BKP

vab architecten & adviseurs

Beeldkwaliteitsplan De Goolne Ket'n Rijssen

22-09-2026



BEELDKWALITEITSPLAN DE GOOLNE KET’N, RIJSSEN

Opdrachtgever:
Junco b.v.

Projectnummer:
2613

Datum:
27 mei 2026

Datum gewijzigd:
22 september 2026



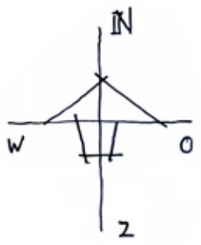
Inhoud

Luchtfoto *4*
Situatiefoto´s *5*
1. Aanleiding en doelstelling *7*
2. Gebiedsomschrijving *8*
3. Plankaart *9*
4. Planbeschrijving *10*
5. Criteria
5.1.1 Noabershof - algemeen *11*
5.1.2 Noabershof - criteria *12*
5.1.3 Noabershoes - criteria *14*
5.1.4 Noabershof - criteria buitenruimte *16*
5.2.1 Vrije kavels - algemeen *18*
5.2.2 Vrije kavels - criteria *19*
5.2.3 Vrije kavels - criteria buitenruimte *22*
5.3.1 Appartementen - algemeen *23*
5.3.2 Appartementen - criteria *24*
5.3.3 Appartementen - criteria buitenruimte *26*



Luchtfoto









Situatiefoto’s











1. Aanleiding en doelstelling



Aan de Kruisweg 2 te Rijssen ligt het terrein waar zich voorheen camping de Goolne Ket'n bevond. De ambitie is om in deze tijd van krapte op de woningmarkt en vereenzaming onder zowel jongeren als ouderen, op deze plek een Noabershof met Noabershoes in CPO te realiseren evenals 14 vrijstaande woningen in de vrije sector en 22 appartementen in het betaalbare segment. Het terrein kent verschillende hoogteverschillen en er bevindt zich een bestaande woning die behouden blijft.

Dit beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader en sturingsinstrument voor de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit van de ontwikkelingen binnen het plangebied "De Goolne Ket'n". Het plan operationaliseert de ambities op het gebied van architectuur, openbare ruimte en de landschappelijke inpassing, en beoogt de ruimtelijke samenhang van de beoogde ontwikkeling te waarborgen.

Dit plan is vastgesteld als beleidsregel in de zin van artikel 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), juncto artikel 4.19 van de Omgevingswet. Het plan vormt het specifieke toetsingskader voor de beoordeling van aanvragen om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit, specifiek voor het aspect het uiterlijk van bouwwerken.
Dit beeldkwaliteitsplan treedt in werking op de dag na de bekendmaking van het vaststellingsbesluit. Het plan behoudt zijn geldigheid zolang de beoogde ruimtelijke ontwikkeling en transformatie van het gebied gaande is, dan wel totdat het plan door een daartoe strekkend besluit van het bevoegd gezag wordt herzien of ingetrokken.



Entree plangebied



2. Gebiedsomschrijving

Het plangebied ligt aan de zuidelijke rand van Rijssen. het wordt aan de noordzijde begrensd door de Kruisweg en aan de Oostzijde loopt de Markeloseweg. Het plangebied ligt in een boskamer, het is door bomen en bosschage langs deze straat en doorgaande weg aan het zicht onttrokken. Het plangebied is onderdeel van het Hollands Schwarzwald, een heuvelachtig gebied met zeer hoge natuur- en recratieve waarde (wandelroutes).

Aan de westzijde van het plangbied bevindt zich zwembad de Koerbelt (1) en Atletiekverening Rijssen (2).





