



Voorblad

Raadsvoorstel Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (VOSP) Stappegoor, vaststellen hoofduitgangspunten en ophalen wensen en bedenkingen

Datum college:	15 april 2025, nr. 53
Portefeuillehouder:	Wethouder Çelik - Betrokken wethouders Bas van der Pol en Maarten van Asten
Afdeling:	Ruimte
Behandelend ambtenaar:	M. Verhoef

Samenvatting

Begin 2024 presenteerde het college het Toekomstperspectief Hart van Stappegoor met een [raadsbrief](#). Dit Toekomstperspectief vormde een doorvertaling van het door de raad vastgestelde [Koersdocument voor Stappegoor](#) en schetste de vier ontwerpprincipes voor dit gebied, te weten: leefbaar en toekomstbestendig, stedelijke kwaliteit, routes en verbindingen en bestemming Stappegoor. Sindsdien is op deze principes input opgehaald bij bewoners en ondernemers middels werktafels en inloopsessies. Vervolgens is samen met het Consortium, interne en externe adviseurs in twaalf ontwerpateliers de plannen verder verfijnd en doorontwikkeld. Dat resulteert in het voorliggend concept Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP). Dit concept VOSP is klaar voor verdere aanscherping en verrijking maar biedt ook helderheid aan de betrokkenen welke transformatie de komende jaren plaats gaat vinden in Stappegoor.

Collegebesluit

Het college stelt de raad voor om:

- de hoofduitgangspunten uit het concept Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP) vast te stellen, deze zijn:
 - Stappegoor gaat verdichten met ca. 1.000 voornamelijk betaalbare woningen
 - de locaties voor deze nieuwbouw liggen vast
 - in Stappegoor wordt slim gebruik gemaakt van de schaarse ruimte door:
 - te kiezen voor hoogbouw en aanleg van parkeergarages
 - gebiedsgericht te parkeren in de parkeergarages Curlinghof/T-kwadraat en Pathé
 - het openbaar gebied op een slimme wijze te vergroenen en ruimte te geven voor water
 - onder de woningbouwlocatie Curlinghof komt een openbare parkeergarage die ondergronds wordt geschakeld met de parkeergarage T-Kwadraat en Pathé
 - de Stappegoorweg wordt omgebouwd tot een makkelijk oversteekbare, groen opgezette Stappegoorboulevard met de ondergrondse ontsluiting naar de openbare parkeergarage. Hier staat lopen en fietsen voorop, de auto is te gast
 - de bouw van een beheerde fietsenstalling op de voormalige locatie ter hoogte van de huidige ingang van de autoparkeergarage van T-kwadraat
 - er wordt een goede oost-west verbinding voor fietsers en voetgangers gerealiseerd die start in Zuiderpark, tussen de woongebouwen van Apennijnenhof, de Stappegoorboulevard over steekt via de woongebouwen van Curlinghof, loopt via de route tussen de Irene Wüstbaan/IJssporthal naar Willemskwartier en Willemsbuiten.
- eventuele wensen en bedenkingen mee te geven op het concept VOSP Stappegoor ter afronding van dit document dat vervolgens de basis zal vormen voor de uit te werken deelprojecten.

Raadsvoorstel Voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan (VOSP) Stappegoor, vaststellen hoofduitgangspunten en ophalen wensen en bedenkingen

Aanleiding

Tilburg heeft de ambitie om een compacte, groene en verbonden stad te zijn en bij te dragen de lokale opgave en aan het landelijk tekort aan betaalbare woningen. Het streven is dat zoveel mogelijk binnen de huidige stadsgrenzen te doen en tegelijkertijd de leefbaarheid in de stad te verbeteren. Eén van de plekken waar deze stedelijke ambities samenkomen is Stappegoor. Bij het ontwikkelen van het gebied is expliciet aandacht voor het behouden wat goed is en het verbeteren waar nodig is. Zo kunnen de leefbaarheid, de openbare ruimte en de routes voor lopen en fietsen een upgrade gebruiken. Tegelijkertijd moeten de grootschalige voorzieningen goed bereikbaar blijven om ook in de toekomst hun meerwaarde voor de stad en de regio te behouden. In september 2019 heeft de raad het [Koersdocument Stappegoor](#) vastgesteld waarin een visie gegeven wordt op de gebiedsontwikkeling Stappegoor. Dit vormde in november 2020 de basis voor de aanvraag woningbouwimpuls subsidie (WBI). Dit is een rijkssubsidie om de bouw van betaalbare woningen te stimuleren en het openbaar gebied aan te pakken. In november 2021 stemde de raad in met [cofinanciering](#) door de gemeente, toen aan de hand van een globale stedenbouwkundige opzet en een nieuwe ontsluitingsstructuur. Tevens is toen gevraagd naar een studie voor een openbaar park in Willemsbuiten met een semi openbare NK-waardige atletiekaccommodatie.

