



OMGEVINGSKWALITEITSDOCUMENT

Pr.Irenestraat Rijswijk Zuid | Gemeente Buren | Oktober 2025

In opdracht van:

SENS real estate



Hendriks Bouw



In overleg met:

Gemeente Buren



Opgesteld door:

LAP Landscape & Urban Design



In samenwerking met:

Studio Komma



Inhoudsopgave

Aanleiding en doel	4
0. Locatie	6
0.1 Regio	6
0.2 Context locatie	8
1. Stedenbouwkundige uitgangspunten	10
1.1. Deelgebieden en sferen	10
1.2. Woningtypologieën	11
1.3. Woonoriëntatie	12
1.4. Korrel passend bij de dorpse structuur	12
2. Overgang privé-openbaar	14
2.1. Woningen aan dijkopgang (Prinses Irenestraat)	14
2.1.1 Erfafscheiding voortuinen	14
2.1.2 Erfafscheiding achtertuinen	14
2.2 Kopgevels aan de entree van Rijswijk-Zuid	14
2.3 Woningen aan het hof	14
2.3.1 Pergola aan de voorzijde (hofzijde)	14
2.3.2 Terras aan de achterzijde	14
2.3.3 Positie bergingen	15
3. Materialisatie landschap	18
3.1. Openbaar gebied	18
3.1.1 Verkeer en parkeren	18
3.1.2 Verharding	18
3.1.3 Taluds en onderhoudszones	18
3.2 Collectieve hof	19
3.2.1 Beheer en onderhoud	19
4. Architectuur	20
4.1 Architectuur en historische context	20
4.1.1 Mansarde kap	20
4.1.2 Wit gepleisterde architectuur – regionale traditie en herkenbaarheid	21
4.2. Architectonische richtlijnen nieuwbouw	22
4.2.1 Dakvorm	22
4.2.2 Bouwhoogte, goot- en nokhoogte	22
4.2.3 Dakhelling	22
4.2.4 Materialisatie en kleurgebruik	22
4.2.5 Pergola	22
4.2.6 Kopgevels en dakkapellen	22
4.3. Technische voorzieningen	23
5. Klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit	24
5.1 Bestand tegen klimaatextremen	24
5.2 Vergroeningsopgave en watermanagement	24
5.3 Gevelbeplanting	24
5.4 Natuurinclusief bouwen en biodiversiteit	25
5.4.1. Habitatgericht ontwerp	25
5.4.2. Nestelvoorzieningen in architectuur	25
6. Ontmoeten en spelen	26
6.1 Collectieve ruimte	26
6.2 Spelen	26
7. Proces	27
7.1 Participatie	27
7.2 Kwaliteitsbewaking	27

Aanleiding en doel

Voor u ligt het Omgevingskwaliteitsdocument voor de ontwikkeling van Rijswijk-Zuid, gelegen in de gemeente Buren, provincie Gelderland. Dit document vormt een toetsings- en inspiratieraamwerk voor de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de toekomstige woningbouwontwikkeling.

Het plangebied is gelegen tussen de Prinses Irenestraat aan de oostzijde, de watergang en De Heuvel (N229) aan de zuidzijde. Aan de west- en noordzijde grenst het gebied aan private kavels, waarbij een kleinere watergang tevens de westgrens markeert.

Waar voorheen een beeldkwaliteitsplan volstond, is met de komst van de Omgevingswet gekozen voor een bredere benadering van kwaliteit: niet alleen het uiterlijk van de bebouwing, maar ook aspecten zoals landschap, duurzaamheid en de kwaliteit van de openbare ruimte worden integraal meegenomen.

In dit document worden, op basis van een aantal kernwaarden, de ambities en kwaliteiten van de ontwikkeling beschreven. Deze kernwaarden zijn tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de gemeente Buren, de ontwikkelende partij, de architect én via participatie met omwonenden. Daarmee vormt dit document een breed gedragen basis voor een hoogwaardige ontwikkeling.

In het projectgebied worden circa 26 woningen gerealiseerd. De ontwikkeling borduurt voort op de bestaande structuur van het dijklint en introduceert een bijzonder, collectief opgezet hof dat klimaatadaptief wordt ingericht. Er is specifiek aandacht voor het tegengaan van hittestress, het opvangen van droogte en de intensivering van hemelwater. Sociale cohesie wordt actief gestimuleerd door het ontwerp van de openbare ruimte, dat inzet op ontmoeting en beweging.

De in dit document geformuleerde kwaliteiten worden in de volgende hoofdstukken vertaald naar concrete ontwerp- en toetsingscriteria, waarmee een kwalitatief hoogwaardig en toekomstbestendig woonmilieu wordt geborgd.



0 Locatie

0.1 Regio

Rijswijk (Gelderland) is een dorp in de gemeente Buren, gelegen in de Betuwe, een streek in het westen van de provincie Gelderland. De regio staat bekend om haar vruchtbare rivierenlandschap, gevormd door de nabijgelegen rivieren de Linge, de Waal en het Amsterdam-Rijnkanaal. Het gebied is sterk agrarisch van karakter, met boomgaarden, akkers en weilanden die typerend zijn voor de Betuwe.

Rijswijk zelf is een typisch dijkdorp, ontstaan op de hoger gelegen gronden in het rivierengebied. De historische structuur van het dorp is nog goed zichtbaar in de lintbebouwing langs de dijk. In de regio liggen diverse kleine dorpen en stadjes met een rijk cultureel erfgoed, waaronder de Oranjestad Buren, die op korte afstand ligt en historische banden heeft met het Nederlandse koningshuis.

De regio combineert landelijke rust met een centrale ligging: steden als Tiel, Culemborg en Nijmegen zijn relatief dichtbij, terwijl de natuur (zoals de uiterwaarden en regionale waterstructuren) veel ruimte biedt voor recreatie, ecologie en landschappelijke kwaliteit. De aanwezigheid van het Amsterdam-Rijnkanaal en de N229 zorgt bovendien voor goede bereikbaarheid binnen de regio.



Kleuren van De Betuwe

Zwart als het kersenhout, diep uit de grond,
waar wortels zich vlechten in stilte en mond.
De aarde die ademt, vol belofte en kracht,
in boomgaarden slapend, tot bloesem ontwaakt.

Allerzuiverst wit, in de lente bevrijd,
als wolken van bloei tegen hemel verblijd.
Een fluister van licht in een windstil moment,
waar tijd zich vertraagt en herinnering kent.

Hier groeit het leven in glans en in gloed,
tussen dijk en rivier, in vruchtbare moed.
Tussen zwart van verleden en bloeiend begin,
schuilt de ziel van de Betuwe, stil vanbinnen.

0.2 Context

Rijswijk-Zuid ligt aan de zuidrand van het dorp Rijswijk, in het rivierenlandschap van de gemeente Buren. Het gebied vormt een overgangszone tussen het historische dijklint en het open agrarische landschap. Rijswijk heeft een lange geschiedenis als dijkdorp in het rivierengebied, met karakteristieke lintbebouwing en het Lingeland-schap. Ten zuidwesten van het dorp ligt het Amsterdam-Rijnkanaal, een belangrijke vaarverbinding en landschappelijke structuur die mede de identiteit van het gebied bepaalt. De ligging nabij de provinciale weg (N229) zorgt voor goede bereikbaarheid, terwijl de nabijheid van watergangen, groen en het kanaal kansen biedt voor ecologie, beleving en klimaatadaptieve inrichting.

Het plangebied ligt in de kom van het grondlichaam van het Amsterdam-Rijnkanaal, aan de voet van de opgaande helling naar de kruin van de dijk. Deze opwaartse lijn wordt aan weerszijden begeleid door een rij grote bomen, die een markante landschappelijke structuur vormen. Waarschijnlijk is deze beplanting oorspronkelijk aangebracht om hinderlijke lichtinval van autoverlichting richting de scheepvaart op het Amsterdam-Rijnkanaal, ter hoogte van het Prinses Marijkesluis-complex, te beperken. Hoewel de bomen net buiten het plangebied staan, dragen zij nadrukkelijk bij aan de ruimtelijke kwaliteit en de beleving van het landschap. Hun aanwezigheid wordt dan ook als een waardevol onderdeel van de landschappelijke context beschouwd.



