

Werklandschap Latenstein

van idee naar bestemmingsplan

datum
september 2012

Introductie

In deze bijlage bij het bestemmingsplan Tiel Oost wordt het idee om een werklandschap te ontwikkelen op Latenstein nader uitgewerkt in een gebiedsvisie voor het werklandschap Latenstein en vervolgens vertaald in een functieprofiel dat de basis is voor de nieuwe bestemmingsplanregeling voor Latenstein. Op die manier kan een breed scala aan functies een plek krijgen op Latenstein en krijgt het gebied een nieuwe impuls voor een duurzame economische ontwikkeling.

Inhoud

1	Inleiding: waarom een werklandschap?	2
1.1	aanleiding	2
1.2	doel van dit document	2
2	Wat is een werklandschap?	3
2.1	Landelijke introductie van het idee werklandschap	3
2.2	Uitwerking door de provincie Gelderland	3
2.3	Conclusie: kenmerken werklandschap	5
3	Welk werklandschap komt er op Latenstein?	6
3.1	Introductie van het werklandschap Latenstein	6
3.2	Bouwstenen voor het werklandschap Latenstein	6
3.3	Visie op het werklandschap Latenstein	10
4	Vertaling in een nieuw bestemmingsplan	13
4.1	Uitgangspunten	13
4.2	Vertaling uitgangspunten in functiecategorieën	13
4.3	Vertaling functiecategorieën in bestemmingsbepalingen	15
5	Verder proces	17
5.1	Bestemmingsplanprocedure	17
5.2	Verdere organisatie en proces	17

1 Inleiding: waarom een werklandschap?

1.1 aanleiding

In de afgelopen jaren is op diverse plaatsen en vanuit diverse betrokkenen een behoefte ontstaan om de (ruimtelijke) kwaliteit op bedrijventerreinen te vergroten en deze tegelijkertijd aan te passen aan de eisen die tegenwoordig gesteld worden aan verschillende soorten werklocaties. Zowel de VROM-raad als het NIROV hebben deze wens vertaald in een nieuw beleidsconcept, het zogenaamde *Werklandschap*. Hierbij is de wens naar voren gekomen om het werken te mengen met andere functies en meer in de woonomgeving te betrekken, en daarbij de ruimtelijke kwaliteit te vergroten.

Ook op het bedrijventerrein Latenstein bestaat die behoefte aan een kwaliteitsslag en een verbreding van de economische ontwikkelingsmogelijkheden al langer. Daarnaast is er in Tiel behoefte aan een plek voor diverse functies waarvoor nu geen geschikte locatie voorhanden is en die wellicht op Latenstein een geschikte vestigingslocatie kunnen vinden en een goede aanvulling op het aanwezige bedrijfsbestand kunnen betekenen. De ontwikkeling van Latenstein als werklandschap biedt een uitgelezen kans om deze wensen en toekomstige economische ontwikkelingen een duurzame, aantrekkelijke plek te bieden.

In de Structuurvisie Tiel 2030 is aangegeven dat met het ontwikkelen van een werklandschap op Latenstein het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit en het vormgeven van het functieprofiel uitgewerkt zal worden. Daarbij is voortgeborduurd op de ontwikkeling die, al vóór het begrip werklandschap bestond, met het Revitaliseringsplan Latenstein was ingezet. In het revitaliseringsplan staat het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op Latenstein centraal en zijn diverse concrete projecten benoemd om die verbetering gestalte te geven.

De integrale herziening van het bestemmingsplan Tiel Oost biedt de mogelijkheid om de verruiming van het functieprofiel voor het werklandschap Latenstein juridisch-planologisch mogelijk te maken. Hiertoe moet een passende bestemmingsregeling worden opgenomen die recht doet aan de uitgangspunten van het werklandschap. Daarmee worden kansen geboden voor nieuwe economische ontwikkelingen die zowel een versterking van Latenstein als van het totale aanbod in Tiel betekenen.

1.2 doel van dit document

In deze bijlage bij het bestemmingsplan Tiel Oost wordt het idee van het Werklandschap Latenstein aan de hand van de kenmerken van het huidige bedrijventerrein Latenstein en omgeving, en diverse relevante beleidsvragen en -ontwikkelingen, uitgewerkt in een gebiedsvisie op het werklandschap Latenstein. Deze gebiedsvisie wordt vervolgens vertaald in een concreet functieprofiel, dat uitgangspunt is voor de bestemmingsbepalingen die in het bestemmingsplan Tiel Oost worden opgenomen voor Latenstein. Daarnaast wordt kort aandacht besteed aan de overige stappen die al genomen zijn en nog genomen moeten worden op weg naar het uiteindelijke Werklandschap Latenstein.

2 Wat is een werklandschap?

2.1 Landelijke introductie van het idee werklandschap

2.1.1 VROM-raad: Advies werklandschappen (2006)

In 2006 introduceerde de toenmalige VROM-raad het begrip werklandschap in een advies, waarin de situatie en toekomst van bedrijventerreinen werd beschouwd en gepleit werd voor een meer integrale benadering van werklocaties. Hierin werd het volgende gesteld:

"Bedrijventerreinen moeten uit hun isolement worden gehaald en onderdeel worden van het stedelijk landschap. De voorstellen van de VROM-raad leveren zowel economisch voordeel als ruimtelijke kwaliteit. Juist de combinatie van werken met andere functies biedt kansen voor duurzame en levendige (woon)werklandschappen".

Voor het ontwikkelen van bedrijventerreinen en andere werklocaties tot werklandschappen zijn door de VROM-raad de volgende aanbevelingen gedaan:

- Beschouw het werklandschap als integraal onderdeel van de (leef)omgeving
- Streef naar functiemenging (ontwikkeling van zorgboulevards, entertainmentcentra en sportcomplexen. Mits in overeenstemming met de voorkeuren van de belanghebbende bedrijven en bewoners, kunnen functies van dergelijke complexen goed gemengd worden met andere functies als wonen en groen)
- Richt de aandacht primair op bestaande (bedrijfs)terreinen.
- Voor hindergevendheid blijven aparte terreinen nodig, die dan wel verboden zijn voor bedrijven die wél in bebouwd gebied ingepast kunnen worden.
- Ken een grote rol toe aan de markt/ondernemers, onder meer bij het in één hand ontwikkelen én beheren van werklandschappen.
- Realiseer differentiatie in kwaliteitsniveaus.
- Ga uit van regionale samenwerking.
- Zorg voor een krachtige beheersorganisatie.

De volgende uitgangspunten zijn belangrijk voor het ontwerp van een werklandschap:

- Flexibiliteit (fysiek ontwerp en voorschriften).
- Zonering en clustering (verschillende typen werklocaties).
- Duurzame inrichting.

