



Voorblad

Raadsvoorstel Stedenbouwkundig ontwerp Sport- en Onderwijs-campus

Datum college:	15 april 2025		
Portefeuillehouder:	Wethouder Yusuf Çelik		
	Betrokken wethouders Bas van der Pol en Maarten van Asten		
Afdeling:	Ruimte		
Behandelend ambtenaar:	René van den Kerkhof	Telefoonnummer:	06-86557899

Samenvatting

Stappegoor is uitgegroeid tot een belangrijke unieke plek in Tilburg waar sport, onderwijs, ondernemen en vrijetijdsbesteding in één gebied samenkomen. Dit gebied blijft zich de komende jaren ontwikkelen en daarom investeren zowel de overheid als marktpartijen er flink in. In 2019 is het Koersdocument Stappegoor vastgesteld door de gemeenteraad. Vanuit die visie wordt Stappegoor verder verbeterd en ontwikkelingen beter op elkaar afgestemd.

In de afgelopen jaren is samen met belanghebbenden een puzzel gelegd voor verschillende opgaven in Stappegoor. Uitkomst van dit traject is dat de huidige onderwijs-campus (waar Fontys, Yonder en Intratuin gevestigd zijn) wordt doorontwikkeld naar een Sport- en Onderwijs-campus. Een campus waar een nieuwe atletiekbaan, tennisvelden en multifunctionele indooratletiekhal een centrale plek krijgen. Tevens wordt het campusterrein toegankelijker voor bewoners om te sporten, bewegen en verblijven. Door deze ontwikkeling ontstaat ruimte om op de huidige sportlocaties het Stappegoorpark en woningbouw te realiseren.

Voorgesteld wordt om de ontwerpprincipes voor de Sport- en Onderwijs-campus vast te stellen en hiervoor een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Op basis waarvan het Definitief Ontwerp (DO) voor de Sport- en Onderwijs-campus en het DO voor de multifunctionele indooratletiekhal uitgewerkt kan worden.

Ontwerpbesluit

Het college stelt de raad voor om:

- de volgende ontwerpprincipes voor de Sport- en Onderwijs-campus vast te stellen:
 - sport als centrale plek, met een nieuwe tennisaccommodatie en een NK-waardige atletiekaccommodatie;
 - groene en veilige campus;
 - vier pleinruimtes verbonden aan de omliggende wijken;
 - geopende campus;
 - parkeren langs de randen;
 - aantrekkelijke en levendige waterplas;
 - multifunctionele indooratletiekhal.
- een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 1.165.000 voor zowel de uitvoering van het Stedenbouwkundig Ontwerp inclusief het opstellen van een Definitief Ontwerp voor de Sport- en Onderwijs-campus als ook voor de uitwerking naar een Definitief Ontwerp van de multifunctionele indooratletiekhal. Een bedrag van € 665.000 zal worden gedekt uit de al voor gebiedsontwikkeling Stappegoor gereserveerde middelen in de Reserve Fonds Stedelijke Ontwikkeling en een bedrag van € 500.000 wordt gedekt uit de Reserve Incidentele Opgaven.

Raadsvoorstel Stedenbouwkundig ontwerp Sport- en Onderwijscampus

Aanleiding

Stappegoor heeft met de goed bereikbare regionale voorzieningen voor sport, leisure en onderwijs, veel te bieden. De uitstraling van het gebied en de inrichting van de openbare ruimte laten echter nog te wensen over. De grote gebouwen zijn naar binnen gericht, er is weinig groen en de auto domineert het straatbeeld. De Stappegoorweg is niet alleen lastig over te steken, de weg scheidt ook het stadskwartier in twee delen.

Met de bouw van circa 1.000 nieuwe, grotendeels betaalbare, woningen levert Stappegoor een waardevolle bijdrage aan de woningbouwopgave van de stad. Het gebied is daarom in de Stedelijke Ontwikkelingsstrategie Wonen vastgesteld als één van de prioritaire gebiedsontwikkelingen. Om van Stappegoor een aantrekkelijk en leefbaar gebied te maken waar het ook fijn wonen en verblijven is, is verandering noodzakelijk. Om deze verandering mogelijk te maken investeren marktpartijen en overheid gezamenlijk de komende 10 jaar voor circa € 480 miljoen in het gebied.

In 2019 heeft de gemeenteraad het [Koersdocument Stappegoor](#) vastgesteld. Hierin staan de visie en kaders opgenomen om Stappegoor verder te verbeteren en beter op elkaar afgestemde ontwikkelingen te realiseren. Een van de ambities uit het koersdocument is om in de omgeving van de Willem II Kazerne een substantiële openbare verblijfs- en recreatieruimte te realiseren in de vorm van een openbaar park. Omdat er geen geschikte alternatieve locatie voor de verplaatsing van de huidige atletiekaccommodatie was, is in [2021 besloten](#) dat er een ruimtelijke inpassingsstudie plaats moest vinden waarbij het uitgangspunt moet zijn dat er een openbaar Stappegoorpark met semiopenbare NK-waardige atletiekaccommodatie gerealiseerd wordt op de huidige locatie, waarbij rekening gehouden wordt met de gebruikswensen van de atletiekvereniging Attila, de onderwijsinstellingen, bewoners en andere gebruikers op deze centrumlocatie.

