongedeelte was gekeerd naar het landschap. Later zijn veel paden en wegen verdwenen en zijn de erven ontsloten middels een ontsluitingsweg van asfalt.

#### *Erfbeplanting*

De beplanting van de erven is gevarieerd in hoogten en soorten. Aan de zijde van de es vinden we meer opgaande beplanting. Het erf werd hiermee afgeschermd van de open, ruime es. Deze windwevende beplanting staat meestal niet in een langgestrekte singel of houtwal, maar groepsgewijs aan de randen van het erf. Ook aan de andere zijden wordt het erf over het algemeen goed afgebakend. In veel gevallen wordt hiervoor een lage haag gebruikt.

Binnen de grenzen van het erf komen verschillende invullingen voor, maar we zien nauwelijks open, representatieve voortuinen. Achter de hagen vinden we kleine bloementuinen, moestuinen, boomgaarden en kippenhokken. Daarnaast komen oude, solitaire bomen voor. In de omgeving van Vragender zijn dit meestal eiken.

De beplanting heeft een camouflerende werking

en draagt bij aan het kleinschalige karakter van deze streek. Mede door de hoogteverschillen zijn de lage gevels vaak aan het zicht onttrokken; van afstand zien we alleen een silhouet van stoere kapen en erfbeplantingen.

## 4.2 Groene elementen

### *Bomenlanen*

In het landschap van Vragender is op verscheidene plekken laanbeplanting aanwezig. Over het algemeen staan er eiken langs de weg, maar verder zijn er veel verschillen te ontdekken. Het grootste onderscheid zien we in de volwassenheid van de bomen, maar ook de keuzes bij aanplant zijn bepalend. Zo zijn ook de onderlinge afstand, de lengte van de rij en de keuze voor aanplant aan één- of weerszijden van de weg van grote invloed op het karakter van de laan. Daarnaast draagt de aanwezigheid van onderbeplanting of bosschages bij aan de beleving hiervan.

De meest in het oog springende laanbeplanting



Erfbeplanting



Steilranden





*Paden en Wegen*



*Bomenlanen*



*Boschages*

*Solitaire bomen en boomgroepen*

staat langs de Heelweg. Deze fraaie bomenlaan kan gezien worden als één van de belangrijkste structuurdragers van het landschap. Van ruime afstand zijn de hoge, aangesloten eikenrijen zichtbaar; de laan is de enige, duidelijke onderbreking van de open es. In ruimtelijke zin is de laan de noord-zuid verbinding tussen de eikensingels en –bosjes in de beekdalen ten noorden en zuiden van het dorp. De kwaliteit van deze laan wordt niet alleen bepaald door de fraaie bomen, maar ook door de relatie met het open landschap is bijzonder. Daarnaast is de beleving van de weg zelf uniek. Door het gesloten bladerdek en de steilranden langs de weg heeft de laan, direct ten zuiden van het dorp, een besloten karakter. Om de reden wordt gesproken over de holle weg (Heelweg). Helaas is dit karakter door het noodweer van juli 2011 sterk aangetast.

De tweede bomenlaan van enige betekenis is de Oude Winterswijkseweg. Deze lange, rechte laan is aan weerszijden voorzien van jonge eiken. Op termijn zal het karakter van deze weg hierdoor forme-

ler worden, maar de ruimtelijke betekenis van de laan op de ruimte rond de es zal gering blijven. De eikensingels en bosschages aan de Weijenborgse beek kunnen namelijk gezien worden als de zuidelijke rand van deze open ruimte.

Naast deze lanen zien we nog enkele fragmenten laanbeplanting langs wegen zoals de Weijenborgerdijk, Meekesweg en Kapelweg. Deze bomenrijen zijn vaak wel volwassen, maar minder prominent doordat de bomen worden geflankeerd door onderbeplanting, bosschages en erfbeplanting.

#### *Solitaire Bomen en Boomgroepen*

In de krans van Vragender vinden we enkele solitaire bomen en boomgroepen. We vinden deze vrijstaande bomen op het erf, zoals we dat in meer streken van Nederland zien, maar in een aantal gevallen staan deze bomen of boomgroepen ook op karakteristieke plekken in het landschap. Niet zelden zijn dit plekken waar een aantal kenmerken van dit landschap bij elkaar komen. Te denken valt aan kruispunten van wegen, zandpanden, steilranden en/of waterlopen. Door de kronkelige structuur en

