

Masterplan *Stappegoor*

STATUS RAPPORT: DEFINITIEF

VASTGESTELD IN GEMEENTERAAD VAN 26 JANUARI 2004

gemeente Tilburg



Inhoud

Inleiding	4
Ontwikkelingsvoorwaarden	8
2.1 Inleiding	9
2.2 Marktvisie Stappegoor	9
Topsport voor Tilburg – Tilburg voor Topsport	11
2.4 Milieuprofiel	11
2.5 Woonprofiel Stappegoor	14
2.6 Archeologie	15
2.7 Ruimtelijke Ordening	16
2.8 Programma	16
2.9 Parkmanagement	19
2.10 Planeconomie	19
Stedenbouwkundige visie	20
3.1 Inleiding	21
3.2 Stedenbouwkundig concept	21
3.3 Planbeschrijving	25
3.4 Beeldkwaliteit	30
Voortgang & Planning	32
4.1 Inleiding	33
4.2 Plantoets op ontwikkelingsvoorwaarden	33
4.3 Proces van gebiedsontwikkeling	34
4.4 Communicatie	36
4.5 Planning	36
5. Colofon	37
Bijlagen	38
Milieuprofiel	40
Kaartbeeld RO	44



Inleiding

Op 25 november 2002 heeft het College in principe ingestemd met de marktvisie voor de locatie Stappegoor, 'Een nieuwe identiteit met een sterk draagvlak'. Binnen deze marktvisie, opgesteld door ZKA Consultants & Planners, zijn een aantal ontwikkelingsstrategieën tegen elkaar afgewogen. Deze afweging had betrekking op de marktvrage, de mate waarin een bijdrage verwacht mag worden in de exploitatie, de ruimtelijke component (biedt Stappegoor voldoende ruimte) en het vigerende beleid (past de strategie binnen het beleid van de gemeente). Op basis daarvan is een voorkeursstrategie ontwikkeld welke uitgaat van de zogenaamde 'campus plus' gedachte. In dit campus plus model wordt ingestoken op versterking van sport en onderwijs en hieraan gerelateerde leisurefuncties. Tevens wordt de woonfunctie geïntroduceerd, enerzijds vanwege sociale overwegingen, anderzijds vanuit financiële overwegingen. Op deze wijze is Stappegoor onder te verdelen in 5 clusters:

- Cluster Willem II met het accent op de betaald voetbal organisatie Willem II;
- Cluster buitensport(outdoor) met het accent op de amateur buitensporten en de daaraan gerelateerde onderwijsfaciliteiten;
- Cluster binnensport(indoor – zwembad, ijsbal, ijsbaan en sporthal);

- Cluster leisure (bioscoop);
- Cluster onderwijs.

Binnen dit geheel blijft het cluster penitentiaire inrichting en regiokantoor politie gehandhaafd, evenals de bestaande woonbebouwing langs de Goirleseweg en de Ringbaan Zuid.

De raadscommissie heeft in haar behandeling op 27 januari 2003 ingestemd met de marktvisie. Daarbij is aandacht gevraagd voor de stedenbouwkundige en programmatische uitwerking alsmede inzicht in de fysieke (is het gebied groot genoeg voor alle functies) en financiële haalbaarheid (kostendragers voor de financieel onrendabele sportvoorzieningen).

Deze marktvisie is vervolgens vertaald in de voortliggende stedenbouwkundige visie op het gebied. Het gaat echter niet alleen om een stedenbouwkundige visie maar ook hoe deze visie zich verhoudt tot onder meer de huidige gebruikers van Stappegoor, de toekomstige gebruikers van Stappegoor (wonen), het voorgestelde topsportbeleid in de gemeente en een duurzame en financieel verantwoorde gebiedsontwikkeling. Het is derhalve beter te spreken over een masterplan. Een masterplan dat de leidraad moet vormen in de verdere ontwikkeling en realisatie van Stappegoor. Dit master-



plan is daarom geen dicht getimmerd document maar een richtinggevende visie over hoe Stappegoor zich zou kunnen en moeten ontwikkelen.