Uit een ontwerpend onderzoek met belanghebbenden is vervolgens onderzoek gedaan naar realisatie van de nieuwe atletiekbaan op en rondom de locatie van de huidige atletiekbaan, maar ook op alternatieve locaties binnen Stappegoor. Uit dit onderzoek kwam de voorkeur om op de locatie ten zuiden van de Onderwijscampus Stappegoor een nieuwe atletiek- en tennisaccommodatie te gaan ontwerpen. In 2024 heeft een werkgroep van belanghebbenden gewerkt aan een ruimtelijk model voor de Sport- en Onderwijscampus. Vanaf het najaar van 2024 is dit model in samenwerking met belanghebbenden, uitgewerkt tot het stedenbouwkundig ontwerp voor de Sport en Onderwijscampus. Dit document bevat de belangrijkste ontwerpprincipes, die de basis vormen voor de verdere uitwerking van de ambities voor dit gebied in Stappegoor.

Beoogd effect

Uitwerking van het vastgestelde Koersdocument Stappegoor, met name voor de sport- en onderwijsvoorzieningen in het gebied. Dit draagt bij aan de ambities uit het [akkoord "Meer voor Elkaar" 2022 – 2026](#);

- Tilburg Groeit, Bloeit en Bruist: voldoen aan verdichtingsopgave en verlevendigen van het openbaar gebied en ruimte voor sport en evenementen.
- Tilburg Kansrijk: investeren in Tilburg als onderwijsstad.
- Tilburg Groen en Duurzaam: vergroenen waar mogelijk van openbare ruimte op Sport- en Onderwijscampus.

Voorstel

1. de volgende ontwerpprincipes voor de Sport- en Onderwijscampus vast te stellen:
 - a. sport als centrale plek, met een nieuwe tennisaccommodatie en een NK-waardige atletiekaccommodatie;
 - b. groene en veilige campus;
 - c. vier pleinruimtes verbonden aan de omliggende wijken;
 - d. geopende campus;

- e. parkeren langs de randen;
 - f. aantrekkelijke en levendige waterplas;
 - g. multifunctionele indooratletiekhal.
2. een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 1.165.000 voor zowel de uitvoering van het Stedenbouwkundig Ontwerp inclusief het opstellen van een Definitief Ontwerp voor de Sport- en Onderwijscampus als ook voor de uitwerking naar een Definitief Ontwerp van de multifunctionele indooratletiekhal. Een bedrag van € 665.000 zal worden gedekt uit de al voor gebiedsontwikkeling Stappegoor gereserveerde middelen in de Reserve Fonds Stedelijke Ontwikkeling en een bedrag van € 500.000 wordt gedekt uit de Reserve Incidentele Opgaven.

Argumenten

1.1 *De doorontwikkeling naar een Sport en Onderwijscampus biedt kansen voor de gehele gebiedsontwikkeling Stappegoor en daarbuiten*

De plannen, opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp Sport en Onderwijscampus Stappegoor, zorgen ervoor dat meerdere vraagstukken worden opgelost:

- De verhuizing van de huidige atletiekaccommodatie biedt de mogelijkheid om een nieuwe baan te realiseren welke voldoet aan de wensen en eisen van een NK-waardige accommodatie, de lang gekoesterde wens van AV Attila om een indooratletiekhal te realiseren als ook een upgrade te geven in vergelijking met de huidige voorzieningen;
- De wens om het Stappegoorpark te realiseren in een omgeving waar de komende periode verdicht wordt;
- Het realiseren van circa 175 appartementen (Tilly Towers) op de huidige locatie van Tennisvereniging Stappegoor, waarvoor een realisatieverplichting geldt wegens de hiervoor ontvangen Rijksbijdrage;
- De huurder van het tuincentrum (Intratuin) de mogelijkheid te bieden om op een locatie ten zuiden van het huidige perceel een nieuw en verbeterd pand te realiseren;
- Het mogelijk te maken voor Fontys om panden af te stoten op de huidige locatie en de mogelijkheid te bieden om elders in Tilburg nieuwbouw te plegen;
- De huidige onderwijscampus met de nieuwe voorzieningen (atletiek en tennis) te verlevendigen, een upgrade te geven én onderwijs en sport hier meer te vervlechten.

