

Raadsvoorstel

Bestemmingsplan Stappegoor 2013, 7e herziening (Poort van Stappegoor)

Aanleiding

Het gebied Groot Stappegoor groeit de komende jaren uit tot een uniek gebied in Tilburg. In het gebied komen wonen, onderwijs, sport en ontspanning samen, waarbij voor wat betreft het samenkomen en verdichten van het gebied en de openbare ruimte, oog moet zijn voor een groene buitenruimte. Tiwos en Poort van Stappegoor C.V. zijn voornemens om op de hoek van de Ringbaan-Zuid met de Stappegoorweg woningen in de vorm van appartementen te realiseren. Er komen 206 appartementen in de huursector. Gezien de ligging van het project als entree van het gebied Groot Stappegoor wordt de ontwikkeling de 'Poort van Stappegoor' genoemd. De ontwikkeling neemt een belangrijke positie in de transformatie van het gebied. De beoogde woningbouw op de locatie past niet in het vigerend bestemmingsplan 'Stappegoor 2013'. Om die reden wordt het bestemmingsplan herzien. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen en er zijn drie zienswijzen ingekomen.



Figuur 1: ligging plangebied (witte lijnen) in omgeving

Voorstel

1. het bestemmingsplan Stappegoor 2013, 7^e herziening (Poort van Stappegoor) gewijzigd vaststellen zodat de bouw van circa 206 woningen, een half verdiepte parkeergarage en de ontwikkeling van een groen verblijfsgebied mogelijk wordt en daarmee:
 - de ingekomen zienswijzen ongegrond verklaren conform bijlage 1 - Nota zienswijzen;
 - de wijzigingen vast te stellen conform bijlage 2 – Staat van wijzigingen
2. de Crisis- en Herstelwet van toepassing verklaren;
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Argumenten

1.1. De bouw van 206 woningen draagt bij aan de verdere invulling van de woningbouwopgave binnen het gebied Groot Stappegoor.



Binnen het gebied Groot Stappegoor worden de komende jaren circa 1.000 woningen gebouwd. Om de bouw van deze woningen te faciliteren heeft het Rijk voor de toevoeging van deze woningen de Woningbouwimpulsgelden (WBI) -subsidie toegekend en heeft de raad besloten om de cofinanciering in de programmabegroting 2022 te laten reserveren. Voorwaarde voor deze uitkering is onder andere dat er betaalbare woningen worden gebouwd. Met betaalbaar wordt bedoeld sociale huurwoningen, huurwoningen in het segment middeldure (aanvangshuur onder de € 1.000,00 per maand) en betaalbare koopwoningen (maximum vrij-op-naam-prijs van € 355.000,00). De woningbouwopgave wordt verdeeld over de verschillende deelprojecten binnen het gebied Stappegoor, ook wel 'Groot Stappegoor' genoemd.

Eén van de deelprojecten is de 'Poort van Stappegoor'. Binnen het project 'Poort van Stappegoor' worden 206 appartementen gebouwd waarvan volgens afspraak met Tiwos 148 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Dit is bijna 72%. De overige 58 woningen vallen binnen de vrije sector.

In onderstaande tabel is het huidige programma zoals vastgelegd in de Ontwikkel- en exploitatieovereenkomst weergegeven:

Woningtypen	Huidig programma
Sociale huur	148
Middeldure huur	0(*)
Vrije sector huur	58
Totaal	206

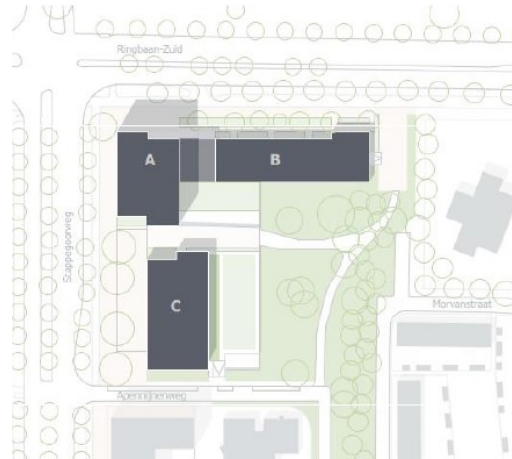
(*) Minimaal 21 (10% van 206) en maximaal 26 van de sociale huurwoningen hebben een kale huur die net onder de liberalisatiegrens ligt. Dit zijn sociale huurwoningen voor de zogenaamde secundaire doelgroep die qua inkomen wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning maar niet voor huurtoeslag.