Kruisweg



Kruisweg



Markeloseweg



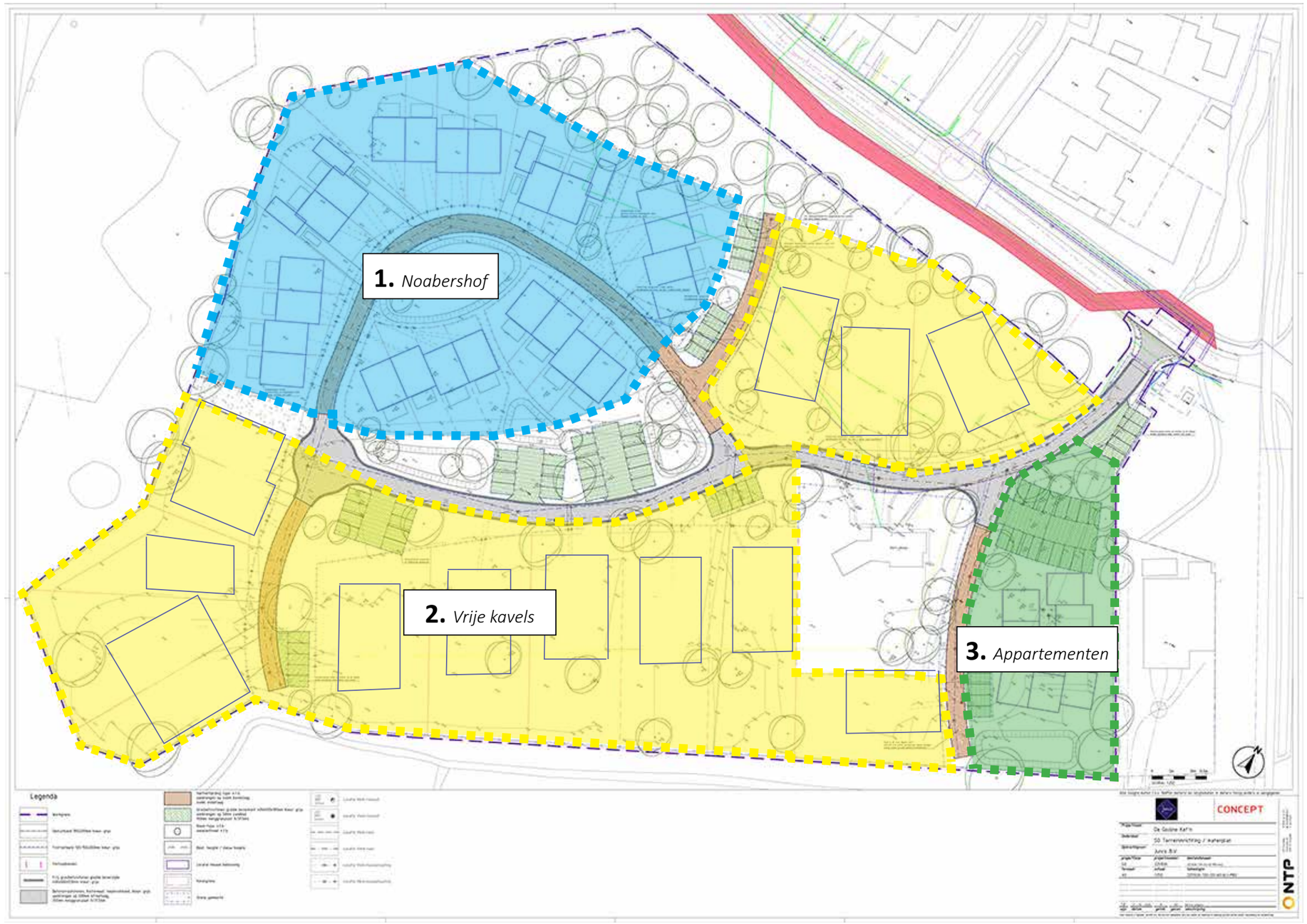
3. Plankaart



concept terreininrichting



4. Planbeschrijving



concept terreininrichting

Noabershof

5.1.1 Het Noabershof

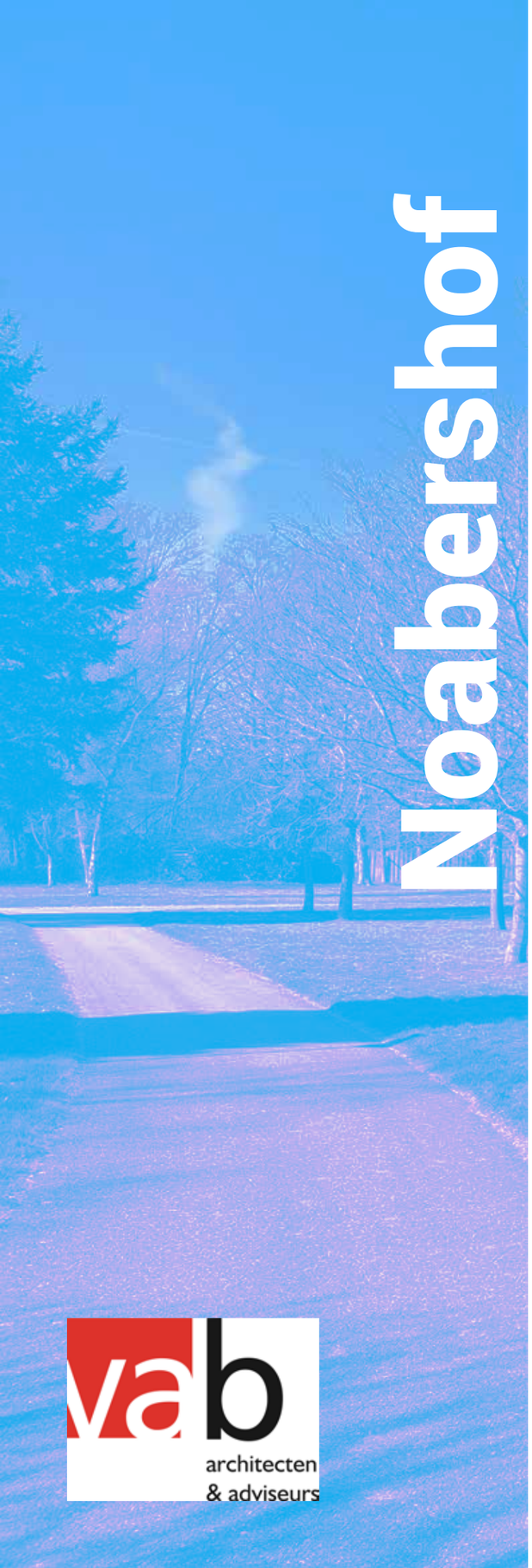
In deelgebied 1 kan men zelfstandig maar toch gemeenschappelijk wonen. Op deze plek in de boskamer is ruimte om een zogenaamd Noabershof te realiseren.

Het Noabershof is een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) vanuit Stichting Noabershof Riessen. Doel is om een collectief woningbouwplan te realiseren, rondom een open plek in de boskamer De Goolne Ket'n, waarin meerdere generaties als goede buren samenleven met respect voor ieders privacy. De woningen schikken zich rondom een open gezamelijke tuin. Om de verbondenheid met de plek te waarborgen zijn er planologisch een aantal zichtlijnen naar de groene bosrand vastgelegd.

Onderdeel van het Noabershof ie het Noabershoes. Het Noabershoes is een gemeenschappelijke, gebouwde plek waar men samen kan zijn en verschillende activiteiten kan ondernemen.



architecten & adviseurs



5.1.2 Criteria Noabershof

Het Noabershof

Beeldkwaliteit

De woningblokken van maximaal 4 aaneengesloten woningen staan samen met het gemeenschappelijke gebouw rondom een mandelige tuin. De woning-blokken zijn te gast in het groen. Er is voldoende ruimte rondom de blokken om het groen en de plek te ervaren. Buitenruimtes kennen een minimale erFafscheiding en maken deel uit van de groene boskamer.

Bouwmassa

- Rijbebouwing/2^1kap-woningen, allen met een zadeldak (langskap)
- Eenheid in verscheidenheid, het plan kenmerkt zich door een wisselend gevelbeeld op kavelniveau
- De bebouwing heeft per cluster uitgesproken stijlkenmerken.
- Alle woningen hebben baksteen en/of hout als hoofdmateriaal
- De woningen zijn op blokniveau in samenhang ontworpen
- De woningblokken bevatten minstens één neststeen en/of vleermuis steen per woning, meeontworpen in de bakstenen muren.
  Bij het bepalen van de locatie en oriëntatie hiervan dient rekening te worden gehouden met de doelsoort en de locatie van nabij gelegen nestkasten.

Gevelontwerp

- Metselwerk vormt de basis eventueel gecombineerd met hout (ondergeschikt)
- Géén glimmende materialen
- Géén stucwerk of keimwerk
- Kozijnen zijn van hout of van kunststof in houtprofilering en -detaillering, bij voorkeur in een kleur met natuurlijke uitstraling.
- Samenhang en variatie vindt plaats op niveau van kleur en materialisatie
- Hemelwaterafvoeren zijn meeontworpen en in zink uitgevoerd

Daken

- De daken bestaan uit keramische pannen als dakbedekking in zwarte/ antraciete pan of mossedum dakbedekking
- De woningen zijn allen voorzien van een zadeldak
- Dakkapellen moeten uitgevoerd worden conform uitvoeringsbeleid dakkapellen en dakopbouwen van de gemeente Rijssen-Holten en een ondergeschikt onderdeel van het dak zijn.
- Zonnepanelen zijn waar mogelijk zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken

Tuinen/terrassen

- Gebouwde erfafscheidingen en schuttingen zijn niet toegestaan.
- Zijdelingse erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn max.1,8 m. hoog
- Zijdelingse erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn in de vorm van inheemse groene hagen.
- Erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn zijn niet toegestaan
- Geen afgesloten tuinen, tuinen aan de achterzijde open vanuit oogpunt van natuurinclusiviteit
- Boslandschap loopt voor zover mogelijk tot aan voorgevel



(een combinatie van) natural/vergrijsd hout samen met metselwerk in aardetinten maken het plan



zwarte/antraciete pan of mossedumdak

Noabershof

Noabershof, referenties

- Architectuur en materialisatie in een open plek in het bos (1)
- Natuurinclusief wonen en met doorzichten naar de bosrand (2)
- stijlkenmerken zorgen ervoor dat de blokken op blokniveau een eenheid vormen, Individuele voorkeuren (CPO) passen binnen het geheel (3)