1.2 *De ontwerpprincipes zijn opgesteld op basis van een afweging van varianten in een participatief ontwerpproces*

Op [18 november 2021](#) besloot de gemeenteraad dat de atletiekaccommodatie zowel semiopenbaar als NK-waardig dient te zijn. Met een haalbaarheidsonderzoek is onderzocht in hoeverre het raadsbesluit uitvoerbaar kon worden gemaakt. De uitkomst hiervan was dat gezien de gestelde ambities (op het gebied van wonen, groen, sport, recreatie en klimaatadaptatie) het niet mogelijk was om binnen het plangebied van het Stappegoorpark het raadsbesluit uit te voeren. Om die reden is de locatie ten zuiden van de onderwijscampus Stappegoor aan de A58 bij de studie betrokken om daarmee zo goed als mogelijk invulling te geven aan het genoemde raadsbesluit. Vervolgens heeft een ontwerpproces plaatsgevonden met diverse stakeholders (Atletiekvereniging Attila, Wijkvereniging Willemsbuiten, Yonder, Consortium Stappegoor, Sportbedrijf, Tennisclub Stappegoor en de gemeente Tilburg) in de Projectgroep Stappegoorpark. Aan de hand van de programma's van eisen en programma's van wensen van de leden van de Projectgroep Stappegoorpark zijn twee modellen ontworpen welke aan de Projectgroep Stappegoorpark zijn voorgelegd. Daaruit kwam het ruimtelijk model naar voren waar een wijkpark op de huidige locatie van de atletiekbaan en een NK-waardige atletiekbaan en tennisvelden op de onderwijscampus Stappegoor te realiseren.

In 2023-2024 heeft ontwerp onderzoek plaatsgevonden met een projectgroep van belanghebbenden (de atletiekvereniging Attila, Tennisclub Stappegoor, onderwijsinstellingen, bewoners en andere gebruikers op deze locatie). In het onderzoek is inzichtelijk gemaakt hoe de combinatie van sport, een volwaardige atletiekaccommodatie, woningbouw en een kwalitatief goede openbare ruimte geïntegreerd kunnen worden. Dit is gedaan op en rondom de locatie van de huidige atletiekbaan, maar ook op een alternatieve locatie binnen Stappegoor ([Raadsbrief 6 februari 2024](#)). De projectgroep het college geadviseerd om ten zuiden van de Onderwijscampus Stappegoor een nieuwe atletiekbaan met tennisvelden verder uit te werken naar een

voorlopig ontwerp. Daarop is een vervolgvraag gestart naar welke mogelijkheden er zijn om het ontwerp op de campuslocatie te optimaliseren en de atletiekaccommodatie beter in te passen. Fontys kondigde rond die tijd een krimp in het studentenaantal aan, waardoor op Stappegoor hoogstwaarschijnlijk vastgoed door Fontys afgestoten gaat worden. Hierdoor ontstond de kans om de campus te transformeren tot een aantrekkelijke Sport- en Onderwijscampus. Om dit ontwerp te maken, is een werkgroep van belanghebbenden opgericht van huidige gebruikers en potentiële toekomstige gebruikers van de Sport- en Onderwijscampus. Het gezamenlijke ruimtelijke onderzoek onder leiding van een ontwerp bureau heeft in september 2024 tot een gedragen ruimtelijk model geleid waar de partijen samen naar toe willen werken (Raadsbrief 10 september 2024).

Vanaf het najaar 2024 is het ruimtelijk model onder leiding van een ontwerp bureau en in samenspraak met de belanghebbenden uitgewerkt naar een stedenbouwkundig ontwerp voor de Sport- en Onderwijscampus. In het ontwerp is de nieuwe atletiekaccommodatie en Tennisvereniging TCS ingepast. Hiervoor dient de huidige Intratuin verplaatst te worden naar een perceel ten noorden van de A58 en dienen enkele panden van Fontys verworven te worden om ruimte te maken voor de nieuwe sportaccommodaties.

1.3 De vaststelling van ontwerpprincipes bieden kaders en richting voor het vervolg

De afgelopen maanden is in samenwerking met Atletiekvereniging Attila, Tennisclub Stappegoor, Fontys, Yonder, Intratuin en de gemeente Tilburg (waaronder het Sportbedrijf) gewerkt aan een stedenbouwkundig ontwerp voor de Sport- en Onderwijscampus. Het stedenbouwkundig ontwerp is bijgevoegd in bijlage 1. Aan het ontwerp liggen een aantal ontwerpprincipes ten grondslag die kaders bieden voor de uitwerking naar een Definitief Ontwerp. De ontwerpprincipes zijn:

a. Sport als centrale plek

De beschikbare ruimte op de campus is beperkt. Om sport goed te integreren met de geluidscontouren van omliggende functies is de enige geschikte locatie in het centrum van het gebied. Hiermee kan sport het kloppend hart worden op de campus, zeker als de atletiekbaan in de toekomst intensiever gebruikt wordt. Dit alles is enkel mogelijk als de Intratuin richting de A58 wordt verplaatst en de Fontys-gebouwen P2 en P3 worden afgebroken.