Bij de verdichting van het gebied met 1.000 voornamelijk betaalbare woningen moeten er keuzes gemaakt worden ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte en de keuze voor bepaalde vormen van woningbouw. U heeft hier afgelopen periode ook belangrijke accenten gelegd, zoals door het vaststellen van de actualisatie van het Hoogbouwbeleid, de aanpak van het nieuwe parkeerbeleid en het gesprek dat nu gevoerd wordt over de actualisatie van de Netwerkanalyse 2040 en de daarmee samenhangende mobiliteitsmaatregelen. De openbare ruimte binnenstedelijk wordt schaars en daarom moet slim ontworpen worden. Daarom wordt gekozen voor hoogbouw in combinatie met hoogwaardige publieke parkeervoorzieningen, zodat zo veel mogelijk ruimte wordt gecreëerd om te ontwerpen aan een goed leefklimaat, waar ruimte is voor groen en water. De openbare ruimte moet goed werken voor verblijfsfuncties en voor voetgangers en fietsers, de auto is te gast. De vast te stellen maatregelen zijn cruciaal voor het laten slagen maken van een fijne buurt, maar zorgen er ook voor dat de (regionaal) georiënteerde voorzieningen goed bereikbaar blijven.

In februari 2024 heeft het College het [Toekomstperspectief Hart van Stappegoor](#), het stedenbouwkundig raamwerk, gepresenteerd met de vier ontwerpprincipes voor de ontwikkeling (herinrichting) van het openbaar gebied. Deze zijn vervolgens op basis van een participatietraject met omwonenden en ondernemers doorvertaald en verfijnd in het voorliggende concept VOSP. Parallel hieraan is gewerkt aan doorontwikkeling van de plannen voor de Sport- en Onderwijscampus en het Stappegoorpark.

Nu het VOSP van Stappegoor op hoofdlijnen gereed is, en is aangetoond dat (en hoe) de ontwerpprincipes uit de Toekomstvisies in de praktijk kunnen worden doorvertaald, is het moment gekomen om naast het Hart van Stappegoor ook de voorliggende plannen voor de Sport- en Onderwijscampus en het Stappegoorpark samen te brengen in één compleet en integraal VOSP. Voor die laatste stap wil het college de raad vragen om in te stemmen met de hoofduitgangspunten van het VOSP en de ontwerpprincipes van het Stappegoorpark en de Sport- en onderwijscampus en eventuele wensen en bedenkingen mee te geven voor het afronden van het VOSP. Dit VOSP zal dan voor de komende jaren het basisdocument worden voor de verdere uitwerking van deelplannen in het gebied.

Beoogd effect

Uitwerking van het vastgestelde Koersdocument Stappegoor, met name voor een nieuw openbaar gebied. Dit draagt bij aan de ambities uit ons Bestuursakkoord 2022 – 2026;

- Tilburg Kansrijk: bouw van ca. 1.000 voornamelijk betaalbare woningen
- Tilburg Groen en Duurzaam: vergroenen waar mogelijk van openbare ruimte in Stappegoor
- Tilburg Groeit, Bloeit en Bruist: voldoen aan de stedelijke ontwikkelingsstrategie de verdichtingsopgave en verlevendigen van het openbaar gebied en meer specifiek de ambities zoals die geformuleerd zijn in de recent vastgestelde Woonagenda.

Voorstel

1. De hoofduitgangspunten uit het concept Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP) vaststellen, deze zijn:
 - a. Stappegoor gaat verdichten met ca. 1.000 voornamelijk betaalbare woningen
 - b. de locaties voor deze nieuwbouw liggen vast
 - c. in Stappegoor wordt slim gebruik gemaakt van de schaarse ruimte door:
 - i. te kiezen voor hoogbouw en aanleg van parkeergarages
 - ii. gebiedsgericht te parkeren in de parkeergarages Curlinghof/T-kwadraat en Pathé
 - iii. het openbaar gebied op een slimme wijze te vergroenen en ruimte te geven voor water
 - d. onder de woningbouwlocatie Curlinghof komt een openbare parkeergarage die ondergronds wordt geschakeld met de parkeergarage T-Kwadraat en Pathé
 - e. de Stappegoorweg wordt omgebouwd tot een makkelijk oversteekbare, groen opgezette Stappegoorboulevard met de ondergrondse ontsluiting naar de openbare parkeergarage. Hier staat lopen en fietsen voorop, de auto is te gast
 - f. de bouw van een beheerde fietsenstalling op de voormalige locatie ter hoogte van de huidige ingang van de autoparkeergarage van T-kwadraat
 - g. er wordt een goede oost-west verbinding voor fietsers en voetgangers gerealiseerd die start in Zuiderpark, tussen de woongebouwen van Apennijnenhof, de Stappegoorboulevard over steekt via de woongebouwen van Curlinghof, loopt via de route tussen de Irene Wüstbaan/IJssporthal naar Willemskwartier en Willemsbuiten.
2. Eventuele wensen en bedenkingen meegeven op het concept VOSP Stappegoor ter afronding van dit document dat vervolgens de basis zal vormen voor de uit te werken deelprojecten.

