



RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

• Koksallee 12 - Megchelen •

Tubbergen, 24 oktober 2025 - Definitief

RKP Koksallee 12

Datum: 24 oktober 2025, Tubbergen

Gewijzigd: -

Status: Definitief

Opgesteld: N+L Landschapsontwerpers
nl-landschap.nl
info@nl-landschap.nl

Auteur: BM

Getekend: BM

Gecontroleerd: NH

Inhoudsopgave:	1. Aanleiding	03
	2. Huidige situatie	04
	3. Nieuwe situatie	08



1. Aanleiding

1.1 Korte historie planlocatie

Ten noordwesten van de dorpskern van Megchelen, aan de Koksallee 12, bevindt zich het erf van de initiatiefnemer. Op het erf staan diverse agrarische gebouwen die niet langer in gebruik zijn voor agrarische doeleinden. Uit historische kaarten blijkt dat ter plaatse al sinds circa 1850 sprake is van bebouwing. Het plangebied ligt op een rivierterrasvlakte, die ontstaan is tijdens warmere periodes onder invloed van de rivier. Tijdens deze periodes sneden de rivieren zich afwisselend in en erodeerden, wat leidde tot de vorming van meerdere terrasniveaus. Het rivierterras waarop Koksallee 12 is gelegen, is bedekt met overstromingsklei, wat zorgt voor natte omstandigheden. Het gebied wordt gekenmerkt door openheid, waterstructuren en agrarisch gebruik. Groenstructuren bestaan vooral uit groenstructuren met bomen. Vroeger ook langs perceelsranden, nu vooral langs wegen.

1.2 Wens initiatiefnemer

De initiatiefnemer is voornemens een deel van de voormalige agrarische bebouwing te slopen en een ander deel te behouden en te herbestemmen als bijgebouw bij de bestaande woning. Daarnaast is men voornemens om aan de noordzijde van het erf een (tijdelijke) mantelzorgwoning te realiseren. In het nieuwe plan zal de totale oppervlakte aan bebouwing afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Bij de ontwikkeling wordt zorgvuldig rekening gehouden met het omliggende landschap en de bijbehorende structuren. Hierdoor

is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing en blijft het karakter van het erf behouden.

1.3 Ruimtelijk kwaliteitsplan

De gemeente Oude IJsselstreek stelt bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied een landschappelijk inpassingsplan met onderbouwing als belangrijke voorwaarde. Dit plan beschrijft het plangebied, het omliggende landschap en de voorgenomen ontwikkeling en resulteert in een weergave van de nieuwe situatie die aansluit bij de gevraagde uitgangspunten voortkomend uit de 'Standaard Landschappelijke Inpassing' die de gemeente heeft opgesteld.



Plangebied (Bron: topotijdreis.nl).

2. Huidige situatie

2.1 Landschapstype

Het zuidwestelijke deel van de gemeente Oude IJsselstreek is gevormd onder invloed van de rivier. Dit gebied maakte vroeger deel uit van de oude IJssel, waarbij de lage delen regelmatig overstromden of zeer nat waren door een hoge grondwaterstand. Het plangebied ligt op een rivierterrasvlakke, die ontstaan is tijdens warmere periodes. Tijdens deze periodes sneden de rivieren zich afwisselend in en erodeerden zij zijwaarts, wat leidde tot de vorming van meerdere terrasniveaus. Het rivierterras waarop Koksallee 12 is gelegen, is bedekt met overstromingsklei, wat zorgt voor natte omstandigheden. De hogere delen van het gebied rondom de Oude IJssel bestaan voornamelijk uit ooivaagronden, terwijl de lagere delen, waaronder de planlocatie, uit poldervaaggronden bestaan.

Van oorsprong worden de kleigronden vanwege hun natte karakter vooral gebruikt als hooi- of weiland. De kavelgrenzen worden traditioneel gemarkeerd door elzensingels of meidoornhagen. Door schaalvergroting in de landbouw zijn veel van dergelijke landschapselementen deels verdwenen. De boerderijen liggen verspreid langs de wegen en zijn opgebouwd volgens een rechte lijnige structuur.

2.2 Historische landschapsanalyse

Van oorsprong was het plangebied kleinschalig van opzet, met kavelgrenzen die werden gemarkeerd door elzensingels of



Planlocatie gelegen in het rivierterrassen landschap. (Bron: www.oude-ijsselstreek.nl).

