

Aan de leden van de gemeenteraad

Onderwerp	Datum
Ontwerp-omgevingsprogramma Kenniskwartier	7 maart 2025
Portefeuillehouder	Uw kenmerk
Bas van der Pol	
Behandelend ambtenaar	Afdeling
R. van Opdorp	Ruimte/PPI
Postadres	Bezoekadres
Postbus 90155	Stadhuisplein 130
5000 LH Tilburg	

Beste raadsleden,

Het college heeft op 25 februari jl. besloten om het ontwerp-omgevingsprogramma Kenniskwartier en bijbehorend ontwerp-omgevingseffectrapport vanaf woensdag 12 maart voor een periode van zes weken ter inzage te leggen. Dit is een belangrijke stap in de gebiedsontwikkeling Kenniskwartier. Graag informeren we u door middel van deze raadsbrief over de inhoud en het proces.

Waarom een omgevingsprogramma en omgevingseffectrapport?

Op 13 december 2021 is de [Gebiedsvisie Kenniskwartier](#) unaniem door de gemeenteraad vastgesteld. Deze visie beschrijft de ambities voor het Kenniskwartier en geeft de kaders voor deze gebiedsontwikkeling. In het nu voorliggende omgevingsprogramma is een ruimtelijke en programmatische invulling gegeven aan de ambities uit de gebiedsvisie. Het college heeft hier eerder toe besloten, omdat dit mogelijkheden geeft om in samenhang te kunnen sturen op deelgebiedoverstijgende thema's en op de toekomstige planuitwerking op deelgebiedniveau in het Kenniskwartier. Daarnaast is het, vanwege de omvang van de gebiedsontwikkeling, verplicht om een omgevingseffectrapport op te stellen. Het omgevingsprogramma heeft ook als doel om het in 2022 door de gemeenteraad gevestigde voorkeursrecht op percelen via de Wet voorkeursrecht gemeenten te bestendigen. Verder draagt dit bij aan het kunnen uitvoeren van de afspraken die met het Rijk zijn gemaakt over het Kenniskwartier.

Op 13 mei 2024 hebben wij u in een informatiebijeenkomst geïnformeerd over het op te stellen omgevingsprogramma en omgevingseffectrapport en de te volgen procedure en op 9 december 2024 heeft uw volggroep Kenniskwartier een inhoudelijke toelichting gekregen op het omgevingsprogramma en omgevingseffectrapport.

Wat is een omgevingsprogramma?

Vanuit vijf basisprincipes beschrijft het ontwerp-omgevingsprogramma de ruimtelijke en programmatische ambities voor het gebied. Deze basisprincipes zijn: *Genereus groen, Stad aan je voeten, Thuis in een gemengde buurt, Wijken van kennis en kunde* en *Typisch Tilburgs*. Deze principes hebben geleid tot een adaptief ruimtelijk raamwerk op hoofdlijnen voor het Kenniskwartier waarin de beoogde hoofdstructuur, belangrijke plekken en deelgebieden zijn beschreven, inclusief de beoogde plekken voor toekomstige bebouwing. Ook zijn richtinggevende uitspraken gedaan voor het woonprogramma, het maatschappelijk programma en het economisch programma. Daarnaast zijn de ambities per beleidsterrein beschreven gebaseerd op ons huidige beleid en toegespitst op dit gebied.

We gaan bij de ontwikkeling van het Kenniskwartier uit van een langjarige en adaptieve ontwikkeling. We verwachten dat het omgevingsprogramma periodiek geactualiseerd zal worden). Het omgevingsprogramma kan in dit geval vergeleken worden als een structuurvisie. Het omgevingsprogramma is dan ook geen blauwdruk voor het gebied, maar hiermee wordt wel integraal richting gegeven aan hoe het gebied zich de komende periode kan ontwikkelen. De te ontwikkelen plannen voor de afzonderlijke (ontwikkel)locaties kunnen hiermee in samenhang worden afgewogen en er kan gestuurd worden op thema's die een deelgebied overstijgen.

COLLEGE

Het omgevingsprogramma geeft richting aan de beoogde (functie)wijzigingen in het gebied, maar is nadrukkelijk nog geen concreet plan voor een specifieke locatie in het gebied. Daarover zal steeds per deelgebied/plan nog besluitvorming plaatsvinden door het college dan wel de raad, bijvoorbeeld als het gaat om stedenbouwkundige plannen, aanpassingen van het omgevingsplan en het openen van grondexploitaties/kredietvoting.