Argumenten

1.1 In het concept VOSP wordt het ingezet beleid en participatie-opbrengsten doorvertaald

Sinds de vaststelling van het Koersdocument Stappegoor heeft de raad op belangrijke punten accenten gelegd, zoals de actualisatie van het Hoogbouwbeleid, de besluitvorming rond de cofinanciering WBI Stappegoor. Dit voorjaar heeft u gesproken over parkeerbeleid, en bent u nog aan het discussiëren over de stedelijke ontwikkelingsstrategie en de samenhangende mobiliteitsmaatregelen. Al die aspecten zijn – na een participatietraject waarin wensen, zorgen en aandachtspunten zijn opgehaald bij bewoners van omliggende wijken en de ondernemers van Stappegoor - verwerkt in dit concept-VOSP. Het is met andere woorden een integraal plan dat de verschillende beleidslijnen en input uit de samenleving samenbrengt.

1.2 Stappegoor gaat transformeren door de toevoeging 1.000 betaalbare woningen

De verdichtingsopgave waar Tilburg voor staat zorgt ervoor dat verschillende gebieden in Tilburg gaan transformeren. Dit is niet uniek, zo is in het verleden de Piushaven van een bedrijvenlocatie getransformeerd tot een gemixt gebied en is de binnenstad aan het veranderen. Naast Stappegoor staan ook Tilburg-Noord en het Kenniskwartier aan de start van een transformatie. Uniek in Stappegoor zijn de grootschalige voorzieningen op het gebied van sport, onderwijs, detailhandel en leisure. In het concept VOSP is expliciet aandacht voor het behouden wat goed is en het verbeteren waar nodig is. Door het toevoegen van woningen in het gebied is het noodzakelijk om de leefkwaliteit te verbeteren, door het toevoegen van pleinen, groen en

de omgeving vriendelijker te maken voor de fiets en voetganger. Tegelijkertijd moeten de grootschalige voorzieningen goed bereikbaar blijven om ook in de toekomst hun meerwaarde voor de stad en de regio te behouden. Bezoekers met de auto kunnen straks in de hoogwaardige parkeergarage parkeren waardoor er meer ruimte ontstaat voor om het openbaar gebied een upgrade te geven. Tegelijkertijd blijft het via de Stappegoorboulevard wel mogelijk om van Tilburg naar Goirle te rijden.

1.3 Belanghebbenden vragen duidelijkheid over welke uitgangspunten nu vast liggen en waar men nog invloed op uit kan oefenen.

Binnenstedelijke transformatie en inbreiding op deze schaal vragen om een nieuwe manier van gebiedsontwikkeling, gebaseerd op meervoudig ruimtegebruik, zowel boven- als ondergronds. Deze nieuwe benaderingswijze hebben we ook met de verschillende belanghebbenden doorlopen. In dat participatietraject is stevig ingezet op een gezamenlijke feitenbasis. Daarmee gewapend hebben we ons verdiept in hoe dit in de praktijk er uit gaat zien, onder meer met een bezoek aan ondergronds geschakelde parkeergarages elders in het land. Alle betrokkenen doorleven de richting die deze ontwikkeling opgaat en hebben behoefte aan dit besluit over de hoofduitgangspunten, zodat er steeds gericht aan goede en gedragen oplossingen kan worden samengewerkt. Zo bouwen we aan het vertrouwen bij alle betrokkenen dat het Hart van Stappegoor voor iedereen klopt.

1.4 Een slim ontwerp van de openbare ruimte zorgt voor kansen om het openbaar gebied meer kwaliteit te geven.

Stappegoor wordt momenteel gekenmerkt door veel asfalt, beton en grootschalige gebouwen. Parkeerterreinen liggen er vaak ongebruikt en desolaat bij. Op gebied van de sociale veiligheid ontstaan hierdoor problemen. De huidige gebouwen zijn naar binnen gericht, en er is geen (toe)zicht op het openbaar gebied. De nieuwe gebouwen krijgen zicht op straat, in het hart wordt reuring gecreëerd op de (nieuwe) pleinen. De nieuwe langzaamverkeersroutes koppelen daarbij de rustige woonwijken met het bruisende hart. Deze oost-west routes liggen op de logische plek en bij de inrichting van staat sociale- en verkeerveiligheid voorop.

