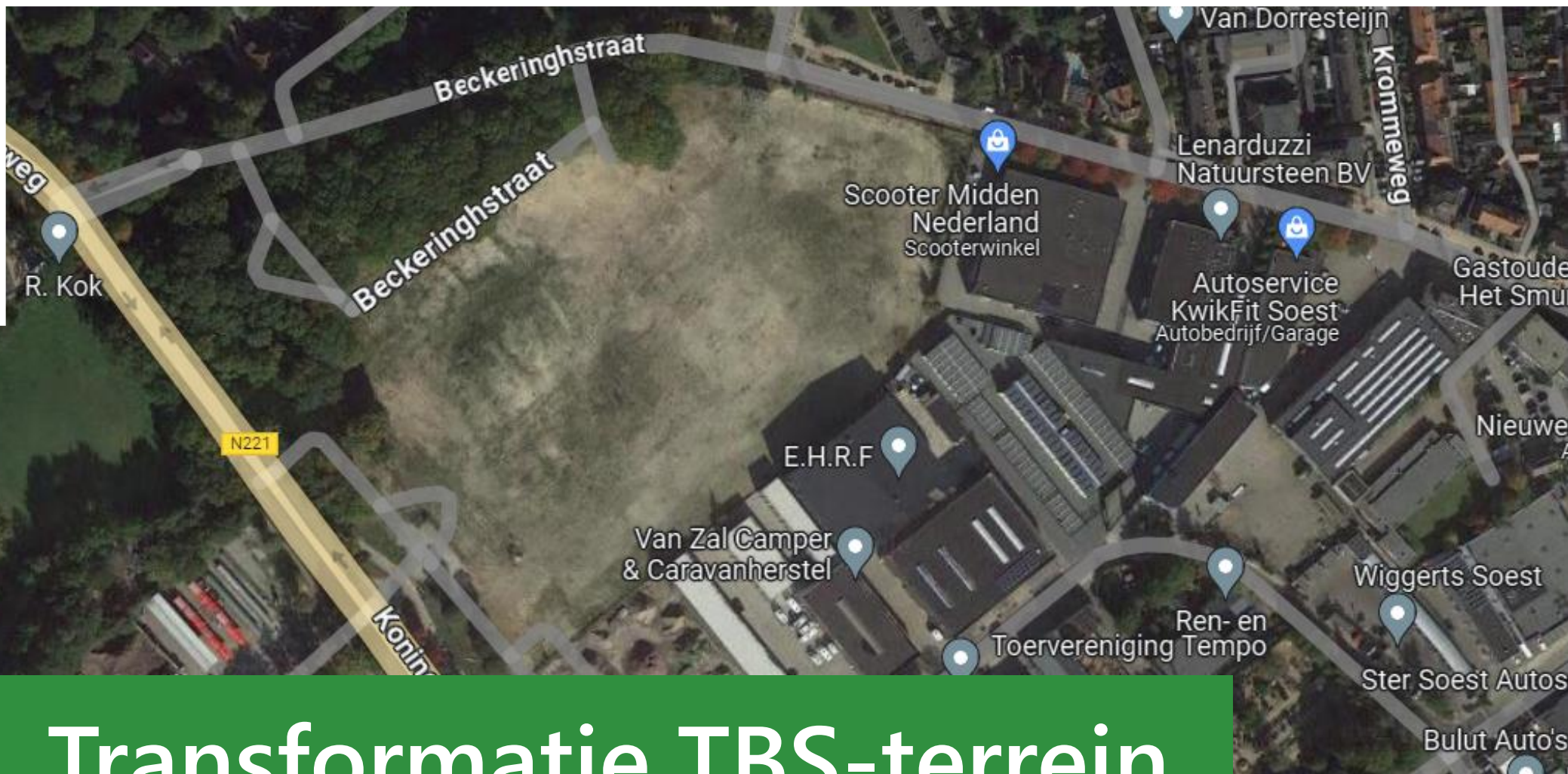




Gemeente
Soest



Transformatie TBS-terrein

Invulling Beckeringhstraat-zone

Raadsinformatieavond 29-5-2024