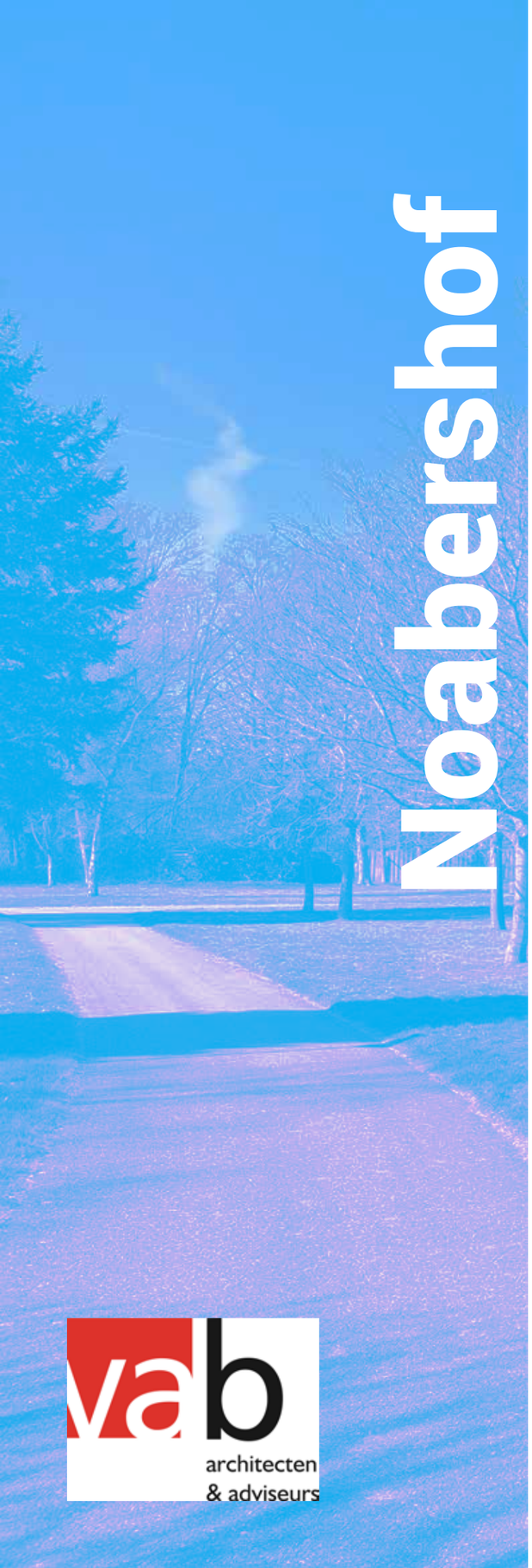








vab architecten & adviseurs



5.1.3 Criteria Noabershoes

Het Noabershoes

Beeldkwaliteit
het Noabershoes is een gemeenschappelijk gebouw en staat samen met de woningblokken rondom een mandelige tuin. Het Noabershof is in harmonie met de woningen vormgegeven en heeft in materialisatie affiniteit met de woningen maar is toch onderscheidend. Er is voldoende ruimte rondom om het groen en de plek te ervaren. Buitenruimtes kennen een minimale erfafscheiding en maken deel uit van de groene boskamer.

Bouwmassa
- Het Noabershoes heeft een eenvoudige hoofdvorm
- Het Noabershoes bevat minstens 4 nestskasten en/of vleermuis kasten, meeontworpen in de architectuur van het Noaberhoes. Bij het bepalen van de locatie en oriëntatie hiervan dient rekening te worden gehouden met de doelsoort en de locatie van nabij gelegen nestkasten.

Gevelontwerp
- Een goed samenspel tussen baksteen en hout met baksteen als basis
- Géén glimmende, moderne materialen
- Géén stucwerk of keimwerk
- Kozijnen zijn subtiel en ambachtelijk gedetailleerd in hout
- Hemelwaterafvoeren in zink uitvoeren

Daken
- Het Noabershoes heeft een lessenaars dak
- Het dak bestaat uit een mossedum dakbedekking
- Zonnepanelen zijn zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken

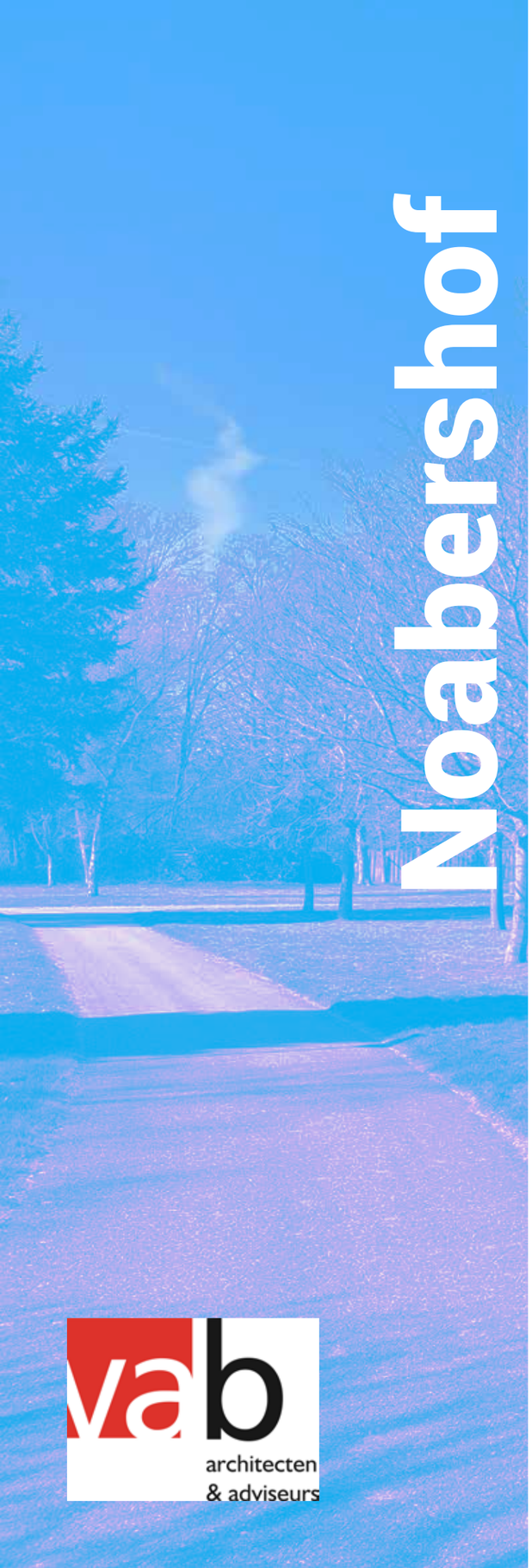
Tuinen/terrassen
- Het Noabershoes heeft een open en uitnodigend karakter, erfafscheidingen zijn niet toegestaan.



(een combinatie van) natural/vergrijsd hout samen met metselwerk in aardetinten maken het plan



mossedumdak



Noabershoes referenties

- Eenvoudige hoofdvorm met een lessenaarsdak
- Samenspel van hout en metselwerk
- Het Noabershoes onderscheid zich qua liggen en functie maar zoekt qua materialisatie aansluiting bij de grondgebonden woningen van het Noabershof.
- Het Noabershoes is te gast in de boskamer en het boslandschap loopt zoveel mogelijk tegen het gebuw aan