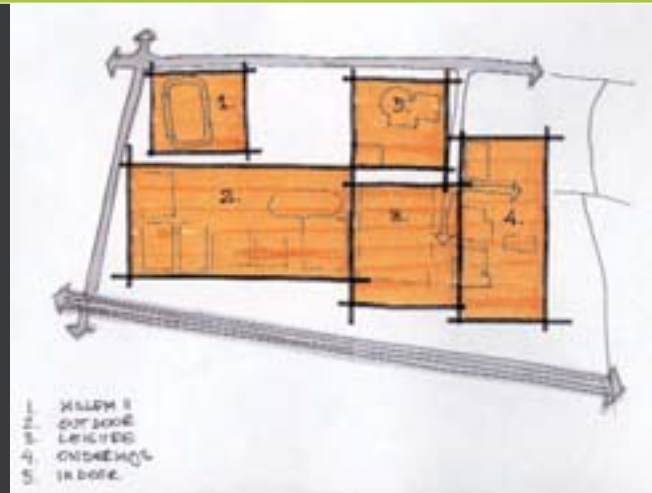
Met alle huidige gebruikers van Stappegoor zijn gesprekken gevoerd over de specifieke wensen voor de locatie. Inmiddels heeft dat al geleid tot de realisatie van een nieuw kunstgrasveld en verkennende gesprekken inzake de realisatie van een nieuwe sporthal en een bioscoopcomplex.

Stappegoor omvat in dit masterplan het gebied ingeklemd tussen de Ringbaan Zuid, de Stappegoorweg, de autosnelweg A-58 en de Goirleseweg.

In het voorliggende masterplan wordt achtereenvolgens ingegaan op:

- De ontwikkelingsvoorwaarden (wensen gebruikers, programma, gebiedsprofiel, planeconomie);
- De stedenbouwkundige visie op Stappegoor als totaal en op de te onderscheiden clusters binnen het gebied;
- De voortgang (hoe nu verder) en planning.







Ontwikkelingsvoorwaarden



2.1 Inleiding

De ontwikkelingsvoorwaarden hebben betrekking op de voorwaarden die de gemeente Tilburg voor de voorgenomen ontwikkeling vastlegt binnen het plangebied. Het gaat daarbij met name om de ambities die de gemeente heeft voor het gebied en de wijze waarop deze ambities gerealiseerd kunnen worden.

De ontwikkelingsvoorwaarden zijn vastgelegd in 9 aspecten:

- De marktvisie voor Stappegoor;
- Het topsportbeleid en de positie die Stappegoor daarin kan innemen;
- Het milieuprofiel voor de locatie;
- Het gewenste woonprofiel Stappegoor;
- De archeologische verwachtingswaarden binnen Stappegoor;
- De Ruimtelijke Ordening;
- Het gewenste programma op de locatie;
- Parkmanagement als instrument voor een duurzaam beheer;
- De planeconomische randvoorwaarden.

2.2 Marktvisie Stappegoor

De marktvisie Stappegoor, 'een nieuwe identiteit met een sterk draagvlak' (december 2002), opgesteld door ZKA Consultants & Planners, geeft inzicht in de mogelijkheden om van Stappegoor een succesvolle locatie te maken voor sport, onderwijs en leisure. Daarbij is naar kostendragers gezocht zonder dat deze kostendragers de hoofdfuncties voor Stappegoor geweld aan doen. Er is gekeken naar de kwaliteiten van het gebied, de marktkansen die er liggen, de bijdrage die de verschillende functies kunnen leveren aan het totale gebied en eventuele additionele functies welke een meerwaarde kunnen leveren aan het functioneren van Stappegoor. Tenslotte zijn de voorwaarden geformuleerd waaronder Stappegoor optimaal kan gaan functioneren. De marktvisie is gepositioneerd binnen de doelstellingen die voor Stappegoor zijn vastgelegd:

- Imagoversterking van het gebied;
- Profilering binnen Tilburg;
- Efficiënt ruimtegebruik;
- Sluitende gebiedsexploitatie;

- Synergie en versterking onderdelen;
- Op basis hiervan zijn 3 strategieën ontwikkeld die elk op specifieke wijze invulling geven aan Stappegoor. Het gaat daarbij om:

Campus+-strategie:

In deze strategie worden de huidige hoofdfuncties (speerpunten) in het gebied, sport en onderwijs, verder doorontwikkeld. De mogelijke andere functies voor het gebied krijgen een meer ondersteunend karakter. Belangrijkste pijler en gezichtsbepalend element is een Campus met uitgebreide huisvesting voor studenten en ruime ondersteunende functies (mensa, sport-medisch, etc.). (productontwikkeling);

Eventcity-strategie:

Het gebied is naast de binnenstad een tweede evenementen- en leisuregebied. Binnen deze variant worden naast sport en onderwijs, leisure- en evenementenfuncties als hoofdfunctie (speerpunt) toegevoegd. (markt- en productontwikkeling);

South Parc- strategie:

Binnen deze variant wordt naast sport en onderwijs, de functie wonen als belangrijkste functie toegevoegd. Wonen is belangrijk als extra functie in het gebied niet alleen als kostendrager, maar ook ter bevordering van de levendigheid in het gebied (24 uren gedachte). Ook zal het parkachtige karakter van het gebied versterkt worden. (marktontwikkeling en productontwikkeling).