Met deze aantallen draagt de ontwikkeling bij aan de totale behoefte aan betaalbare woningen binnen het gehele gebied 'Groot Stappegoor'. Conform de Verordening Middenhuur zou er binnen het project minimaal 10% aan middeldure huurwoningen moeten worden gerealiseerd. Met Tiwos is overeengekomen dat minimaal 21 (10% van 206) en maximaal 26 appartementen een kale huur hebben die net onder de liberalisatiegrens liggen. Deze woningen zijn bedoeld voor de zogenaamde secundaire doelgroep die qua inkomen wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning maar niet voor huurtoeslag. Deze doelgroep is vaak aangewezen op het middeldure huursegment. Door toe te staan dat 21 tot 26 woningen in deze categorie verhuurd wordt bedienen we deze doelgroep. Conform de Verordening Middenhuur zijn dit geen middeldure huurwoningen, maar sociale huurwoningen. Op het gebiedsniveau van Groot Stappegoor blijft het aandeel middeldure huur meer dan 10%. Ook wordt er nog steeds voldaan aan de voorwaarden vanuit de WBI om betaalbare woningen te realiseren.

1.2. De ontwikkeling draagt bij aan een herkenbare entree van het gebied en biedt daarnaast ruimte voor een nieuwe groene, klimaatadaptieve openbare ruimte.

Het stedenbouwkundig concept voor de locatie accentueert de entreefunctie van het gebouw voor het gebied Stappegoor. Op de hoek van de Ringbaan-Zuid en de Stappegoorweg komt een gebouw (A, figuur 2) van circa 51 meter hoog welke langs de Ringbaan-Zuid een vervolg krijgt in de vorm van een gebouw met een hoogte variërend van 15 tot 17 meter (B). Beiden gebouwen zijn verbonden door middel van een gebouw met een hoogte van circa 6 m¹. Langs de Stappegoorweg komt een zelfstandig gebouw te staan welke een hoogte bereikt van ongeveer 21 meter (C).

Op de locatie stonden voorheen een aantal na-oorlogse maycrete woningen en kantoren. Planologisch bood het huidige bestemmingsplan meer ruimte voor bebouwing dan feitelijk gebouwd was. Met de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan verplaatst de bouwmassa zich naar de randen van het plangebied, neemt het bebouwde gebied af en ontstaat er in de zuidoostelijke hoek ruimte voor groen. Dit groen komt deels op de hierna te bespreken parkeerkelder te liggen.



Figuur 2: oriëntatie gebouwen binnen gebied

De openbaar toegankelijke groene ruimte is zowel vanuit de wijk Zuiderpark als vanaf de Stappegoorweg te bereiken. Het gebied wordt ook gebruikt als waterbergingsgebied om een oplossing te bieden voor de benodigde waterberging voor het gebied. Een deel van de groene ruimte dat gelegen is boven de parkeergarage (het zogenoemde Dakpark) is privaat eigendom, maar blijft een openbaar karakter houden. Hierover zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst met daarin een kwalitatieve verplichting om het openbaar karakter van het gebied in stand te houden.

Tussen de woongebouwen is een doorgang voorzien waardoor het gebied makkelijk toegankelijk is vanaf de Stappegoorweg. Aan de zijde van het Zuiderpark sluit de groene ruimte aan op het bestaande openbare gebied, welk gebied wordt gekenmerkt door de aanwezige en te handhaven bomenrij welke parallel loopt aan de Morvanstraat richting de Ringbaan-Zuid. Ook langs de Stappegoorweg en de Ringbaan-Zuid is groen voorzien in de vorm van bomen en plantsoenen. Hiermee wordt ook invulling geven aan de ecologische structuur die ligt langs de Ringbaan-Zuid op basis van de Stadsnatuurkaart 2040. Opgemerkt moet hierbij worden dat deze structuur primair aan de noordzijde van de Ringbaan-Zuid ligt.

Figuur (3) geeft een impressie van de beoogde invulling van de groene ruimte. Het Dakpark geeft het gebied aan dat op de parkeergarage komt en dat privé-eigendom blijft, maar deels openbaar toegankelijk wordt. Het Noorderpark in onderstaande figuur, inmiddels heeft het de werknaam Noordertuin, is het nieuwe openbare park. Binnen deze ruimte komen voorzieningen voor sport- en spel waarvoor initiatiefnemers in overleg met de omgeving de mogelijkheden onderzoekt. Vanuit de directe omgeving hebben zich vijf personen aangemeld om deel te nemen aan de klankbordgroep. Een eerste verkennende sessie heeft in september plaatsgevonden.