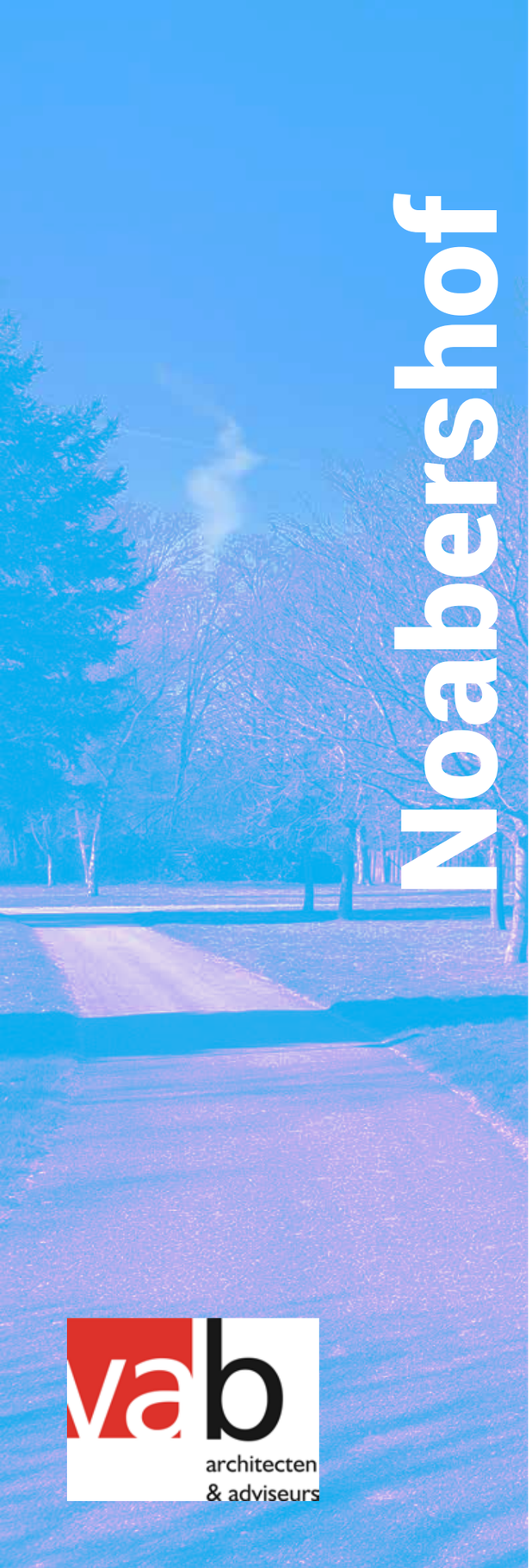












5.1.4 Criteria buitenruimte

De openbare ruimte wordt ingericht vanuit de gedachte van de boskamer, de open plek in het bos. De openbare ruimte wordt vormgegeven met respect voor de natuur waarbij natuurinclusiviteit en biodiversiteit belangrijke uitgangspunten zijn. Er is een zachte overgang van privé naar openbaar zodat het buitenzijn en het ontmoeten wordt bevorderd. Dit kan in de architectuur vormgegeven worden maar ook in de beplanting.

Erfafscheidingen

- Houten/gebouwde erfafscheidingen zijn niet toegestaan.
- Erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn in de vorm van groene gebiedseigen hagen.
- Zachte overgang. Geen afgesloten tuinen, tuinen aan de achterzijde, naar openbaar gebied toe, open vanuit oogpunt van natuurinclusiviteit. De woningen zijn te gast in de boskamer.
- Erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn zijn niet toegestaan

Verharding

- Bestrating passend in bosrijke omgeving, in gebakken klinker (1)
- Parkeren rondom het plan en kiss&ride zone in halfverharding (2)
- Wandelpaden en woningtoegangspaden in gravel/split of gelijkend in aardetint, geen antraciet (3)

Doorzichten naar de bosrand

- Doorzichten naar de bosrand vrijhouden van bouwwerken en beplanting hierop aanpassen zodat de doorzichten behouden blijven (4)

Gemeenschappelijke tuin

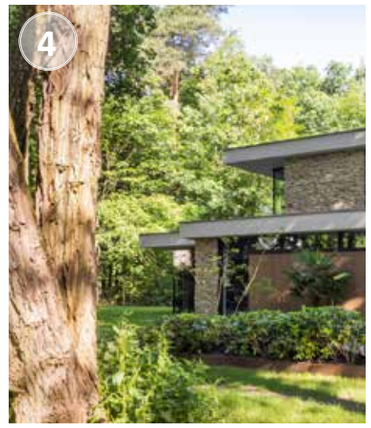
- Keuze voor gebiedseigen beplanting
- Beplanting organisch van opzet, alszijnde wild gegroeid en niet aangelegd
- Prieel voor ontmoeting is in hout gematerialiseerd

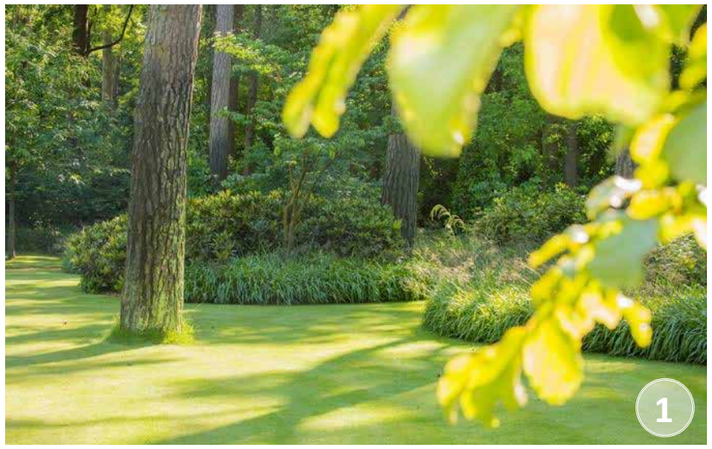












Noabershof

vab architecten & adviseurs

5.1.4 Criteria buitenruimte

Centrale open plek in de boskamer waar ontmoeten en natuurbeleving centraal staat