1 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

1.1 Twee deelgebieden en woonsferen

Het plangebied van Rijswijk-Zuid kent een duidelijke stedenbouwkundige gelaagdheid, beïnvloed door de topografie en de bestaande infrastructuur. Het gebied strekt zich uit langs de Prinses Irenestraat, die van noord naar zuid oploopt richting De Heuvel (N229). Aan de noordzijde is het plangebied smaller en meer lineair van karakter; richting het zuiden opent het zich tot een breder, landschappelijk omsloten gebied, gelegen in de oksel van het dijklichaam en de verhoogde Prinses Irenestraat. Deze ruimtelijke verschillen zorgen voor twee duidelijk herkenbare deelgebieden met elk een eigen sfeer.

Wonen aan de Prinses Irenestraat

In het noordelijke deel sluit de nieuwe bebouwing aan op het bestaande lint langs de Prinses Irenestraat. De woningen worden hier op enige afstand van de straat gepositioneerd, met een voortuin als overgangszone tussen de openbare ruimte en het private domein. De woningen oriënteren zich duidelijk op de straat, waarmee ze bijdragen aan de voortzetting van het bestaande lint en de versterking van de straatwand. De Prinses Irenestraat krijgt zo een duidelijke gevelstructuur, levendigheid en herkenbare richting naar de opgang van De Heuvel.

Wonen aan het hof

Het zuidelijke deel van het plangebied ligt lager dan de omliggende wegen. Hier vormt een talud, samen met bestaande bomen en een watergang, een natuurlijke overgang tussen het hof en de openbare ruimte. In dit deel wordt een collectief hof ontwikkeld, waarin de woningen zich met hun voorzijde naar het groene binnengebied richten. De achterzijden van de woningen grenzen aan de openbare ruimte, maar door het hoogteverschil ontstaat hier vanzelf een buffer die de privacy van de tuinen versterkt.

De opzet van het hof sluit aan bij bestaande dorpse typologieën binnen Rijswijk, zoals de setting rond de Marinuskerk en de Baron van Brakellstraat. Ook daar oriënteert de bebouwing zich op een groen binnengebied, wat bijdraagt aan de sociale interactie en gemeenschapszin.

Door de woningen rondom het hof te positioneren, ontstaat een ruimtelijke structuur die ontmoeting stimuleert, sociale cohesie bevordert en past bij het kleinschalige, dorpse karakter van Rijswijk.



Sfeer van de dijkwoningen aan de Prinses Irenestraat



Sfeer van de hofwoningen aan het collectieve binnengebied

1.2. Diversiteit aan woningtypologieën

De woonvisie van Rijswijk (Gelderland) richt zich op het creëren van een duurzame, inclusieve en betaalbare woonomgeving die inspelt op de behoeften van diverse doelgroepen. De gemeente streeft naar een evenwichtige groei van de woningvoorraad, met aandacht voor sociale cohesie, leefbaarheid en duurzaamheid. In het dorp speelt de behoefte aan woningen in het goedkopere segment, zowel huur als koop. Jongeren uit het dorp kunnen dan in Rijswijk blijven wonen en het dorp wordt aantrekkelijker voor jongeren van buitenaf. Ook zou de doorstroom gestimuleerd kunnen worden door het realiseren van woningen die geschikt zijn voor senioren.

Vanuit deze marktvraag en de bredere woonvisie van gemeente Buren is het programma voor Rijswijk-Zuid opgesteld. In de ontwikkeling van Rijswijk-Zuid komt een grote diversiteit aan woningtypes. Het plan bevat vrije sector koopwoningen, starterswoningen en levensloopbestendige woningen. De woningtypes zijn voornamelijk grondgebonden woningen en beneden-bovenwoningen. En daarnaast bevat het plan huur en koop in de gewenste categorieën. Waarmee wordt aangesloten bij zowel de lokale behoefte als de bredere volkshuisvestelijke ambities van de gemeente.



Woningtypes

- Type A - 7 stuks - circa 110m² gebruiksoppervlakte
- Type B - Starterswoning - 5 stuks - circa 80m² gebruiksoppervlakte
- Type C - Starterswoning - 4 stuks - circa 70m² gebruiksoppervlakte
- Type D - BEBO
 - Beneden: Levensloopbestendig - 5 stuks - circa 50m²
 - Boven: Starterwoning - 5 stuks - circa 75m²

1.3 Woonoriëntatie

Zoals eerder benoemd, kent Rijswijk-Zuid twee karakteristieke sferen: de bebouwing langs de Prinses Irenestraat en het collectieve hof in het zuidelijke deel van het plangebied.

Langs de Prinses Irenestraat is het essentieel dat de woningen zich oriënteren op de straat, waarmee de bestaande lintstructuur wordt voortgezet en versterkt. De voortuinen vormen een overgang tussen openbaar en privé, terwijl de achtertuinen zijn gepositioneerd aan de achterzijde, grenzend aan een achterpad. Dit pad zorgt voor verbinding met het Hoekenburgplein, en draagt bij aan een fijnmazig netwerk voor langzaam verkeer.

In het zuidelijke deel van het plan is gekozen voor een hofstructuur. De woningen zijn hier met hun voorgevels georiënteerd op het collectieve groene binnengebied. Deze opzet stimuleert sociale interactie, betrokkenheid en een gevoel van gezamenlijk eigenaarschap over het hof. De achterzijden van de woningen liggen aan de buitenrand van het hof en vormen een meer private zone. Deze tuinen grenzen aan openbaar groen en watergangen, waardoor bewoners uitzicht hebben op het omliggende landschap en water, met behoud van privacy.



Woonoriëntatie

1.4 Korrel passend bij de dorpse structuur

Bij de planontwikkeling is bewust gezocht naar een stedenbouwkundige korrel die aansluit bij de dorpse schaal en het karakter van de dijkbebouwing in Rijswijk. De korrel sluit aan op de eerder benoemde twee sferen: de Prinses Irenestraat en het collectieve hof.

Langs de Prinses Irenestraat is gekozen voor korte rijen van maximaal drie tot vier woningen, in lijn met de bestaande bebouwingsstructuur en refererend aan de opbouw van dijkbebouwing elders in het dorp. In heel Rijswijk komen geen rijtjes voor die langer zijn dan vijf woningen; een fijnmazige korrel is hier kenmerkend en gewenst. Door deze beperkte korrelgrootte ontstaat een kleinschalige en herkenbare woonomgeving die recht doet aan de historische context.

De hofwoningen zijn georiënteerd rondom een collectieve binnentuin en vormen samen een beschutte en intieme ruimte. Rondom het hof is bewust gekozen voor een iets grotere korrel om duidelijke wanden te creëren die het hof visueel omsluiten en definiëren. Teveel losse volumes zouden de samenhang en geborgenheid van het hof ondermijnen. Het hof bij de Martinuskerk in Rijswijk dient in dit opzicht als inspirerend referentiebeeld. Tegelijkertijd is er binnen het hof rekening gehouden met voldoende onderlinge afstand tussen de bouwblokken om doorzichten, daglichttoetreding en ruimtelijkheid te waarborgen. De variatie in lengte van de bouwblokken draagt bij aan een gevarieerd straatbeeld en sluit aan bij het informele, dorpse karakter van de omgeving.



Huidige bebouwing in Rijswijk heeft korte rijtjes



Dijkbebouwing



Wonen aan het groen van de Martinuskerk



Wonen aan het groen van Hoekenburgplein (historische opzet)



2 Overgang privé - openbaar

De overgangen tussen openbaar en privé zijn bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit, beleving en sociale samenhang van Rijswijk-Zuid. Heldere en zorgvuldige overgangen zorgen voor herkenbaarheid, comfort en stimuleren zowel ontmoeting als privacy. In deze paragraaf worden de belangrijkste principes hiervoor vastgelegd.