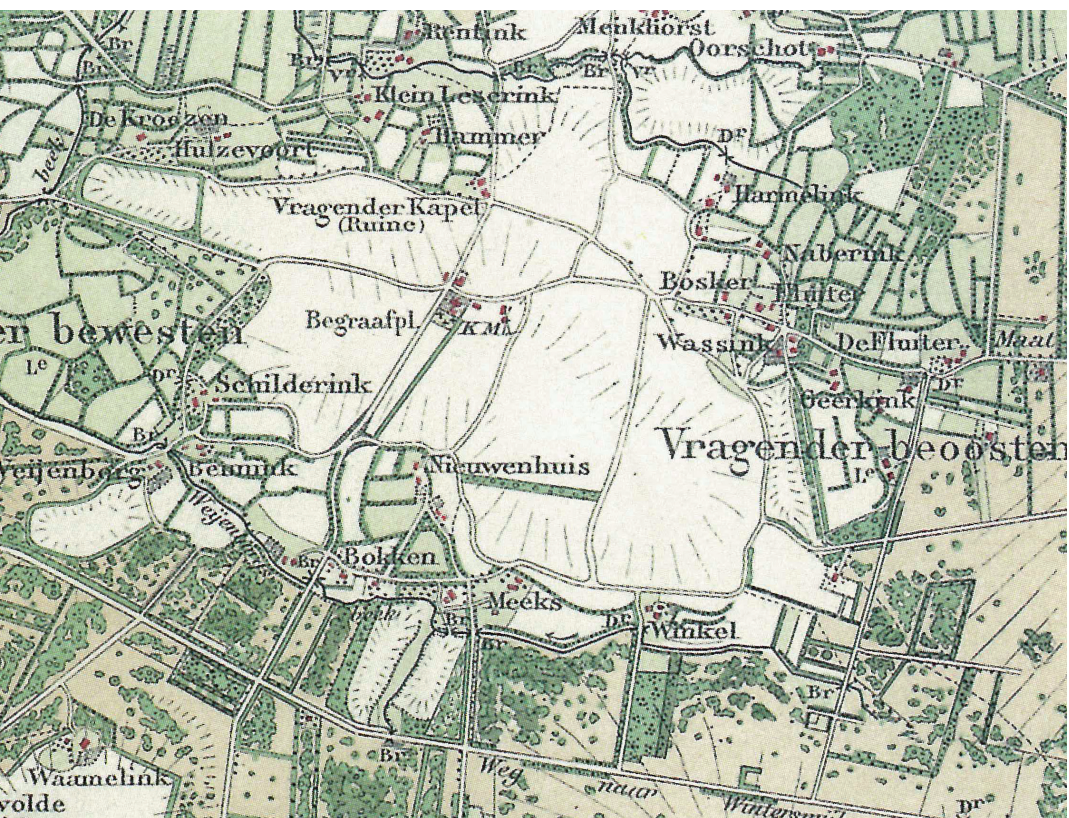
de hoogteverschillen van dit landschap levert dit al snel een karakteristiek beeld op. De markering van een dergelijke plek met een solitaire, volwassen eik geeft de plek extra betekenis.

#### *Bosschages*

In de krans en natte beekzone van Vragender vinden we diverse bosschages. De bosschages in de krans sluiten aan op het brokkelige, afwisselende patroon van de erven. Van afstand is het onderscheid tussen erfbeplanting en bosschages moeilijk te maken. Het kan gezien worden als een samenhangend, kleinschalig geheel.

De bosschages langs de beken zijn wel goed te herkennen. Deze hoge, maar dichte singels volgen het beloop van de beken. Zowel ten noorden als ten zuiden van de es vormen deze bosschages bestaande uit zwarte elzen een groen scherm. Ze markeren de randen van de open ruimte aan deze zijden.

Op de es zelf zien we geen bosschages. Op de historische kaart van +/- 1905 is weliswaar nog één houtwal/bosschage van opgaande loofhout aangeduid (ter hoogte van Nieuwenhuis), maar deze vormt een uitzondering op de regel.



Historische kaart van 1916



Wandelroutes 'Stichting Marke Vragender Veen' en de ontbrekende schakels

**Legenda Plekken en Routes**

-  karakteristieke plek
-  ervencluster
-  wandelroute 't Meekenpad
-  wandelroute 't Kloosterpad
-  ontbrekende schakel

**4.3 Karakteristieke plekken en routes**

Zoals aangegeven kent het kleinschalige essenlandschap rond Vragender een aantal kenmerkende plekken waar verschillende landschapselementen bij elkaar komen. Vooral de plekken die zijn gemarkeerd door een fraaie, solitaire eik fungeren als herkenningspunt in het afwisselende landschap. Daarnaast zijn er een aantal plekken met een fraai zicht over de es en op het dorp Vragender. Deze plekken zijn dus vooral waardevol als standpunt. Deze markante punten hebben vaak bij zowel bewoners als bezoekers een plekje veroverd in hun 'mental map' van het gebied. Wij hebben de meest kenmerkende plekken op een kaart weergegeven. Opvallend is dat er een tweetal concentraties zijn, die grotendeels samenvallen met historische clusters van erven. De eerste concentratie bevindt zich rond de knik in de zuidwestelijke rand van de es. In deze knik vinden we op historische kaarten de erven van de families Bennik, Veldhoen en Nieuwenhuis. Met name de hoogteverschillen kunnen in dit gebied goed worden ervaren.