Figuur 3: globale indeling groene ruimte

1.3. Er is een oplossing voor de ontsluiting en de parkeerbehoefte voor het project.

De 'Poort van Stappegoor' is, zoals gezegd, één van de deelprojecten binnen het gebied 'Groot Stappegoor'. De ontwikkeling van circa 1.000 woningen binnen het totale gebied brengt met zich dat op grotere schaal gekeken moet worden naar aspecten zoals bereikbaarheid en parkeren. In mei 2021 is daartoe in samenwerking met Goudappel Coffeng de 'Mobiliteitsstrategie Stappegoor' (onderdeel van raadsbesluit 18 november 2021 inzake cofinanciering WBI, link in bijlage) opgesteld. Op basis van deze strategie is in oktober 2021 eveneens door Goudappel Coffeng, het rapport 'Ontsluiting Stappegoor' opgesteld welk rapport een advies geeft voor het principe van de uiteindelijke ontsluiting en parkeren binnen Groot Stappegoor.

De Poort van Stappegoor loopt vooruit op de ontwikkeling van het gebied maar moet wel aansluiten op de uiteindelijke plannen. Voor het project 'Poort van Stappegoor' is daarom gekeken naar deze toekomstige invulling qua mobiliteit. Voor de korte termijn moet de ontwikkeling verkeerskundig met de huidige infrastructuur worden afgewikkeld. Er is daarom een afzonderlijke verkeersstudie gedaan waarin gekeken is naar de verkeerskundige effecten op de huidige infrastructuur, waarbij met de ontsluiting wordt geanticipeerd op een definitieve ontsluiting. In deze tijdelijke situatie zal de hoofdontsluiting van het project via de Apennijnenweg lopen en loopt een secundaire ontsluiting (eenrichtingsverkeer komende vanaf de Ringbaan-zuid) via de parallelweg Ringbaan-Zuid. In dit laatste geval zal het verkeer via de bestaande afrit van de Ringbaan-Zuid (direct na de kruising met de Stappegoorweg) via de parallelweg de inrit van de parkeergarage aan de noordoostzijde bereiken. In de definitieve situatie is voornamelijk voorzien in een gelijke ontsluitingsstructuur met die verstande dat de secundaire ontsluiting mogelijk tweerichting wordt.

In 2022 wordt de nota 'Parkeernormen Tilburg 2017' geactualiseerd. De kaders die naar aanleiding van de uitgangspunten en voorwaarden zijn vastgesteld in de hiervoor aangehaalde mobiliteitsstrategie worden in de geactualiseerde versie van parkeernormennota overgenomen. Op basis van deze kaders valt Stappegoor in de

nieuwe versie van het parkeerbeleid niet meer in zone C, maar in zone B. Dit betekent o.a. dat de parkeernorm per woning naar beneden wordt bijgesteld, oftewel er zijn minder parkeerplaatsen per woning nodig. Voor de ontwikkeling van 'Poort van Stappegoor' wordt hierop voorgesorteerd en is de berekening van de parkeerbehoefte uitgevoerd op basis van de parkeernormen van zone B. Er is een parkeerbalans opgesteld die het benodigde aantal parkeerplaatsen in beeld brengt. De parkeerbehoefte bestaat in totaal uit 199 parkeerplaatsen. Toetsing van de daadwerkelijke parkeerbehoefte wordt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning uitgevoerd.

De parkeerbehoefte voor de bewoners van het project bedraagt 137 parkeerplaatsen. Voor 131 parkeerplaatsen is ruimte in de parkeergarage die onder de gebouwen en deels onder de groene ruimte (dat eigendom is van de ontwikkelaars) ligt. Deze wordt gerealiseerd door de initiatiefnemers, bestemd als oplossing voor het bewonersparkeren. De garage wordt echter dusdanig vormgegeven dat deze op termijn ingezet kan worden voor openbaar gebruik. De hoofdonthuizing van de parkeergarage ligt aan de Apennijnenweg. Aanvullend op de 131 plaatsen in de parkeergarage worden bovengronds 9 parkeervoorzieningen aangelegd/ ten oosten van gebouw B.