2.1 Woningen aan de dijkopgang (Prinses Irenestraat)

2.1.1 Erfafscheiding voortuinen

De woningen liggen op enige afstand van de straat en volgen het hoogteverloop richting de dijk (N229). Aan de voet van het talud wordt een greppel aangelegd voor regenwateropvang en infiltratie, met direct daarnaast een openbaar trottoir. De overgang naar de woningen bestaat uit een kleine voortuin met lage haag, die zorgt voor privacy en een verzorgde, groene straatwand.

2.1.2 Erfafscheiding zij- en achtertuinen

De achtertuinen grenzen aan een openbaar achterpad dat het Hoekenburgplein verbindt met het collectieve hof. Erfafscheidingen zijn 1,80 m hoog en bestaan uit een open hekwerk met aan beide zijden haagbeplanting in driehoeksverband (circa 60 cm breed), volledig op eigen terrein. Dit zorgt voor een groene, vriendelijke uitstraling. De hoekwoningen hebben geïntegreerde bergingen aan de zijkant; bij tussenwoningen staan losse bergingen achter de haag, zodat de groene structuur ononderbroken blijft. Langs de noordgrens wordt bij de hoekwoning een 1,80 m hoge haag aangebracht, afgestemd met omwonenden, om privacy te waarborgen. Bij de zuidelijke hoekwoning is de erfafscheiding gevarieerd: een lage haag (1,00 m) tot aan de voorgevellijn, gevolgd door een hoge haag (1,80 m) voor een groene uitstraling en privacy.

2.2 Kopgevels aan de entree van Rijswijk-Zuid

De entree wordt begeleid door kopgevels die beeldbepalend zijn voor de aanrijroute. Deze gevels worden zorgvuldig ontworpen, zonder blinde muren, en voorzien van uitbouwen, raampartijen. Natuurinclusieve elementen, zoals geïntegreerde nestkasten en groene gevels, verrijken zowel de biodiversiteit als de esthetiek.



2.3 Woningen aan het hof

2.3.1 Pergola aan de voorzijde (hofzijde)

De woningen rondom het collectieve hof zijn met hun voorzijde gericht op het groene binnengebied. Aan deze zijde wordt een pergola gerealiseerd die de woningen visueel verbindt en de hofstructuur visueel en ruimtelijk versterkt. De pergola vormt een architectonisch element dat bijdraagt aan eenheid, rust en verbondenheid.

Daarnaast biedt de pergola ruimte voor een klein privaat zitplekje, een overgangsruijme tussen woning en hof. Dit bevordert sociale interactie, biedt beschutting, en stimuleert informeel gebruik van de collectieve ruimte. De pergola behoort tot de woningen en is daarmee ook in privaat eigendom.

2.3.2 Terras aan de achterzijde

Aan de achterzijde beschikken de hofwoningen over een terras met een kleine tuin, grenzend aan het openbare groen en een A-watgang. Deze watgang staat onder beheer van het waterschap en vereist een onderhouds- en schouwstrook.

De overgang tussen de private tuinen en het aangrenzende landschap wordt vormgegeven door een haag in combinatie met een laag hekwerk van maximaal 1,00 meter hoogte, geplaatst op privaat terrein. Deze erfafscheiding is helder, beheersbaar en zorgvuldig vormgegeven, en waarborgt tegelijkertijd de noodzakelijke toegankelijkheid voor onderhoudswerkzaamheden. De lage afscheiding zorgt ervoor dat visueel contact met het achterliggende groen en het water behouden blijft, waardoor de relatie tussen privé en openbaar wordt versterkt.

De zijdelingse erfafscheidingen van de tuinen worden uitgevoerd als hagen met een hoogte van 1,80 meter, om voldoende privacy tussen de aangrenzende percelen te waarborgen.



Achterzijde van terrassen

2.3.3 Positie bergingen

De bergingen worden integraal opgenomen in de architectuur en dragen bij aan een samenhangend en verzorgd straatbeeld. Bij de beneden-bovenwoningen bevinden de bergingen van de benedenwoningen zich aan de achterzijde in de private tuin, terwijl de bergingen van de bovenwoningen in de directe nabijheid zijn geplaatst. Deze worden visueel met elkaar verbonden door een pergolaconstructie, waardoor zij als vanzelfsprekend onderdeel vormen van het architectonisch ensemble.

De vormgeving sluit aan op de stijl en materialisering van bijgebouwen zoals die bij dijkbebouwing en boerenerven voorkomen. Gevels worden bijvoorbeeld uitgevoerd in zwart gebeitst hout, waarmee een subtiële verwijzing wordt gemaakt naar de schurenbouw en het agrarisch verleden van de Betuwe. Dit versterkt het dorpse karakter en zorgt voor een contextuele inpassing.

De bergingen bieden ruimte voor onder meer fietsen en functioneren, door hun centrale ligging, tevens als informele ontmoetingsplek voor bewoners.

Om de ecologische kwaliteit te vergroten, worden de bergingen voorzien van gevelgroen en groendaken. Deze dragen bij aan waterberging, verkoeling en biodiversiteit, en zorgen bovendien voor een aantrekkelijk uitzicht voor de bovenwoningen. Ook de bergingen grenzend aan blok B worden op gelijke wijze vormgegeven en uitgevoerd, zodat een consistente uitstraling en kwaliteit wordt gewaarborgd.

Voor de minicontainers worden aan de voorzijde, onder de pergola, geïntegreerde opbergboxen ontworpen. Hierdoor blijven de containers uit het zicht en blijft de buitenruimte ordelijk en gebruiksvriendelijk.



Bergingen posities



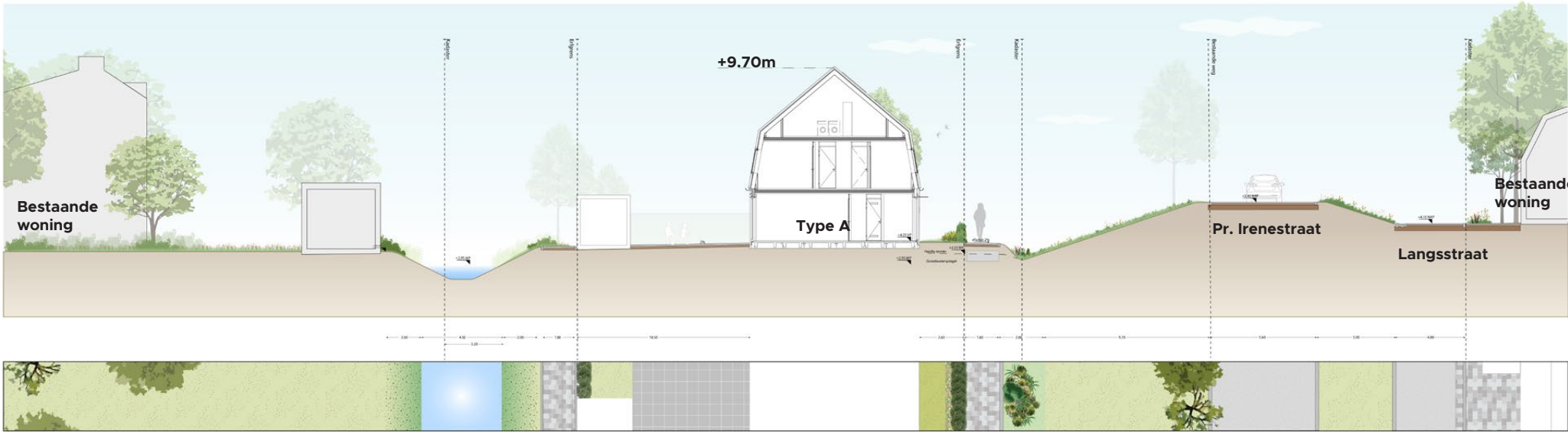
Voertuin Prinses Irenestraat - 1m hoge haag als erfafscheiding



Erfafscheiding haag 1,8m hoogte achterzijde Prinses Irenestraat



Voorzijde blok B met geveltuinen en opbergboxen voor minicontainers



3 Materialisatie landschap

3.1 Openbaar gebied

3.1.1 Verkeer en parkeren

De woningen in Rijswijk-Zuid hebben, op basis van de geldende normering, een gezamenlijke parkeerbehoefte van 36 parkeerplaatsen. Met in totaal 37 parkeerplaatsen voldoet het plan aan de gestelde eisen.