Hierdoor ontstaat de basis van een campus met sport als centraal punt, zowel programmatisch, ruimtelijk als qua identiteit. Deze identiteit wordt verder versterkt in de openbare ruimte, waar bewegen en sporten centraal staan. Deze ruimte is niet alleen voor sporters en studenten, maar juist ook voor bewoners van omliggende wijken en buurten.

b. Groene en veilige campus

Een groene en welkome campus voor iedereen is een ander ontwerpprincipe. De bestaande groene kwaliteiten van het gebied worden zoveel mogelijk behouden en uitgebreid met nieuwe natuurlijke beplantingen. Deze groene inrichting zorgt voor een aangename sport-, ontmoetings- en verblijfsplek voor de gebruikers, zowel visueel als qua klimaat.

Een aangename ruimte betekent ook een veilige omgeving. Doordat dit gebied vrij toegankelijk wordt, is het van belang om in het ontwerp en de verdere uitwerking daarvan rekening te houden met (sociale) veiligheid. Daarbij zijn (sociale) controle, zichtlijnen, uitwijkmogelijkheden, gemeenschapsbetrokkenheid en goede verlichting van belang.

c. Vier pleinruimtes verbonden aan de omliggende wijken

Tussen het groen en het centraal gelegen sportgebied worden vier verschillende pleinen gecreëerd. Deze pleinen vormen de centrale gebruiksplekken met passende programma's. Dit programma is afgestemd met de omliggende gebruikers, die met hun entrees aan de pleinen gesitueerd zijn. De vier pleinen zijn openbaar toegankelijk en gelegen langs de doorgaande langzaam verkeersroutes die de campus verbinden met de omliggende wijken.

d. Geopende campus

De campus wordt geopend en publiek toegankelijk. Afscheidingen langs de randen worden verwijderd en de campusinrichting sluit natuurlijk aan op de omliggende wegen en boomstructuren. Om de entrees te benadrukken, worden altijd geopende poortconstructies gebruikt. Deze vormen tevens een welkom gebaar

voor bezoekers en passanten. Ook over de atletiekaccommodatie komen voetgangersverbindingen, die semiopenbaar toegankelijk worden.

Om de veiligheid rondom het sporten en de faciliteiten te waarborgen, wordt enkel om het centrale sportgebied een hekwerk geplaatst. Dit hekwerk is zo transparant mogelijk en heeft enkele semipublieke entrees voor voetgangers. De sportaccommodaties zijn daarmee niet toegankelijk voor fietsers en honden.

e. Parkeren langs de randen

Parkeren wordt verplaatst of behouden langs de randen nabij de gebruiksfuncties. De parkeerplaats bij de Intratuin wordt dubbel gebruikt voor het parkeren voor onder andere Fontys-gebouw P8 en de sportaccommodaties. Hierdoor ontstaat een groene en gezonde omgeving op de campus. Tevens wordt hiermee gezorgd dat er geen autoverkeer op de campus plaatsvindt.

f. Aantrekkelijke en levendige waterplas

De waterplas is een onbenutte recreatieve kans in het gebied. Inzet is om de waterkant beleefbaar te maken met een route langs het water en een grote vlonder/trappartij gekoppeld aan een van de pleinen. Daarnaast wordt in het vervolgproces onderzocht of het haalbaar is om (een deel van) de waterplas in te zetten. Om de kwaliteit van de waterplas te benutten, moet er gezorgd worden voor een goede afscherming van de A58. Niet alleen de waterplas, maar het gehele gebied profiteert van deze afscherming. Met de beperkte ruimte en geldende reserveringen en eisen is het een ontwerpopgave om een passende (groene) afscheiding te ontwerpen.

g. Multifunctionele indooratletiekhal

Ten zuiden van de atletiekbaan is een multifunctionele indoor sporthal voorzien met verschillende (sport)functies ondergebracht in één gebouw. Dit betreft onder andere een 60 meter sprintbaan voor de atletiek, technische atletiekonderdelen (zoals hoogspringen, verspringen etc.), 3 gymzalen voor Campus013, kleedruimten, krachthok en een kantine van Attila. In het vervolg- en ontwerpproces wordt het integreren van andere functies zoals fysiotherapie, sport BSO en kantoorruimten nader onderzocht. Het gebouw grenst aan de buiten atletiekbaan, bestaat uit minimaal 2 bouwlagen en heeft daarmee een belangrijk werend effect voor het verkeersgeluid van de A58 naar de sportaccommodaties toe.

