



Voorblad

Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Ontwerp Stappegoorpark

Datum college:	15 april 2025, nr. 55
Portefeuillehouder:	Wethouder Çelik en betrokken portefeuillehouder: Van der Pol
Afdeling:	Ruimte
Behandelend ambtenaar:	D. Ackema

Samenvatting

Na een uitgebreid voortraject met een haalbaarheidsonderzoek naar de realisatie van een openbaar Stappegoorpark met semiopenbare atletiekaccommodatie, is op 3 september 2024 door het college van B&W [besloten](#) opdracht te geven voor een stedenbouwkundig ontwerp voor het Stappegoorpark. Met het park wordt beoogd om een substantiële, aantrekkelijke buitenruimte te realiseren in Stappegoor om de leefbaarheid in het gebied te vergroten. Als onderdeel van de integrale gebiedsontwikkeling Stappegoor draagt dit bij aan de doelstellingen uit het akkoord "Meer voor Elkaar". Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp wordt voorgesteld een aantal ontwerpprincipes voor het Stappegoorpark en de woningbouw aan het park vast te stellen. Deze ontwerpprincipes bieden kaders en richting voor het vervolg van het ontwerpproces.

Collegebesluit

Het college stelt de raad voor om de volgende ontwerpprincipes voor het Stappegoorpark vast te stellen:

- a. een natuurlijk, gezond park;
- b. een klimaatbestendig park;
- c. cluster woningbouw aan de oostzijde van het park;
- d. de atletiek rondbaan als icoon;

Raadsvoorstel Ontwerpprincipes Stappegoorpark

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 geparkeerde auto's domineren het straatbeeld.

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.

De ambities om een aantrekkelijk en leefbaar gebied te maken en woningen toe te voegen komen samen in het Stappegoorpark. In het [Koersdocument Stappegoor](#) uit 2019 is geconstateerd dat er een substantiële openbare verblijfs- en recreatieruimte moet worden gerealiseerd in de vorm van een openbaar park, omdat er een groot tekort is aan openbare verblijfsplekken in Stappegoor.

In september 2024 heeft het college van B&W [besloten](#) opdracht te geven voor het maken van een stedenbouwkundig ontwerp voor het Stappegoorpark. Dit stedenbouwkundig ontwerp is onder leiding van ontwerpbureau Karres en Brands, in samenwerking met een afvaardiging van Wijkvereniging Willemsbuiten en Consortium Stappegoor, gemaakt. Het ontwerp vormt de basis voor de verdere uitwerking van de ambities in dit gebied.

Beoogd effect

Het stedenbouwkundig ontwerp is de eerste stap richting de ontwikkeling van het Stappegoorpark. Dit park is van belang voor de wijk omdat er circa 1.000 woningen gebouwd worden in Stappegoor. Daarmee is het onderdeel van de gebiedsontwikkeling Stappegoor, die bijdraagt aan de ambities uit ons Bestuursakkoord "Meer voor Elkaar".

Met de realisatie van het park wordt beoogd een substantiële aantrekkelijke buitenruimte te realiseren. Door ontmoeting, beweging en gezondheid in het park te stimuleren wordt de leefbaarheid in de omgeving verbeterd.

Relevante besluitgeschiedenis:

- [Koersdocument Stappegoor](#)
- [Raadsbesluit cofinanciering WBI](#)
- [Raadsbesluit afronding haalbaarheidsonderzoek atletiekaccommodatie Stappegoor](#)
- [Collegebesluit Toekomstperspectief Hart van Stappegoor](#)
- [Collegebesluit Stappegoorpark en Sport- en onderwijscampus](#)
- [Motie 'Tilburg een volwaardige atletiekbaan'](#)
- [Raadsinformatiebrief d.d. 6 februari 2024 over 'Stand van zaken Stappegoorpark'](#)
- [Raadsinformatiebrief d.d. 2 juli 2024 over 'Voortgang Stappegoorpark'](#)
- [Raadsinformatiebrief d.d. 10 september 2024 over 'Voortgang Stappegoorpark'](#)