Door het invoeren van gebiedsgericht parkeren en het afvangen van bestemmingsverkeer (auto) wordt optimaal gebruik gemaakt van de huidige parkeerplekken (men kan zelfs met minder parkeerplekken voldoen aan de vraag). Veel kruisend verkeer tussen zoekverkeer (auto's) en fietsers wordt op deze wijze voorkomen. Door slim gebruik te maken van de huidige parkeerplekken en het afwaarderen van de Stappegoorweg naar een 30km/u boulevard kan het overschot aan beton en asfalt wordt ingeruild worden voor groen en water. Dit leidt tot een betere leefomgeving en draagt bij aan het verminderen van de hittestress.

Om het gebruik van de geschakelde hoogwaardige parkeervoorziening simpel te houden voor de automobilist zal gebruik gemaakt worden van goede signing en de nieuwste doorstroamsystemen. Voor de sociale veiligheid wordt zo veel mogelijk gebruik gemaakt van daglichttoetreding, goede verlichting en heldere bewegwijzering. Wij zullen ons inspannen om deze hoogwaardige parkeervoorziening betaalbaar te houden.

1.5 Het VOSP vormt de komende jaren de basis voor de uitwerking van plannen in Stappegoor, met ruimte voor maatwerk

De hoofdprincipes die vastgelegd moeten worden zijn vooral de grootschalige (infrastructurele) ingrepen die noodzakelijk zijn voor de bouw van 1.000 voornamelijk betaalbare woningen (reeds een deel uitgevoerd op 't Kompas op Zuid en Poort van Stappegoor) op de locaties Curlinghof en Apennijnenhof en de zogenaamd "Tilly Towers" op de plek van de Tennis Club Stappegoor, die met de atletiekaccommodatie mee gaat verhuizen naar de Sport- en Onderwijs-campus. De voorgestelde mobiliteitsoplossingen sluiten aan bij de stadsbrede mobiliteitsvisie 2040. Onder het Curlinghof wordt geïnvesteerd in een hoogwaardige openbare parkeervoorziening die middels een ondergrondse ontsluitingsweg via de Stappegoorboulevard te bereiken is. Het bestemmingsverkeer sorteert hier al op voor bij de verkeerslichten op de Ringbaan Zuid. Via een ondergrondse rotonde en goede signing kan de automobilist op gemakkelijke wijze zijn weg vinden naar een geschikte parkeerplek, waar via lift of trap de gewenste voorziening of woning bereikt kan worden. Gebiedsgericht parkeren wordt ingevoerd. De woonblokken van het Curlinghof en Apennijnenhof zijn elk in tweeën gedeeld, waardoor het mogelijk wordt om als voetganger en fietser het gebied van oost naar west te

doorkruizen. Om het fietsen te promoten zal een beheerde fietsenstalling worden gerealiseerd op de locatie van de ingang van de parkeergarage van T-Kwadraat.

Bij het Curlinghof zal een nieuw plein gerealiseerd worden, waar buitensport op beoefend kan worden. Sport en gezondheid is een belangrijk thema voor Stappegoor, waar veel grootschalige sportvoorzieningen gevestigd zijn. Door sport meer naar buiten te halen, zoals op het nieuwe plein en in het Stappegoorpark wordt het aantrekkelijker en eenvoudiger om sport in de buitenruimte te beoefenen. In het gebied zullen nieuwe sport- en beweegroutes worden aangelegd en fietsen wordt aantrekkelijker gemaakt, deze zullen verbonden worden richting Groenewoud.

Om de reuring in Stappegoor te vergroten komen in de plint van het Curlinghof nieuwe (detailhandel en maatschappelijke) voorzieningen. Samen met de stakeholders zijn vorig jaar zgn. identiteitsessies gehouden. De uitkomst van deze sessies moet nog doorvertaald worden naar een "Plintvisie" welke getoetst wordt aan het vastgestelde detailhandel- en horecabeleid. De woonblokken, met enkele hoogteaccenten, zijn kleiner qua schaal en maat dan de naastgelegen voorzieningen. Naast de schaalsprong tussen woonblokken en voorzieningen zal tevens voorzien worden in een groen raamwerk. Na het vergroenen van het Olympiaplein wordt bij de Apennijnenweg gestart met de aanleg van de Noordertuin, gevolgd door de Zuidertuin bij de aanleg van het Apennijnenhof en vervolgens zal het groene raamwerk doorlopen op de Sport- en Onderwijscampus. Naast het vergroenen van de Stappegoorboulevard zal ook een groene noord zuid verbinding gerealiseerd worden tussen Willemskwartier en het Stappegoorpark. Het Stappegoorpark zal gaan functioneren als oost-west groenschakel lopende van het Willem II Stadion, het Stappegoorpark, het Olympiaplein naar de Sport en Onderwijscampus.