De tweede concentratie ligt rond de haakse bocht van de Winterswijkseweg, ten oosten van het dorp. Hier vinden we op de familienamen Wassink, Fluit en Geerkink op de historische kaarten. De hoogteverschillen in deze zone zijn geleidelijker, maar er zijn wel een aantal kenmerkende kruispunten. Twee daarvan liggen aan de rand van de es, maar bieden momenteel geen toegang tot de es.

Het is interessant om deze punten op één kaart te plaatsen met de populaire wandelroutes van 'Stichting Marke Vragender Veen' te plaatsen. We zien dan welke plekken aan deze routes liggen, maar ook welke gemist worden door de recreatieve passant. Hier kan bij het maken van het groene ontwikkelingsplan op worden ingespeeld.



*Weidse Es*



*Besloten Krans*

# 5

## Het Groene Ontwikkelingsplan

In de Ontwikkelingsvisie Vragender is gekozen voor een strategische aanpak van woningbouwontwikkeling. Als tegenhanger van deze 'rode' aanpak kan ook een 'groen' plan worden opgesteld. Dit plan bestaat uit een aantal directe ingrepen, maar is tevens een eerste aanzet voor een lange-termijn strategie. De landschapsversterkingen die nu niet kunnen worden uitgevoerd, zouden op termijn weer gebruikt kunnen worden bij vereveningsvraagstukken zoals functieverandering. Ze zouden kunnen worden ingezet als vergoeding voor nieuwe (bouw)mogelijkheden.

### 5.1 Uitgangspunten

In het voorgaande hoofdstuk zijn de kenmerken van het landschap en haar erven getypeerd. De verschillende eigenschappen zijn beschreven en de afzonderlijke ingrediënten benoemd. Dit plan gaat uit van een voor de hand liggende aanpak; het versterken van deze eigenschappen met dezelfde ingrediënten. In feite hoeven deze 'nieuwe' ingredi-

enten alleen maar op de juiste plek te worden geïntroduceerd. Voor deze plaatsbepaling hanteren we drie uitgangspunten;

#### *Vergroten van het Contrast*

Wij zien het contrast tussen de open, grootschalige es en de besloten, kleinschalige krans als de belangrijkste kwaliteit van dit landschap. Het landschapsplan is erop gericht om de kwaliteiten van beide zones te beschermen en waar mogelijk te versterken.

Om dit te bereiken moet de meeste aandacht uitgaan naar de krans. De es dient immers open te worden gehouden en moet worden gevrijwaard van opgaande beplanting. Ook nieuwe laanbeplanting op de es is niet op zijn plaats; de Heelweg zien wij als de enige uitzondering op deze regel.

Daarentegen liggen er aan de rand van de es wel kansen voor verschillende soorten toevoegingen. Met opgaande beplanting kan de es (nog) beter worden omkaderd en tegelijkertijd kan het afwisselende ruimtelijke patroon van de krans worden versterkt en verfraaid. Hierbij is echter enige terug-



*Solitaire boom als ankerpunt op een weidse es*



*Verscholen erf als karaktervolle plek aan een route*



*Positie aan de rand van de es: uitnodigende punten ontbreken*



*Eenzame fietser op de es*



houdendheid geboden. Grote gebaren, zoals nieuwe lange bomenlanen, zijn in deze kleinschalige, informele zone niet gewenst. Daarnaast moet worden gewaakt voor een te sterke verdichting van de krans. Gezocht moet worden naar een afwisseling van doorzichten, open plekken en verzorgde erven; de erven dienen hierbij afzonderlijk herkenbaar te blijven.

#### *Verbinden van Plekken: Routes en Ankerpunten*

Op de kaart met kenmerkende punten en fiets- en wandelroutes is zichtbaar welke plekken door de recreatieve passant worden gemist. Met nieuwe verbindingen én ankerpunten zouden hier de mogelijkheden voor de recreant kunnen worden verrijkt.

Op de kaart 'nieuwe verbindingen' hebben wij weergegeven waar wij kansen voor nieuwe routes zien. Deze routes volgen bestaande lijnen in het landschap, maar zijn nu niet toegankelijk voor de voetganger of fietser of bieden niet voldoende aanleiding om gebruikt te worden.

Daarnaast denken wij een aantal nieuwe ankerpunten te moeten introduceren om routes interessant te maken. In weidse omgevingen heeft de voetganger of fietser namelijk behoefte aan punten die zich onderscheiden. Deze punten helpen bij de oriëntatie, maar wekken ook de nieuwsgierigheid; passanten worden verleid om op deze plek het landschap te komen bekijken.

Een goede route heeft een boeiende sequentie van plekken; hij is opgebouwd uit een serie van karaktervolle plekken die iedere volgende stap weer de moeite waard maken.