2.1.2 NIROV: studiedag "van bedrijventerrein naar werklandschap" (2007)

Op deze studiedag zijn de uitgangspunten van het advies van de VROM-raad onderschreven: *"werklandschappen zijn gebieden waar de mens graag verblijft, met veel aandacht voor ruimtelijke kwaliteit en waar functiemenging en thematisering plaatsvinden, waardoor differentiatie wordt bereikt. Dit betekent dat er gebieden met een hoge ruimtelijke kwaliteit ontstaan waar werken samengaat met wonen en recreëren."*

2.2 Uitwerking door de provincie Gelderland

2.2.1 Structuurvisie Bedrijventerreinen en werklocaties (2010)

Door de provincie Gelderland is het idee van werklandschappen geïntroduceerd in de Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties. Hierin is aangegeven wat de provincie onder werklandschappen verstaat.

"Onder werklandschappen verstaan wij een integrale (her)ontwikkeling van de werkfunctie in combinatie met andere functies. Bij een werklandschap wordt de relatie gelegd tussen de werkfunctie en de directe omgeving en landschap. Een integrale gebiedsvisie moet onderdeel uitmaken van de plannen voor een werklandschap. In deze gebiedsvisie moet de samenhang tussen de verschillende functies worden geschetst. Er moet sprake zijn van een substantiële menging van functies. Wanneer er ad hoc, zonder integrale gebiedsvisie, functies in een bestaand monofunctioneel bedrijventerrein worden toegevoegd, is er geen sprake van een werklandschap. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, een goede landschappelijke inpassing alsmede aandacht voor de esthetische vormgeving (middels een beeldkwaliteitsplan en stedenbouwkundig ontwerp). Qua proces moeten ondernemers en marktpartijen zoveel als mogelijk bij deze integrale gebiedsontwikkeling worden betrokken."

2.2.2 Werkschrift werklandschappen (2011)

Het idee van werklandschappen is door de provincie uitgewerkt in een werkschrift, waarin een handreiking is gedaan hoe (door gemeenten) werklandschappen kunnen worden vormgegeven, en welke stappen daarbij doorlopen kunnen c.q. moeten worden.

Aan de hand van literatuur en praktijkvoorbeelden is een vrij uitgebreide definitie van het begrip werklandschap samengesteld. Kenmerkend is dat werklandschappen sterk van elkaar kunnen verschillen wat betreft ligging, uiterlijke verschijning, aanwezige en gewenste functies, belanghebbenden, ontwikkelingsopgave en organisatie. De volgende uitgangspunten staan echter steeds centraal:

- de functie werken is het uitgangspunt;
- de functie werken is vermengd met andere functies;
- werklandschappen vertonen ruimtelijke samenhang met de directe omgeving (werken als integraal onderdeel van de leefomgeving);
- ruimtelijke kwaliteit op basis van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde;
- het schaalniveau is min of meer vergelijkbaar met bedrijventerrein;
- het werklandschap vormt door een eigen identiteit een kwalitatieve aanvulling op het bestaande regionale aanbod.

Om een werklandschap op een goede en duurzame manier vorm te geven is een structurele, integrale aanpak noodzakelijk, waarbij een goede projectorganisatie leiding geeft aan het proces. Hoewel er allerlei soorten werklandschappen mogelijk zijn, met elk hun eigen opgave (herstructurering, uitbreiding, inpassing), is steeds sprake van een vorm van *integrale gebiedsontwikkeling*.

Zoals bij elke integrale gebiedsontwikkeling moet een stapsgewijs proces worden doorlopen om tot een goed en duurzaam werklandschap te komen:

- *pre-initiatiefase*: uitwerken eerste idee, zoeken medestanders;
- *initiatiefase*: opstellen stappenplan, verkennen ontwikkelingsmogelijkheden, wensen, actoren, randvoorwaarden; vervolgens opstellen ontwikkelingsvisie incl. kosten-batenanalyse en haalbaarheidsonderzoeken; daarna opstellen Programma van Eisen;
- *definitiefase*: ontwerpen en uitkiezen ontwikkelingsvariant; in beeld brengen planologisch kader;
- *ontwikkelingsfase*: aanpassen ontwerp tot definitief ontwerp, uitwerken kosten-/opbrengstenramingen en ontwikkelingsstrategie incl. realisatie en samenwerkingsovereenkomsten;
- *realisatiefase*: tekenen overeenkomsten en maken exploitatieplan, start uitvoering;
- *beheerfase*: overdracht gebied aan exploitanten en beheerders, oprichten beheersorganisatie (parkmanagement).

2.3 Conclusie: kenmerken werklandschap

De landelijke en provinciale literatuur en de voorbeelden van werklandschappen op diverse plaatsen leiden tot de volgende conclusies, die als uitgangspunt voor het werklandschap Latenstein dienen:

- Er bestaan **vele soorten werklandschappen**, elk met hun eigen ruimtelijke en functionele karakteristiek, ligging, organisatievorm en ontwikkelopgave;
- Het werklandschap vormt door een **eigen identiteit** een **kwalitatieve aanvulling** op het bestaande regionale aanbod d.m.v. clustering en differentiatie in kwaliteitsniveaus (zonering);
- Kenmerkend is een **menging van functies**, waarbij de werkfunctie uitgangspunt is;
- Centraal staat het vergroten van de **ruimtelijke kwaliteit**;
- Het werklandschap moet bekeken worden in **relatie met de directe omgeving**;
- Inrichting en voorschriften moeten **flexibel en duurzaam** zijn;
- Het betreft een **integrale gebiedsontwikkeling**, waarbij alle relevante actoren, met name ondernemers, samenwerken;
- Een **structurele, stapsgewijze aanpak** is nodig om het werklandschap vorm te geven.
- Om een duurzaam kwaliteitsniveau te handhaven is een **krachtige beheersorganisatie** nodig.

3 Welk werklandschap komt er op Latenstein?

3.1 Introductie van het werklandschap Latenstein

In 2005 is het revitaliseringsplan Latenstein vastgesteld. Hoewel het idee werklandschap toentertijd nog niet bestond, is het revitaliseringsplan wat betreft visie en werkwijze als een ontwikkeling naar een werklandschap aan te merken. Toen vanaf 2006 het idee van een werklandschap werd geïntroduceerd en uitgewerkt, ontstond al snel het idee om ook Latenstein als een werklandschap verder te ontwikkelen. Gezien het karakter van Latenstein als een gemengd werkgebied, waar naast uiteenlopende bedrijven ook woningen, perifere detailhandel en diverse andere functies aanwezig waren en zijn, en de relatie met andere bedrijventerreinen en werklocaties in Tiel ligt de verdere ontwikkeling van een werklandschap op Latenstein voor de hand. Dit biedt de kans om Latenstein als gemengd werk- en woongebied te versterken en een passende plek te bieden voor functies die het aanbod in Tiel aanvullen en aldus de regionale centrumfunctie van Tiel versterken.