2.1 Een voorbereidingskrediet is benodigd voor het verder uitwerken van de ontwerpprincipes naar een Definitief Ontwerp voor de Sport- en Onderwijscampus

Ten behoeve van de uitwerking van de ontwerpprincipes naar een Definitief Ontwerp van de Sport- en Onderwijscampus is naast ambtelijke inzet ook inhuur van specialisten nodig. Onder andere voor het ontwerp van de atletiekbaan, tennisvelden en de openbare ruimte. Eveneens dienen onderzoeken naar milieu, bodem en geluid uitgevoerd te worden, als ook taxaties van de te verwerven gebouwen en gronden.

2.2. Een voorbereidingskrediet is benodigd voor het verkennen van de verdere invulling en het opstellen van een Definitief Ontwerp voor de multifunctionele indooratletiekhal

Ten behoeve van de nadere uitwerking en het ontwerp van de multifunctionele indooratletiekhal is naast ambtelijke inzet ook de inhuur van onder meer een architect en een constructeur noodzakelijk. Tevens vinden nadere onderzoeken plaats ter onderbouwing van de financiële en technische haalbaarheid. Hierbij worden verschillende varianten van multifunctionaliteit verder onderzocht. De minimale variant is om de indooratletiekhal te combineren met twee gymzalen voor Campus013 met de mogelijkheid om een derde gymzaal te realiseren, zodat de sporthal ook in de avonden en weekenden exploitabel is.

Kanttelingen en gewogen alternatieven

1.1 Variantenstudie voor de (multifunctionele) indooratletiekhal

Een indooratletiekhal biedt het gehele jaar door ruimte om trainingen en wedstrijden voor atletiek te verzorgen. Naast het dagelijks gebruik door de atletiekvereniging zelf zullen atletiekverenigingen uit de regio (en België) gebruik maken van deze voorziening. Met een slimme inrichting kan het gebouw multifunctioneler worden ingezet en daardoor beter exploitabel gemaakt worden. Naast atletiek kan het gebouw ook plek gaan bieden aan gymzalen voor Campus013, fysiotherapie, sport BSO en vergader- en instructielokalen voor

studenten en wijkbewoners. De gemeente is eigenaar van de huidige atletiekbaan. De kantine en (kleed)ruimten bij de huidige atletiekbaan zijn in eigendom van Attila. In de nieuwe situatie blijft minimaal de kantine in eigendom van Attila en is de gemeente eigenaar van de atletiekbaan en indooratletiekhal. In het stedenbouwkundig ontwerp staat de kantine ingetekend in het gebouw van de multifunctionele indooratletiekhal.

Voor de indooratletiekhal zijn meerdere varianten mogelijk. De minimale variant is een wind- en waterdichte indooratletiekhal. In deze hal is naast een 60 meter sprintbaan ruimte voor technische atletiekonderdelen, kleedruimten en een krachthonk. Deze variant brengt geringere investeringskosten met zich mee, maar zorgt voor hoge exploitatielasten omdat de ruimten beperkt multifunctioneel inzetbaar zijn. Deze minimale variant heeft daarom niet de voorkeur. De voorkeur gaat uit naar een multifunctionele indooratletiekhal. In deze variant worden naast de atletiekonderdelen ook een sporthal bestaande uit 3 gymzalen gerealiseerd. Deze gymzalen zijn doordeweeks overdag onder meer bestemd voor Campus013 en kunnen in de avonden en weekenden ingezet worden voor de verhuur als sporthal. Dat komt tegemoet aan de grote vraag naar ruimtes om binnen te sporten in Tilburg. De multifunctionaliteit kan verder uitgebreid worden met functies zoals een BSO, fysiotherapie of vergaderruimten. Verder onderzoek hierna vindt plaats in het vervolgproces.

Het gebouw wordt minimaal 2 bouwlagen hoog en de gymzalen hebben een hoogte van circa 10 meter. Het gebouw vervult daarmee een sleutelpositie op de campus als het gaat om afscherming van de campuslocatie van zicht en geluid van de snelweg. Wanneer niet gekozen wordt om de indooratletiekhal te realiseren is er geen sprake van een geluidswerend effect van het snelweggeluid naar de sportaccommodaties. Voor een goed sport- en verblijfklimaat is het gewenst om dan een alternatieve geluidswerende voorziening (zoals een lang geluidsscherm) te plaatsen. Een dergelijke voorziening vraagt niet alleen om investeringen, maar ook om medewerking van partners als Rijkswaterstaat. Een scherm komt de ruimtelijke kwaliteit niet ten goede.