Het gehele plangebied ligt binnen een 30 km/uur-zone, conform het gebruikelijke regime in woonwijken van Rijswijk. Deze snelheidsbeperking bevordert de verkeersveiligheid en het comfort voor voetgangers en fietsers, en sluit aan bij het dorpse karakter van de omgeving.

De rijbaan naar de parkeerkoffer is bewust voorzien van een lichte knik als snelheidsremmende maatregel. De 6 meter brede rijbaan wordt visueel versmald door open verharding aan beide zijden, terwijl alleen het midden wordt bekleed met klinkers. Zo worden automobilisten op een subtiele manier geleid hun snelheid aan te passen, wat bijdraagt aan een veilige oversteeek van het achterpad naar het collectieve hof.

De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in open verharding, wat bijdraagt aan vergroening en waterinfiltratie, in lijn met de klimaatadaptieve ambities van het plan. Ieder vak krijgt een uitstapstrook, zodat ook bewoners die minder goed ter been zijn comfortabel kunnen in- en uitstappen. Parkeerplaatsen zijn geclusterd in rijen van maximaal zes, omzoomd met hagen voor vergroening. De hagen worden in driehoeksverband in een dubbele rij aangeplant, circa 40 cm breed en 1,20 m hoog.

De twee ondergrondse containers langs de Prinses Irenestraat zijn eveneens omzoomd met een haag. Langs de straat komen bovendien drie parkeerplaatsen voor halteren, bezoekersparkeren en het weggooiën van afval.

Wonen	Totale parkeernorm	aandeel bewoners	aandeel bezoekers	aantal won.	pp benodigd bewoners	pp benodigd bezoekers	parkeren totaal
appartement, koop, 75-100m2	1,6	1,4	0,2	5,0	7,0	1,0	8,0
appartement, sociale huur, <75m2	1,0	0,8	0,2	14,0	11,2	2,8	14,0
woning, koop, tussen/hoek	2.0	1,8	0,2	7,0	12,6	1,4	14,0
totaal					30,8	5,2	36,0



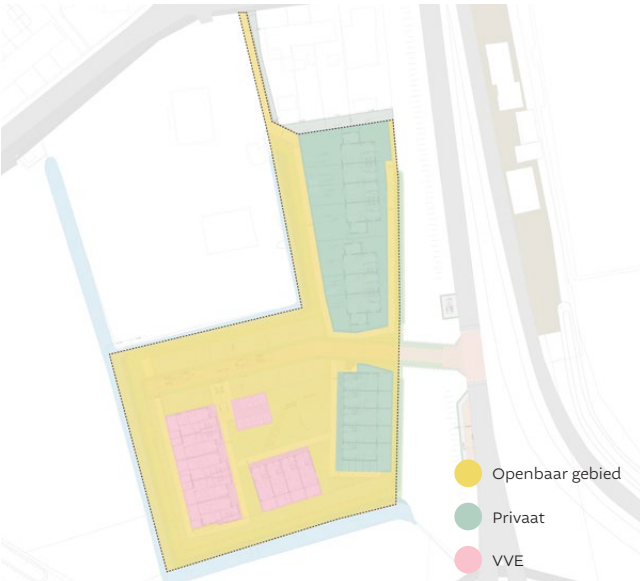
3.1.2 Verharding

Het pad vanaf het Hoekenburgplein, gelegen tussen de twee buurkavels, wordt aangelegd met standaard elementenverharding in de vorm van 30x30 cm trottoirtegels. Dit pad loopt door naar het oosten aan de zuidzijde van de woningen aan de Prinses Irenestraat, zodat de voorzijde van deze percelen ook via deze route goed bereikbaar zijn.

3.1.3 Taluds en onderhoudszones

Het plangebied wordt omzoomd door watergangen, waaronder aan de zuid- en westzijde A-watergangen die in beheer zijn van het waterschap. Langs deze watergangen is een schouwstrook van minimaal 4 meter breed opgenomen, ingezaaid met bloemrijk grasland. Dit bevordert niet alleen biodiversiteit, maar draagt ook bij aan een natuurlijke en verzorgde overgang tussen bebouwing en landschap.

Ook overige taluds richting de watergangen, evenals de greppels aan de oostzijde onderaan het talud van de Prinses Irenestraat, worden uitgevoerd in bloemrijk grasland. Hiermee ontstaat een samenhangend ecologisch netwerk dat zowel functioneel als visueel van hoge kwaliteit is.



3.2 Collectief hof

Het collectieve hof vormt het groene hart van Rijswijk-Zuid: een informele ontmoetingsplek met een natuurlijke, open uitstraling, geïnspireerd op de boomgaarden van De Betuwe. Het binnengebied is bloemrijk en biodivers ingericht, met een duidelijke focus op ontmoeting, ecologie en klimaatadaptatie. Hier wonen bewoners gezamenlijk aan een groen en kleurrijk hof.

De sfeer is vriendelijk en uitnodigend, met zachte overgangen, natuurlijke materialen en weelderige vegetatie van wilde grassen, kruiden en bloeiende planten. Verharding is minimaal en bestaat uit lichte elementenverharding, zodat maximale ruimte overblijft voor natuur, waterberging en biodiversiteit.

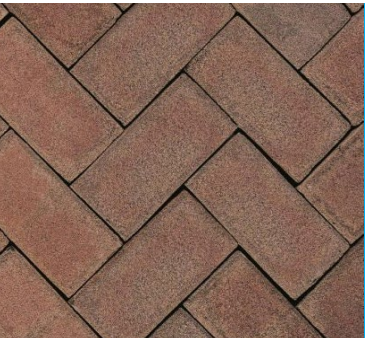
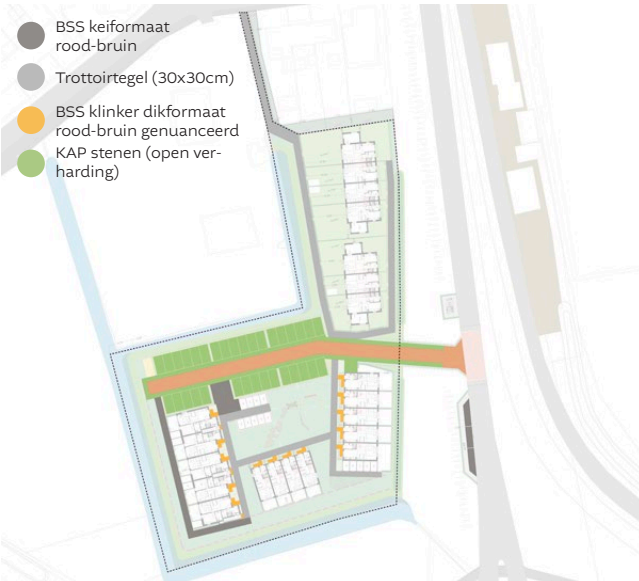
In de wadi worden kruidenmengsels aangeplant die bestand zijn tegen zowel natte als droge omstandigheden, waardoor het hof klimaatbestendig en ecologisch waardevol is. Bomen zijn inheems of klimaatresistent, waaronder fruitbomen die passen bij het Betuwse landschap. Hagen en heesters zijn bij voorkeur besdragend of eetbaar, en bieden voedsel en beschutting voor mens en dier.

Speeltoestellen en zitgelegenheden zijn van natuurlijke materialen, zoals hout. Lage, diervriendelijke verlichting beperkt lichtverstoreng voor fauna.

3.2.1 Beheer en onderhoud

Om een hoogwaardige kwaliteit en gebruikswaarde te waarborgen, wordt het groen de eerste twee jaar onderhouden door de hovenier die het ook aanlegt. Voor hagen op uitgeefbaar terrein geldt een onderhouds- en instandhoudingsplicht, die wordt vastgelegd via een kettingbeding in het koop- of huurcontract.

Het eigendom en beheer van het collectieve hof komt te liggen bij de gemeente. Voor het ecologisch beheer wordt sinusmaaien aanbevolen, ter bevordering van de biodiversiteit.