In het kleinschalige landschap van de krans is deze sequentie vaak al aanwezig. De aaneenschakeling van erven en de afwisseling van open en besloten ruimten maken routes al snel interessant. Bij de ruime, weidse es is dit niet het geval; aan de rand van de es is het lastig om een route te bepalen. Het ontbreekt de voetganger of fietser aan ankerpunten en paden om zijn of haar route aan op te hangen. Daarnaast zorgt het bolle maaiveld ervoor dat het overzicht ontbreekt.

Om deze reden denken wij dat het goed is om op



de es, en aan de randen daarvan, een aantal volwassen eiken te introduceren. Omdat deze bomen wel de aandacht moeten trekken, maar niet de beleving van de openheid mogen verstoren, is het van belang dat ze solitair zijn. Ze zijn van afstand individueel herkenbaar.

#### *Ensceneren van de Beleving*

In deze visie wordt de huidige omgeving van Vragender hoog gewaardeerd. We wijzen veel op de bestaande kwaliteiten en voelen geen noodzaak tot grotere, structuurverbeterende ingrepen. Desalniettemin zou de beleving van de bestaande kwaliteiten op een aantal punten wel kunnen worden verbeterd. Soms zijn deze namelijk verstoord of zouden de bestaande kwaliteiten met een aantal eenvoudige acties (nog) beter tot hun recht kunnen komen.

Met name in de krans vinden we deze verscholen parels. Het afwisselende patroon van erven en de brokkelige structuur van wegen en steilranden levert voor de oplettende kijker veel fotoge-

nieke plaatjes op. We vinden deze plekjes hoofdzakelijk bij de kruispunten van wegen, paden en watergangen en de diverse knikken in het wegbe-loop. De knikken liggen meestal ter hoogte van de (een groepje van) boerenerven, omdat de wegen zijn ontstaan als verbindingen tussen deze erven. Deze punten worden hierdoor als vanzelf gemarkeerd door bebouwing, maar daarnaast vinden we in de oksels van de bochten ook typische restruimtes. Deze zogenaamde overhoeken kunnen de plek een brink- of pleinachtig karakter geven en bieden soms plek aan een solitaire boom of boomgroep.

In dit plan stellen we voor om een aantal karakteristieke plekken aan te passen. Dit betekent dat er een kleine toevoeging wordt gedaan (bankje, solitaire boom of boomgroep), maar soms worden er ook bosschages geruimd. De lokale kenmerken van de plek zijn hierbij richtinggevend.



*Besloten plek aan de Heelweg voor de storm van juli 2010*



*Aangetaste plek aan de Heelweg na de storm van juli 2010*



*Verscholen erf in noordoostelijke krans*



*Met nieuwe erfbeplanting kunnen rommelige erven worden verbeterd*

## 5.2 Onderdelen van het Plan

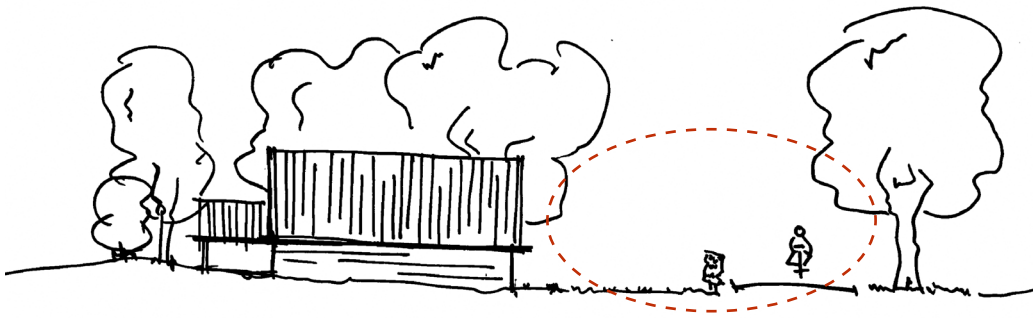
### *Herstellen Heelweg*

De eerste actie betreft het herstellen van het unieke karakter van de Heelweg. Tijdens de storm van juli 2010 zijn namelijk veel fraaie bomen omgewaaid of afgebroken. De eenheid en herkenbaarheid van de gehele laan is hierdoor afgezwakt. Daarnaast is de (zit)plek aan de Heelweg, tussen de afbuigende steilranden van de es, veel van zijn charme verloren. Het Mariabeeldje en aangelegen plantsoen zijn verwoest en de plek heeft een rommelige aanblik gekregen. Verder is met een aantal bomen ook het gesloten bladerdek verdwenen. De plek is hierdoor veel minder besloten en lommerrijk van karakter geworden. Recentelijk zijn er 3 nieuwe beuken op de noordoostelijke steilrand geplaatst om de plek enigszins te herstellen. De poging is goedbedoeld, maar het effect is minimaal. Daarnaast passen de jonge beuken niet bij de volwassen eikenlaan. Wij stellen voor om deze plek met eiken, een plantsoen én een nieuw Mariabeeld in ere te herstellen.