Het VOSP zorgt voor het verbeteren van de verbindingen binnen het hart van Stappegoor, maar ook met de nieuwe toe te voegen delen tussen Stappegoor en de bestaande woonbuurten Willemsbuiten, Zuiderpark en Groenewoud.

2.1 Het concept VOSP vraagt nog om een verfijningsronde tot de definitieve opmaak. Aan u wordt gevraagd om wensen en bedenkingen mee te geven zodat deze in de eindversie kunnen worden meegenomen. Omdat we het Hart van Stappegoor niet voor nu, maar voor de toekomst willen ontwikkelen, vinden we het belangrijk dat we de raad in positie brengen, en de kans geven om indien gewenst bij te sturen. De ontwerpkeuzes in een VOSP zijn een doorvertaling van reeds vastgestelde kaders. In de wisselwerking tussen de verschillende beleidslijnen en de praktijk van gebiedsontwikkeling wordt de impact hiervan concreet. Het Toekomstperspectief vormde slechts een richtsnoer voor nog te maken keuzes in die doorvertaling – maar de haalbaarheid van die keuzes nog moest worden aangetoond. Nu die horde is genomen, is het moment gekomen om de raad te vragen die keuzes te bekrachtigen.

Voorgesteld wordt bij u wensen en bedenkingen op te halen en vervolgens nog één keer middels inloopsessies bij alle stakeholders input op te halen. Hierna zal het voorliggende concept VOSP, tevens aangevuld met de ontwerpen voor het Stappegoorpark én de Sport- en Onderwijscampus, afgerond kunnen worden. Het VOSP (inclusief Structuurontwerp voor Curling- en Apennijnenhof) zal voor de komende jaren de basis vormen voor de uitwerking van meerdere deelprojecten en de aansluiting op de bredere gebiedsontwikkeling in Stappegoor. Deze deelprojecten kunnen soms kleinschalig zijn, zoals het realiseren van bepaalde wandel- en fietspaden, de aanleg van groenstructuren tot grootschalige ingrepen, zoals de bouw van appartementen, een openbare ondergrondse parkeergarage, de ombouw van de Stappegoorboulevard en de aanleg van pleinen en parken. Hiervoor zullen aparte participatietrajecten gevolgd worden, waarbij per project planteams samengesteld zullen worden. Het VOSP zal hiervoor de basis zijn.

Kanttekeningen en gewogen alternatieven

De combinatie van de verdichting met de grootschalige voorzieningen vraagt om een slim ontwerp. Tijdens het opstellen van het Koersdocument, gevolgd door het Toekomstperspectief, is steeds helderder geworden dat (ondanks de theoretische alternatieven) er in de praktijk nauwelijks alternatieven te bedenken zijn. Zoals eerder vermeld wil men recht doen aan de gevestigde functies (vanuit de lopende bedrijfsprocessen, maar ook

de voorkeur van de foodmarkt om hun private parkeervoorziening niet te integreren in de openbare, geschakelde parkeergarage) en tegelijkertijd een goede woon- en leefkwaliteit te combineren met grootschalige voorzieningen op het gebied van sport, leisure, scholen en een foodmarkt. Deze samenhang aan uitgangspunten zorgt dat het gebied goed bereikbaar blijft voor deze voorzieningen en dat het gebied beter deel kan nemen aan het stedelijk weefsel. Stappegoor is momenteel een wijk die bestaat uit losse functies die niet met elkaar interfereren. Door een grootschalige investering van circa € 300 mln. door de gemeente, ontwikkelaars en woningcorporaties in het gebied wordt het mogelijk gemaakt om na jaren de puzzelstukjes in elkaar te leggen en in Stappegoor een leefklimaat te maken waar het goed werken, wonen, verblijven, leren en uitgaan is. Eén van de puzzelstukjes is ook de verplaatsing van de atletiekaccommodatie naar de huidige onderwijscampus. Hier zal in overleg met Fontys overgegaan moeten worden tot de aankoop van enkele gebouwen. Zo wordt het mogelijk gemaakt om binnen Stappegoor een park te realiseren waar (mede) door de verdichting van het gebied een grote behoefte aan is.

Groei gaat niet zonder pijn. Ook in Stappegoor zullen de komende jaren veel ontwikkelingen plaatsvinden. In overleg met de belanghebbenden zoeken we samen uit om de (tijdelijke) overlast zo veel mogelijk te voorkomen, en te komen tot een Hart van Stappegoor dat voor iedereen klopt.