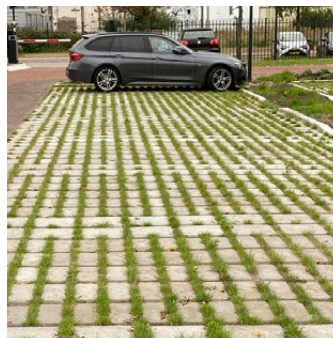
Verharding rijbaan BSS keiformaat rood-bruin



Verharding parkeerplaatsen Pr. Irenestraat + zwaar verkeer betreedbaar - BSS klinker grijs elleboog



Verharding trottoir 30x30cm betontegels



Openverharding parkeerplaatsen KAP Stenen 40x40 en 20x40cm

4 Architectuur

4.1 Architectuur en historische context

4.1.1 Mansarde kap

De architectuur in Rijswijk (Gelderland), gelegen in de Betuwe, wordt sterk beïnvloed door de agrarische geschiedenis en de geografische ligging in het rivierengebied. De karakteristieke bebouwing bestaat grotendeels uit functionele boerderijen, schuren en dijkwoningen die hun vorm danken aan de ontwikkeling van de fruitteelt en de nabijheid van dijken, die bepalend was voor de positionering, hoogteopbouw en oriëntatie van woningen in het landschap. Traditionele bouwmaterialen zoals baksteen, keramische dakpannen en houten kozijnen zijn kenmerkend en weerspiegelen het gebruik van lokaal beschikbare middelen.

In deze context ontwikkelde zich ook een meer representatieve bouwstijl aan het eind van de 19e en het begin van de 20e eeuw. Naarmate de welvaart in het gebied toenam, mede door bloeiende fruitteelt en regionale handel, verschenen er woningen van boeren, notabelen en renteniers met een meer statige uitstraling. In die periode deed de mansardekap zijn intrede in het dorpsbeeld.

De keuze voor mansardekappen in de ontwikkeling van Rijswijk-Zuid sluit aan bij deze historische gelaagdheid van het dorp. De kapvorm kent drie belangrijke achtergronden:

Historisch en esthetisch karakter

De mansardekap is typerend voor de bouwstijlen uit de late 19e eeuw, die ook in Rijswijk zichtbaar zijn. Ze geven woningen een representatieve en elegante uitstraling, passend bij de architectuur van voormalige burgemeesterswoningen, grotere dorpshuizen en rentenierswoningen.

Functioneel ruimtegebruik

De kapvorm maakt een volwaardige verdieping mogelijk zonder dat het bouwvolume onevenredig toeneemt. Dit was en is van waarde in dorpsstructuren of bij bouwen nabij dijken, waar hoogtebeperkingen gelden.

Regionale verankering

In de Betuwe komt de mansardekap relatief vaak voor. Dit maakt het tot een herkenbaar regionaal element, dat past binnen het beeld van de Betuwse dorpen en hun bouwkundige identiteit. De kap combineert goed met lokale materialen en ornamentiek, zoals metselwerkdetails, kroonlijsten en dakkapellen. Door de toepassing van mansardekappen in de nieuwe ontwikkeling wordt niet alleen gerefereerd aan de bestaande architectuurtraditie van Rijswijk, maar wordt ook bijgedragen aan een samenhangend, herkenbaar en toekomstbestendig dorpsbeeld.

4.1.2 Wit gepleisterde architectuur – regionale traditie en herkenbaarheid

In Rijswijk (Gelderland) en de omliggende dorpen van de Betuwe is metselwerk architectuur voorzien van een kalei- of pleisterwerklaag (en later keimwerk) een vertrouwd en historisch verankerd beeld. Deze afwerking werd vanaf de 19e eeuw veelvuldig toegepast op metselwerk, met name bij T-boerderijen, dorpswoningen en notabelenhuizen. Wit pleisterwerk – vaak op basis van kalk of cement – had een praktische functie: bescherming tegen vocht en weersinvloeden, maar bood ook een verzorgde en representatieve uitstraling.

Langs de dijken en in de dorpslinten ontstond zo een herkenbare bouwtraditie, waarbij vooral de voorgevels van woningen en boerderijen wit werden gepleisterd om de representativiteit richting straat of dijkzijde te vergroten. Deze witte gevels sloten aan bij de heersende architectuur stijlen, waarin sobere klassieke vormen met historische elementen werden gecombineerd.

De toepassing van wit gestucte gevels droeg bij aan een rustig, uniform straatbeeld met een zekere elegantie – een kwaliteit die ook vandaag de dag wordt gewaardeerd in dorpsuitbreidingen die respectvol aansluiten op het historische karakter van de kern. Daarom is ook in Rijswijk-Zuid gekozen voor het toepassen van witte of lichte gevels, als eigentijdse voortzetting van deze regionale traditie, passend binnen het dorpsbeeld en het cultuurhistorische landschap.



Rijbandijk 70

4.2. Architectonische richtlijnen nieuwbouw

4.2.1 Dakvorm

De dakvorm voor de woningen is overal uitgevoerd als een mansardekap, geïnspireerd op de historische bebouwingsvormen in De Betuwe en specifiek de dijkbebouwing van Rijswijk. Deze kapvorm sluit aan bij het dorps karakter en draagt bij aan de gewenste ruimtelijke uitstraling.

4.2.2 Bouwhoogte, goot- en nokhoogte Prinses Irenestraat

De bebouwing aan de Prinses Irenestraat bestaat uit maximaal drie bouwlagen, waarvan de tweede en derde laag is opgenomen in de mansardekap. De maximale nokhoogte bedraagt 10 meter. De goothoogte ligt op maximaal 3 meter.

Hofwoningen

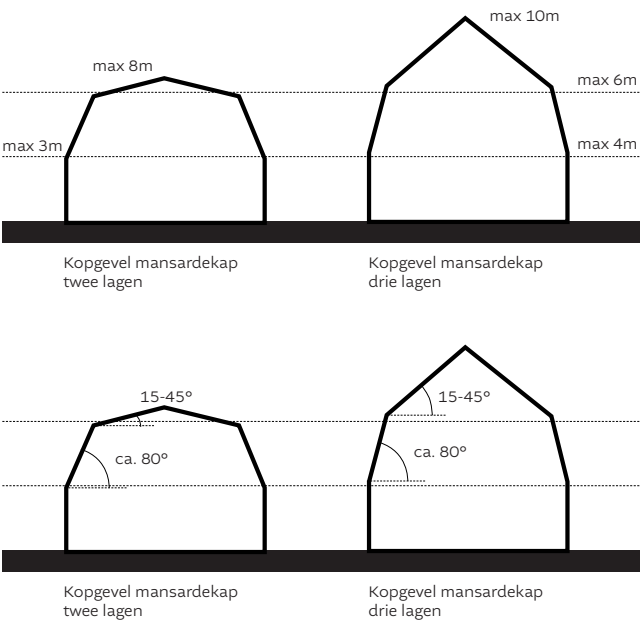
De hofwoningen aan de zuid- en oostzijde bestaan uit twee bouwlagen, één bouwlaag met mansarde kap. De maximale nokhoogte bedraagt 8 meter en de goothoogte maximaal 3 meter.

De beneden-bovenwoningen aan de westzijde van het hof bestaan uit totaal drie bouwlagen, waarvan de tweede en derde laag is opgenomen in de mansardekap. Hier bedraagt de nokhoogte maximaal 10 meter en de lagere goothoogte maximaal 4 meter en de hogere goothoogte op maximaal 6m.

4.2.3 Dakhelling

De mansardekap kent een tweedelige dakhelling:

- De onderste dakhelling heeft een hoek van circa 80 graden.
- De bovenste dakhelling heeft een hoek tussen de 15 en 45 graden.



4.2.4 Materialisatie en kleurgebruik

De architectuurmaterialen sluiten aan op de lokale bouwtraditie en het natuurlijke landschap.