Bij het opstellen van het ontwerp-omgevingsprogramma is onder meer het [uitvoeringsplan van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid Noord-West](#) betrokken. Er wordt de komende periode ook gewerkt aan een gebiedsvisie voor een groter deel van West waaruit ook een uitvoeringsagenda zal volgen (Gebiedsvisie Tilburg 3 West). Het omgevingsprogramma heeft een ander vertrekpunt dan deze gebiedsvisie. Waar de gebiedsvisie de sociaal-maatschappelijke opgaven als vertrekpunt neemt en een verdichtingsstudie omvat naar Tilburg-West, ook buiten de grenzen van het Kenniskwartier, neemt de gebiedsontwikkeling Kenniskwartier het ruimtelijke perspectief als vertrekpunt en verbindt zich van daaruit met sociaal-maatschappelijke vraagstukken. In die zin versterken ze elkaar. Indien de Gebiedsvisie Tilburg 3 West leidt tot nieuwe inzichten voor het Kenniskwartier, dan zullen die inzichten betrokken worden bij de uitwerkingen van de projecten die worden uitgewerkt op deelgebiedniveau en/of bij een periodieke actualisatie van het omgevingsprogramma.

Om grip en regie te houden op toekomstige ontwikkelingen in het Kenniskwartier heeft de gemeenteraad op 3 oktober 2022 besloten om een voorkeursrecht te vestigen op ruim 40 percelen in het gebied op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Om te voorkomen dat dit voorkeursrecht komt te vervallen moet er binnen 3 jaar een omgevingsprogramma worden vastgesteld door het college. Dit houdt in dat dit omgevingsprogramma voor oktober 2025 definitief moet zijn vastgesteld om het voorkeursrecht te bestendigen.

Wat staat er in het ontwerp-omgevingsprogramma?

In het ontwerp-omgevingsprogramma gaan we uit van het toevoegen van maximaal 7.500 woningen binnen het gebied Kenniskwartier. We houden hiervoor een bandbreedte aan in het ontwerp-omgevingsprogramma, waarbij we bij de uitwerking op deelplanniveau steeds kijken naar de balans in het programma en naar de verhouding openbare ruimte en bebouwing. Het woonprogramma bestaat uit 30% sociaal programma door corporaties (inclusief betaalbare studentenhuysvesting) en 40% is bestemd voor middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Het overige woonprogramma kan in een duurder koop- en huursegment gerealiseerd worden. Dit zijn speerpunten van het gemeentelijk woonbeleid. We ambiëren een gedifferentieerd programma per buurt en hebben hierbij de gebiedsprofielen Wonen betrokken. Hierbij is ook rekening gehouden met de huidige woningtypologie in de betreffende buurten en met toekomstige transformaties. In de nadere uitwerking verkennen we passende aantallen en locaties voor bijzondere woonvormen en coöperatieve woonvormen.

Verder gaan we uit van een goede balans tussen het woonprogramma en het maatschappelijk- en economisch programma. Er wordt daarom ruimtelijk rekening gehouden met het toevoegen van ruim 20.000 m2 maatschappelijk programma (onderwijs, welzijn/zorg, sport, cultuur, etc.) en ongeveer 70.000 m2 aan economisch programma (wijkgebonden economie, kantoren, diensten, horeca, detailhandel etc.). Per deelgebied is het programma op basis van een inventarisatie samengesteld in aansluiting op de basisprincipes. Zo zorgen we ervoor dat functies op de meest geschikte plek terechtkomen. Daarbij wordt opgemerkt dat het omgevingsprogramma flexibel is en kan inspelen op toekomstige veranderingen.

In het omgevingsprogramma worden tevens richtinggevende uitspraken gedaan over hoe de openbare ruimte in de toekomst wordt ingericht en welke functies hierin een plek krijgen. Dit geldt zowel bovengronds als ondergronds. Zo gaan we uit van een klimaatbestendig gebied door het versterken en beter verbinden van de aanwezige groene kwaliteiten van Tilburg-West en zorgen voor voldoende waterberging.