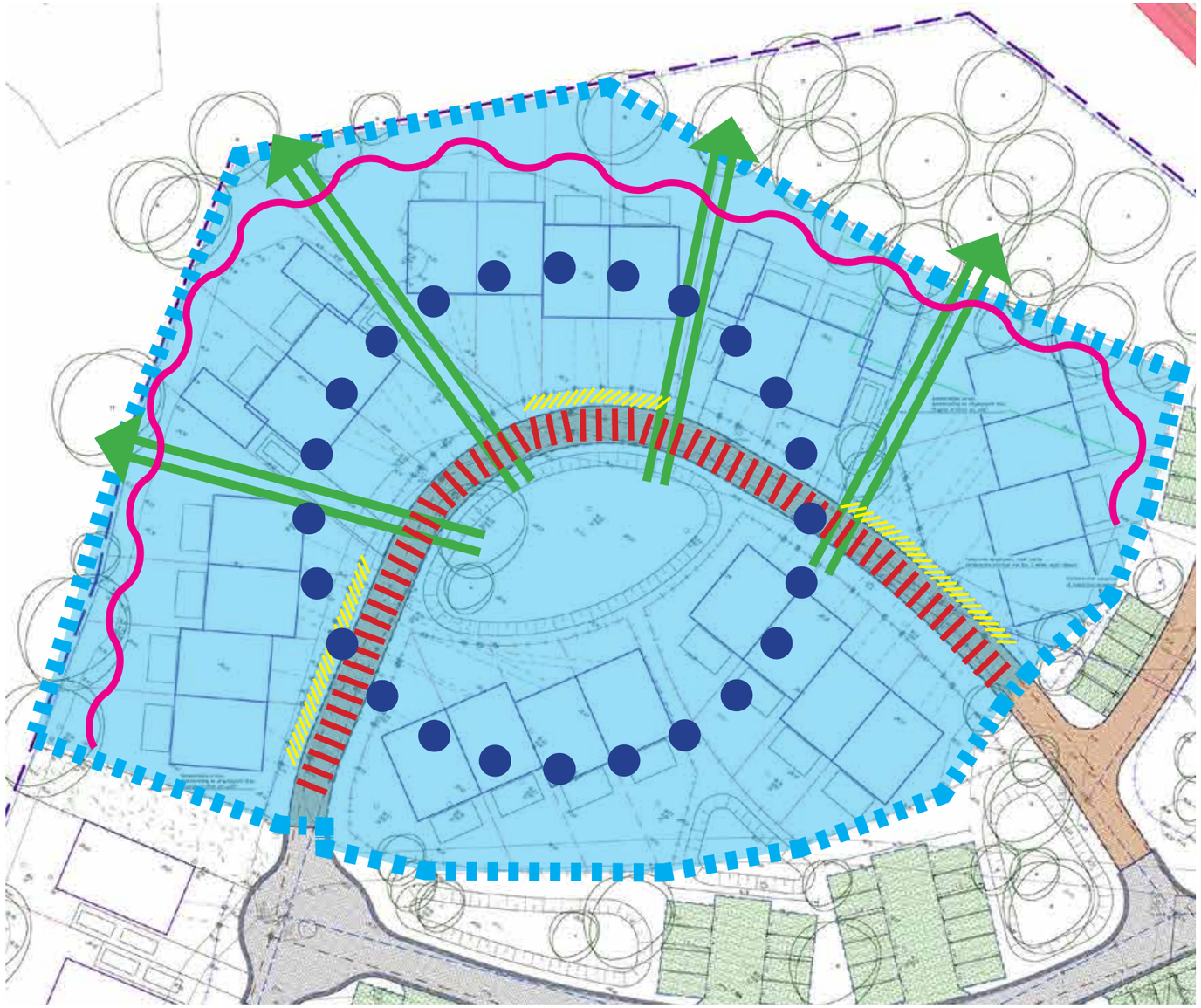


Algemeen: wandelpaden en woningtoegangs-paden in gravel/split of gelijkend in aardetint