In 2010 is in de structuurvisie "Tiel 2030" het beleidsuitgangspunt opgenomen om op Latenstein een werklandschap te ontwikkelen. Daarbij is aangegeven dat, voortbordurend op het revitaliseringsplan, een diversiteit aan functies op Latenstein gemengd kan worden. In de Gebiedsvisie Tiel Oost uit 2011, die vooruitloopt op het bestemmingsplan Tiel Oost, is dit uitgangspunt eveneens opgenomen. In het bestemmingsplan Tiel Oost zal het werklandschap worden vertaald in een passende bestemmingsregeling.

3.2 Bouwstenen voor het werklandschap Latenstein

Voor de vormgeving van het werklandschap Latenstein, de keuzes die daarbij gemaakt moeten worden en de uitwerking in het bestemmingsplan en andere instrumenten zijn drie bouwstenen bepalend:

- 1- De feitelijk aanwezige situatie, zowel wat betreft de aanwezige functies als de ruimtelijke structuur en kwaliteit.
- 2- Het vastgestelde beleid voor Latenstein.
- 3- Reeds uitgevoerde of in uitvoering / planning zijnde concrete projecten.

3.2.1 De huidige situatie

Latenstein is een na-oorlogs bedrijventerrein dat gekenmerkt wordt door de volgende eigenschappen:

- ligging direct tegen woongebieden (m.n. Vogelbuurt).
- grote hoeveelheid (100) bedrijven, m.n. midden- en kleinbedrijf met lokale achtergrond.
- relatief veel (bedrijfs)woningen, waarvan een deel al aanwezig vóór het bedrijventerrein ontstond.
- relatief veel perifere detailhandel, met name aan de westkant.
- diverse andere functies aanwezig, bijvoorbeeld sport, vermaak, religie.
- aan de oostkant van Latenstein grotere en zwaardere bedrijven met weinig/geen andere functies.
- vrij dicht bebouwd.
- weinig groen, water of andere open ruimtes in het gebied zelf; alleen langs de noord- en oostkant is veel groen (en water) aanwezig.
- weinig ruimte langs de wegen voor meer parkeerplaatsen, langzaamverkeersroutes, groen, water e.d.
- het gebied maakt soms een 'rommelige', maar wel levendige indruk.
- bij hoge waterstanden en / of veel regen treedt wateroverlast op.
- soms treedt (lokaal) parkeeroverlast op.

Daarnaast is voor het ontwikkelen van het werklandschap Latenstein van belang dat Tiel nog enkele andere bedrijventerreinen en werklocaties kent, elk met hun eigen karakter. Medel en Kellen zijn grotere bedrijventerreinen ten noorden van de A15 / Betuweroute, gekenmerkt door en bestemd voor grotere en zwaardere bedrijvigheid, waar menging met andere functies, met name wonen, ongewenst is. Uitzondering hierop is de aanwezigheid van perifere detailhandel op het gebied van mobiliteit op Kellen. Westroijen en het te ontwikkelen Stationsgebied zijn de locaties waar kantoren gevestigd zijn c.q. kunnen worden. De binnenstad van Tiel heeft in de regio een centrale functie voor detailhandel (m.u.v. perifere detailhandel), uitgaansfunctie (waaronder horeca) en, in de aanloopstraten, dienstverlening. Bovendien wordt hier een cultuurcluster ontwikkeld in de Westluidense poort.

Het werklandschap Latenstein moet aanvullend zijn op deze andere werkgebieden en zo het totale aanbod aan werklocaties in Tiel versterken, zonder afbreuk te doen aan (de functie van) die andere werkgebieden.

3.2.2 Vastgesteld beleid

Voor de ontwikkeling van het werklandschap Latenstein zijn vier beleidsdocumenten van belang, te weten het revitaliseringsplan Latenstein uit 2005, de Structuurvisie uit 2010, de gebiedsvisie Tiel Oost uit 2011 en de (nieuwe) detailhandelsnota uit 2012. Hierin zijn al veel belangrijke beleidskeuzes en aanzetten daartoe gemaakt die aangeven hoe het werklandschap op Latenstein eruit moet komen te zien.

Revitaliseringsplan Latenstein (vastgesteld B&W 25-10-2005)

Het revitaliseringsplan Latenstein is tot stand gekomen naar aanleiding van enquêtes en interviews met betrokkenen, waarbij de wens naar voren kwam om als ondernemers en gemeente gezamenlijk te werken aan een kwalitatieve opwaardering van Latenstein en afspraken over beheer en onderhoud. Dit moet deels worden bereikt met fysieke maatregelen en deels met helder beleid over beeldkwaliteit, ruimtelijke ordening en een vorm van parkmanagement.

Het doel van het revitaliseringsplan is het creëren van een integrale kwaliteitsverbetering op Latenstein. Daarbij nemen duurzaamheid, werken aan de wateroverlast en verkeer en parkeren een belangrijke plaats in.

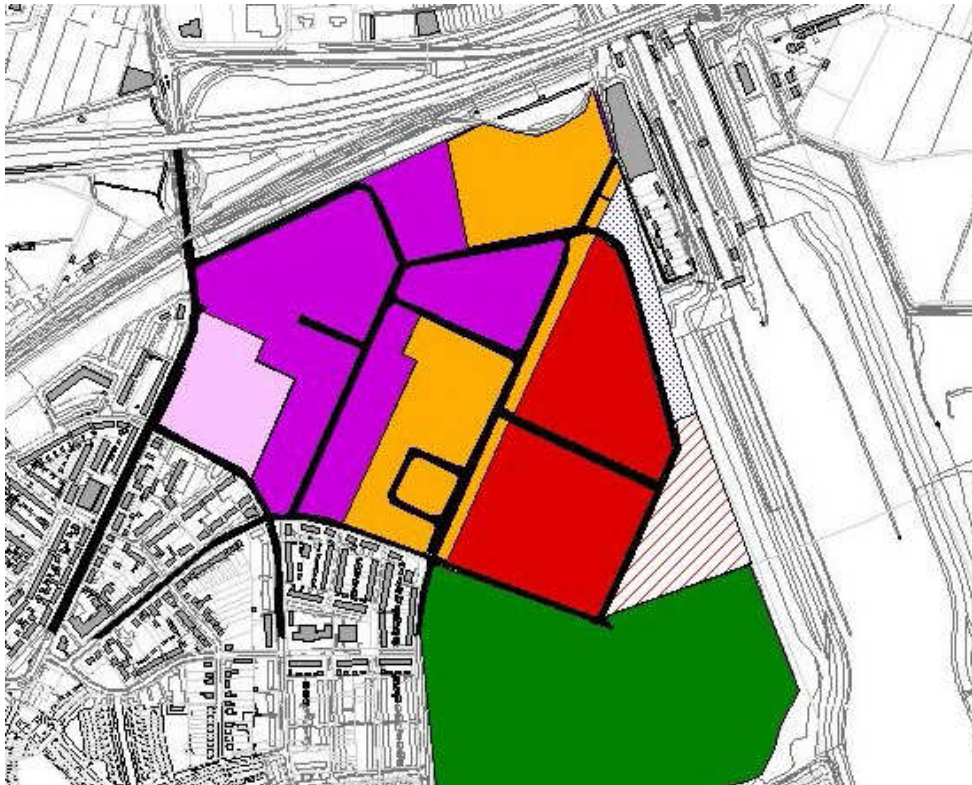
Voor het revitaliseren van Latenstein is de problematiek in 5 algemene thema's verdeeld:

- 1- de functieverdeling op het terrein (segmentering)
- 2- de kwaliteit van de openbare ruimte
- 3- infrastructurele en verkeerskundige aspecten
- 4- beeldkwaliteit van ondernemingen en privé-gronden
- 5- waterberging, groen en riolering

De herinrichting van de openbare ruimte heeft een hoge prioriteit. Voor het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte, infrastructuur, waterberging en groen is daarom een aantal concrete, fysieke projecten benoemd en uitgewerkt. De gemeente is hier als eigenaar van de betreffende gronden en beheerder van wegen en openbaar groen en water (het laatste samen met het waterschap) de aangewezen partij voor. Daarnaast is het van belang dat bij bedrijven voldoende parkeerruimte op eigen terrein wordt gecreëerd om de parkeerproblematiek op de openbare weg tegen te gaan.

Het verbeteren van de beeldkwaliteit van de (bedrijfs-) bebouwing en privé-gronden is grotendeels een zaak van ondernemers en bewoners. Hiervoor is het gezamenlijk door gemeente, ondernemers en bewoners opstellen van een beeldkwaliteitsplan nodig. Dit beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen voor de realisatie van nieuwe bebouwing en de inrichting van particulier terrein en openbaar gebied.

Voor de functieverdeling op Latenstein is op basis van de huidige gebiedskarakteristieken en ontwikkelingspotenties een indeling in 3 deelgebieden gehanteerd volgens de hiernavolgende schets.



- **paars:** *deelgebied west* wordt verder ontwikkeld als detailhandelszone (volumineus) met wonen, waarbij tevens ruimte is voor bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2. Ook andere functies, zoals sport, wellness en dergelijke, zijn hier mogelijk; hier wordt een hoge beeldkwaliteit nagestreefd.
- **oranje:** *deelgebied centraal* blijft een gemengd bedrijventerrein met bedrijven uit de milieucategorieën 1 t/m 3 en wonen. De beeldkwaliteit kan minder hoogwaardig zijn.
- **rood:** *deelgebied oost* blijft een gemengd bedrijventerrein bedrijven uit de milieucategorieën 1 t/m 3. Wonen is hier niet gewenst en dient eventueel beperkt te worden.
- **gearceerd:** De woonwagenlocatie met bedrijfsgrond ten oosten van Latenstein moet gebruikt gaan worden conform de voorwaarden van het geldende bestemmingsplan.
- **groen:** het deel van *deelgebied Vijverterrein* dat tegen Latenstein aan ligt is bestemd voor bedrijvigheid met bedrijfswoningen. De beeldkwaliteit wordt hier beduidend hoger dan in deelgebied oost, evenals de aangrenzende zone van deelgebied oost langs de Latensteinseweg.

De functieverdeling dient te worden uitgewerkt in een integrale herziening van het bestemmingsplan. Daarbij moet rekening worden gehouden met de aanwezige woningen, zonder echter de woonfunctie verder uit te breiden.

Voor het handhaven van het kwaliteitsniveau en het economisch goed functioneren van Latenstein in de toekomst is volgens het revitaliseringsplan een organisatie die zich richt op het beheer van het gebied, zogenaamd "parkmanagement", de aangewezen weg. Hiermee wordt het kwaliteitsniveau dat met de revitalisering wordt bereikt ook voor de toekomst veiliggesteld. Door de Ondernemers Coöperatie Tiel (OCT) is deze parkmanagementtaak inmiddels opgepakt.

Voor de uitvoering van het revitaliseringsplan is aangegeven dat een goede organisatie moet worden opgezet, gekenmerkt door heldere afspraken over projecten, planning, verantwoordelijkheden en budgetten. Daarbij is een goede communicatiestructuur essentieel. Er kan hierbij gedacht worden aan een convenant, een projectbureau of een herstructureringsmaatschappij. De gemeente Tiel is hierbij een belangrijke partij, maar een rechtstreekse input van andere partijen is eveneens nodig. De keuzes hiervoor zijn in het revitaliseringsplan nog niet aan de orde gekomen.

Structuurvisie Tiel 2030 (vastgesteld raad 17-2-2010)

In de structuurvisie is de gewenste ontwikkelingsrichting voor het grondgebied van de gemeente Tiel weergegeven. Daarbij is voor Latenstein aangegeven dat wordt ingezet op het ontwikkelen van een werklandschap met blijvende vestigingsmogelijkheden voor kleinschalige bedrijven en startende ondernemingen. Daarnaast is Latenstein, door de diversiteit aan bestaande functies (o.a. bedrijven, wonen, (grootschalige) detailhandel, sport en fitness en ontspanning) een mengvorm van werken met andere functies zoals natuur, recreatie en wonen. Voor de ontwikkeling van het werklandschap Latenstein kan worden voortgeborduurd op het herstructureringsplan Latenstein. Daarbij is het gebied geschikt voor verder combineren van bestaande functies of mengen met andere functies.

Gebiedsvisie Tiel Oost (vastgesteld raad 15-6-2011)

De gebiedsvisie Tiel Oost is opgesteld als voorbereiding voor het nieuwe bestemmingsplan Tiel Oost. Hierin is voor Latenstein aangegeven dat in het kader van de ontwikkeling van een werklandschap wordt voorgesorteerd op het nieuwe beleid voor perifere detailhandel, en meer ruimte geboden wordt aan verschillende functies, zoals gemengde bedrijven, wonen, perifere detailhandel, sport, fitness en ontspanning.

Detailhandelsnota Tiel (vastgesteld raad 22-8-2012)

Voor de detailhandelsstructuur in Tiel is in 2012 een nieuwe detailhandelsnota vastgesteld. Hierin wordt uitgegaan van de ontwikkeling van een retailpark voor perifere detailhandel op het gebied van wonen en buitenleven in het noordwestelijke deel van Latenstein, met aansluitend een concentratie van perifere detailhandel op het gebied van wonen en buitenleven in het westelijk deel van Latenstein. Andere vormen van (perifere) detailhandel horen op Latenstein niet thuis.

3.2.3 Projecten

Op Latenstein zijn diverse concrete projecten in uitvoering of reeds uitgevoerd, die tot doel hebben de ruimtelijke kwaliteit te verhogen of anderszins een bijdrage aan de ontwikkeling van het werklandschap Latenstein betekenen.

Herinrichtingsproject wegprofiel / openbare ruimte

Recent is de uitvoering gereed gekomen van de herinrichting van de wegen en straten op Latenstein. Hierbij is het gehele straatprofiel inclusief parkeerplaatsen en openbare inrichting aangepakt en op een hoger kwaliteitsniveau gebracht. Daarbij is een aantal straten ingericht en bestemd als 30 km-zone, en is de regenwaterafvoer deels middels een gescheiden rioleringsstelsel afgekoppeld.