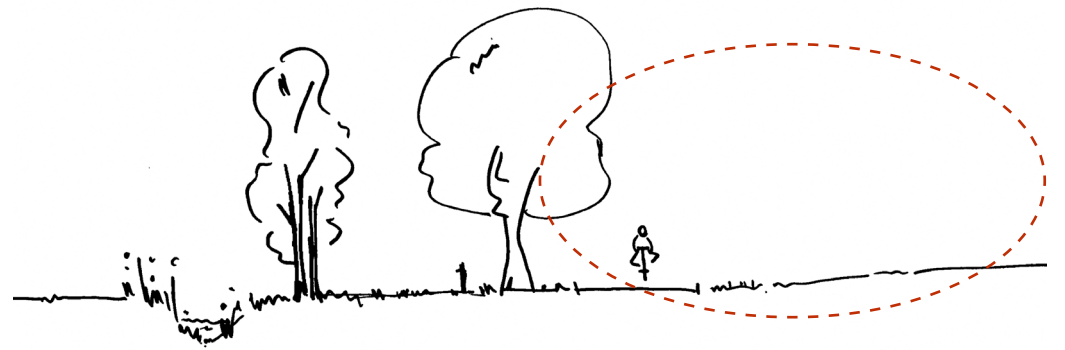
### *Erfbeplanting*

De erven van de Vragender krans kunnen verbeterd worden met erfbeplanting, maar dienen afzonderlijk herkenbaar te blijven. Om deze reden moeten de toevoegingen zoveel mogelijk op de bestaande erven plaatsvinden. Hierbij moet worden gedacht aan de toevoeging van moestuinen, boomgaarden, bosjes, paardenweitjes en houtwallen. Daarnaast kan het aanzicht van erven worden verbeterd door ze sterker af te bakenen met hagen en groepjes erfbeplanting. Op deze manier kunnen onaantrekkelijke loodsen en opslagterreinen aan het zicht worden onttrokken, maar blijft de silhouetwerking vanaf de es bestaan. De afwisseling van boomtoppen en witte windveren zal op deze manier het beeld van de erven bepalen.

Omdat de aanpassingen zoveel mogelijk op particulier terrein moeten plaatsvinden heeft de gemeente bij dit uitgangspunt slechts een faciliterende en



*laanbeplanting maakt weg tot onderdeel van het erf*



*laanbeplanting maakt weg tot onderdeel van de open es*

stimulerende rol. Desalniettemin kan door het beschikbaar stellen van (subsidies voor) streekeigen beplanting de ontwikkeling van de krans worden gestuurd. Op dit moment zou het wenselijk zijn om aanpassingen aan de erven aan de Schoolstraat te stimuleren. Met name de buitenopslag op het zuidelijke erf verstoort het beeld op deze plek.

#### *Bomenrijen en Bosschages*

Naast de nieuwe erfbeplanting stellen wij voor om in de krans op een aantal plaatsen korte bomenrijen en bosschages toe te voegen. Deze elementen dragen bij aan het afwisselende ruimtelijke patroon van de gehele krans, maar hebben ook duidelijke lokale effecten. Wij denken hierbij op de eerste plaats aan de compartimentering van open ruimtes. Zo stellen wij voor om met korte bomenrijen stukken weg bij de (belevings-)ruimte van een erf te betrekken (zie linker afbeelding hiernaast). Omdat deze rijen geen onderbeplanting krijgen

omkaderen ze wel een ruimte, maar ontnemen ze niet het zicht op de open es. Ze vormen een ruimtelijk geheel met het boerenerf.

Daarnaast is het ook mogelijk om met korte bomenrijen de weg juist onderdeel te maken van de grote ruimte van de es. Door de rijen aan de buitenzijde te plaatsen, wordt de blik van de passant als vanzelf op de es georiënteerd (zie rechter afbeelding hiernaast).

Tenslotte kunnen we met bosschages enkele grote open ruimten in de krans opdelen in kleinere stukken. Dit levert een bijdrage aan het afwisselende ruimtelijke patroon, maar bovendien kunnen een aantal ongelukkige erfranden worden gecamoufleerd.

#### *Solitaire bomen en boomgroepen*

Op een aantal plekken aan de rand van de es voegen we solitaire bomen en boomgroepen toe. Dit zijn zowel nieuwe ankerpunten aan de versterkte





-  open te houden gebied
-  optie nieuwe pad
-  herstellen Heelweg
-  korte rij enkelzijdige laanbeplanting
-  cluster
-  bosschage
-  solitaire boom
-  solitaire boomgroep
-  mariabeeld en plantsoen
-  bankje

plankaart

padenstructuur, als inrichtingselementen op karakteristieke overhoeken. In een enkel geval stellen we voor om op deze restruimtes ook een nieuw bankje te plaatsen.