- Gevels worden uitgevoerd in baksteen. Deze kunnen zeer lichte baksteen zijn of wit gekeimd, geschilderd of gestuct worden.
- Plinten en accenten mogen uitgevoerd worden in aardse of rode tinten in metselwerk.
- Dakbedekking bestaat uit keramische, ongeglazuurde dakpannen in één uniforme kleurstelling. Kleuren zijn grijs, antraciet, oranje/rood.

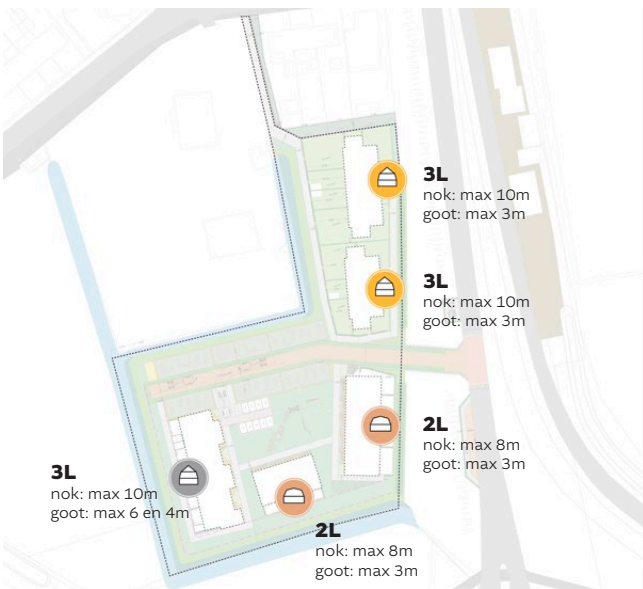
4.2.5 Pergola

Aan de bergingen en sommige woningentrees worden pergolaconstructies toegevoegd. Deze hebben een maximale hoogte gelijk aan de goothoogte van de bijbehorende bebouwing en mogen maximaal 1,5 meter uitkragen. De pergola's worden vervaardigd uit natuurlijke materialen, zoals hout, en voorzien van klimplanten door de ontwikkelende partij. Hiermee wordt een groene overgang tussen privé en collectief gebied gerealiseerd.

4.2.6 Kopgevels en dakkapellen

Kopgevels vormen een essentieel onderdeel van de architectuur van de mansardekap. Blinde gevels zijn niet toegestaan; in plaats daarvan worden kopgevels zorgvuldig ontworpen met raamopeningen en architectonische detaillering die bijdragen aan de expressie van het blok.

Dakkapellen zijn uitsluitend toegestaan aan de achterzijde van de woonblokken, zodat het straatbeeld aan de voorzijde rustig en eenduidig blijft.



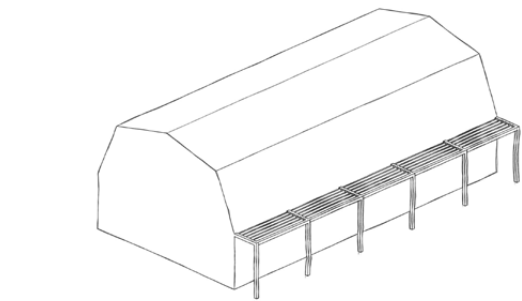
Expressieve metselwerkdetails van rode en aardse accenten.



Wit gekeimd metselwerk zorgt voor textuur op het vlak. Kopgevels zijn mee-ontworpen in het geheel.



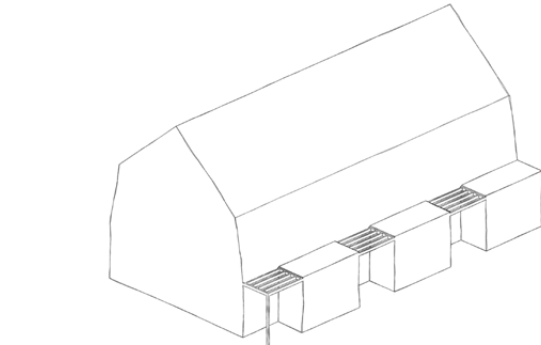
Pergola's met klimvoorziening benadrukken de overgangszone



De pergola tegen het volume zorgt voor een overgangszone

4.3. Technische voorzieningen

Alle installaties, waaronder zonnepanelen en warmtepompen, worden op zorgvuldige wijze geïntegreerd in het ontwerp van de gebouwen. Zonnepanelen zijn bij voorkeur zwart van kleur en worden op een wijze gepositioneerd dat zij visueel geen afbreuk doen aan het architectonisch geheel. Indien zichtbaar, moeten ze bijdragen aan de sculpturale expressie van het dakvolume. Bij plaatsing van installaties wordt nadrukkelijk rekening gehouden met mogelijke geluidsoverlast voor omwonenden.



Overgangszone tussen uitstekende volumes op de begane grond.

5 Klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit

Met de komst van de Omgevingswet is de aandacht voor een integrale benadering van ruimtelijke kwaliteit versterkt. Klimaatadaptatie, vergroening en het bevorderen van biodiversiteit zijn inmiddels vanzelfsprekende onderdelen van gebiedsontwikkeling. In Rijswijk-Zuid worden deze thema's in samenhang met stedenbouw, architectuur en landschapsontworp opgepakt, met als doel een toekomstbestendige, gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.

5.1 Bestand tegen klimaatextremen

Om beter voorbereid te zijn op de gevolgen van klimaatverandering, is vergroening en waterbeheer een essentieel onderdeel van het ontwerp. De inrichting van Rijswijk-Zuid draagt bij aan:

- het tegengaan van hittestress;
- het bufferen en infiltreren van regenwater;
- het versterken van het lokaal ecosysteem.

In het collectieve hof dragen groene en blauwe structuren bij aan een aangenaam microklimaat. De wadi heeft meerdere functies: het bevordert infiltratie van regenwater, beperkt uitdroging van de bodem en verhoogt het verblijfsklimaat in warme periodes. Grote schaduwrijke bomen spelen daarnaast een cruciale rol in het tegengaan van hittestress. Het plan wordt ontworpen op basis van de 3-30-300-regel: vanuit elke woning zicht op minstens drie bomen, minimaal 30% kroonbedekking in de wijk, en op maximaal 300 meter afstand toegang tot kwalitatief groen. Deze richtlijn bevordert niet alleen ecologische kwaliteit, maar draagt ook aantoonbaar bij aan mentale gezondheid, verkoeling en algemeen welzijn.

5.2 Vergroeningsopgave en watermanagement

De inrichting van het landschap is gericht op het minimaliseren van verhard oppervlak en het vergroten van het aandeel vegetatie. Zo ontstaat ruimte voor meer groen, wateropvang en biodiversiteit. Waar mogelijk wordt open verharding toegepast, zoals in parkeervakken, zodat regenwater lokaal kan infiltreren. Daarnaast voldoet het plan aan de benodigde waterbuffer. En voorkomen we wateroverlast bij piekbuien. Op particulier niveau wordt het hergebruik van regenwater gestimuleerd door het plaatsen van regentonnen, zodat hemelwater kan worden benut voor het bewateren van planten en tuinen.

5.3 Gevelbeplanting

Om bij te dragen aan de vergroening van de bebouwing, de biodiversiteit te versterken en hittestress te verminderen, worden op strategische plaatsen klimplanten toegepast. Klimplanten zorgen voor visuele verzachting van gevels, bevorderen het microklimaat rondom de woning.

De toepassing van gevelgroen wordt geborgd in het plan door:

- het opnemen van klimstructuren (zoals spandraden en/of pergola's) als vast onderdeel van de architectuur;
- het aanplanten van inheemse of insectvriendelijke klimplanten;
- duidelijke afspraken over de aanleg en het onderhoud van de beplanting, bij voorkeur bij oplevering gerealiseerd.

Door klimplanten integraal te benaderen als functioneel en esthetisch element, wordt een groene en toekomstbestendige woonomgeving gerealiseerd die zowel ecologische waarde als ruimtelijke kwaliteit toevoegt.