Algemeen: inheemse beplanting en soorten ter bevordering van de biodiversiteit







kiss&ride op gras- betontegels



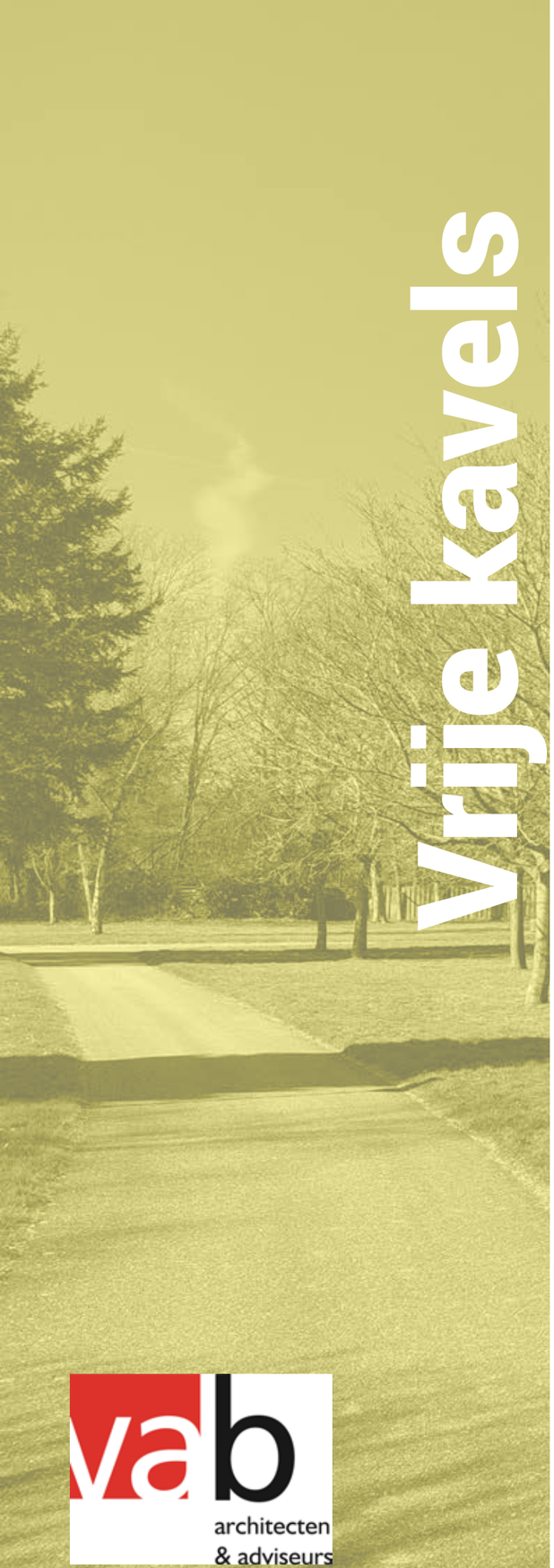
Doorzichten naar de bosrand vrijhouden



Bestrating passend in bosrijke omgeving

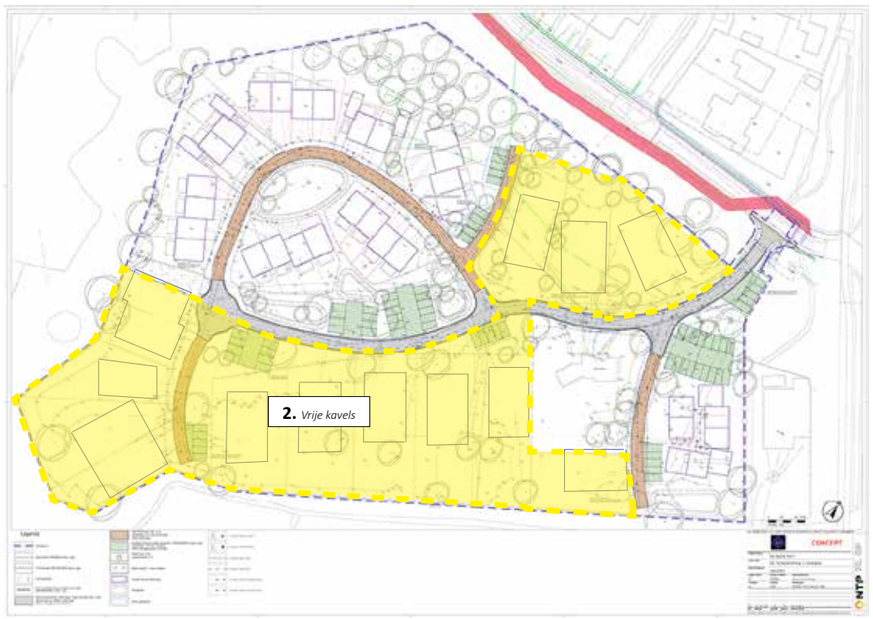


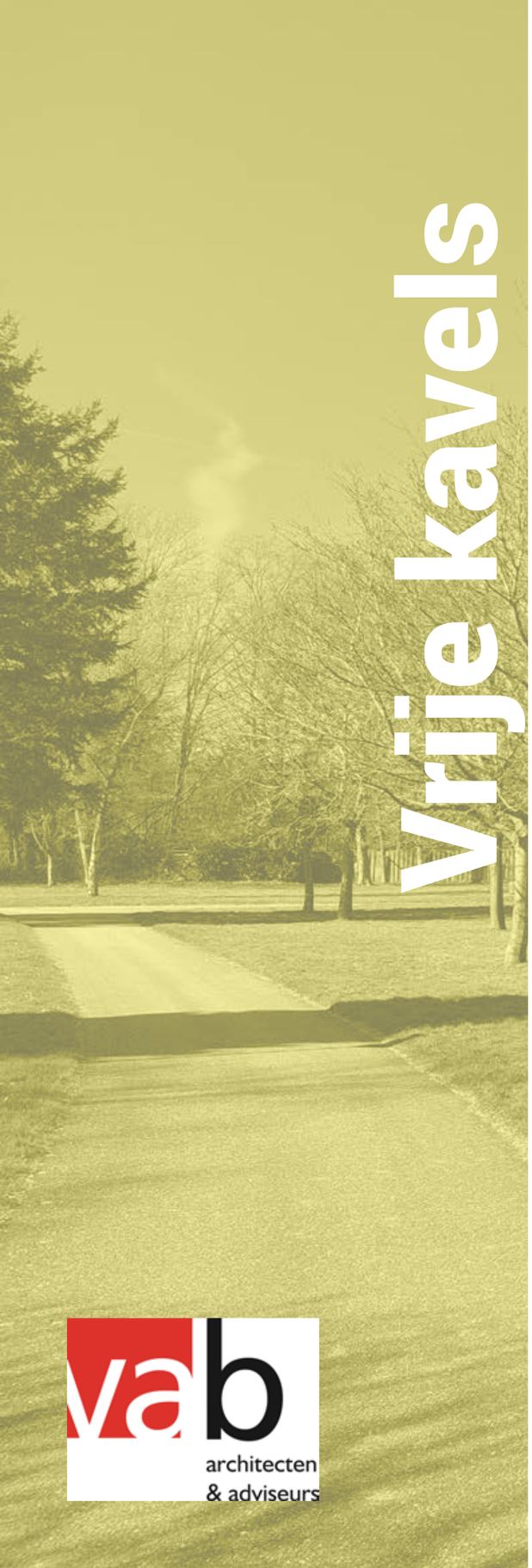
Zachte overgang naar bosrand



5.2.1 Vrije kavels

Deelgebied 2 is ingevuld met vrije kavels. Op deze plek in de boskamer is ruimte voor vrijstaande woningen met een hoogwaardige architectuur. De woningen hebben een organische setting in het bos, er is geen eenduidige rooilijn. De woningen hebben ten opzichte van elkaar een verspringende rooilijn. De woningen zijn eenvoudige objecten in het bos, ze zijn te gast in de boskamer. Het gevoel van wonen in een open plek in het bos overheerst.





5.2.2 Criteria Vrije kavels

Vrije kavels

Beeldkwaliteit
De woningen op de vrije kavels kennen een hoogwaardige architectuur.
Ze zijn ontworpen als sculpturale objecten, te gast in de boskamer.
4 kavels kennen een

Bouwmassa

- Het boslandschap loopt vrijwel ongehiinderd tussen de bebouwing door
- De hoofdvormen van de woonhuizen zijn eenvoudige volumes
- Complexe samengestelde vormen (zoals gebogen gevels, gebogen kappen) passen hier niet.
- De woningen staan haaks op de weg
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en voorzien van een kap
- De woningen hebben een alzijdige oriëntatie
- De woningen bevatten minstens één neststeen en/of vleermuis steen per woning, meeontworpen in de bakstenen muren. Bij het bepalen van de locatie en oriëntatie hiervan dient rekening te worden gehouden met de doelsoort en de locatie van nabij gelegen nestkasten.

Gevelontwerp
- Metselwerk in aardetinten als basis eventueel gecombineerd met hout
- Een karakteristieke en representatieve gevel
- Ondergeschikt aan het geheel zijn accenten in keimwerk/zink toegestaan
- Een open structuur passend bij de omgeving
- Ruimtelijke overgangen van binnen naar buiten, grote glaspartijen/puien op maaiveld dragen hier aan bij.
- Kozijnen in hout of kunststof met houtprofiel
- Hemelwaterafvoeren in zink uitvoeren

Daken:

- De woningen hebben een zadeldak, carports en bergingen een plat dak
- Dakbedekking in een antraciete keramische pan, rietbedekking of mossedum-dakbedekking
- Dakkapellen moeten uitgevoerd worden conform uitvoeringsbeleid dakkapellen en dakopbouwen van de gemeente Rijssen-Holten en een ondergeschikt onderdeel van het dak zijn.
- Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dakvlak, zink is toegestaan
- Zonnepanelen zoveel mogelijk aan het zicht onttrekken
- Geen glimmende dakbedekking op de hellende daken
- Platte daken voorzien van mossedum dakbedekking
- Installaties zijn niet zichtbaar vanaf het maaiveld

Tuinen/terrassen:

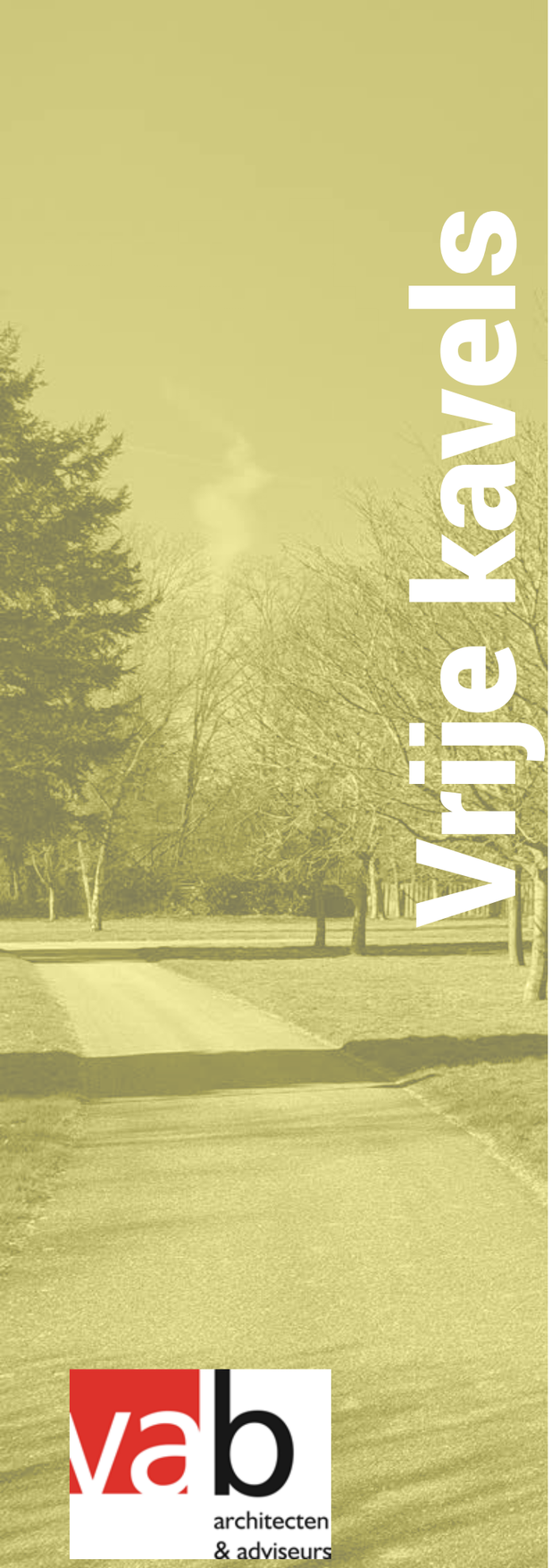
- Gebouwde erfafscheidingen en schuttingen zijn niet toegestaan.
- Zijdelingse erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn max.1,8 m. hoog
- Zijdelingse erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn in de vorm van gebiedseigen groene hagen.
- Erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn zijn niet toegestaan
- Geen afgesloten tuinen, tuinen aan de achterzijde open vanuit oogpunt van natuurinclusiviteit