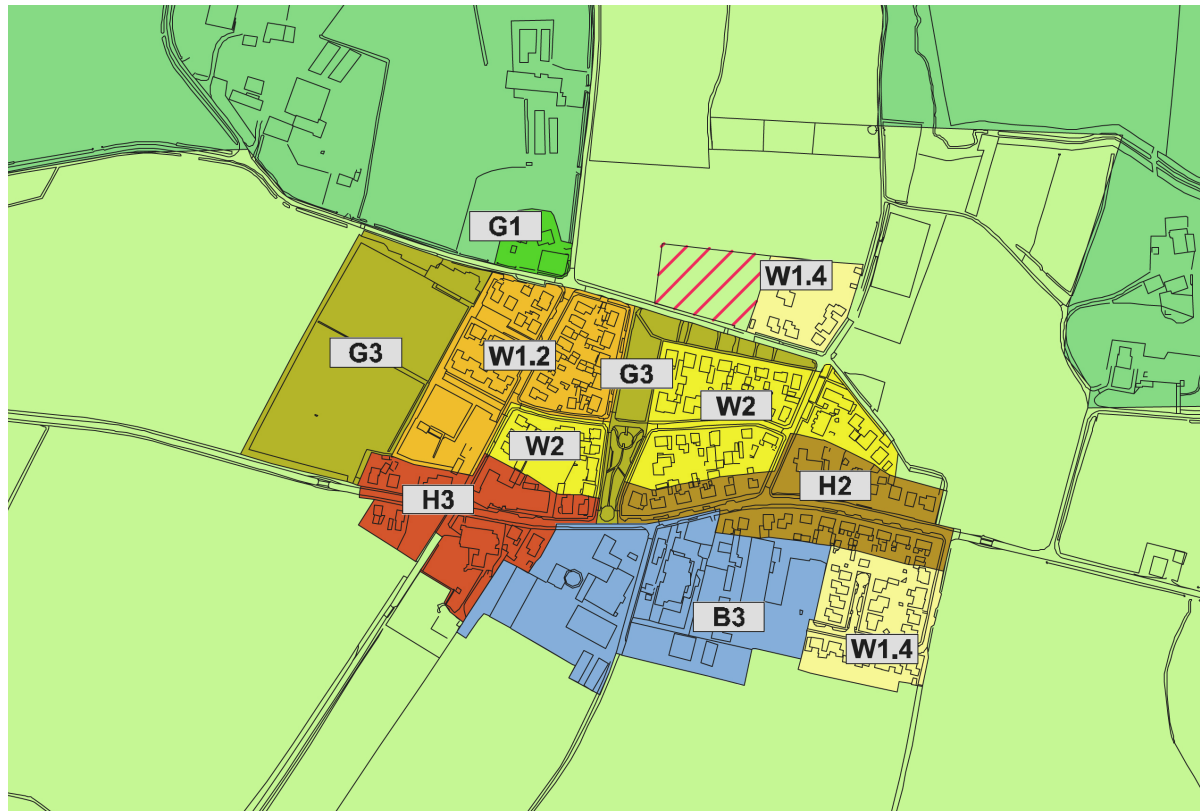
#### *Nieuwe paden*

Met een aantal nieuwe fiets- en wandelpaden willen wij de mogelijkheden voor de recreant vergroten. Daarnaast moeten de nieuwe ankerpunten de routes verlevendigen en begeleiden. Op de kaart 'nieuwe verbindingen' hebben wij weergegeven waar wij kansen voor nieuwe routes zien. Deze routes volgen bestaande lijnen in het landschap, maar zijn nu niet toegankelijk voor de voetganger of fietser of bieden niet voldoende aanleiding om gebruikt te worden.

De bovenstaande uitgangspunten geven aan dat wij de ligging van de routes hebben bepaald op basis van hun meerwaarde. Ze zijn ofwel een ontbrekende schakel in het netwerk ofwel fraai gelegen

in het landschap. Desondanks is het denkbaar dat een pad om andere redenen niet gewenst is of anders gesitueerd moet worden. Om deze reden hebben wij voor een tweetal routes een alternatief opgenomen.

Om de routes succesvol te maken zouden ze op de eerste plaats toegankelijk moeten worden gemaakt. Er moet soms (half)verharding worden aangebracht en op enkele plaatsen zullen hoogteverschillen moeten worden aangepast. Ondanks deze noodzakelijke aanpassingen is het uitgangspunt om de routes bescheiden vorm te geven met aandacht voor de plaatselijke kenmerken. Dit betekent dat terughoudend moet worden omgesprongen met verharding en hoogteranden zoveel mogelijk moeten worden gerespecteerd.