Daarnaast willen we de openbare ruimte veiliger maken en meer geschikt maken voor bewegen en ontmoeten. Door het verbeteren van het netwerk van wandel- en fietsvoorzieningen en inzet op betere OV-bereikbaarheid worden randvoorwaarden gecreëerd om ook te kiezen voor deze vervoersvormen. Daarnaast blijft het gebied per auto goed bereikbaar en waarborgen we goede doorstroming van gebiedsontsluitingswegen.. Het gebied moet voor iedereen goed bereikbaar zijn (of je nu te voet, met de fiets, met de auto of met het OV reist). Er wordt ruimte gereserveerd voor hoogwaardig openbaar vervoer van en naar Tilburg West en van en naar de Reeshof en we zetten in op een vernieuwd station Tilburg Universiteit. Het parkeren voor de woningen die worden toegevoegd zal zoveel mogelijk in parkeerhubs in het gebied plaats gaan vinden. Zo voorzien we in kwalitatief hoogwaardige parkeervoorzieningen en maken we nieuwe ruimte voor bewegen, spelen en ontmoeten.

In de ondergrond moet er onder andere voldoende ruimte zijn voor een duurzaam energiesysteem, voor riolering, kabels, leidingen en boomwortels. Ook moet de bodem gezond zijn en beschikken over goed functionerende watersystemen en infiltratiezones. Het omgevingsprogramma legt uitgangspunten hiervoor vast.

Wat staat er in het ontwerp-omgevingseffectrapport?

Omdat het omgevingsprogramma voorziet in een grootschalige stedelijke ontwikkeling, is het uitvoeren van een omgevingseffectrapport (voorheen milieueffectrapportage) verplicht. In het omgevingseffectrapport wordt breder gekeken naar effecten dan alleen milieu (geluid, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit e.d.). Ook effecten op de fysieke leefomgeving (bijvoorbeeld gezondheid, sociale aspecten, klimaatadaptatie, effecten op het woningaanbod en het voorzieningenaanbod) worden hierin meegenomen.

In het omgevingseffectrapport zijn verschillende alternatieven en varianten beschreven en onderzocht. Dit is gedaan om een breed scala aan effecten te kunnen beoordelen. De beschreven varianten vragen nog nadere uitwerking en/of besluitvorming door het college danwel gemeenteraad. Het omgevingseffectrapport is in die zin een achtergronddocument en kan niet worden gezien als een document waarin zelfstandig een besluit wordt genomen over een alternatief of variant.

Uit het rapport komt onder meer naar voren dat de gebiedsontwikkeling zowel tot (licht) positieve als (licht) negatieve effecten leidt. Het stedelijke programma met de extra en een gevarieerder aanbod aan woningen, bedrijven, kantoren en voorzieningen draagt in positieve mate bij aan het verbreden van het woningaanbod, de werkgelegenheid, het voorzieningenaanbod en de levendigheid in het gebied. Op het gebied van mobiliteit zijn ook positieve effecten te verwachten door de nabije ligging en mogelijke vernieuwing van Station Tilburg Universiteit, de verbetering van het fiets- en voetgangersnetwerk en het verbeterde aanbod aan duurzame mobiliteit. De herontwikkeling leidt niettemin tot verkeerstoeenames. Met mobiliteitsmaatregelen (netwerk- en beleidsmaatregelen, zoals verlaging van snelheden op wegen) kan de toename beperkt en gestuurd worden. Als door het stedelijk programma meer oppervlakte wordt verhard, neemt enerzijds de kans op een lager aandeel groen binnen de wijk toe. De herinrichting van de buitenruimte tot een robuust groenblauw netwerk met recreatieve routes en voorzieningen, alsook ecologische zones leidt anderzijds tot meerdere positieve effecten: mogelijkheden voor bewegen, sporten, spelen en ontmoeten nemen toe, kansen op wateroverlast nemen af en de biodiversiteit verbetert. De ontwikkeling van een duurzaam energiesysteem en een circulaire aanpak vraagt nog een nadere uitwerking.

Participatie

Voor de gebiedsontwikkeling Kenniskwartier en het omgevingsprogramma is er afgelopen jaren een proces ingezet om partijen te betrekken, zowel op gebiedsniveau, op themaniveau als op projectniveau (o.a. bij de Westermarkt en de Adbij- en Torenbuurt). Doel hiervan was enerzijds om te horen en te begrijpen wat bewoners of gebruikers belangrijk vinden van het gebied en hun directe omgeving, anderzijds om partijen bekend te maken met wat een omgevingsprogramma is en de inhoud hiervan.