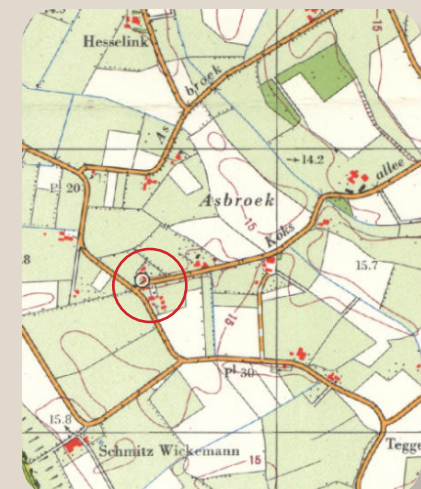
meidoornhagen, zoals ook zichtbaar is op het historische kaartbeeld omstreeks 1900. Vanaf de jaren dertig werd het landschap grootschaliger door schaalvergroting in de landbouw en verbeterde afwateringstechnieken. Hierdoor verdwenen veel groenstructuren en werden kleine sloten gedempt. Ook is op dat moment de weg verlegd. De weg lag aanvankelijk meer naar het westen welke nog herkenbaar is in de landschappelijke structuur. Het erf is al oud en komt op kaarten voor van voor 1850. Het kent een orthogonale opzet die aanvankelijk de kavelstructuur volgde.

2.3 Nieuwe elementen

Bij nieuwe ontwikkelingen dienen de landschappelijke kenmerken van het rivierterraslandschap behouden te blijven en, waar mogelijk, te worden hersteld en/of versterkt. Er ligt een kans om de landschappelijke herkenbaarheid te versterken, bijvoorbeeld in de vorm van lage elementen zoals kruidenrijke grasstroken en hagen, passend bij de openheid van het gebied. Wanneer echter specifiek wordt gekeken naar het erf op de planlocatie, valt op dat dit in de basis al een groene uitstraling heeft. Daarom verdient het de voorkeur om in te zetten op het behoud van de bestaande landschappelijke elementen, aan te vullen met nieuwe beplantingsvormen die aansluiten bij het karakter van het landschap.



Omstreeks 1930 (Bron: topotijdreis.nl).



Omstreeks 1970 (Bron: topotijdreis.nl).



Omstreeks 1990 (Bron: topotijdreis.nl).



Omstreeks 2024 (Bron: topotijdreis.nl).

2.4 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is er sprake van meerdere vormen van beplanting. Overwegend is de beplanting als passend te beoordelen. Het draagt bij aan de herkenning van het landschap. Aan de oostzijde is sprake van een rij fruitbomen, in dit geval appelbomen. Hoewel fruitboomgaarden normaal gesproken anders ingevuld zijn, is er sprake van een passende opzet. De betreffende bomen staan langs op een oude landschapsstructuur. Voor langs de weg staan wederom enkele fruitbomen, een gewone es als solitair en een tweetal knoteiken. Ook deze beplanting past in dit landschap.

Ook een tweetal peren en een vrijgroeierende walnoot hebben beeldbepalende en landschappelijke waarden. Net als de voorgaande beplantingen wordt voorgesteld om deze te behouden. Tot slot is rondom de moestuin sprake van een haag. De haag bestaat uit een viertal soorten, te weten: laurier, conifeer, buxus en meidoorn. Hoewel meidoorn wel passend is, wordt voorgesteld om het geheel te rooien. De hagen maken plaats voor een meer passende variant.



- A: Bestaande knotbomen, 2 zomereiken (*Quercus robur*).
- B: Bestaande fruitbomen, sortiment Oud-Hollandse rassen, 5 stuks (*Malus* 'diverse cultivars').
- B1: 2 stuks kwetsen '*Prunus domestica*'
- C: Bestaande gewone es, *Fraxinus excelsior*.
- D: Bestaande perenbomen, *Pyrus communis*, 3 stuks.
- E: Bestaande laurierhaag, *Prunus laurocerasus* 'Rotundifolia'.
- F: Bestaande conifeerhaag, *Thuja occidentalis* 'Brabant'.
- G: Bestaande buxushaag, *Buxus sempervirens*.
- H: Bestaande meidoornhaag, *Crataegus monogyna*.
- I: Bestaande walnoot, *Juglans regia*, 1 stuk.

Bestaande situatie, niet op schaal (Bron: N+L).

3. Nieuwe situatie

3.1 Samenvatting huidige situatie

Het plangebied ligt ten noordwesten van Megchelen, in het rivierenlandschap op de overgang van het rivierweidelandschap naar het rivierterrassenlandschap. De planlocatie bevindt zich in het laatstgenoemde landschapstype. Op historische kaartbeelden rond 1850 is het erf al zichtbaar. In de loop der jaren is het erf geleidelijk uitgebreid tot de huidige situatie. De planlocatie omvat een woning met meerdere voormalige agrarische opstallen. De agrarische functie wordt echter omgezet naar de woonfunctie waarbij enkele opstallen worden gesloopt.