Welstandstypologie-kaart Gemeente Oost-Gelre

**Woon- en gemengde gebieden met een duidelijke relatie met de cultuurhistorie**

- H2 H2. Gemengde bebouwing
- H3 H3. Linten

**Planmatig ontworpen woongebieden**

- W1.2 W1.2 Woongebieden in stroken- en blokverkaveling
- W1.4 W1.4 Woongebieden eind 20ste / begin 21ste eeuw
- W2 W2 Individuele bouw

**Werkgebieden en grootschalige publieke voorzieningen**

- B3 B3 Werkgebieden met weinig samenhang tussen stedenbouw en architectuur

**Groengebieden**

- G1 G1 Historische groenstructuren
- G3 G3 Parken, begraafplaatsen en sportcomplexen
- Ontwikkelingsgebied met beeldkwaliteitsplan

**Landschappelijke onderlegger**

- L1 L1 Essenlandschap
- L2 L2 Kampenlandschap

# 6

## Beeldkwaliteit

Zoals in hoofdstuk 2 betoogd is zien wij het groene karakter en de afwisselende en samenhangende beeldkwaliteit van Vragender als sterkte. Wij zijn van mening dat bij ontwikkeling van het dorp op deze dorps kwaliteiten voortgeborduurd zou moeten. Daarnaast denken wij dat deze kenmerken passen bij de voorgestane geleidelijke ontwikkeling.

Deze kenmerken passen bij het dorp als geheel, maar als we specifieker naar de verschillende straten kijken dan zien we dat hier toch verschillen in zijn. In de welstandsnota van de gemeente Overbetuwe wordt een indeling gemaakt naar deelgebieden. Deze gebieden zijn op de welstandstypologiekaart over de plattegrond van het dorp geprojecteerd. De delen met duidelijk dorps eigenschappen worden besproken.

### 6.1 Dorps Beeldkwaliteit

*Gebieden met een Relatie met de Cultuurhistorie*  
Alleen de lintbebouwing aan de Winterswijkseweg is een organisch gegroeid onderdeel van het dorp. Het lint bevat de belangrijkste functies in het dorp en wordt in de welstandsnota ingedeeld in drie gebieden (H2, H3 en B3). Voor het gehele lint wordt geen specifieke vorm van welstandsbeleid gevoerd, maar er zijn wel een aantal karakteristieke panden. Deze panden bevinden zich voornamelijk aan het westelijk deel van het lint. Dit gedeelte wordt gezien als historisch centrumgebied en is ook als zodanig herkenbaar. We zien hier een aantal aaneengebouwde panden op korte afstand van de stoep en de weg. Ook vinden we hier de horecavoorzieningen van het dorp met grote terrassen.

De rest van de woonbebouwing aan het lint is kleinschalig en afwisselend en staat afwisselend 'in' en 'uit' de rooilijn op zo'n 4 a 5 meter van de weg. Opvallend is dat de woningen een sterke samenhang vertonen, maar allemaal net even anders zijn. De



vrijstaande woningen en tweekappers bestaan uit eenvoudige hoofdbouwmassa's. Bijna alle woningen hebben een rechthoekige plattegrond als basis en zijn voorzien van een zadeldak. Wel zien we afwisseling in de kaprichting en de goot- en nokhoogten. De nieuwere woningen aan de oostzijde hebben een grotere kap.

De bebouwing is overwegend opgetrokken in een (licht)rode steen, maar we zien ook enkele gele, zanderige steensoorten. De dakpannen zijn oranje of antraciet. Verder zien we ook dat er houten topgevels voorkomen.

Tenslotte kunnen we ook concluderen dat de meeste woningen eenvoudig zijn gedetailleerd. Er worden weinig opvallende details gehanteerd, maar wel zien we een aantal keer een stevige, witte omlijsting van de entree in beton of hout.

#### *Planmatig ontworpen gebieden met een dorpse beeldkwaliteit*

Een aantal planmatig ontwikkelde delen van Vragender sluiten goed aan op de kenmerken van het organische lint. De twee deelgebieden W2 en

het deel W1.2 vertonen eenzelfde samenhang in beeldkwaliteit met een vergelijkbare bandbreedte in de diversiteit.

Ook hier bestaan de woningen uit eenvoudige vrijstaande woningen en tweekappers die individueel niet als erg bijzonder beschouwd kunnen worden. De variëteit aan woningen binnen eenzelfde architectuurstijl maakt deze straten echter tot een samenhangend geheel. De licht verspringende rooilijnen in combinatie met de ruime en groene kavels draagt verder bij aan het dorpse karakter.

Wederom zijn de hoofdbouwmassa's van de woningen gebaseerd op een eenvoudige rechthoekige plattegrond en zijn de massa's voorzien van zadeldaken. We zien zowel bescheiden als duurder vrijstaande woningen. De bescheiden vrijstaande woningen sluiten aan op de beeldkwaliteit van de tweekappers. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap, zijn eenvoudig gedetailleerd en hebben relatief kleine gevelopeningen. Net als aan het lint zien we veel rode en gele stenen, maar de kleurtoon is soms helderder. Een aan-



tal woningen hebben een sprekende gele of rode tint. De daken zijn wederom afgedekt met gebakken dakpannen oranje- of antraciettonen.

De duurdere vrijstaande woningen zijn individueel ontworpen, maar nooit uitbundig of afwijkend. Vaak bestaan deze woningen uit één bouwlaag met hoge kap haaks op de rijrichting. Omdat zich onder deze kap meestal twee verdiepingen bevinden, zien we een of meerdere dakkapellen per woning. Ook hier zijn deze gevels vaak in de nok voorzien van een houten beschoot.