Voorstel

De volgende ontwerpprincipes voor het Stappegoorpark vaststellen:

- a. Een natuurlijk, gezond park;
- b. Een klimaatbestendig park;
- c. Cluster woningbouw aan de oostzijde van het park;
- d. De atletiek rondbaan als icoon;

Argumenten

1. *De vaststelling van ontwerpprincipes biedt kaders en richting voor het vervolg*

De afgelopen maanden is in samenwerking met Wijkvereniging Willemsbuiten, omwonenden en ontwikkelaars Synchroon en BPD aan een stedenbouwkundig ontwerp voor het park met woningbouw gewerkt. Het stedenbouwkundig ontwerp is bijgevoegd in bijlage 1. Aan het ontwerp liggen een aantal ontwerpprincipes ten grondslag die kaders bieden voor de volgende ontwerpfases. De ontwerpprincipes zijn:

a. Een natuurlijk, gezond park

In de sessies met stakeholders en omwonenden is de ambitie uitgesproken om van het Stappegoorpark een park te maken waar kwalitatief groen wordt toegevoegd en waar gezondheid hoog in het vaandel staat. Het park moet een natuurlijke uitstraling krijgen door toevoeging van verschillende typen kwalitatief groen. Langs de randen van het park, met name aan de zuid- en westzijde worden de boomrijke randen versterkt. Het groen gaat vervolgens over in lagere bloemrijke vegetatie, waardoor de zichtlijnen richting het park behouden blijven, wat ten goede komt aan de sociale veiligheid. De boomrijke randen bieden mogelijkheden voor de migratieroutes van vogels en vleermuizen, terwijl de lagere vegetatie schuilplekken biedt voor zoogdieren. Dit vormt gelijk de koppeling tussen natuurlijk en gezond. Met een gezond park wordt niet alleen de fysieke gezondheid van mensen bedoeld. Het doel is om een gezond leefklimaat te creëren voor mens en dier, door onder andere stadsecologie te bevorderen.

Daarnaast behelst een gezond park zowel de fysieke als mentale gezondheid. Fysieke gezondheid wordt gestimuleerd door verschillende sport- en spelvoorzieningen in het park onder te brengen. Daarbij zijn de speelvoorzieningen met name bedoeld voor wat oudere kinderen, aangezien er in de omliggende wijken al veel speelvoorzieningen voor jonge kinderen zijn.

Om de mentale gezondheid te verbeteren wordt daarnaast beoogd voorwaarden te scheppen die ontmoeting en verbinding met anderen te stimuleren. Dit kan in verschillende vormen, bijvoorbeeld door trappen in tribune-opstelling aan te brengen op een plek waar sowieso al een natuurlijk hoogteverschil zit. Maar ook het eenvoudigweg plaatsen van voldoende bankjes stimuleert de ontmoeting.

Voor alle inrichtingsideeën geldt dat de definitieve invulling in vervolgfases bepaald worden.

b. Een klimaatbestendig park

Door de natuurlijke hoogteverschillen in het gebied is waterberging een belangrijk onderdeel van het ontwerp, dat leeft ook bij de omgeving. Het hoogteverschil wordt op verschillende plaatsen gebruikt om het ontwerp te versterken. Een voorbeeld daarvan is de waterberging die in het park moet landen. Buiten de waterberging die vanuit het project in het park moet landen, vanwege de toevoeging van woningen en openbare verharding, ligt er ook een wateropgave vanuit Willemskwartier. Deze bergingsopgave wordt grotendeels aan de zuidwestkant van het park, binnen de rondbaan, geprojecteerd. Dit wordt onder andere gedaan door van dat gedeelte van het park de laagstgelegen plek in het gebied te maken.