Er zijn de afgelopen periode vele bijeenkomsten gehouden in het gebied en gesprekken gevoerd. De gemeente is samen met partners zoals de woningcorporaties en ContourDeTwern de straat opgegaan en we hebben gesprekken gevoerd op natuurlijke plekken waar veel mensen komen (denk aan scholen, het winkelcentrum, gebedshuizen). Ook onze maatschappelijke partners in het gebiedsteam hebben meegedacht over de inhoud van het ontwerp-omgevingsprogramma. Er is een informatiepunt op de Westermarkt geopend waar belangstellenden informatie kunnen krijgen en wekelijks binnen kunnen lopen om in gesprek te gaan met vertegenwoordigers van de gemeente en andere partners. Ook via artikelen in lokale media, de website denkmee.tilburg.nl/west en door middel van een maandelijks digitale nieuwsbrief worden belangstellenden op de hoogte gehouden. Op projectniveau wordt er gewerkt conform de richtlijn omgevingsdialoog en zijn er diverse planteam opgestart. Ook zijn er reguliere overleggen tussen partners (zoals bestuurlijke overleggen, Strategisch Gebiedsteam West) en verdiepende bijeenkomsten op themaniveau, bijvoorbeeld met onderwijspartners over Brede Welvaart. De informatie die is opgehaald hebben we zoveel als mogelijk een plek gegeven in het ontwerp-omgevingsprogramma en de ontwerp-omgevingseffectrapportage.

Vervolg

De periode van terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsprogramma en de ontwerp-omgevingseffectrapportage duurt van woensdag 12 maart tot en met dinsdag 22 april. 19 april is ook de verjaardag van de stad in Tilburg-West en er zal dan ook aandacht zijn voor de gebiedsontwikkeling.

Tijdens deze periode worden er vier informatiebijeenkomsten gehouden op verschillende plekken in Tilburg-West. Op 20 en 26 maart en op 5 en 15 april vinden bijeenkomsten plaats op respectievelijk de locaties Boerke Mutsaers, Yonder/ROC, Süleymaniye Moskee en wijkcentrum 't Sant. Daarnaast wordt er een bijeenkomst georganiseerd voor partners, zoals bewonersverenigingen, ontwikkelaars en leden van het strategisch gebiedsteam. Doel is om met geïnteresseerden en belangstellenden verder in gesprek te gaan over het omgevingsprogramma en de gebiedsontwikkeling en hiermee het omgevingsprogramma verder te verrijken. Verder zullen onze partners in het gebiedsteam voor West en de kernalliantie Noord-West in de gelegenheid gesteld worden te reageren.

Voor belanghebbenden is er de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tijdens de periode van terinzagelegging. Op basis van de reacties die we ontvangen kunnen het ontwerp-omgevingsprogramma en ontwerp-omgevingseffectrapportage worden verrijkt en aangepast, in opmaat naar definitieve vaststelling door het college.

De gemeenteraad krijgt (indien gewenst) een toelichting op het ontwerp-omgevingsprogramma tijdens een informatiebijeenkomst (juni 2025), eventueel gevolgd door een debatbijeenkomst. De raad wordt na afloop van de termijn voor de terinzagelegging, geïnformeerd over de binnengekomen zienswijzen en tussentijdse observaties volgend uit deze zienswijzen en de opbrengst uit de informatiebijeenkomsten in de buurten. Op basis van de bijeenkomst(en) met de raad, de informatiebijeenkomsten in het gebied en de zienswijzen wordt vervolgens het omgevingsprogramma aangepast en vastgesteld als inzet van het college voor de uitwerking. Naast het bovenstaande blijven we samen werken aan initiatieven op deelgebied- en locatieniveau. Het omgevingsprogramma geeft richting aan deze ontwikkelingen, maar over stedenbouwkundige plannen per deelgebied, het openen van grondexploitaties/kredietvoting en aanpassingen van het omgevingsplan zal het college dan wel de raad nog per deelopgave op latere momenten moeten besluiten.

Enkele bijzonderheden

De Westermarkt is een zogenaamde 'impulslocatie' voor woningbouw (hier is woningbouwimpulssubsidie voor verkregen). In samenspraak met winkeliers, eigenaren en bewoners wordt een plan gemaakt om het bestaande winkelgebied te verbouwen en ongeveer 750 woningen toe te voegen. Daarnaast wordt de kwaliteit van de openbare ruimte verbeterd en beter verbonden, de winkelstructuur vernieuwd, maatschappelijk programma toegevoegd en parkeren grotendeels ondergronds opgelost.