Het definitieve VOSP die in het laatste kwartaal van 2025 aan u wordt voorgelegd, zal de basis zijn voor de, verder per (bouw)project, uit te werken ruimtelijke ordeningsprocedures. Deze zullen de komende jaren (2026/2027) separaat aan u voorgelegd worden. Dit basisdocument zorgt ervoor dat de krappe planning in het kader van de Woningbouwimpulssubsidie (WBI) gehaald kan worden.

Niet beïnvloedbare risico's

De ontwikkelingen van Stappegoor staan niet los van de nieuwe ontwikkelingen in heel Tilburg, zoals het nieuwe mobiliteitsbeleid en parkeerbeleid. Ook het nieuwe energiebeleid zal landen in Stappegoor. Mooie ontwikkelingen waar Stappegoor veel baat bij kan hebben, alleen de snelheid waarmee deze projecten uitgerold worden, is niet te beïnvloeden vanuit de ontwikkelingen op Stappegoor. Daarnaast zullen we in de komende periode onderzoeken wat de impact is van gebied overstijgende vraagstukken zoals netcongestie en stikstof.

Kosten en dekking

De komende jaren zal fors geïnvesteerd worden in het Stappegoorgebied door de gemeente en de ontwikkelende partijen. Gezamenlijk komen de huidige ramingen uit op circa € 480 miljoen dat geïnvesteerd wordt in Stappegoor, waarvan zo'n € 83 miljoen geïnvesteerd wordt door de gemeente.

In de onderstaande tabel zijn de gemeentelijke investeringen weergegeven, de opbrengsten vanuit ontwikkelende partijen en de reeds beschikbare dekking. Daarnaast is de aanvullende benodigde dekking weergegeven, hetgeen wordt betrokken bij de integrale afweging in het kader van de perspectiefnota en de programmabegroting 2026.

Bedragen x € 1 mln. excl. Btw	Investerings	Opbrengsten ontwikkellende partijen	WBI-subsidie	Beschikbare cofinanciering WBI	Overige beschikbare dekking	Aanvullend benodigde dekking
Gemeentelijke grondexploitatie	16,7	-13,2	-0,1	0,0	0,0	3,5
Poort van Stappegoor (BIE reeds geopend)	2,0	-1,6	-0,3	-0,2	0,0	0,0
Curlinghof (BIE)	6,2	-5,6	-0,3	-0,3	0,0	0,0
Apennijnenhof (FAC)	1,5	-1,7	0,2	0,2	0,0	0,2
Stappegoorpark incl. Tilly Towers/ Willemspark (BIE)	5,0	-3,0	0,3	0,3	0,0	2,6
Verplaatsing Intratuin (BIE)	2,0	-1,3	0,0	0,0	0,0	0,7
Overige investeringen	66,1	0,0	-9,3	-7,6	-13,4	17,8
Infrastructurele aanpassingen	1,9	0,0	-1,0	-0,4	0,0	0,5
Sport- en Onderwijs-campus'	24,0	0,0	-3,4	-3,4	0,0	17,2
Parkeergarage Curlinghof*	18,2	0,0	-4,9	-3,8	-9,4	0,1
Multifunctionele indooratletiekhal (maximale variant)**	22,0	0,0	0,0	0,0	-4,0 N.t.b.	
Totaal	82,8	-13,2	-9,4	-7,6	-13,4	21,3

* De gereserveerde cofinanciering voor de onrendabele top van de parkeergarage bedraagt € 3,8 mln. en bij de programmabegroting 2025 is € 9,4 mln. aanvullend gereserveerd binnen de reserve FSO. Tevens is in de programmabegroting 2025 € 9,4 mln. taakstellend opgenomen binnen de reserve FSO, indien de gemeenteraad positief zou besluiten over de nieuwe financiële strategie parkeren. Op 31 maart 2025 heeft de gemeenteraad positief besloten over de nieuwe financiële strategie parkeren, waardoor de onrendabele top van de parkeergarage Curlinghof niet meer op projectniveau opgelost hoeft te worden. Deze gaat mee in de totale gemeentelijke parkeerexploitatie. Hierdoor wordt voldaan aan de taakstelling van € 9,4 mln. zoals hiervoor beschreven.