Het parkeren voor bezoekers van de 'Poort van Stappegoor' wordt niet op eigen terrein gefaciliteerd. De parkeerbehoefte voor bezoekers bedraagt 62 parkeerplaatsen. Binnen Groot Stappegoor is in studie om een gebiedsbrede parkeergarage te realiseren. Als deze gebiedsbrede parkeergarage is gerealiseerd wordt hier het bezoekersparkeren voor heel Groot Stappegoor opgelost. Tot die tijd kan het bezoek parkeren op het parkeerterrein van het ijssportcentrum / recreatie-bad Stappegoor. Het uitgangspunt van de ontwikkeling is dat de bezoekers geen parkeerplaats gaan zoeken in Zuiderpark. Om dit te voorkomen gaan we in overleg met de bewoners van het Zuiderpark passende maatregelen treffen.

1.4. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat binnen het gebied.

De gebouwen A en B (zie figuur 2) liggen langs een 70 km/uur weg. Er is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting op de gevels van deze gebouwen. Uit het onderzoek volgt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de Ringbaan-Zuid wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt tevens overschreden. Deze overschrijding vindt plaats op de noordgevel van bouwblok A (t/m bouwlaag 12) en op de volledige noordgevel van bouwblok B. Ook voor gebouw C geldt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, maar hier is geen sprake van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde.

Om in een goed woon- en leefklimaat voorzien worden in het bestemmingsplan voor alle drie de gebouwen regels opgenomen die erop toezien dat er geluidsmaatregelen worden genomen die zorgen dat het geluidniveau onder de maximale ontheffingswaarde blijft. Om die reden kan er een hogere waardeprocedure doorlopen worden. Het ontwerpbesluit daartoe heeft samen met het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegen. Tegen dit ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingekomen. Het besluit Hogere Grenswaarde is in mandaat genomen.

1.5. De omgevingsdialog is doorlopen en dit heeft niet geleid tot aanpassing van het initiatief. Wel is het ontwerp wat gewijzigd.

De gemeente en de initiatiefnemers zijn samen opgetrokken in de omgevingsdialog. Er is een digitale informatieavond geweest waarin niet alleen de plannen voor de 'Poort van Stappegoor' zijn gepresenteerd, maar waar ook vanuit de gemeente informatie is gegeven over de studies ten aanzien van de ontsluiting van het totale gebied Stappegoor. Er is daarbij verder ingezoomd over het specifieke project en de gevolgen voor de naastgelegen wijk Zuiderpark. Tijdens de avond was het mogelijk vragen te stellen welke voor zover als mogelijk diezelfde avond beantwoord zijn. Op de webpagina [Veelgestelde vragen Poort van Stappegoor - Gemeente Tilburg](https://www.tilburg.nl/actueel/gebiedsontwikkeling/stappegoor/veelgestelde-vragen-poort-van-stappegoor/)¹ zijn de vragen terug te lezen.

Tijdens de bewonersavond is het plan gepresenteerd zoals dit te zien is op de hiervoor aangehaalde webpagina. Het ontwerp voor het totale project is gewijzigd doordat een deel van gebouw B (aan de zijde van het gebouw van Enaxis) een bouwhoogte krijgt van 17 m¹. Verder is van belang te melden dat op alle gebouwen technische installaties komen te staan welke aan het zicht onttrokken worden door een verhoogde dakrand (circa 2 m¹ hoog).

¹ <https://www.tilburg.nl/actueel/gebiedsontwikkeling/stappegoor/veelgestelde-vragen-poort-van-stappegoor/>

Op de webpagina [Stappegoor - Gemeente Tilburg](https://www.tilburg.nl/actueel/gebiedsontwikkeling/stappegoor/)² is meer informatie te vinden op de verschillende projecten binnen het gebied Stappegoor.

1.6. De ingebrachte zienswijzen zijn ongegrond en leiden niet tot aanpassing van het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode was het voor iedereen mogelijk een zienswijze in te dienen. Er zijn drie zienswijzen ingekomen.

De zienswijzen zien op de parkeeroplossing voor de ontwikkeling en de gevolgen voor de woonwijk Zuiderpark én op de ontsluiting van de parkeergarage via de Ringbaan-Zuid. In de bij dit voorstel gevoegde Nota Zienswijzen (bijlage 1) is inhoudelijk een reactie gegeven op de zienswijzen. Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing.

1.7. Er zijn geen significante nadelige effecten te verwachten op de Natura 200-gebieden gedurende de bouw van het wooncomplex

Sinds 1 juli 2021 bevat de Wet natuurbescherming de bouwvrijstelling stikstof. De bedoeling daarvan was dat bij de vergunningverlening voor een project geen rekening hoefde te worden gehouden met de stikstofuitstoot van bepaalde bouwactiviteiten.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar tussenuitspraak van 2 november 2022 geconcludeerd dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht en dat de bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Hoewel de bouwvrijstelling daarmee van tafel is, betekent dat niet dat er nu een algehele bouwstop geldt. Net als in de situatie vóórdat de bouwvrijstelling werd ingevoerd (1 juli 2021), blijft het mogelijk om per project onderzoek te doen naar de mogelijke gevolgen van de uitstoot van stikstof.