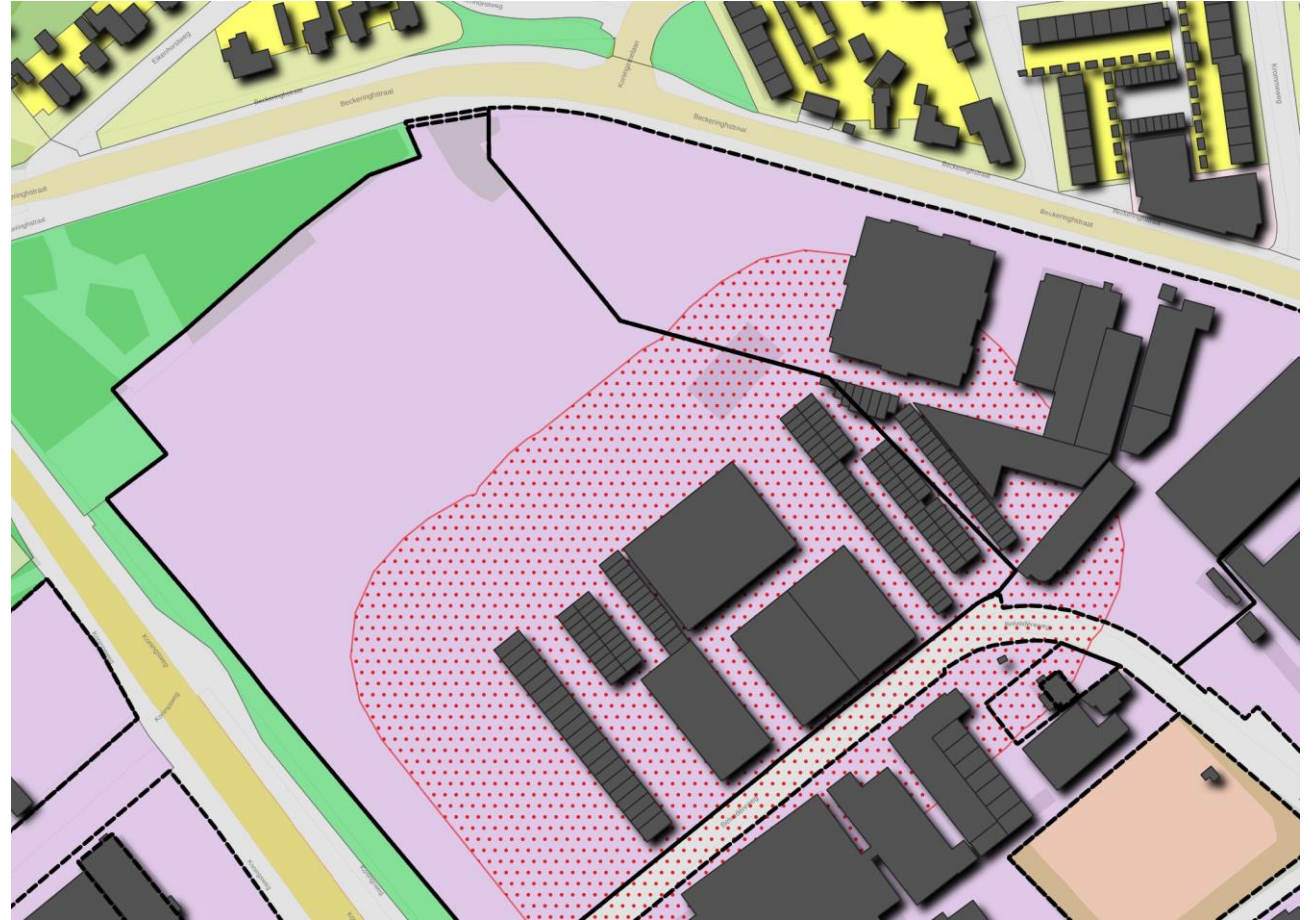
Locatie duiding TBS - Beckeringhstraat



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).