(een combinatie van) natural/vergrijsd hout samen met metselwerk in zand/aardetinten maken het plan



zwarte/antraciete pan, riet of mossedum dakbedekking



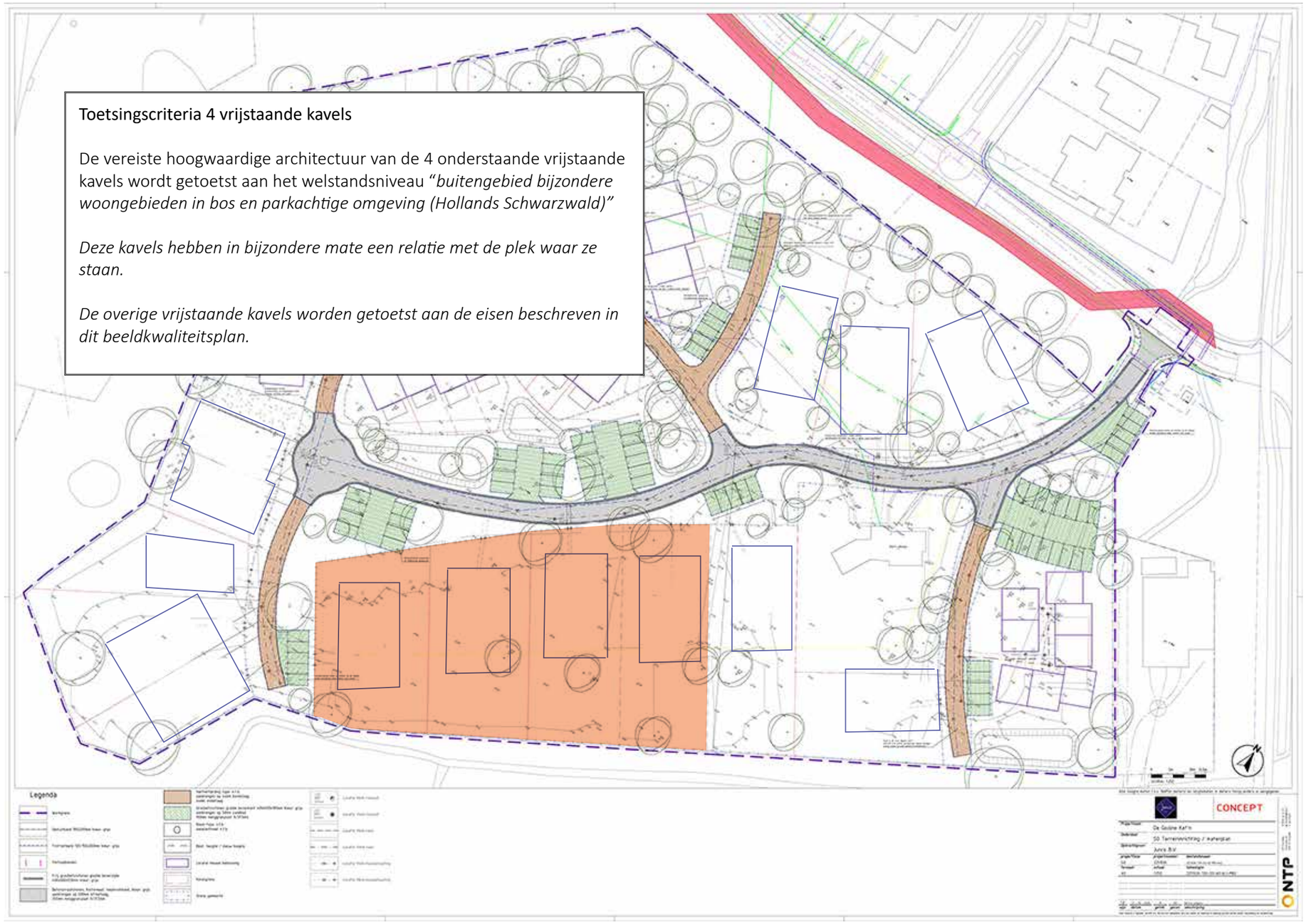
5.2.2 Criteria Vrije kavels

Toetsingscriteria 4 vrijstaande kavels

De vereiste hoogwaardige architectuur van de 4 onderstaande vrijstaande kavels wordt getoetst aan het welstandsniveau “*buitengebied bijzondere woongebieden in bos en parkachtige omgeving (Hollands Schwarzwald)”*

Deze kavels hebben in bijzondere mate een relatie met de plek waar ze staan.

De overige vrijstaande kavels worden getoetst aan de eisen beschreven in dit beeldkwaliteitsplan.



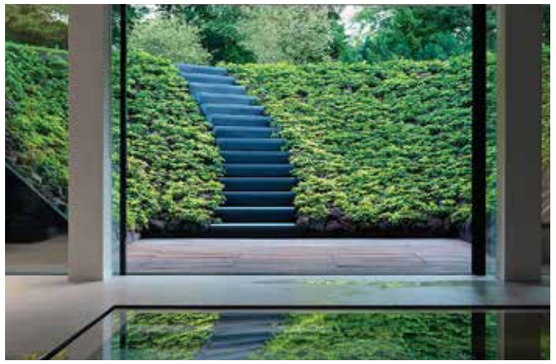
Vrije kavels

Vrije kavels, referenties

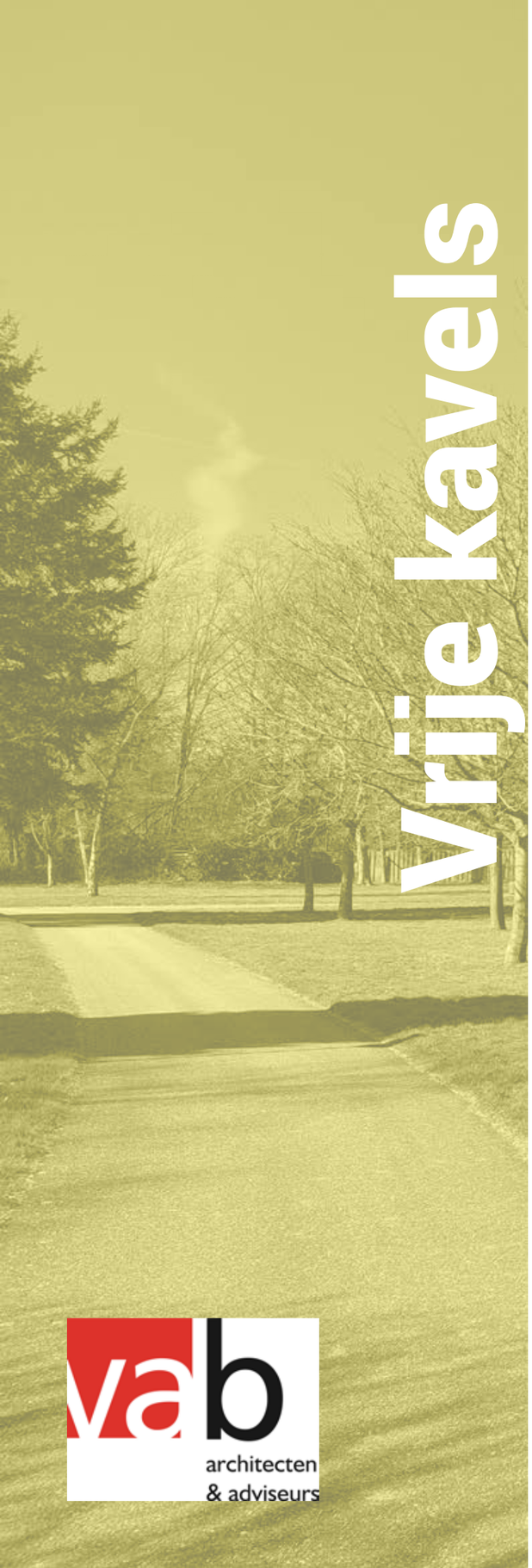
- Wonen in een open plek in het bos
- Hoogwaardige eigentijdse architectuur in een bosrijke omgeving
- Natuurinclusief wonen
- Waterdoorlatende halfverharding
- Gebruik maken van aanwezige hoogteverschillen
- Volume hoogte afgestemd op de plek
- Vrij wonen in en met zicht op bosrand, groene kavelscheidingen











5.2.3 Buitenruimte en erfafscheidingen

De buitenruimte wordt ingericht vanuit de gedachte van de open plek in het bos.
De openbare ruimte wordt vormgegeven met respect voor de natuur waarbij natuurinclusiviteit en biodiversiteit belangrijke uitgangspunten zijn.