Open verharding



Wadi in periode van droogte



Klimplanten op pergola constructie

5.4 Natuurinclusief bouwen en biodiversiteit

Het versterken van biodiversiteit is een fundamenteel uitgangspunt binnen Rijswijk-Zuid. Natuurinclusief bouwen is hierbij geen toevoeging achteraf, maar een integraal onderdeel van het ontwerp. Zowel gebouwen als het landschapsplan dragen bij aan ecologische kwaliteit door de ontwikkeling van verschillende leefomgevingen (habitats) voor flora en fauna. Dit verhoogt niet alleen de natuurwaarden in het gebied, maar bevordert ook bewustzijn en betrokkenheid bij bewoners.

5.4.1. Habitatgericht ontwerp

Het plan sluit aan bij de vijf typen habitats zoals benoemd binnen toekomstbestendig bouwen:

- Gebouwbewonend: Verblijfsplaatsen voor vogels (zoals huismus en gierzwaluw), vleermuizen en insecten worden geïntegreerd in gevels en dakdetails.
- Boombewonend: Bestaande bomen worden behouden en aangevuld met nieuwe, inheemse soorten die voedsel en nestgelegenheid bieden.
- Struweelgebonden: Dichte, struweelrijke beplanting biedt schuilplekken en broedplaatsen voor kleine zoogdieren en vogels.
- Bloemrijk grasland: Vegetatie met inheemse bloemen trekt bijen, vlinders en andere insecten aan en versterkt het ecosysteem.
- Water- en oevergebonden: Natuurlijk ingerichte oevers langs watergangen verhogen de biodiversiteit en leveren een bijdrage aan waterkwaliteit en verkoeling.

5.4.2. Nestelvoorzieningen in architectuur

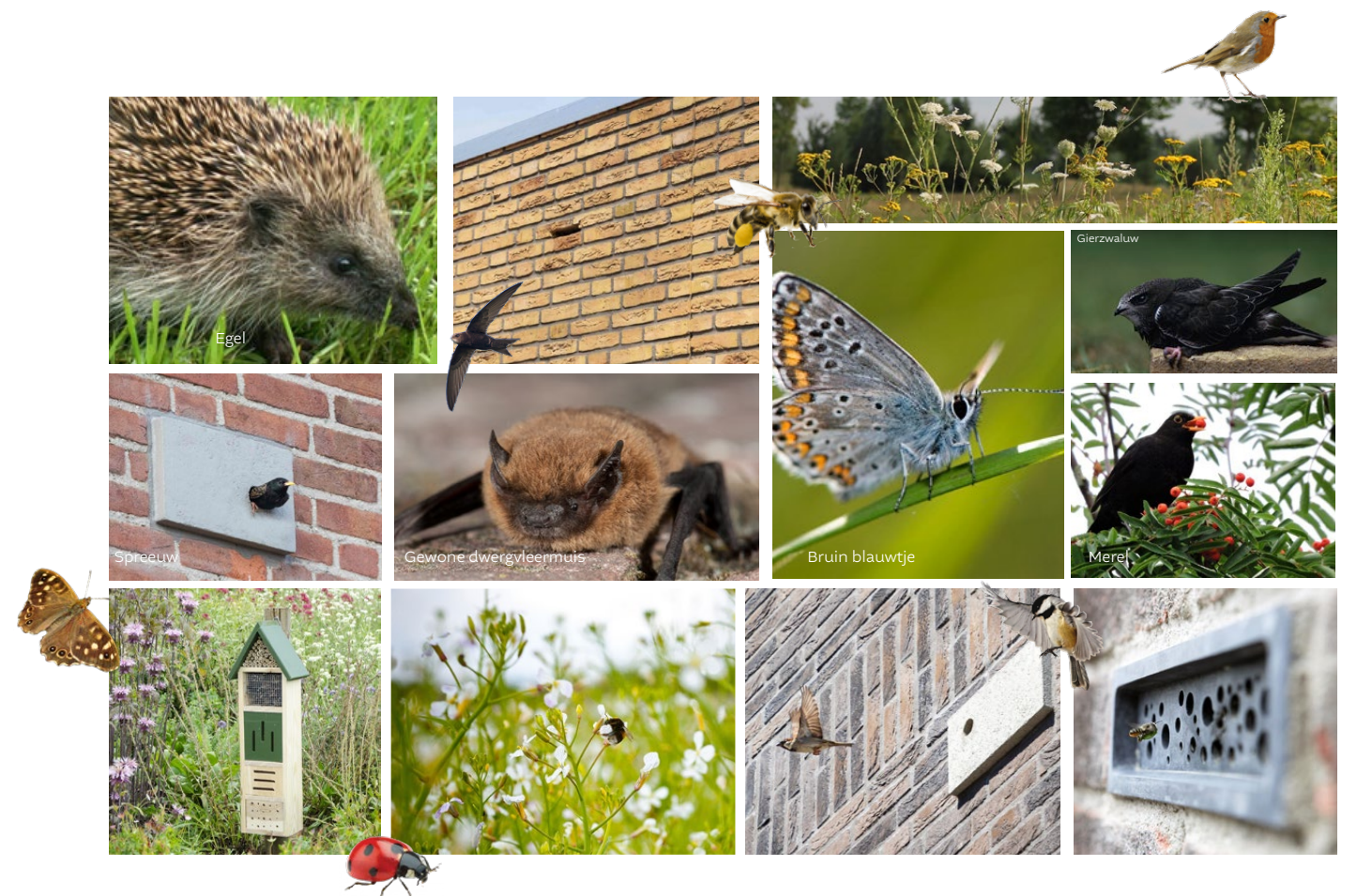
In samenspraak met een ecooloog zijn strategische plekken vastgesteld voor het inpassen van nestkasten en verblijfplaatsen. Deze worden zichtbaar opgenomen in de architectuur, zodat ze bijdragen aan zowel de ecologische als esthetische waarde van de bebouwing. Door deze voorzieningen te integreren in het gevelbeeld, ontstaat bewustwording bij bewoners over het samenleven met natuur.

Voor alle woningen, met uitzondering van sociale huurwoningen, geldt dat minimaal één natuurinclusieve maatregel verplicht is.

Dit kunnen onder andere zijn:

- ingebouwde vogelneststenen;
- vleermuiskasten;
- groene gevelstructuren of klimhulpen;
- sedumdaken.

Door natuur een vanzelfsprekende plek te geven in zowel architectuur als openbare ruimte ontstaat een veerkrachtige, biodiverse en toekomstbestendige leefomgeving.



6 Ontmoeten en spelen

Een aantrekkelijke en leefbare woonomgeving bestaat niet alleen uit goede woningen, maar ook uit plekken waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en kinderen veilig kunnen spelen. In Rijswijk-Zuid vormt ontmoeting een essentieel onderdeel van het ontwerp, met als doel het bevorderen van sociale cohesie, informele sociale controle en een prettig buurtgevoel. De inrichting van de openbare ruimte sluit hierop aan met een zorgvuldig ontworpen hofstructuur en groene ontmoetingsplekken.

6.1 Collectieve ruimte

Het groene binnengebied van het hof wordt ingericht als een multifunctionele, collectieve ruimte waarin ontmoeten, spelen en klimaatadaptatie samenkomen. Deze ruimte vormt het hart van de buurt. Door de inrichting met natuurlijke elementen, schaduwrijke plekken, zitplekken met robuust meubilair, zoals een picknicktafel of bankjes, wordt spontane ontmoeting gestimuleerd. Het hof biedt ruimte aan zowel kinderen als volwassenen en draagt zo bij aan een levendig en sociaal buurtmilieu.

6.2 Spelen

Binnen het plan is er één speelplek voorzien, zorgvuldig afgestemd op leeftijd en speelbehoefte:

- Voor jonge kinderen (0–4 jaar), nabij de woningen gelegen voor optimale toegankelijkheid en sociale controle.
- Een avontuurlijkere speelzone in de wadi voor oudere kinderen (5–11 jaar), die inspeelt op natuurlijk spel en beweging.

Beide speelplekken worden uitgevoerd met duurzame, houten speeltoestellen passend bij de natuurlijke inrichting van het gebied. Door te kiezen voor een informele speelstructuur met organische vormen, hoogteverschillen en groen, worden kinderen uitgenodigd tot vrij spel, ontdekking en interactie met hun omgeving.