Project Spoorsingel

Als onderdeel van de Wateropgave Tiel Oost wordt vanaf 2012 de bestaande smalle greppel / watergang langs de oost- en noordkant van Latenstein verbreed en heringericht ten behoeve van opvang en afvoer van regen- en kwelwater.

Project Normalisatie woonwagenlocaties

Als onderdeel van de normalisatie van alle woonwagenlocaties in Tiel wordt de woonwagenlocatie Latensteinserondweg in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan gebracht. Daarbij worden de gronden die nu in gebruik zijn voor bedrijfsactiviteiten of worden gebruikt in afwijking van het bestemmingsplan ingericht als groenvoorziening.

3.3 Visie op het werklandschap Latenstein

Om tot een werklandschap te komen moet een uitgebreid proces worden doorlopen. Met het opstellen van het revitaliseringsplan Latenstein en het uitvoeren van diverse projecten zijn in dit kader al belangrijke stappen gezet. Belangrijk is daarnaast dat de essentiële keuze wordt gemaakt wat voor soort werklandschap wordt ontwikkeld en welke functies op welke plaats wenselijk worden geacht.

Het huidige bedrijventerrein Latenstein, inclusief de fysieke structuur en aanwezige functies op Latenstein en de andere werkgebieden in Tiel, en het vastgestelde beleid (met name het revitaliseringsplan Latenstein) vormen samen de belangrijkste basis voor de visie op het werklandschap. Daarnaast vormen de diverse ideeën en visies op werklandschappen die in den lande bestaan een belangrijke input.

Latenstein als levendig, flexibel gemengd gebied met een middenschaal

Gezien de huidige, relatief dichtbebouwde structuur met veel bedrijven uit het midden- en kleinbedrijfsegment, veel andere functies en veel woningen ligt het voor de hand om dit relatief kleinschalige, gemengde karakter te versterken. In de structuurvisie Tiel 2030 en de Gebiedsvisie Tiel Oost wordt ook aangegeven dat een verdere menging van functies mogelijk en wenselijk is. Het gebied leent zich vanwege zijn schaal en ligging voor de vestiging van "indoor" functies waarvoor elders niet voldoende ruimte is, bijvoorbeeld omdat ze te groot zijn voor de binnenstad of een woonwijk of te veel parkeerruimte vergen. Er is in Tiel ook behoefte aan een dergelijk "intermediair" gebied, waar functies terecht kunnen die enerzijds niet in een pure woonomgeving of de binnenstad passen en anderzijds niet passend zijn op de grootschalige bedrijventerreinen Medel en Kellen of de kantorenlocaties Westroijen en stationsgebied. Bovendien is er behoefte aan een gebied met meer flexibiliteit in het functieprofiel om het mogelijk te maken snel in te springen op de steeds sneller veranderende economische omstandigheden.

Daarbij moet het functieprofiel op Latenstein ondersteunend zijn aan de andere werkgebieden en zo het totale aanbod in Tiel versterken zonder de concurrentiekracht van die andere werkgebieden aan te tasten. In de diverse relevante beleidsdocumenten, zowel in Tiel als landelijk en provinciaal, wordt een aanzet gegeven voor dit functieprofiel. Functies als kleinere / minder belastende bedrijven (starters), perifere detailhandel, sport, wellness, ontspanning en vermaak en wonen worden genoemd als goed passend in een werklandschap c.q. op Latenstein. Vergelijkbare functies, zoals verenigingsgebouwen, praktijkruimtes, ateliers en dergelijke, zouden eveneens goed hierbij passen.

Indeling in drie deelgebieden

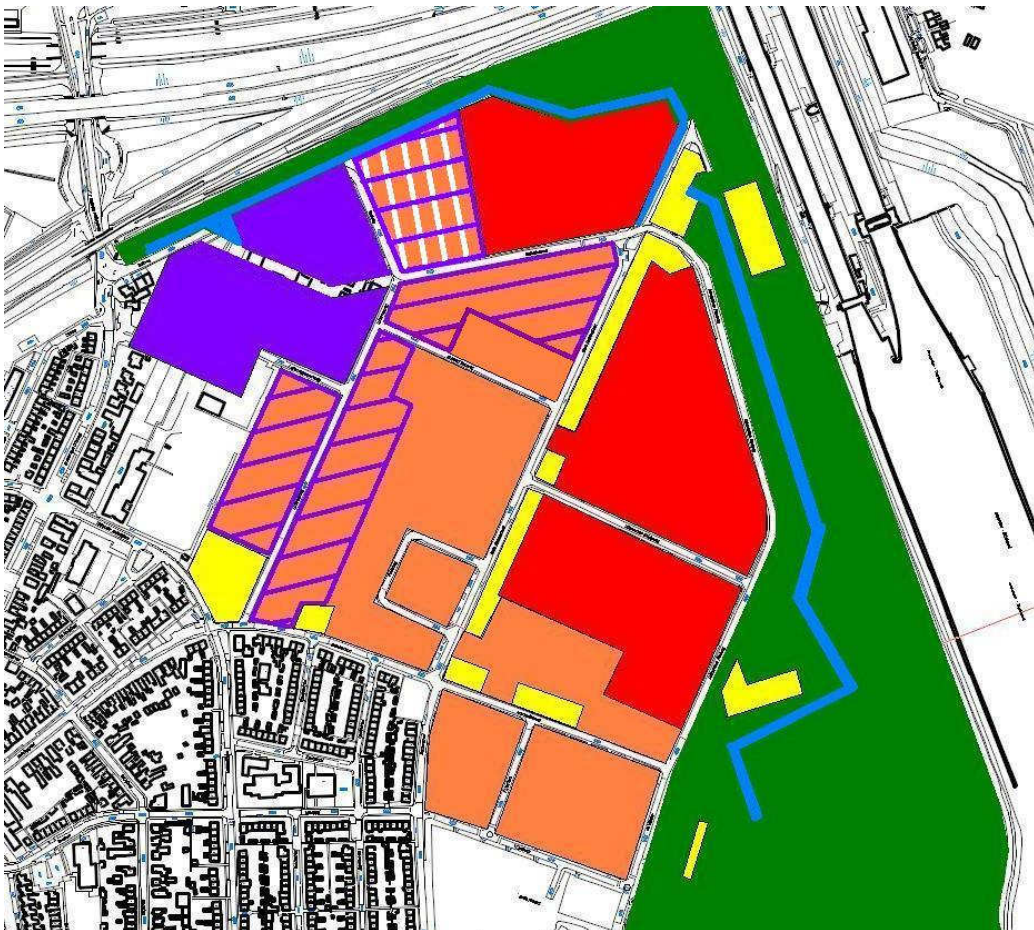
Zowel de huidige structuur van Latenstein als diverse beleidsdocumenten maken duidelijk dat er verschillende deelgebieden op Latenstein kunnen worden onderscheiden, die gezien hun ligging, verkaveling, soort aanwezige bedrijven, hoeveelheid aanwezige (perifere) detailhandel, wonen en andere functies elk hun eigen karakteristiek kennen. Het ligt voor de hand om per deelgebied te bepalen welke functies wel of niet kunnen worden toegelaten. De ruimtelijke indeling zoals voorgesteld in het revitaliseringsplan sluit goed aan bij de huidige situatie en ontwikkelingspotenties van het werklandschap Latenstein en blijft dan ook uitgangspunt, met dien verstande dat ten gevolge van beperkingen door milieuzoneringen, recente ontwikkelingen en de wens om de mogelijkheden voor functiemenging te vergroten op enkele punten een aanpassing van die indeling nodig is.