Erfafscheidingen

- erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn maximaal 1,8 m. hoog
- houten/gebouwde erfafscheidingen zijn niet toegestaan.
- erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn in de vorm van groene gebiedseigen hagen.
- géén afgesloten tuinen, tuinen aan de achterzijde, naar openbaar gebied toe, open vanuit oogpunt van natuurinclusiviteit. De woningen zijn te gast in de boskamer.
- erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn maximaal 0,6 m. hoog

Verharding

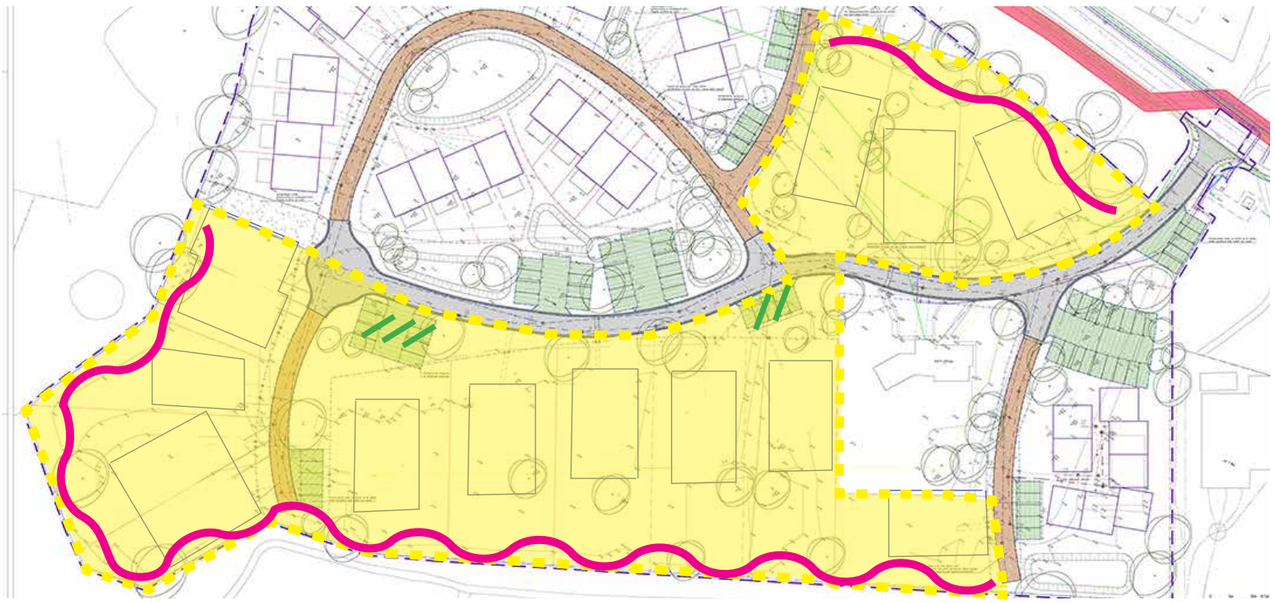
- bestrating passend in bosrijke omgeving, waterdoorlatend
- parkeren in halfverharding
- paden gravel/split of gelijkend in aardetint



Zachte overgang naar bosrand



parkeren in halfverharding





paden/oprit in halfverharding



5.3.1 Appartementen

Deelgebied 3 biedt plek voor een appartementengebouw met woningen in het betaalbare segment. Het volume is op een natuurlijke wijze ingepast in de boskamer. Ook hier woont men op een open plek in het bos.





5.3.2 Criteria Appartementen

Appartementen

Beeldkwaliteit
Het appartementengebouw kent een hoogwaardige architectuur en is te gast in de boskamer. Het zoekt zoveel als mogelijk contact met de groene omgeving waarin het staat. Terrassen op maaiveld vloeien over in het openbaar gebied.

Bouwmassa

- De hoofdvorm van het appartementengebouw is eenvoudig en zuiver. Complexe samengestelde vormen zoals gebogen gevels passen hier niet.
- Het appartementenblok heeft een alzijdige oriëntatie
- Het gebouw bevat minstens vier neststenen en/of vleermuis stenen, meeontworpen in de bakstenen muren.
  Bij het bepalen van de locatie en oriëntatie hiervan dient rekening te worden gehouden met de doelsoort en de locatie van nabij gelegen nestkasten.

Gevelontwerp
- Metselwerk in aardetinten eventueel gecombineerd met hout
- Géén glimmende materialen
- Géén stucwerk
- Kleuren terughoudend
- Kozijnen zijn van hout of van kunststof in houtprofilering
- Kozijnen en deuren in een ondergeschikte gedekte kleur, geen wit.
- Een karakteristieke en representatieve gevel
- Een open structuur passend bij de omgeving
- Ruimtelijke overgangen van binnen naar buiten, grote glaspartijen/puien op maaiveld dragen hier aan bij.
- Hemelwaterafvoeren in zink uitvoeren
- Uitkragingen en luifels ingetogen in kleur passend bij steen of hout

Daken

- Bitumineuze en mossedum dakbedekking zijn toegestaan.
- Daktrim/dakkap ingetogen in kleur passend bij steen of hout
- Platte daken vrijstaande bergingen hebben een mossedum-dakbedekking
- Zonnepanelen zoveel mogelijk aan het zicht onttrekken

Tuinen/terrassen

- Gebouwde erfafscheidingen en schuttingen zijn niet toegestaan.
- Geen afgesloten terrassen, terrassen vloeien over in de natuur van de boskamer uit het oogpunt van natuurinclusiviteit









Appartementen

vab architecten & adviseurs

Appartementen, referenties

- Wonen in een open plek in het bos
- Combinatie van metselwerk en hout, het appartementenbloek zoekt aansluiting bij het Noabershof
- Hoogwaardige eigentijdse architectuur in een bosrijke omgeving
- Volume hoogte afgestemd op de plek









Appartementen

De buitenruimte wordt ingericht vanuit de gedachte van de open plek in het bos.
De openbare ruimte wordt vormgegeven met respect voor de natuur waarbij natuurinclusiviteit en biodiversiteit belangrijke uitgangspunten zijn. Er is een zachte overgang van privé naar openbaar zodat het buitenzijn en het ontmoeten wordt bevorderd. Dit kan in de architectuur vormgegeven worden maar ook in de beplanting van de voortuinen.

Erfafscheidingen
- erfafscheidingen zijn niet toegestaan

Verharding
- bestrating passend in bosrijke omgeving, waterdoorlatend
- parkeren in halfverharding
- paden gravel/split of gelijkend in aardetint, geen antraciet



Zachte overgang naar bosrand



parkeren in halfverharding





paden in halfverharding

vab architecten & adviseurs