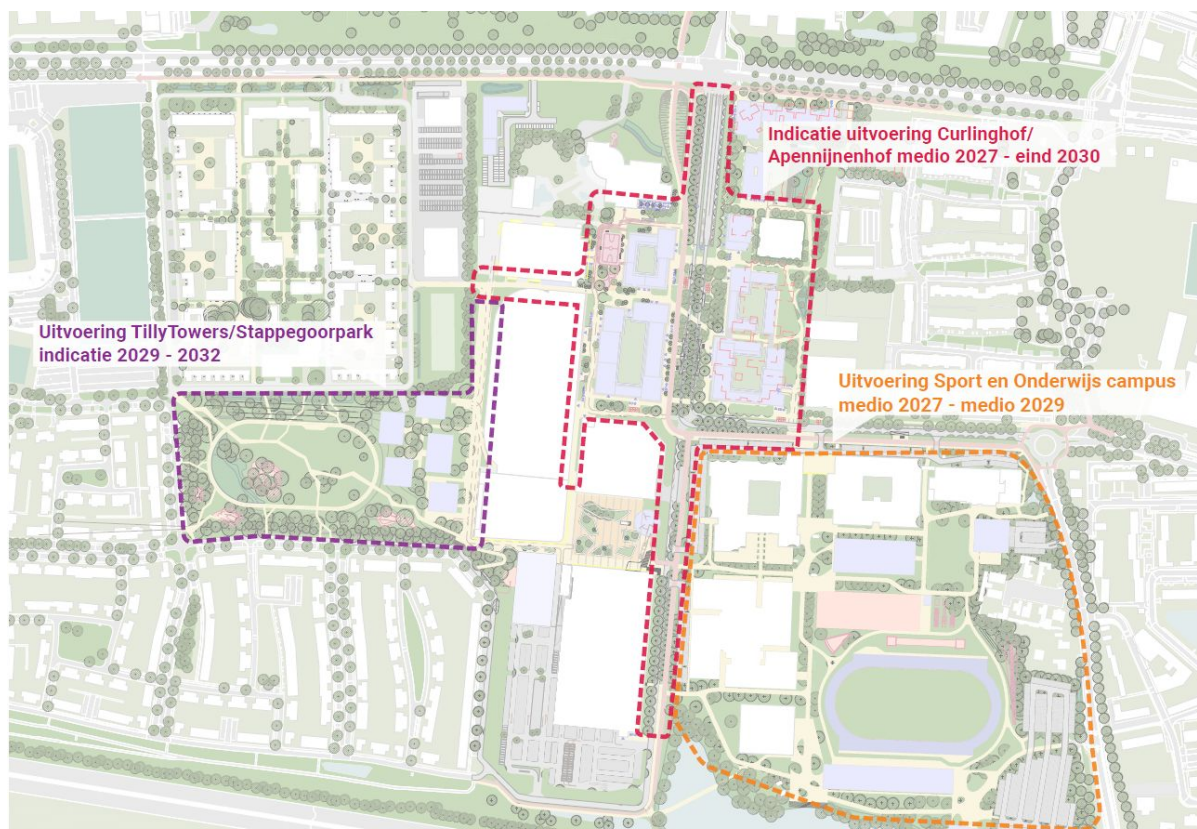
De gereserveerde cofinanciering ten behoeve van de onrendabele top van de parkeergarage van € 3,8 mln. kan door dit besluit op een andere wijze ingezet worden voor de upgrade van het openbaar gebied **binnen** het WBI-gebied Stappegoor. Dit moet binnen het gebied omdat wanneer deze cofinanciering vrijvalt of op een andere wijze buiten het WBI-gebied ingezet gaat worden, dan voldoet de gemeente Tilburg niet meer aan de vereiste 50% cofinanciering conform de WBI-aanvraag.

** Het resultaat van de multifunctionele indooratletiekhal dient nog doorgerekend te worden vanuit de sportexploitatie. Nadat het voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld is, zal de exploitatiedoorrekening ook plaatsvinden en zal de structurele of incidentele dekking gezocht worden. Derhalve is dit niet meegenomen in het reguliere proces van de perspectiefnota en programmabegroting 2026.

Over het bedrag van 21,3 mln. dient een aanvullende opslag van 1% (zijnde 210k) te worden opgenomen voor kunst en cultuur in de openbare ruimte. In lijn met het cultuurplan. Ook het beheer en onderhoud voor de toekomst zal in de verdere uitwerking meegenomen worden.

Uitvoering

Het Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP) zal na vaststelling dienen als basisdocument voor de te lopen ruimtelijke procedures in Stappegoor voor de deelplannen die de komende jaren uitgerold gaan worden. De komende jaren zullen de volgende bouwontwikkelingen gestart gaan worden:



Medio 2027 wordt naar verwachting gestart met de openbare parkeergarage, waarna de bouw van de woningen op Curlinghof gerealiseerd zullen worden. Parallel zullen de voorbereidende werkzaamheden plaatsvinden om de atletiekaccommodatie en de tennisbanen te verplaatsen. Vervolgens zal Apennijnenhof gebouwd worden. De verplaatsing van de tennisbanen en atletiekbaan zal in 2029 gerealiseerd moeten zijn, zodat dan gestart kan worden met de realisatie van het park en de Tilly Towers.