Een ander onderdeel van een klimaatbestendig park is om in de volgende ontwerpfases te zorgen dat er voldoende schaduwplekken zijn. Hiervoor wordt aangesloten bij de richtlijnen uit de uitvoeringsagenda klimaatadaptatie Koel Tilburg.

c. Cluster woningbouw aan de oostkant van het park

Aan het park zullen ca. 175 woningen in verschillende categorieën gebouwd worden. Stedenbouwkundig past dit het best aan de oostkant van het park. De woningen worden geclusterd om een voldoende groot aaneengesloten park te behouden. Daarnaast, zoals bij het volgende punt wordt benoemd, is een van de

ontwerpprincipes om de atletiek rondbaan in kleinere vorm te behouden. Dat kan alleen als de woningen geclusterd worden aan de oostzijde.

De appartementen worden in een hofstructuur gebouwd, om een overgang te creëren van straat (straatnaam Achter de IJbaan) naar park. Daarnaast zorgt de positionering van de gebouwen ervoor dat het plan doorwaadbaar is en er diagonale doorzichten ontstaan die de Achter de IJbaan visueel verbinden met het park. Het idee is dat de appartementengebouwen eenzijdige uitstraling krijgen door aan alle kanten van de gebouwen woningen te programmeren met rondlopende balkons. Dit draagt ook bij aan de activering van de Achter de IJbaan en daarmee ook aan de sociale veiligheid van de gehele buitenruimte, zowel het park als het woonhof en de Achter de IJbaan.

d. De atletiek rondbaan als icoon

Met gezondheid als één van de belangrijke ontwerpprincipes voor het park, kwam gedurende het ontwerpproces het besef dat de aanwezigheid van de atletiek rondbaan op deze locatie een hele mooie kans biedt om beweging te stimuleren.

Het idee is om de atletiekbaan in beperkte vorm te behouden, bijvoorbeeld door de twee binnenste banen te handhaven met een andere vorm van verharding. In delen van de baan kunnen zitvoorzieningen of andere bewegingselementen aangebracht worden. Daardoor kan de baan gebruikt worden door mensen die een rondje willen lopen of rennen, maar kan het ook gebruikt worden voor andere ontmoetings- of bewegingsfuncties.

2. Voortgang vervolg van belang voor behoud ontvangen Rijksbijdrage

Het park en de woningen zijn onderdeel van de Woningbouwimpuls (WBI) subsidie die voor Stappegoor is verkregen. Uiterlijk begin 2030 moet gestart zijn met de realisatie van zowel het park als de woningen. Het is daarom van belang om verder te werken naar een definitief ontwerp.

Om de start van de realisatie uiterlijk begin 2030 mogelijk te maken is het daarnaast van belang dat de ontwikkelingen op de Sport- en Onderwijscampus zo spoedig mogelijk doorgang vinden. De doorgang van het park met woningbouw, en daarmee het voldoen aan de bepalingen uit de subsidiebeschikking, is afhankelijk van de verplaatsing van de atletiekbaan en tennisbanen.

Kanttekeningen en gewogen alternatieven

Het ontwerpproces is een constante afweging van alternatieven en zal dat in de vervolgfases ook zijn. Hieronder worden twee gewogen alternatieven benoemd:

a. Andere uitstralingen en identiteit park

Een park kan natuurlijk hele verschillende soorten uitstralingen hebben: veel of weinig bomen, losse “kamers” omringd door bomen of grote open vlakten et cetera. Ook moeten er keuzes gemaakt worden over welke activiteiten en voorzieningen in het park gefaciliteerd moeten worden, bijvoorbeeld: evenementen, sport, spelen, ontmoeting, buurttuinen, dieren, eetbare planten. Kortom, wat is de identiteit van het park?