7 Proces

7.1 Participatie

Doel en scope van de participatie

Met gerichte inspraakmomenten en open communicatie willen we draagvlak creëren en ideeën verzamelen van omwonenden en andere belanghebbenden, zodat hun kennis en wensen het plan kunnen versterken. Tegelijkertijd voldoen we hiermee aan de participatieverplichtingen van de Omgevingswet, zodat het proces transparant, inclusief en juridisch solide verloopt.

Visie op Participatie

Participatie is essentieel om draagvlak te creëren en de omgeving enthousiast te maken over de ontwikkeling van Rijswijk-Zuid. Wij geloven dat een goed participatietraject niet alleen de kwaliteit van het plan verhoogt, maar ook bijdraagt aan een soepele realisatie. Door omwonenden, toekomstige bewoners en andere stakeholders vroegtijdig te betrekken, zorgen we voor een plan dat beter aansluit bij de identiteit en behoeften van de gemeenschap. Rijswijk-Zuid moet na realisatie een vanzelfsprekende en bijzondere plek zijn binnen het dorp Rijswijk.

Onze Kernwaarden in Participatie

Inhoud – Experts en bewoners worden actief betrokken en hun input wordt vertaald naar concrete verbeteringen.
Interactie – Participatie is tweerichtingsverkeer. We luisteren naar wensen en zorgen en gaan écht in gesprek.
Inclusie – Iedereen die wil, kan deelnemen via zowel fysieke bijeenkomsten als digitale kanalen.
Informatie – Transparante, toegankelijke en centrale informatievoorziening met duidelijke verwachtingen.
Innovatie – Creatieve en prikkelende methoden vergroten de betrokkenheid en zorgen voor een positieve houding.

Aanpak en Principes

Onze participatieaanpak is gebaseerd op proactieve communicatie en transparantie. Dit betekent dat:

- Omwonenden en belanghebbenden altijd eerder informatie krijgen dan de pers.
- We tijdig en helder communiceren over zekerheden en onzekerheden.
- Alle betrokkenen één eenduidige boodschap uitdragen.
- Duurzame en toekomstgerichte keuzes worden toegelicht.
- Bewoners van nu en de toekomst centraal staan in de ontwikkeling.

Stakeholdersanalyse

Een gedegen stakeholdersanalyse helpt ons inzicht te krijgen in de partijen die direct of indirect bij het project betrokken zijn. Zo brengen we de belangen, zorgen en wensen in kaart, waardoor we effectief kunnen inspelen op behoeften en mogelijke knelpunten kunnen voorkomen.

Wie hebben we betrokken?

- Direct omwonenden en inwoners Rijswijk
- Dorpsplatform Rijswijk
- Gemeente Buren
- Woningcorporatie Thius

Participatievormen

1. Individuele gesprekken

Direct omwonenden worden als eerste benaderd voor individuele gesprekken. Dit vergroot het draagvlak en biedt ruimte om vragen, zorgen en suggesties te bespreken. We zorgen voor een laagdrempelige bereikbaarheid en een open houding voor feedback. Daarnaast is een onafhankelijke omgevingsmanager beschikbaar als eerste aanspreekpunt bij eventuele knelpunten.

2. Inloopavonden en themabijeenkomsten

Om verschillende belanghebbenden te betrekken, organiseren we meerdere inloopavonden en thematische participatiebijeenkomsten:

Eerste bijeenkomst: Kennismaking met de dorpsraad, ophalen van wensen, zorgen en ideeën. Resultaten worden digitaal teruggekoppeld, inclusief foto's en conclusies.

Tweede bijeenkomst: Presentatie van een aangepast plan door middel van panelen op basis van de eerste input voor de dorpsraad en bewoners van Rijswijk.

Derde bijeenkomst: Presentatie van het plan door middel van panelen op basis van de input voor de dorpsraad en bewoners van Rijswijk.

Daarnaast zullen we in gesprek blijven met de direct aanwonenden om specifieke individuele zaken met hun af te spreken.



Participatie avond 16 april 2025



Communicatiekanalen

- Brieven langsbrengen en per post toesturen
- Via nieuwskanalen van Dorpsplatform Rijswijk
- Nieuwsbrief (e-mail of papier)
- Lokale media (Het Kontakt, SRC.nl)
- Flyers verspreiden in dorp Rijswijk

Recente participatie momenten

- Q2/3/4 2024: contact Dorpsplatform Rijswijk en direct omwonenden via brieven en persoonlijke afspraken. Kennismaken en visie plan delen.
- Q1/2 2025: contact inwoners Rijswijk via bewonersavonden, direct contact direct omwonenden en het Dorpsplatform. Conceptontwerp delen.
- Q3 2025: contact inwoners Rijswijk via bewonersavonden, direct contact direct omwonenden en het Dorpsplatform. ontwerp delen.

Fase	Moment	Wat hebben we gedaan	Werkvorm	Uitvoering
Kennismaken	Kort na start project	Kennismaken, contacten leggen, project kenbaar maken	Brief met contactgegevens en uitnodiging langsbrengen	Q3/4 - 2024
Ideeën ophalen	Na principeakkoord gemeente	Ideeën ophalen, wensen en zorgen inventariseren	(Tweede) Brief met contactgegevens en uitnodiging sturen	Q1 - 2025
		Ideeën ophalen, wensen en zorgen inventariseren	Bewonersavond organiseren	Q1/2 - 2025
Concept toetsen	Tijdens Schetsontwerp	Plan laten zien, inbreng ophalen	Individuele gesprekken of in groepsverband	Q2 -2025
		Plan laten zien, inbreng ophalen	Bewonersavond organiseren	Q2 -2025
Ontwerp tonen		Plan laten zien, inbreng ophalen	Bewonersavond organiseren	Q3 - 2025

7.2 Kwaliteitsbewaking

De ruimtelijke kwaliteit van Rijswijk-Zuid is verankerd in dit omgevingskwaliteitsplan. Om ervoor te zorgen dat de hierin geformuleerde ambities daadwerkelijk worden gerealiseerd, zijn duidelijke afspraken nodig over de toetsing en borging van de kwaliteit gedurende het hele planproces: van ontwerp tot uitvoering en beheer.

De kwaliteitsbewaking gebeurt in samenwerking met de Gemeente Buren en onder advisering van het Gelders Genootschap. Deze partijen zijn betrokken bij toetsmomenten in het proces, waarbij zij zorgdragen voor de naleving van de uitgangspunten op het gebied van stedenbouw, architectuur, landschap en duurzaamheid.

De kwaliteitsborging vindt plaats op drie niveaus:

- Planuitwerking
In de verdere uitwerking van stedenbouwkundige plannen, verkaveling, architectuur, erfafscheidingen en inrichting van de openbare ruimte wordt getoetst of het ontwerp voldoet aan de kaders van dit kwaliteitsplan. Het Gelders Genootschap adviseert in deze fase actief mee over de uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit.
- Toetsing en vergunningverlening
De Gemeente Buren toetst aanvragen voor omgevingsvergunningen aan dit kwaliteitsplan en de geldende welstandscriteria. Daarbij wordt gelet op samenhang in materiaalgebruik, dakvormen, vergroening, architectonische uitwerking en de toepassing van natuurinclusieve maatregelen. De toetsing kan waar nodig worden ondersteund door advies van het Gelders Genootschap.
- Uitvoering en beheer
Tijdens de uitvoering wordt toegezien op de naleving van de afgesproken kwaliteitsuitgangspunten. Hierbij wordt onder andere gelet op de uitvoering van het beplantingsplan, de plaatsing van nestvoorzieningen, erfafscheidingen en de kwaliteit van het straatmeubilair. Na oplevering wordt de openbare ruimte beheerd binnen de reguliere beheersystematiek van de gemeente.

Door deze gezamenlijke inzet van gemeente, ontwerpers en het Gelders Genootschap wordt de gewenste ruimtelijke kwaliteit niet alleen geborgd op papier, maar ook zichtbaar en voelbaar in de uiteindelijke leefomgeving.



LAP
Landscape & Urban Design