Het upgraden van het openbaar gebied sluit aan bij de bouwontwikkelingen.

Met de uitvoering van deze ontwikkelingen is voor Stappegoor een mooie slag geslagen, maar we houden oog voor kansen die er blijven komen in dit gebied en aan de randen. Het VOSP heeft de flexibiliteit om hierop in te spelen. Het nieuwe stedenbouwkundig raamwerk voor Stappegoor gaat over het maken van een stedelijke omgeving die de levenskwaliteit, gezondheid en het bevorderen van sociale verbinding vooropstelt. Het gemak en comfort van het dagelijks leven staat centraal. Er wordt bijgebouwd, maar de menselijke maat wordt niet vergeten.

Naast deze ontwikkelingen wordt een plan opgesteld voor kunst in de openbare ruimte met behulp van stadslab SPOOR. Daarbij wordt 1% van het totaal besteed aan het toevoegen van kunst in Stappegoor.

Participatie

Voorafgaand aan het Toekomstperspectief Hart van Stappegoor zijn meerdere informatiebijeenkomsten georganiseerd voor ondernemers/onderwijsinstanties en voor de bewoners van Stappegoor. Na de oplevering van het Toekomstperspectief zijn aparte werktafels georganiseerd voor bewoners van Zuiderpark en Willemsbuiten en zijn inloopsessies en een excursie georganiseerd voor de ondernemers. Hiermee hebben we ons ontwerpproces verrijkt, en komen we tot doordachte keuzes. Daarbij moet opgemerkt worden dat er terughoudendheid is bij de stakeholders voor de voorgestelde ontsluitings- en parkeeroplossingen.

Deze ingezette lijn willen we continueren. Voorgesteld wordt om voor de afronding van het VOSP nog één keer zo'n werktafel en inloopsessie te organiseren en een algemene grote informatiebijeenkomst op een zgn. Stappegoordag te organiseren. Ook in het vervolg van dit traject (detailuitwerking en operationele keuzes rond realisatie) zullen nog gedragen keuzes moeten worden gemaakt. Bij dit onderdeel zullen de ruimtelijke ordeningsprocedures gevolgd worden inclusief de vertegenwoordiging van een planteam bij dit traject.

Communicatie

Op www.tilburg.nl/Stappegoor worden de laatste nieuwtjes, ontwikkelingen, Q&A's gedeeld met de stakeholders. Voor de grootschalige informatiebijeenkomst zal een uitgebreide uitnodiging naar alle betrokkenen die wonen en werken in en gebruikers van de voorzieningen van Stappegoor gedeeld worden. De vorm waarin wordt nog ontwikkeld.

Bijlagen

1. Schetsontwerp Raamwerk openbare ruimte Hart van Stappegoor (85%)
2. Presentatie GroupA

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 hoofduitgangspunten uit het concept Voorlopig Ontwerp Stedenbouwkundig Plan (VOSP) vast te stellen, deze zijn:
 - a. Stappegoor gaat verdichten met ca. 1.000 voornamelijk betaalbare woningen
 - b. de locaties voor deze nieuwbouw liggen vast
 - c. in Stappegoor wordt slim gebruik gemaakt van de schaarse ruimte door:
 - i. te kiezen voor hoogbouw en aanleg van parkeergarages
 - ii. gebiedsgericht te parkeren in de parkeergarages Curlinghof/T-kwadraat en Pathé
 - iii. het openbaar gebied op een slimme wijze te vergroenen en ruimte te geven voor water
 - d. onder de woningbouwlocatie Curlinghof komt een openbare parkeergarage die ondergronds wordt geschakeld met de parkeergarage T-Kwadraat en Pathé
 - e. de Stappegoorweg wordt omgebouwd tot een makkelijk oversteekbare, groen opgezette Stappegoorboulevard met de ondergrondse ontsluiting naar de openbare parkeergarage.

Hier staat lopen en fietsen voorop, de auto is te gast
 - f. de bouw van een beheerde fietsenstalling op de voormalige locatie ter hoogte van de huidige ingang van de autoparkeergarage van T-kwadraat
 - g. er wordt een goede oost-west verbinding voor fietsers en voetgangers gerealiseerd die start in Zuiderpark, tussen de woongebouwen van Apennijnenhof, de Stappegoorboulevard over steekt via de woongebouwen van Curlinghof, loopt via de route tussen de Irene Wüstbaan/IJssporthal naar Willemskwartier en Willemsbuiten.
2. Eventuele wensen en bedenkingen mee te geven op het concept VOSP Stappegoor ter afronding van dit document dat vervolgens de basis zal vormen voor de uit te werken deelprojecten.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van

de griffier,

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