De huidige erfopzet kenmerkt zich door een rechtlijnige, kleinschalige structuur. In de loop der tijd zijn veel oorspronkelijke groenstructuren verdwenen. De erven in dit gebied liggen verspreid in het landschap, doorgaans op de iets hogere gronden.

3.2 Puntensysteem

In de huidige situatie is het erf voorzien van meerdere bestaande landschapselementen die bijdragen aan de herkenning van het landschap. Uit de bijgevoegde tabel blijkt dat er op het erf onder meer 11 hoogstamfruitbomen, 2 knotbomen en twee solitaire bomen aanwezig zijn. Het plangebied heeft een oppervlakte van 5.020 m².

Volgens het gemeentelijke puntensysteem dient bij een ruimtelijke ontwikkeling een gelijk aantal punten te worden behaald

door het toevoegen van landschapselementen. In dit geval betekent dat een vereiste van 5.020 punten. Het is echter niet haalbaar om dit volledig te realiseren binnen de context van het landschap ook gelet op de bestaande beplanting. De bestaande beplanting had in een nieuwe situatie 600 punten opgeleverd.

De kernkwaliteit van het rivierenlandschap is namelijk de openheid. Wanneer het volledige puntenaantal zou worden ingevuld met nieuwe beplanting, zou dit ten koste gaan van deze karakteristieke openheid. Om die reden wordt in dit plan maatwerk voorgesteld: hoewel niet volledig aan het puntensysteem kan worden voldaan, wordt de ruimtelijke kwaliteit met de voorgenomen maatregelen aantoonbaar versterkt. Totaal zijn er 1.710 punten in te zetten. Zie tabel rechts.

Welke landschapselementen zijn in welk landschapstype toe te passen?	Rivierenlandschap	Kampenland
a. Elzensingel	X	X
b. Laan	X	
c. Knotboom	X	X
d. Fruitlaan	X	X
e. Bomenrij		X
f. Solitaire boom	X	X
g. Hoogstamboomgaard	X	X
h. Houtwal of houtsingel		X
i. Struweelrand	X	X
j. Vogelbosje		X
k. Knip- of scheerheg	X	X
l. Struweelhaag	X	X
m. Poel en klein- historisch water	X	X
n. Rietzoom en klein rietperceel	X	
o. Natuurvriendelijke oever	X	

Tabel landschapselementen per landschapstype (Bron: www.oude-ijsselstreek.nl).

Adres en plaats	Koksallee 12, Megchelen		
Perceelnummer(s)	GDG00-I-1598		
Oppervlakte plangebied (m2)	5.020 m2		
Landschapselementen	Nieuw aan te leggen landschap	Te verwijderen landschap	Optioneel; aanwezig landschap
Elzensingel			
Laan			
Knotboom	8		2
Fruitlaan			
Bomenrij			
Solitaire bomen	1		2
Hoogstamboomgaard	6		10
Houtwal of houtsingel			
Struweelrand			
Vogelbosje			
Knip- of scheerheg	102		
Struweelhaag			
Poel en klein- historisch water			
Rietzoom en klein rietperceel			
Natuurvriendelijke oever			
Puntentabel	Aantal	Punten	Totaal
Fruitbomen	6	40	240
Solitaire boom	1	50	50
scheer haag	102	10	1020
Knotbomen	8	50	400
		totaal	1710

Tabellen. Bron: N+L. Landschapsonwerpers).

3.3 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie worden twee agrarische opstallen (C) gesloopt en wordt een tijdelijke mantelzorgwoning (J) gerealiseerd. Deze mantelzorgwoning wordt parallel gepositioneerd ten opzichte van het te behouden bijgebouw (B). Daarmee is het passend in de nieuwe erfopzet. Er is bewust gekozen om de karakteristieke boerderij (A) aan de achterzijde open te houden, zodat er na sloop een visuele en ruimtelijke verbinding met het omliggende landschap ontstaat en behouden blijft. Om de bestaande ruimtelijke kwaliteit te behouden en verder te versterken, worden nieuwe groenstructuren aangeplant. De noordoostelijke perceelsgrens wordt voorzien van beplanting in de vorm van knotbomen (L). Ten westen van de woning (A) wordt een fruitgaard (I) gerealiseerd en op het erf wordt een extra solitaire boom (H) aangeplant. Opnieuw een walnoot, nu ter versterking (bestuiving) van de bestaande walnoot. Daarnaast wordt langs de zuidwestelijke erfgrans een haag (K) toegevoegd.