Uit de eerste participatiesessie kwam qua uitstraling een combinatie tussen het Leijpark en het Spoorpark als wens uit de bus. Echter, qua oppervlakte is het Leijpark ongeveer 10x zo groot als het Stappegoorpark en het Spoorpark ongeveer 2,5x zo groot. Die grootte heeft invloed op de mogelijkheden, maar qua uitstraling is de ambitie om de wens uit de omgeving mogelijk te maken.

b. Maatschappelijke voorzieningen of daghoreca in/aan het park

Tijdens de participatiemomenten is de wens uitgesproken om daghoreca of een andere vorm van maatschappelijke voorziening in of aan het park te realiseren. Op dit moment staat daarom een paviljoen ingetekend aan de zuidzijde van het park. Echter zijn er meerdere alternatieven voor deze wens. Zo kan dit ook gerealiseerd worden in de plint van het gebouw met sociale woningen, het meest zuidelijke gebouw. Dat biedt kansen voor een levendige entree van het park aan de zuidoostzijde.

Tot slot moet rekening gehouden worden met de invulling van gebouw W in Willemskwartier. Dit gebouw is ook bestemd voor een maatschappelijke invulling. Het is van belang om de invulling van gebouw W en de maatschappelijke voorziening in of aan het park op elkaar af te stemmen.

Niet beïnvloedbare risico's

Naast de reguliere projectrisico's, kent iedere gebiedsontwikkeling ook gebiedsspecifieke risico's. Voor het Stappegoorpark is dit met name gelegen in de afhankelijkheid van andere deelprojecten. 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

Voor de realisatie van het park is, naast de verkregen WBI-subsidie, de gemeentelijke cofinanciering gereserveerd in het Fonds Stedelijke Ontwikkeling. Dit is een bedrag van € 600.000,-. De komende periode zal in samenhang met de overige in ontwikkeling zijnde projecten binnen Stappegoor worden afgestemd op welke wijze het park kan worden vormgegeven en uitgevoerd. Daarnaast zal worden gerekend aan de financiële haalbaarheid van zowel het park als de woningbouwontwikkeling. Wanneer er meer duidelijkheid is over de doorgang van de projecten op de Sport- en Onderwijscampus zal een voorstel aan uw raad volgen voor het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet voor de realisatie van het park.

Uitvoering

De komende tijd wordt de (financiële) haalbaarheid van het project verder uitgewerkt. Ook wordt gestudeerd op mogelijke opbrengst verhogende potentie in het gebied. Daarnaast start de volgende ontwerpfase van het park na dit besluit. Vanwege de volgtijdelijkheid van de verschillende projecten in Stappegoor staat de start van de realisatie van het park en de woningen op dit moment gepland voor eind 2028/begin 2029.

Participatie

In januari en februari zijn participatiesessies georganiseerd. In januari hebben de deelnemers, voornamelijk omwonenden, in groepjes nagedacht en gediscussieerd over de gewenste invulling van het park. Vervolgens hebben de groepjes hun ideeën aan elkaar gepresenteerd. Met die ideeën is de projectgroep in februari verder aan de slag gegaan, waarna in de participatiesessie eind februari het schetsontwerp aan de aanwezigen gepresenteerd is. De aanwezigen hebben die avond tips en tops meegegeven die in de volgende ontwerpfase meegenomen worden.

Ook in het vervolg zullen de omwonenden en andere stakeholders kans krijgen om hun input op het ontwerp te geven.

Communicatie

Na uw besluit wordt zowel over het Raadsvoorstel Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan Stappegoor als over het Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Ontwerp Sport- en Onderwijscampus en het Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Ontwerp Stappegoorpark gecommuniceerd. Dit gebeurt via verschillende kanalen, zoals de Stappegoor nieuwsbrief, Stadsnieuws, Tilburg.com en via een nieuwsbericht op Tilburg.nl.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig ontwerp Park Stappegoor d.d. 14-03-2025
2. Bijlage financieel overzicht 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

De volgende ontwerpprincipes voor het Stappegoorpark vast te stellen:

- a. Een natuurlijk, gezond park;
- b. Een klimaatbestendig park;
- c. Cluster woningbouw aan de oostzijde van het park;
- d. De atletiek rondbaan als icoon;

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

de griffier,

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