Ten opzichte van de indeling uit het revitaliseringsplan gaat het om de volgende aanpassingen:

- 1- Het uitgangspunt is om in het meest noordwestelijke deel een hoogwaardig retailpark te ontwikkelen waarin alleen plaats is voor perifere detailhandel. Bedrijven en andere functies zijn hier niet gewenst.
- 2- In het aansluitende deel waar zich de voormalige gemeentewerf en het pand van Superkeukens bevindt is (evenals in het aansluitende deelgebied noordoost) de vestiging van andere functies beperkt vanwege de risicocontour langs de A15. Hier is daarom menging met andere functies slechts beperkt mogelijk.

- 3- In het zuidelijke deel van deelgebied centraal (tussen Medelsestraat en Gijsbert Stoutweg) is vanwege de aanwezigheid / nabijheid van diverse woningen en de woonwijk Vogelbuurt de vestiging van bedrijven uit een hogere milieucategorie dan 2 ongewenst of deels zelfs onmogelijk. Daarentegen is het, gezien de hiervoor genoemde wens om de mogelijkheden voor functiemenging te vergroten, en de diverse reeds aanwezige niet-bedrijfsfuncties, wenselijk om hier een menging van bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 met andere functies mogelijk te maken, aansluitend op het in het revitaliseringsplan aangegeven gemengde gebied langs de Lutternveldweg / Buitenvulweg. Perifere detailhandel blijft echter beperkt tot het gebied dat in het revitaliseringsplan en de detailhandelsnota is aangegeven, waarbij een concentratie in het westelijke deel (gebied Bulkweg-Lutternveldweg) uitgangspunt is.
- 4- Op het Vijverterrein en de aansluitende strook aan de noordzijde van de Latensteinseweg is het vanwege de minder grote percelen, de aanwezigheid van meerdere woningen, de nabijheid van de woonwijk Vogelbuurt en het te ontwikkelen woongebied Vijverterrein, en enkele reeds aanwezige niet-bedrijfsfuncties, beter om aan te sluiten bij het deelgebied centraal en eveneens een menging van bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 met andere functies mogelijk te maken.

Op deze manier ontstaat een gemengd overgangsgebied tussen de woonwijken ten zuiden van Latenstein, het retailpark in het noordwesten van Latenstein en het gebied met wat zwaardere bedrijven in het (noord-)oosten van Latenstein.



- **paars:** retailpark Latenstein: perifere detailhandel (wonen en buitenleven).
- **oranje:** deelgebied centraal & vijverterrein: gemengd gebied (bedrijven cat 1+2, verspreide bedrijfswoningen en diverse andere functies).
- **paars gearceerd:** gebied binnen deelgebied centraal waarbinnen een concentratie van perifere detailhandel wordt nagestreefd.
- **oranje/wit gearceerd:** gebied binnen deelgebied centraal waarbinnen vestiging van andere functies beperkt is (vanwege risicocontour A15 en Betuweroute).

- **rood:** *deelgebieden noordoost en oost:* bedrijven t/m milieucategorie 3.
- **groen/blauw:** *groene randzone:* groenvoorzieningen en wateropvang/-berging.
- **geel:** *woningen:* (linten van) burgerwoningen en woonwagenlocaties.

In het te ontwikkelen retailpark en het aangrenzende deel waar een concentratie van perifere detailhandel is voorzien wordt de hoogste ruimtelijke kwaliteit nagestreefd. In het oostelijke en noordoostelijke gebied, waar enkele grotere bedrijven aanwezig zijn, blijft het gebruik als bedrijfsterrein bepalend en kan de ruimtelijke kwaliteit van een minder hoog niveau zijn. Het deelgebied centraal kan wat betreft ruimtelijke kwaliteit fungeren als overgangsgebied tussen de andere deelgebieden.

Ruimte voor verbetering kwaliteit openbare ruimte

Voor functies als groen en water wordt de structuur aan de rand van Latenstein versterkt en kwalitatief opgewaardeerd. Er wordt extra ruimte voor waterberging en -afvoer gerealiseerd. Hiervoor, en voor het verbeteren van de openbare ruimte op Latenstein zelf, moet voldoende ruimte en flexibiliteit in de (bestemmingsplan-)regelgeving zijn.

Handhaven aanwezige woonfunctie

In het werklandschap Latenstein is eveneens plaats voor woningen, met uitzondering van de gebieden met bedrijven in de deelgebieden oost en noordoost. Vanwege milieukundige beperkingen is een uitbreiding van woningen (nu nog) niet mogelijk. De huidige woningen blijven daarom als woning of bedrijfswoning gehandhaafd.

Ook de woonwagenstandplaatsen aan de Latensteinserondweg blijven, voorzover ze in overeenstemming zijn met het geldende bestemmingsplan, gehandhaafd. Wel is vanwege de te korte afstand tot de nabijgelegen zwaardere bedrijvigheid, en de aanwezigheid van een bovengrondse hoogspanningsleiding, op termijn een opheffing van deze woonwagenlocatie wenselijk.

4 Vertaling in een nieuw bestemmingsplan

4.1 Uitgangspunten

Voor het opstellen van een passende regeling voor het werklandschap in het bestemmingsplan Tiel Oost kunnen op basis van de visie uit paragraaf 3.3 de volgende uitgangspunten worden opgesteld:

1. Het werklandschap Latenstein omvat het gehele bedrijventerrein Latenstein (incl. deelgebied 1 van het Vijverterrein), waarbinnen verschillende deelgebieden worden onderscheiden met elk hun eigen karakteristiek en functieprofiel:
 - a. De noordwestelijke hoek (retailpark) kent de hoogste ruimtelijke kwaliteit en is gereserveerd voor perifere detailhandel.
 - b. Het middendeel en deelgebied 1 van het Vijverterrein inclusief de aangrenzende strook langs de Latensteinseweg hebben een gemiddelde ruimtelijke kwaliteit en een grote menging van functies, waarbij in het westelijke deel (aansluitend op het retailpark) tevens perifere detailhandel op het gebied van wonen en buitenleven kan worden geconcentreerd.
 - c. Het oostelijke en noordoostelijke deel heeft een lagere ruimtelijke kwaliteit en is gereserveerd voor bedrijven met eventueel een hogere milieucategorie.
2. Landelijke en provinciale wet- en regelgeving vormen de randvoorwaarden voor de toe te laten functies en de bestemmingsplanbepalingen.
3. De bestemmingsbepalingen worden optimaal toegespitst op het gemengde en flexibele karakter van het werklandschap.
4. Legaal aanwezige functies worden positief ingepast in het nieuwe bestemmingsplan.
5. Vastgesteld beleid van Tiel is richtinggevend (nieuwe detailhandelsnota, revitaliseringsplan Latenstein, structuurvisie, wateropgave Tiel Oost, normalisatie woonwagens).
6. Het toestaan van functies op Latenstein mag niet leiden tot aantasting van de functies die de binnenstad (incl. Westluidense poort), diverse buurtcentra, Westroijen, stationsgebied, Kellen en Medel hebben voor diverse economische sectoren (detailhandel, dienstverlening, kantoren, horeca, recreatie/toerisme, cultuur/ontspanning, bedrijven op gebied van zwaardere industrie, transport).
7. Functies die zich niet of slecht verdragen met een gemengd gebied waarin lichtere vormen van bedrijvigheid, perifere detailhandel, wonen e.d. aanwezig zijn worden geweerd in het westelijke en centrale deel van Latenstein en het Vijverterrein.
8. Functies die de gewenste ruimtelijke kwaliteit aantasten worden geweerd in het westelijke deel van Latenstein en het Vijverterrein (lelijke buitenopslag, veroorzaker parkeerproblemen e.d.).
9. De gewenste herinrichting van de openbare ruimte ten behoeve van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, parkeren, wateropvang, groen e.d. moet optimaal gefaciliteerd worden middels voldoende flexibiliteit in de bestemmingsplanbepalingen.

4.2 Vertaling uitgangspunten in functiecategorieën

Op basis van de visie uit paragraaf 3.3 en de uitgangspunten uit paragraaf 4.1 kunnen enkele hoofdcategorieën van functies worden onderscheiden die passend zijn voor het werklandschap Latenstein. Deze hoofdcategorieën kunnen worden uitgesplitst in afzonderlijke functies, die vertaald kunnen worden in bestemmingen.

hoofdcategorieën

In het te ontwikkelen *retailpark Latenstein* is enkel perifere detailhandel op het gebied van wonen en buitenleven wenselijk.

In de *deelgebieden noordoost en oost* zijn enkel bedrijven wenselijk, waarbij bedrijven t/m milieucategorie 3 mogelijk zijn. Uiteraard wordt hierbij rekening gehouden met de omliggende woningen.

In het *deelgebied centraal & Vijverterrein* zijn de volgende hoofdcategorieën van functies wenselijk:

1. perifere detailhandel op het gebied van wonen en buitenleven, in het westelijke deel aansluitend op het retailpark.
2. bedrijven, voorzover het lichte bedrijvigheid betreft.
3. sport en wellness, met name indoor.
4. cultuur en ontspanning, voorzover niet passend in de binnenstad.
5. maatschappelijke voorzieningen, mits passend in een gemengd (werk-)gebied.
6. wonen, voorzover aanwezig.

passende functies in deelgebied centraal & Vijverterrein

De genoemde hoofdcategorieën kunnen worden uitgesplitst in de volgende functies:

ad 1.

- o perifere detailhandel (wonen en buitenleven), waarbij een verdere concentratie van perifere detailhandel in het westelijke deel van Latenstein aansluitend op het retailpark uitgangspunt is.

ad 2.

- o bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 (incl. ambachtsbedrijven).
- o ateliers.
- o (opname)studio's.

ad 3.

- o sporthallen / sportzalen / sportcentra.
- o wellness incl. massage- en schoonheidsbehandeling als ondergeschikte activiteit.
- o sauna's.
- o zwembaden.

ad 4.

- o indoor speeltuinen.
- o bowlingbanen.
- o kartbanen.
- o overige ontspannings- en vermaakscentra > 500 m² brutovloeroppervlak.
- o creativiteitscentra > 500 m² brutovloeroppervlak.

ad 5.

- o welzijnsinstellingen.
- o praktijkruimtes.
- o praktijklokalen scholen incl. ondergeschikte (niet zelfstandige) onderwijsruimtes.
- o uitvaartcentra.
- o verenigingsgebouwen.
- o religie.

ad 6.

- o bedrijfs- en burgerwoningen voorzover bestaand.
- o woonwagenstandplaatsen voorzover conform geldend bestemmingsplan.

Dit brede scala aan functies moet in een passende bestemmingsregeling mogelijk gemaakt worden in het deelgebied centraal en Vijverterrein. Bovendien zou het mogelijk moeten zijn om vergelijkbare functies, mits ze als passend beoordeeld worden en waarvan vestiging geen aantasting van andere werkgebieden betekent, hier eveneens toe te staan.

ongewenste functies

Naast een lijst van passende functies kunnen op basis van de in paragraaf 4.1 genoemde uitgangspunten ook functies worden bepaald waarvan duidelijk is dat ze in elk geval **niet wenselijk** zijn op Latenstein. Het betreft de volgende functies:

- zelfstandige horeca, incl. feestzalen en congrescentra.
- detailhandel anders dan perifere detailhandel (wonen en buitenleven) in de bovengenoemde gebieden.
- bedrijven die zich niet verdragen met de nabijheid van woningen en andere aanwezige functies, behalve in de deelgebieden noordoost en oost.
- vormen van cultuur en ontspanning die in de binnenstad van Tiel c.q. het cultuurcluster Westluidense poort meer op zijn plaats zijn, zoals bioscopen, theaters, dansscholen, pool- en biljartcentra en andere vormen van ontspanning en vermaak van minder dan 500 m² brutovloeroppervlak.
- scholen.
- kinderdagverblijven en buitenschoolse opvang.
- ziekenhuizen en verpleeg- en verzorgingstehuizen.
- (zelfstandige) dienstverlening.
- zelfstandige kantoren.