Deze strategieën zijn vervolgens tegen elkaar afgewogen op de aspecten markt (is er voldoende vraag), exploitatie (draagt het voldoende bij), ruimte (is er voldoende ruimte binnen Stappegoor) en beleid (past het binnen het vigerende beleid). Deze afweging heeft geleid tot de voorkeur voor de strategie Campus +. Daarin wordt uitgegaan van 6 clusters, Willem II stadion, buitensport, gevangenis / politie, onderwijs, indoor sport en bioscoop. Binnen deze clusters worden de functies wonen, circa 400 woningen en 1.500 studentenwoningen, detailhandel, sportshop, en horeca toegevoegd. Deze toevoegingen worden enerzijds ingegeven door functionele motieven, past goed binnen de nieuwe identiteit van Stappegoor – versterkt de stedelijke uitstraling langs de Ringbanen – verhoogt de sociale controle in het gebied, en anderzijds kostendragende motieven. Tenslotte is de parkeerdruk binnen het gebied bezien. Op basis van het programma is het zogenaamde piekbezoek berekend, hetgeen leidt tot een parkeerbehoefte van circa 2.600 parkeerplaatsen.



Topsport voor Tilburg – Tilburg voor Topsport

2.3 Topsport voor Tilburg – Tilburg voor Topsport

In februari 2003 heeft het WJH Mulier instituut haar bevindingen gepresenteerd over de topsport in Tilburg. In opdracht van de gemeente is de rapportage 'Topsport voor Tilburg – Tilburg voor Topsport' vervaardigd (op 9 juni 2003 voor kennisgeving aangenomen in het College). Conclusie is dat de topsport in Tilburg beperkt van omvang is. Deze zwakte geeft de kans om de aandacht te concentreren op dat beperkte aantal topsportorganisaties en topsportactiviteiten. In de rapportage wordt dit omschreven met 'doe niet te veel, maar doe wat je doet goed'. Daarbij wordt gepleit voor versterking van de locatie Stappegoo als topsportlocatie voor Tilburg. Dit met name vanuit de bestaande unieke bundeling van topsportorganisaties en sportopleidingen. Binnen Stappegoo zou het accent moeten liggen op voetbal, ijshockey, atletiek en, mits een fusie tussen Forward en Tilburg tot stand komt, hockey. In het verlengde hiervan zullen de accommodaties deze sporten dan ook moeten kunnen accommoderen.

Daarnaast biedt een vervanging van de bestaande stadssportthal gekoppeld aan de behoefte vanuit de sportopleidingen aan een eigen sporthal de mogelijkheid om een nieuwe indoorhal met topsportfaciliteiten te realiseren. Met deze hal wordt tevens tegemoet gekomen aan de behoefte aan een grootschalige indoor accommodatie ten behoeve van de organisatie van beurzen en (sport)evenementen.

Voor Stappegoo is dit beleidsmatig vertaald in de inrichting van het gebied als topsportgebied waarbij zoveel mogelijk de investeringen in topsportaccommodaties in Stappegoo plaats zouden moeten vinden.

[Verbetering van de outdoor trainingsfaciliteiten in het gebied, waaronder de trainingsfaciliteiten van Willem II. Realisering van een nieuwe indoor hal met topsportfaciliteiten. Tevens geschikt te maken voor \(sport\)evenementen en beurzen.](#)
[Uitbreiding ijsvloeroppervlak voor de breedtesport d.m.v. een 400 meterijsbaan. De uitbreiding van ijs lost tevens het capaciteitsprobleem op van de Tilburg Trappers.](#)

[Verbreding van de atletiekbaan; Een vernieuwde hockeyaccommodatie \(mits een fusie tot stand komt\).](#)

2.4 Milieuprofiel

Voor elke te ontwikkelen dan wel te herontwikkelen locatie stelt de gemeente vooraf een milieuprofiel op. Dit profiel geeft richting aan enerzijds het gemeentelijk brede streven naar een duurzame gebiedsontwikkeling en anderzijds de specifieke vertaling hiervan op locatie-niveau. Het duurzaamheidsprofiel wordt weergegeven op gebiedsniveau (locatie Stappegoo) en op gebouwd niveau (sporthal, woning).

