Gemeente
Soest




# Transformatie TBS-terrein

Invulling Beckeringhstraat-zone

Raadsinformatieavond 29-5-2024

# Locatie duiding TBS - Beckeringhstraat

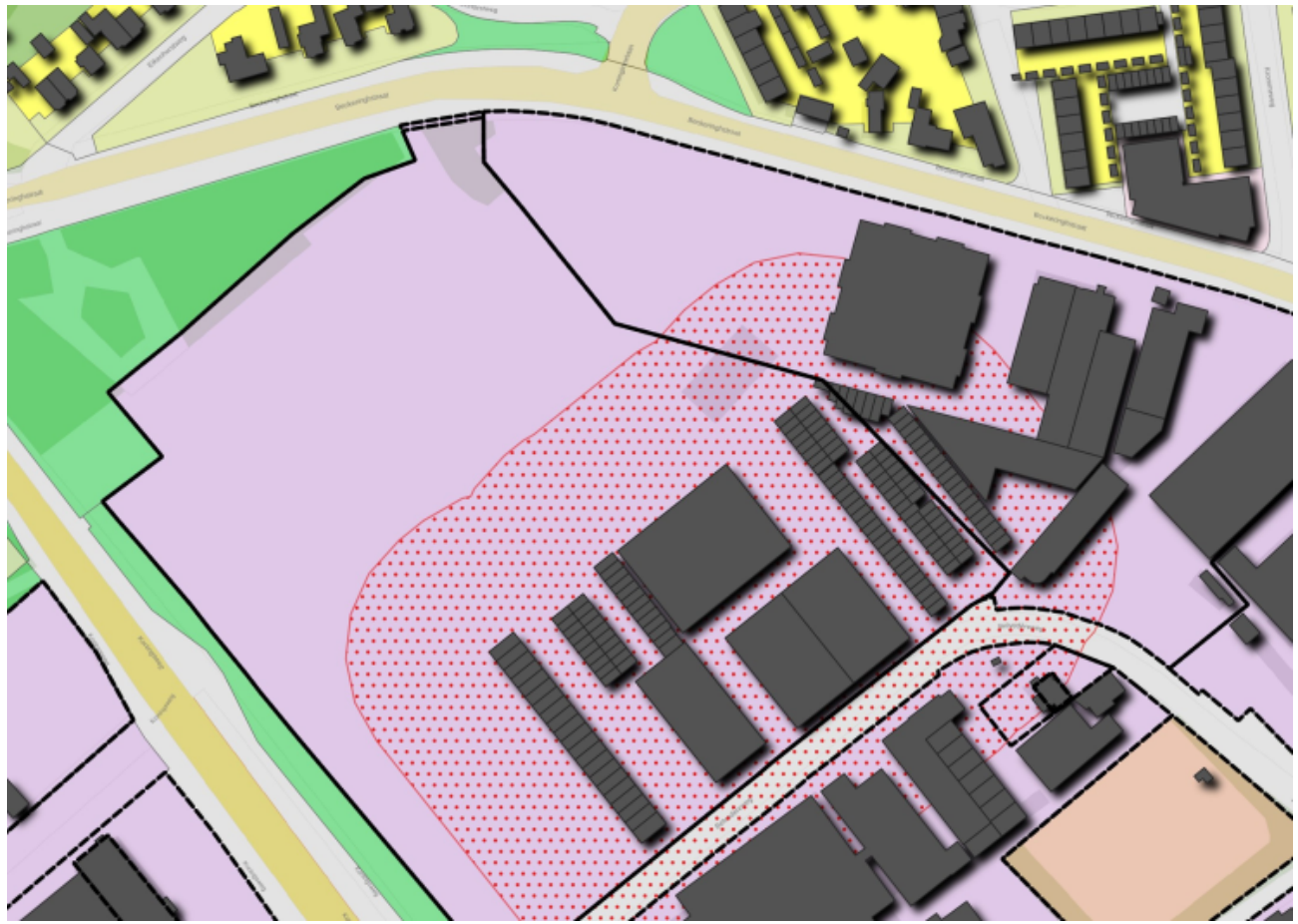







# Milieuzonering

- Nieuwe omgevingswet gaat uit van maatwerk: *de effecten van woningbouw op zittende bedrijven mag 'niet onevenredig groot' zijn*
- Toetsing door RUD, kijkt naar de specifieke situatie
- Meegenomen wordt het karakter van de omgeving (rustige woonwijk of gemengd gebied)
- Een bedrijf kan zienswijzen indienen op het omgevingsplan → nadeelcompensatie te eisen bij de ontwikkelaar / initiatiefnemer
- Definitief beeld bij definitieve plannen: dan check op afstanden en of deze voldoende zijn in relatie tot de betreffende milieucategorie.



Bron: RUD, april 2024

# De conclusie ‘bedrijventerrein naar wonen’

**Beleidsvraag:**

**Hoe kansrijk is het transformeren van een bedrijventerrein naar wonen?**

Disclaimer:

- Juridisch eigendom
- Kaders provincie

En andere ‘disclaimers’ zoals verkeersmodel, natuurwaardekaart, flora en fauna / milieu, enz.

**Conclusie**

**Strategisch**

- **Nee (niet kansrijk):** Tot 2030 is er geen urgentie om bedrijventerrein te transformeren naar woningbouw
- **Ja, mits**: Na 2030 is transformatie van bedrijventerrein naar wonen mogelijk, mits er een nieuw bedrijventerrein komt.

# De conclusie ‘bedrijventerrein naar gemengd’

**Beleidsvraag:**

**Hoe kansrijk is het transformeren van een bedrijventerrein naar gemengde functies bedrijven - wonen?**

Disclaimer:

- Juridisch eigendom

- Kaders provincie

En andere ‘disclaimers’ zoals verkeersmodel, natuurwaardekaart, flora en fauna / milieu, enz.

**Conclusie**

**Strategisch**

- **Ja, mits**: er met het combineren van functies (bedrijven en wonen) een manier wordt gevonden om de doelstellingen voor Werken én de doelen uit de Omgevingsvisie gestand te doen:
  1) geen verslechtering woon-werk balans door te intensiveren én
  2) behoud van het aantal ha bedrijventerrein (doelen Omgevingsvisie).
- **Koppelkans**: Een combinatie van wonen en werken op deze locatie kan de ruimtelijke en functionele structuur verbeteren.

# Onderbouwing casus TBS

**De vraag:**

**Kan de zone aan de Beckeringhstraat (onderdeel TBS-terrein) getransformeerd worden van bedrijventerrein naar wonen?**

**Deze vraag wordt beantwoord op basis van de uitkomsten van de beide beleidsvragen.**

**Uitkomsten zijn tot stand gekomen met gebruik making van het Afwegingskader (van Omgevingsvisie naar Omgevingsprogramma)**

# De conclusie van de casus TBS

**Overwegingen:**

- Tot 2030 is er geen urgentie om bedrijventerrein te transformeren naar woningbouw
- Na 2030 is transformatie van bedrijventerrein naar wonen mogelijk, mits er een nieuw bedrijventerrein komt.

**Koppelkans**:

Een combinatie van wonen en werken op deze locatie kan de ruimtelijke en functionele structuur verbeteren.

**Voorwaarde**:

- Ja, mits er met het combineren van functies (bedrijven en wonen) een manier wordt gevonden om de doelstellingen voor Werken én de doelen uit de Omgevingsvisie gestand te doen:
  1) geen verslechtering woon-werk balans door te intensiveren én
  2) behoud van het aantal ha bedrijventerrein (doelen Omgevingsvisie).