4.3 Vertaling functiecategorieën in bestemmingsbepalingen

De functies die in paragraaf 4.2 als passend zijn beoordeeld voor de diverse deelgebieden, moeten middels bestemmingen en aanduidingen in overstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen en het Handboek *Tiel digitaal geordend* worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Tiel Oost.

retailpark: bestemming Detailhandel – Detailhandel Perifeer 1

Voor het retailpark wordt (eventueel middels een wijzigingsbevoegdheid) een directe bestemming "Detailhandel – Detailhandel Perifeer 1" opgenomen. In deze bestemming is enkel de vestiging van perifere detailhandel op het gebied van wonen en buitenleven mogelijk.

deelgebied centraal & Vijverterrein: bestemming Gemengd - Werklandschap

Voor dit gebied is gezien het grote aantal functies een specifiek op het werklandschap toegesneden, gemengde bestemming "Gemengd – Werklandschap" het meest geschikt. Daarbij wordt in een uitgebreide doeleindenomschrijving aangegeven welke activiteiten wel en niet zijn toegestaan conform de opsomming in paragraaf 4.2. Voor de aanwezige functies die niet passen binnen deze bestemming, zoals bedrijven met een te hoge milieucategorie of anderszins, wordt daarbij een aparte individuele aanduiding opgenomen.

concentratiezone perifere detailhandel

Voor het gebied binnen het deelgebied centraal waar een concentratie van perifere detailhandel op het gebied van wonen en buitenleven wenselijk is wordt naast de gemengde bestemming tevens een aanduiding "Detailhandel Perifeer 1" opgenomen. Reeds aanwezige perifere detailhandel die hier niet in past wordt met een specifieke aanduiding opgenomen.

deelgebieden noordoost en oost: bestemming bedrijventerrein

Voor deze monofunctionele bedrijfsgebieden is een traditionele bestemming "Bedrijventerrein", met de bijbehorende aanduiding voor de toegelaten milieucategorieën, het meest geschikt. De toegelaten functiecategorieën worden (mede) bepaald door de afstand tot nabijgelegen woningen.

openbare wegen: flexibele bestemming verkeer

Voor de openbare wegen inclusief de aanliggende openbare gronden wordt een zo flexibel mogelijke bestemming "Verkeer" opgenomen, om zo snel in te kunnen springen op wensen om deze ruimte aan te passen aan nieuwe eisen en inzichten.

groen en water: flexibele bestemming groen c.q. water

De groenstructuur langs de noord- en ooststrand van Latenstein wordt met een flexibele bestemming "Groen" opgenomen, om de ontwikkeling van een sterke groenstructuur met tevens optimale mogelijkheden voor extensieve recreatie en waterberging mogelijk te maken. De belangrijke watergang aan de noordzijde van Latenstein wordt middels een bestemming "Water" veiliggesteld.

wonen: toegesneden bestemmingen en aanduidingen

Voor de verschillende vormen van wonen op Latenstein worden aparte bestemmingen danwel aanduidingen opgenomen. Burgerwoningen, met name gelegen langs de Oude Medelsestraat, worden met een reguliere bestemming "Wonen" opgenomen. Bedrijfswoningen worden middels een specifieke aanduiding aangegeven. De woonwagenlocatie aan de Latensteinserondweg wordt met een specifieke bestemming "Wonen – Woonwagens" conform de geldende bestemming opgenomen.

overige (dubbel)bestemmingen en aanduidingen

Alle noodzakelijke overige dubbelbestemmingen, aanduidingen en aanduidingsgebieden worden overeenkomstig de vereisten opgenomen.

regeling buitenopslag

Om de beeldkwaliteit op Latenstein te verhogen is het gewenst om (ontsierende) buitenopslag en hekwerken te beperken. Hiervoor wordt in het gemengde gebied een regeling voor buitenopslag en hekwerken in het bestemmingsplan opgenomen die meer beperkend is dan in de deelgebieden noordoost en oost. De regelingen voor bedrijven in woongebieden respectievelijk voor bedrijventerrein in de andere bestemmingsplannen in Tiel zijn hiervoor het uitgangspunt.

parkeren op eigen terrein

Om parkeerproblemen op de openbare weg tegen te gaan moeten bij de komst van nieuwe functies voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Hiervoor is de regeling in de parkeerverordening het geëigende instrument.

5 Verder proces

In de ontwikkeling van het werklandschap Latenstein zijn al enkele belangrijke stappen gezet, waaronder het vastleggen van een functionele segmentering en daarmee het karakter en de ontwikkelingsrichting van het werklandschap in deze bijlage bij het bestemmingsplan Tiel Oost. Om het werklandschap Latenstein verder vorm te geven en tot een succes te maken zijn nog enkele (vervolg)stappen van belang, zoals al aangegeven in hoofdstuk 2. Deze stappen worden, hoewel verder geen deel van deze bijlage, hier kort toegelicht.

5.1 Bestemmingsplanprocedure

De eerste stap is het opnemen van de functionele segmentering uit het vorige hoofdstuk in het ontwerp bestemmingsplan Tiel Oost, en het vervolgens doorlopen van de wettelijke vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan. Hiermee wordt het mogelijk om de gewenste functiemenging op een groot deel van Latenstein daadwerkelijk verder vorm te geven, en tegelijkertijd ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan.

5.2 Verdere organisatie en proces

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven is een essentieel onderdeel van het ontwikkelen van het werklandschap dat er sprake is van een integrale gebiedsontwikkeling waarbij alle betrokkenen samenwerken. Om het werklandschap Latenstein een stap verder te brengen, en met name om de ruimtelijke kwaliteit op een blijvend hoger niveau te tillen, is het nodig dat er afspraken zijn gemaakt met alle betrokkenen (overheid, ondernemers, bewoners) over het te bereiken kwaliteitsniveau, te nemen maatregelen, verantwoordelijkheden, communicatie, budgetten en bijdragen aan beheer en onderhoud.

Hiervoor zijn de belangrijkste stappen, het opzetten van een vorm van parkmanagement en het opstellen van een beeldkwaliteitsplan, inmiddels gezet.

5.2.1 Parkmanagement

Om te zorgen dat alle betrokkenen daadwerkelijk bijdragen aan het werklandschap Latenstein en dit ook in de toekomst gegarandeerd blijft is *parkmanagement* een goed middel. Dit parkmanagement draagt zorg voor planning en uitvoering van beheer en onderhoud, projecten en andere activiteiten, communicatie, verdeling van verantwoordelijkheden en budgetten en bewaakt de diverse gemaakte afspraken. Door de Ondernemers Coöperatie Tiel (OCT) is deze taak inmiddels opgepakt. De OCT draagt zorg voor de diverse taken van het parkmanagement op Latenstein, en heeft bijvoorbeeld regelmatig overleg met de gemeente over de kwaliteit van de bedrijventerreinen en behartigt samen met de Stichting Beveiliging Bedrijventerrein Tiel het Keurmerk Veilig Ondernemen. Daarnaast vindt jaarlijks een schouw plaats.

5.2.2 Beeldkwaliteitsplan

Het bestemmingsplan heeft slechts beperkte mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving te reguleren. Ten behoeve van een verdergaande opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit, zowel wat betreft de openbare ruimte als de particuliere bebouwing en terreinen, is op 25 oktober 2005 door het college van burgemeester en wethouders een *beeldkwaliteitsplan* voor Latenstein vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is in de projectgroep revitaliseringsplan Latenstein als coproductie van gemeente en gebruikers tot stand gekomen, en dient als een "leidraad voor ontwerp" bij de herinrichting van Latenstein. Hierbij wordt gestreefd naar een sobere en doelmatige kwaliteit van de vormgeving van de openbare ruimte, bedrijfsgebouwen en

overige elementen. Op basis van een inventarisatie van het gebied zijn hiervoor per deelgebied richtlijnen voor de architectonische kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van de percelen en de openbare ruimte opgesteld.