Deze maatregelen dragen bij aan een landschappelijke inpassing die zowel aansluit bij de historische structuur van het erf als bij de kernkwaliteiten van het rivierenlandschap.

3.4 Maatregelen ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit

Om de ruimtelijke kwaliteit te behouden en waar mogelijk te versterken, worden meerdere maatregelen getroffen. Er wordt verwezen naar de tabel rechts.

Met de voorgestelde ontwikkeling wordt voldaan aan het geldende beleid. Daarnaast is zorgvuldig rekening gehouden met de landschappelijke context waarin het erf is gelegen. Door middel van een doordachte landschappelijke inpassing wordt de samenhang met het omringende rivierenlandschap behouden en versterkt.

Landschapselement I	
Naam landschapselement	Hoogstamfruitgaard
Omschrijving en samenstelling	Nieuw aan te planten hoogstamfruitgaard. Bestaande uit 6 nieuw aan te planten fruitbomen in de maat 10-12 (stamomtrek in centimeters).
Oppervlakte of aantallen	6 stuks
Soortnamen in Nederlands en Latijn inclusief maatvoering	Malus domestica 'Notarisappel'
	Malus domestica 'Oranje Reinette van pomona'
	Pyrus communis 'Clapp's Favourite'
	Pyrus communis 'Gieser Wildeman'
	Prunus domestica 'Betuwse kwets'
	Prunus avium 'Mierlose Zwarte'
Landschapselement K	
Naam landschapselement	Scheerhaag
Omschrijving en samenstelling	Nieuw aan te planten haag met de soort Spaanse aak of haagbeuk, aanplanten met 5 stuks per strekkende meter, totaal 500 stuks aan te planten op een totale lengte van 100 meter.
Oppervlakte of aantallen	510 stuks
Soortnamen in Nederlands en Latijn inclusief maatvoering	Eenstijlige meidoorn - Crataegus monogyna - 80/100 (hoogte in centimeters).
Landschapselement H	
Naam landschapselement	Solitaire boom
Omschrijving en samenstelling	Nieuw aan te planten solitaire walnoot in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters)
Oppervlakte of aantallen	1 stuk
Soortnamen in Nederlands en Latijn inclusief maatvoering	Walnoot - Juglans regia - 14-16 (stamomtrek in centimeter)
Landschapselement L	
Naam landschapselement	Knotbomen
Omschrijving en samenstelling	Nieuw aan te planten knotbomen. Aanplanten met 8 en 3-jarige onbewortelde wilgenstek
Oppervlakte of aantallen	8 stuks met een afstand van 5 m h.o.h.
Soortnamen in Nederlands en Latijn inclusief maatvoering	Schietwilg - Salix alba, 3 jarige- onbewortelde wilgenstek

Aanplant tabel plantgoed (Bron: N+L - landschapsontwerpers).



- A: Te verbouwen woonhuis.
- B: Te behouden bijgebouw.
- C: Te slopen bijgebouwen.
- D: Tuin/gazon.
- E: Erfverharding met parkeermogelijkheden (5 stuks).
- F: Bestaande houtopstanden.
- G: Weiland/grasland.
- H: Nieuw te planten walnoot in de maat 14-16 (stamomtrek in centimeters) en voorzien van twee boompalen.
- I: Nieuw te planten fruitbomen in de maat 10-12 (stamomtrek in centimeters) en elk voorzien van twee boompalen. Aanplanten met de soorten: Appel, peer en pruim, totaal 6 stuks in gelijke verhouding.
- J: Mantelzorgwoning.
- K: Nieuw te planten hagen. Aanplanten in de maat 80-100 (hoogte in centimeters). Aanplanten met 5 stuks per strekkende meter. Totaal 510 stuks op een lengte van 102 meter. Soort: Spaanse aak of haagbeuk.
- L: Nieuw aan te planten knotbomen. Aanplanten met een 3-jarige onbewortelde wilgenstek (*Salix alba*). Totaal 8 stuks aan te planten.



Fragment uit 1930 (bron: topotijdreis.nl)

Nieuwe situatie, niet op schaal (Bron: N+L).

The background of the entire page is a dark gray color, overlaid with numerous thin, light gray wavy lines that flow from the top left towards the bottom right, creating a sense of movement and depth.

l a n d s c h a p s o n t w e r p e r s

Kupersweg 14 • 7651 LA Tubbergen • info@nl-landschap.nl • www.nl-landschap.nl