1.2 Voorwaarde voor het kunnen verplaatsen van de atletiekbaan en tennisvelden is de verplaatsing van de Intratuin en de verwerving van de Fontys-gebouwen P2 en P3

Inpassing van de nieuwe tennisvelden, atletiekbaan en multifunctionele indoor atletiekhal in het hart van het campusterrein is enkel mogelijk als de huidige Intratuin verplaatst naar een perceel ten noorden van de A58 en als de Fontys-gebouwen P2 en P3 worden verworven en gesloopt. De gesprekken met Fontys over een mogelijke verhuizing binnen Tilburg en verwerving van de panden zijn gaande. Wanneer de gebouwen P2 en P3 zijn verworven, dan verhuizen de opleidingen in deze panden medio 2027 naar Fontys-gebouw P1 om plaats te maken voor de inpassing van de sportaccommodaties. In het geval Fontys niet gaat verhuizen en besluit om op de Sport en Onderwijscampus te blijven is het perceel van gebouw P1 de beoogde plek voor nieuwbouw van Fontys. Met Fontys dienen dan afspraken gemaakt te worden over tijdelijke huisvesting van Fontys, om een tijdelijke inpassing van de sportaccommodaties haalbaar te maken.

1.3 Realisatie en haalbaarheid Stappegoorpark afhankelijk van tempo realisatie Sport en Onderwijscampus

Voor de woningbouw in Stappegoor, waaronder de realisatie van het Stappegoorpark en de bouw van de 175 woningen is reeds een subsidiebijdrage Woningbouwimpuls vanuit het Rijk ontvangen. Voorwaarde voor deze bijdrage is dat uiterlijk in februari 2030 gestart is met de bouw van de 175 woningen en aanleg van het park. De realisatie van zowel het park als de woningen kan pas starten als de verenigingen die gebruik maken van de atletiekbaan en tennisvelden één op één zijn verhuisd naar de nieuwe sportaccommodaties op de Sport en Onderwijscampus. De planning is erop gericht dat in 2028 de nieuwe accommodaties in gebruik genomen kunnen worden. Middels risicobeheersing wordt de komende jaren gestuurd om tijdige realisatie te bewerkstelligen.

1.4 Kwaliteit huidige atletiekbaan

De huidige atletiekbaan verkeert in een slechte staat. Het Sportbedrijf van de gemeente Tilburg werkt samen met de leverancier van de baan aan een beheer- en onderhoudsplan om de baan de komende jaren de te kunnen blijven gebruiken.

Niet beïnvloedbare risico's

1.1 Gebiedsontwikkeling kent gebiedspecifieke risico's

Iedere gebiedsontwikkeling kent naast reguliere projectrisico's ook gebiedspecifieke risico's. Bij de Sport- en Onderwijscampus zijn deze gelegen in de bestaande functies die geamoveerd moeten worden om ruimte te bieden voor de nieuwe invulling en het integreren van diverse functies in een beperkt gebied. Milieutechnische zaken zoals water, bodem en ecologie dienen in het vervolgproces nader onderzocht te worden. De uitkomsten hiervan kunnen van invloed zijn op de gestelde ambities en uitvoering van de plannen.

Kosten en dekking

De investeringen in de Sport- en Onderwijscampus maken onderdeel uit van de totale te verwachte investeringssom in Stappegoor. In bijlage 3 bij dit voorstel is het totaal overzicht van de gemeentelijke investeringen de komende jaren in Stappegoor opgenomen.

Vorbereidingskrediet

Om te komen tot een DO van de Sport- en Onderwijscampus is een voorbereidingskrediet van € 665.000 benodigd. De verwachting is dat dit voorbereidingskrediet benodigd is voor de periode tot en met 2027. In deze raming zitten de interne plan- en apparaatskosten voor deze periode, externe ontwerpkosten en overige externe advieskosten (o.a. onderzoek en taxatie). In de WBI-aanvraag Stappegoor is rekening gehouden met de verplaatsing van de tennisbanen en atletiekbaan. Derhalve wordt voorgesteld om een gedeelte van de reeds gereserveerde middelen cofinanciering bij de begroting 2022 voor gebiedsontwikkeling Stappegoor definitief beschikbaar te stellen vanuit de Reserve Fonds Stedelijke Ontwikkeling (FSO) ter dekking van dit voorbereidingskrediet.

Voor het uitwerken van het VO voor de multifunctionele indooratletiekhal en de verdere verkenning naar de financiële haalbaarheid is een voorbereidingskrediet van € 500.000,- benodigd. De verwachting is dat dit voorbereidingskrediet benodigd is voor de periode tot en met 2027. Naast de interne plan- en apparaatskosten is dit krediet voor externe ontwerpkosten en overige externe advieskosten (constructeur, installatie- en bouwkundig advies etc.) en overige externe (haalbaarheids)onderzoeken. Dit voorbereidingskrediet wordt gedekt vanuit de Reserve Incidentele Opgaven. Als blijkt dat de multifunctionele indooratletiekhal financieel haalbaar is worden de voorbereidingskosten betrokken in de stichtingskosten van de accommodatie.