Voor onderhavig bestemmingplan is alsnog onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie tijdens de bouwfase. Let wel, voor de gebruiksfase (de fase na ingebruikname van het nieuwe woongebouw) was dit al onderzocht. Het door Antea Group opgestelde onderzoek is door ons beoordeeld. Uit de beoordeling volgt dat er geen significante nadelige effecten zijn te verwachten op de Natura 2000-gebieden. De toelichting van het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast wat betekent dat het bestemmingsplan gewijzigd moet worden vastgesteld volgens de in bijlage 2 gevoegde Staat van wijzigingen.

2.1. Door toepassing van de Crisis- en Herstelwet wordt de verdere procedure versneld.

De Crisis- en Herstelwet is van toepassing omdat het bestemmingsplan de bouw van meer dan 11 woningen regelt. Toepassing van de Crisis- en Herstelwet heeft o.a. tot gevolg dat alle beroepsgronden direct in het beroepsschrift moeten worden opgenomen. Het beroep wordt niet ontvankelijk verklaard, indien binnen de termijn geen gronden zijn ingediend. Daarbij kunnen beroepsgronden niet meer worden aangevuld na afloop van de beroepstermijn. Dit leidt tot versnelling van een mogelijke beroepsprocedure.

3.1. Vervroegde bekendmaking kan een tijdswinst opleveren van enkele weken.

Bij gewijzigde vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeente formeel zes weken wachten met de terinzagelegging van het vastgestelde plan om de provincie de gelegenheid te geven kennis te nemen van de wijzigingen. Aangezien in dit geval geen provinciale belangen aan de orde zijn, kan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant om vervroegde bekendmaking worden gevraagd. Dit kan een tijdswinst opleveren van ongeveer twee tot vijf weken.

² <https://www.tilburg.nl/actueel/gebiedsontwikkeling/stappegoor/>

Kosten en dekking

Met betrekking tot de gemeentelijke plan- en apparaatskosten ten behoeve van het opstellen van dit plan zijn door de ontwikkelaars leges betaald. Daarnaast is met ontwikkelaars een exploitatieovereenkomst en een overeenkomst inzake het verhaal van tegemoetkomingen in planschade gesloten waarmee het kostenverhaal verzekerd is.

Vervolg

Het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en de beschikking hogere waarde worden bekendgemaakt in het Gemeenteblad en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.tilburg.nl/ruimtelijkeplannen. In de bekendmaking staat tevens wat de beroepsmogelijkheden zijn. Het vastgestelde bestemmingsplan en de beschikking hogere waarde worden gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Bijlagen

- Bijlage 1 - Nota zienwijzen
- Bijlage 2 – Staat van wijzigingen
- [Link naar vergadering gemeenteraad 18-11-2021 \(vervolg van 15 november jl.\) >>](#)
(bevat onder ander Visie Groot Stappegoor (VSOP) en Mobiliteitsstrategie)

Tilburg, 13 december 2022

Het college van burgemeester en wethouders van Tilburg,
de secretaris, de burgemeester,



Figuur 4: aanzicht bouwblok A vanaf Ringbaan-Zuid



Figuur 5: aanzicht achterzijde en op Noordertuin

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;

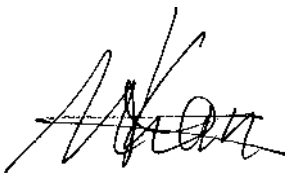
- gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. het bestemmingsplan Stappegoor 2013, 7^e herziening (Poort van Stappegoor) ~~o~~ngewijzigd vaststellen zodat de bouw van circa 206 woningen, een half verdiepte parkeergarage en de ontwikkeling van een groen verblijfsgebied mogelijk wordt en daarmee:
 - de ingekomen zienswijzen ongegrond verklaren conform bijlage 1 - Nota zienswijzen;
 - de wijzigingen vast te stellen conform bijlage 2 – Staat van wijzigingen
2. de Crisis- en Herstelwet van toepassing verklaren;
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om in te stemmen met vervroegde bekendmaking van de vaststelling.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 19 december 2022.

de griffier,



voorzitter,