Voor een locatie aan de Sportweg is recent een besluit genomen over uitgangspunten voor een woningontwikkeling van ruim 300 woningen op de locatie van drie kantoorgebouwen. Wij werken verder samen met Tilburg University aan een locatie- en haalbaarheidsonderzoek voor mogelijke nieuwbouw van het Sports & Health Center van de universiteit. Hiervoor worden op dit moment nog een tweetal opties verkend welke de komende periode nader worden uitgewerkt. Daarbij kijken wij naar de mogelijkheden op (en nabij) zowel de Reitse Campus als de Warandelocatie. Mocht deze verkenning tot een haalbare variant leiden, dan wordt hier op een later moment een apart besluit over genomen door beide partijen. Voor de Reitse Campus zal ook een stedenbouwkundig plan gemaakt worden waarin rekening wordt gehouden met de wensen van de in het gebied aanwezige instellingen, bewoners en eigenaren, een bundeling van de benodigde parkeerruimte en de herinrichting van de openbare ruimte (zoals de Esplanade). Daarbij is er ook aandacht voor de toekomstige situatie van de woonwagenlocatie. Dit blijft behouden tot er een goed alternatief is gevonden in samenspraak met Tiwos en deze bewoners.

Het viaduct van de Ringbaan-West over het spoor wordt over enkele jaren vervangen. Daarbij wordt de weg ten zuiden van het spoor op palen gezet waarmee het Spoorpark en de Reitse Campus direct aan elkaar verbonden worden. We willen samen met de omgeving onderzoeken hoe we de ruimte die hierdoor ontstaat, bijvoorbeeld met sport en spel, kunnen activeren.

In samenhang met de stedelijke netwerkanalyse en de effecten van de groei van de stad op de mobiliteit, wordt gekeken naar herinrichting van de Statenlaan. Aanpassingen aan het mobiliteitssysteem en de groei van het Kenniskwartier kunnen namelijk tot gevolg hebben dat er meer verkeer via de Statenlaan zijn weg zoekt door het gebied. Dit is niet wenselijk in verband met de bereikbaarheid van de omliggende buurten (waaronder het station en de Westermarkt), verdichtingsmogelijkheden en de kwaliteit van de openbare ruimte. In verband hiermee worden daarom twee opties nader onderzocht:

1. Het opnieuw inrichten van de Statenlaan voor hoogwaardig openbaar vervoer en eenrichtingsverkeer voor auto's in de zuid-noord richting. 2. Het herinrichten van de Statenlaan voor hoogwaardig openbaar vervoer zonder doorgaand autoverkeer, ofwel met een 'knip' waardoor auto's in twee richtingen niet meer door kunnen rijden. De omliggende buurten blijven in dat geval wel bereikbaar voor auto's.

De huidige P+R locatie en de aangrenzende vijver in de Stationsbuurt is ook in beeld om versneld woningen toe te voegen. Hier wordt in samenwerking met een planteam gestudeerd op woningbouw, parkeervoorzieningen, het toevoegen van een parkruimte en een waterberging. Daarbij worden diverse opties afgewogen voor het deels behouden of verplaatsen van de bestaande vijver op deze locatie. Wanneer het daarbij noodzakelijk of wenselijk is om het volkstuinencomplex te verplaatsen, dan is het vinden van een passende alternatieve locatie en goede afstemming daarover met de gebruikers hiervoor randvoorwaardelijk. Tussen de Statenlaan en Meerkoldreef zal in samenspraak met de betrokken partijen gekeken naar de mogelijkheden tot herontwikkeling van (een deel van) het gebied, waaronder de locatie Boerke Mutsaers.

Ook willen we samen met de eigenaren van percelen op het bedrijventerrein aan de Dionisius Koolenlaan herontwikkeling nader onderzoeken. Voor de Abdij- en Torenbuurt wordt samen met partners een buurtvisie opgesteld. Deze zal naar verwachting later dit jaar worden afgerond.

En ook bij toekomstige initiatieven op thema- en deelgebied niveau zal samen met partners en omgeving invulling worden gegeven aan de planvorming.

Met vriendelijke groet,

Het college,

mr. A. van Berckel, MBA
gemeentesecretaris

drs. Th.L.N. Weterings
burgemeester