Verwachte investeringskosten en dekking

Voor de onderdelen uit het stedenbouwkundig ontwerp is een raming opgesteld voor de verwachte investeringen in de periode 2026-2029. De totale investeringskosten voor het realiseren van de ambities opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp worden geraamd op circa 24 miljoen euro (prijsspeil 2025) voor onder andere het verwerven van gebouwen en gronden, sloop, bouwrijp maken en het aanleggen van de tennisvelden, atletiekbaan en openbare ruimte. Een deel van de benodigde dekking is voorzien vanuit de ontvangen WBI-subsidie (á 3,4 miljoen euro) en cofinanciering vanuit de Reserve Fonds Stedelijke Ontwikkeling (á 3,4 miljoen euro). De overig benodigde dekking van 17,2 miljoen euro wordt meegenomen bij de integrale afweging over de Perspectiefnota 2026 en de besluitvorming over de Programmabegroting 2026.

De verwachte benodigde dekking Reserve Fonds Stedelijke Ontwikkeling:

Excl. BTW	Kosten	Dekking	Saldo
Verwachte investeringskosten	24.000.000		
Ontvangen WBI-subsidie vanuit Rijk		3.400.000	
Cofinanciering vanuit Reserve Fonds Stedelijke Ontwikkeling		3.400.000	
Verwachte benodigde dekking Reserve Fonds Stedelijke Ontwikkeling			17.200.000

Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp wordt een Voorlopig Ontwerp (VO) opgesteld voor de Sport- en Onderwijscampus en wordt dit getoetst aan de ontwerpprincipes. Vervolgens wordt een Definitief Ontwerp (DO) opgesteld. In de ontwerpfase worden zowel bij het maken van het VO als bij het maken van het DO kostenramingen opgesteld, gebaseerd op het ontwerp en het dan geldende prijspeil. Na afronding van het DO wordt dit ter goedkeuring aan uw raad voorgelegd. Op dat moment wordt goedkeuring gevraagd voor het beschikbaar stellen van het uitvoeringskrediet benodigd voor de uitvoeringsfase

In het najaar 2025 volgt een raadsvoorstel voor het openen van de grondexploitatie voor de verplaatsing van de Intratuin naar een perceel ten noorden van de A58. Dit perceel is eigendom van de gemeente.

Multifunctionele indooratletiekhal

Op basis van een globale verkenning is een investeringsbedrag voor de multifunctionele indooratletiekhal bepaald, waarbij opgemerkt moet worden dat het gebouw nog niet is ontworpen en nog zowel onzekerheden als kansen tot optimalisatie bestaan. In de volgende fase wordt zowel een VO, als ook de financiële haalbaarheid nader uitgewerkt. Vervolgens wordt een DO opgesteld. Uit een eerste raming komt een totaal investeringsbedrag dat ligt tussen de 18 en 22 miljoen euro. Hierbij is uitgegaan van een multifunctionele variant waarin minimaal de sprintbaan voor atletiek, de technische onderdelen voor atletiek en 3 gymzalen (sporthal) voor Yonder zijn opgenomen. Het toevoegen van meer functies in het gebouw leidt tot hogere stichtingskosten, maar komt naar verwachting de uiteindelijk businesscase wel ten goede onder meer door reeds beschikbare dekking voor de gymzalen Campus013. Deze dekking a € 4 miljoen is via het huisvestingsprogramma Onderwijs 2025, vastgesteld bij de Programmabegroting 2025.

Over de verplaatsing van de kantine en de overige ruimten van atletiekvereniging Attila dienen in het vervolgproces afspraken met Attila gemaakt te worden. De financiële consequenties hiervan worden dan ook nader uitgewerkt.

Uitvoering

Na vaststelling van het stedenbouwkundig ontwerp worden verschillende zaken verder uitgewerkt. Om ruimte te maken voor de inpassing van de atletiekbaan en tennisvelden dient de huidige Intratuin verplaatst te worden naar een perceel ten noorden van de A58. In het najaar 2025 volgt een raadsvoorstel voor het openen van de grondexploitatie hiervoor. Daarna start de ruimtelijke procedure. Voor de verdere inpassing van de nieuwe sportaccommodaties dienen de Fontys-gebouwen P2 en P3 verworven te worden.

Om de ambities uit het stedenbouwkundig ontwerp te kunnen realiseren dient het Omgevingsplan gewijzigd te worden. De ruimtelijke onderzoeken worden in 2025-2026 doorlopen, waarna de ruimtelijke procedure voor wijziging van het bestemmingsplan in 2026 start. Medio 2027 wordt een wijziging van het omgevingsplan aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.