## 6.2 Richtlijnen Dorpse Beeldkwaliteit

Zowel de latente locaties als de keuzezones zijn zo gelegen dat ze relatief eenvoudig tot onderdeel van de structuur van het dorp kunnen worden gemaakt. De locaties liggen in of aan de rand van het dorp en bovendien hebben 4 van de 5 locaties een directe relatie met de Winterswijkseweg. Om de verschillende (individuele) invullingen ook

in hun verschijningsvorm te laten aansluiten op het bescheiden, dorps karakter zijn richtlijnen geformuleerd. Het zijn algemene richtlijnen voor alle nieuwbouw van woningen in de dorpskern, maar ze zullen specifiek gebruikt worden bij de ontwikkeling van de gekozen locaties.

Om op de dorps beeldtaal aan te kunnen sluiten, maar tegelijkertijd ook ruimte te laten voor eigentijdse invullingen zijn de kernwaarden van de dorps beeldtaal van Vragender geformuleerd. Deze kernwaarden vormen de basis voor de richtlijnen. Ze zijn belangrijker dan de richtlijnen zelf en kunnen op verschillende manieren worden uitgewerkt.

Kernwaarden Stedenbouw:

*Afwisselend, Ontspannen en Groen*

Kernwaarden Architectuur:

*Bescheiden, Eenvoudig en Homogeen*





<b>STEDENBOUW</b>	
<b>Situering Bouwmassa</b>	<p>Oriëntatie van woningen op de weg  Rooilijn evenwijdig aan de weg, maar met verspringingen  Rooilijnafstand variërend van 3 tot 6 meter  Bouwen op de voorerfgrens is mogelijk als de afstand tot de openbare weg minimaal 3 meter is.  Tweekappers/aaneengebouwd: min. 3m tot zijdelingse perceelsgrens  Vrijstaande woningen: min. 4m tot zijdelingse perceelsgrens</p>
<b>Erfafscheiding en -inrichting</b>	<p>Voortuin met lage begroeiing  Lage afscheidingen (muurtjes, haagjes) aan voorzijde  Groene erfafscheidingen aan achterzijde</p>
<b>Straatprofiel</b>	<p>Rijbaan in asfalt  Goot in klinkers aan weerszijden  Trottoir in (standaard) grijze betontegels (30X30)  Parkeren op de rijbaan  Geen langspaarkeervakken aan de rijbaan  Eventueel ruimte voor haakse parkeervakken</p>

Voor de woningen geldt dat er gezocht moet worden naar een vorm- en beeldtaal die te typeren is als bescheiden, eenvoudig en homogeen. Omdat de toekomstige woningen afzonderlijk van elkaar ontwikkeld zullen worden, kan er eenvoudig een afwisselend en ontspannen straatbeeld worden gecreëerd. Het is hierbij echter van groot belang dat de individuele woning elkaar niet proberen te overschreeuwen. Er bestaat geen behoefte aan het realiseren van extroverte of uitgesproken architectuur; de kracht van het geheel schuilt in de samenhangende dorpse beeldkwaliteit.





voorbeeld van een stevige, lichte entreerand

ARCHITECTUUR	
<b>Hoofdvorm</b>	Eenvoudige hoofdbouwmassa 1 of 2 bouwlagen met kap Goothoogte tussen de 3 en 5,5 meter Bouwhoogte tussen de 5 en 10 meter Zadeldak in dwars- of langsrichting
<b>Gevelaanzicht</b>	Eenvoudige en evenwichtige gevelgeleding Verschil in raampartijen tussen begane grond en verdiepingen Aanbouwen (oa. garages, erkers, balkons) zijn mogelijk, maar ondergeschikt aan hoofdbouwmassa
<b>Detailering</b>	Verfijnde en eenvoudige detailering Stevige, licht gekleurde entreerand wel mogelijk Beperkte plasticiteit in de gevel Bescheiden dakoverstek en beëindiging (smalle boeiboorden en/of windveren) Bescheiden kozijnwerk en dakkapellen in wittinten
<b>Materialisering</b>	Natuurlijke materialen (baksteen, hout, glas) Terughoudendheid in het aantal materialen per woning Woning opgetrokken in slechts 1 kleurtipe baksteen (muv. trasraam) Gele en Rode tinten baksteen in zowel gedekte als heldere kleuren Dakpannen of Leien als dakbedekking in tinten van oranje, rood of antraciet Geen glimmende dakpannen

Opdrachtgever	gemeente Oost Gelre
Titel	Ontwikkelingsvisie Vragender
Projectcode	GOG400
Datum	oktober 2012
<b>OOSTZEE</b> s t e d e n b o u w	Tivolilaan 205 6800 AA ARNHEM  tel. 026 4423342 fax 026 4458512 e-mail info@oostzee.nl