Voor zowel de buitensportaccommodaties (tennis en atletiek) en de toekomstige openbare ruimte in het gebied volgt een ontwerpproces. Onderdeel hiervan is een participatieproces met belanghebbenden en toekomstige gebruikers van de campus (bewoners omliggende wijken). Het streven is om medio zomer 2028 de nieuwe atletiekbaan en tennisvelden op te leveren. De gebruikers van de huidige atletiekbaan en tennisclub TCS kunnen in 2028 dan verhuizen naar de nieuwe locatie, waarna de realisatie van het Stappegoorpark en de woningbouw op de huidige locaties kan starten.

Voor de multifunctionele indooratletiekhal wordt een Voorlopig Ontwerp (VO) opgesteld. Naar verwachting wordt het VO inclusief aanvraag van uitvoeringskrediet in 2027 aan de gemeenteraad ter besluitvorming aangeboden. Afhankelijk van het ontwerpproces en het verloop van de ruimtelijke procedure is realisatie van de indoorhal voorzien medio 2028-2029.

De globale planning voor de komende jaren ziet er daarmee als volgt uit:

- 2025 – 2027: Verplaatsing Intratuin
- 2025 – 2027: Ruimtelijke procedure wijziging omgevingsplan
- 2026 – 2027: Verwerving benodigde Fontys-gebouwen

2025 – 2028:	Aanbesteding, ontwerp en realisatie buitensportaccommodaties
2025 – 2029:	Aanbesteding, ontwerp en realisatie multifunctionele indooratletiekhal
2025 – 2029:	(Participatief) ontwerpproces en realisatie openbare ruimte

Participatie

Participatie heeft plaatsgevonden met de direct belanghebbenden in het gebied. Allereerst in 2023 met de projectgroep Stappegoor. Een Projectgroep met belanghebbenden onder leiding van 2 onafhankelijke voorzitters die tot een advies aan het college is gekomen over inpassing van de atletiekbaan en tennisvelden in Stappegoor. Vervolgens is een werkgroep voor de Sport- en Onderwijscampus geformeerd bestaande uit belanghebbenden (Attila, Tennisclub Stappegoor, Fontys, Yonder, Intratuin en de gemeente inclusief het Sportbedrijf). De werkgroep heeft in een aantal sessies in de periode februari tot juni 2024 een ruimtelijk model uitgewerkt voor de Sport- en Onderwijscampus en dit ter advies aan het college aangeboden. Bewoners aan de Stappegoorweg zijn zowel mondeling en schriftelijk op de hoogte gesteld van dit ruimtelijk model.

Het college besloot daarop om in te stemmen met het ruimtelijk model en dit uit te werken naar een stedenbouwkundig ontwerp. In de periode december 2024 - april 2025 is in sessies met belanghebbenden gekomen tot gedragen ontwerpprincipes en een stedenbouwkundig ontwerp. Over dit stedenbouwkundig ontwerp zijn de bewoners aan de Stappegoorweg wederom mondeling als schriftelijk geïnformeerd.

In het vervolgproces is een participatieproces voorzien voor de verdere inrichting van de openbare ruimte. In dit proces krijgen naast belanghebbenden uit het campusgebied ook bewoners van omliggende wijken (Groenewoud, Zuiderpark en Stappegoor) de mogelijkheid om hun inbreng op het ontwerp voor de openbare ruimte mee te geven middels inloopbijeenkomsten en een planteam.

Communicatie

Op www.tilburg.nl/Stappegloor worden de laatste nieuwtjes en ontwikkelingen gedeeld met de stakeholders.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig ontwerp Sport- en Onderwijscampus Stappegoor
2. Plankaart Sport en Onderwijscampus
3. Financieel overzicht totale investeringen gebied Stappegoor

Ter inzage gelegde stukken

Geen.

Tilburg, 15 april 2025

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,

de secretaris,

de burgemeester,

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. de volgende ontwerpprincipes voor de Sport- en Onderwijscampus vast te stellen:
 - a. sport als centrale plek, met een nieuwe tennisaccommodatie en een NK-waardige atletiekaccommodatie;
 - b. groene en veilige campus;
 - c. vier pleinruimtes verbonden aan de omliggende wijken;
 - d. geopende campus;
 - e. parkeren langs de randen;
 - f. aantrekkelijke en levendige waterplas;
 - g. multifunctionele indooratletiekhal.
3. een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 1.165.000 voor zowel de uitvoering van het Stedenbouwkundig Ontwerp inclusief het opstellen van een Definitief Ontwerp voor de Sport- en Onderwijscampus als ook voor de uitwerking naar een Definitief Ontwerp van de multifunctionele indooratletiekhal. Een bedrag van € 665.000 zal worden gedekt uit de al voor gebiedsontwikkeling Stappegoor gereserveerde middelen in de Reserve Fonds Stedelijke Ontwikkeling en een bedrag van € 500.000 wordt gedekt uit de Reserve Incidentele Opgave.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 30 juni 2025

de griffier,

In overeenstemming met het [ondertekeningsmandaat raadsstukken](#) worden raadsbesluiten alleen door de griffier ondertekend.