Op gebiedsniveau wordt het duurzaamheidsprofiel voor 10 milieuthema's indicatief weergegeven op een schaal van A tot C, waarbij A staat voor ambitieus, B voor vooruitstrevend en C voor het gangbare niveau. Deze milieuthema's hebben betrekking op water, groen en natuur, mobiliteit, ruimtegebruik, geluid, lucht, bodem, externe veiligheid, energie en afval.



Op gebouwd niveau is de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn – DuBo – 2 van toepassing. Binnen deze GPR worden 6 modules gehanteerd, energie, materiaalgebruik, water, afval, binnenmilieu en integrale woonkwaliteit. De module integrale woonkwaliteit is vanzelfsprekend niet van toepassing op utiliteitsgebouwen.

Water:

Uitgangspunt is dat de bestaande piekafvoer van het gebied niet mag toenemen. Dit kan bereikt worden door maatregelen op twee gebieden:

Openbaar gebied:

Géén gemeentelijke hemelwaterriolering, met uitzondering van de twee directe ontsluitingswegen van het gebied. Dus infiltratie en/of retentie.
Reductie verharding met 10 % ten opzichte van de bestaande kengetallen voor een vergelijkbare wijk.
Afvoeren van niet geïnfilterd water naar het Beekdal.

Gebouwniveau:

Zo mogelijk kruipruimteeloos bouwen (uitgezonderd zijn onderkelderde gebouwen).

Hemelwaterriolering van het gebouw niet aansluiten op gemeentelijke hemelwaterriolering. Dit betekent dat overal infiltratie van regenwater wordt toegepast, (zo mogelijk in combinatie met groendaken), óf hergebruik van hemelwater .

In woongebouwen wordt een Gustavsberg systeem toegepast, of een gelijkwaardig systeem. Deze systemen versnellen de doorstroom van de vuilwater riolering, waardoor volstaan kan worden met kleinere leidingdiameters en een 4 liter spoelreservoir voor het toilet.

Groen en natuur:

Uitgangspunt is handhaving van de groenfunctie in het gebied. Daarvoor dienen de volgende maatregelen toegepast te worden:

Minimaal parkeren op maaiveldniveau.
Maximaal ondergronds parkeren.
Toepassen van begroende daken bij woningen, sportpaviljoens en parkeergarages.
Inbrengen van grootschalig groen in de openbare ruimten.

Mobiliteit:

Uitgangspunt is het terugbrengen van autoverkeer. Dit moet beperkt worden tot de twee ontsluitingswegen.

Maatregelen:

Bevorderen langzaam verkeer door instellen 30 km zones. Daardoor: minder verharding (geen aparte fietspaden), intensiever ruimtegebruik en minder geluidsoverlast.

Centraal parkeren.

Aandacht voor optimale aansluiting aan openbaar verkeer.

Bevorderen fietsverkeer d.m.v. optimale infrastructuur en aandacht voor sociale veiligheid (politiekeur).

Toepassen van het Nationaal Pakket Duurzame Stedenbouw (SBR).

Ruimtegebruik:

Uitgangspunt is het combineren en clusteren van functies waardoor ruimtebeslag vermindert, door middel van:

Compact bouwen, verschillende functies op één plattegrond.

Aandacht voor flexibel bouwen.



Aandacht voor gezamenlijk ruimtegebruik (Fontys-Bioscoop)
Onderzoeken mogelijkheid onderbrengen nutsvoorzieningen in centraal leiding kokersysteem.

Geluid.

Uitgangspunt is het realiseren van een geluidsniveau in de woning als geëist wordt in de regelgeving

(Bouwbesluit). Mogelijkheden om dit te realiseren:

Streven naar maximaal de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) uit de Wet geluidhinder voor wat betreft geluid van de A58 (door bijvoorbeeld voldoende afstand in combinatie met afschermdende maatregelen).

Eventueel toepassen van dove gevels en/of extra geluidsisolatie van de uitwendige scheidingsconstructies van woningen waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden.

Instellen van 30 km zones (zie ook punt 3).

Extra geluidsisolatie tussen woningen onderling (ankerloze spouwmuren +loskoppelen).

Rekening houden met ingevolge Wet milieubeheer vergunde geluidruimte voor bestaande inrichtingen (onder

andere kunstijsbaan en zwembad), tevens het daarbij rekening houden met het situeren van met name woonbebouwing in relatie tot sportvelden (veldverlichting, supportersgeluid).

Rekening houden met geluidruimte toekomstige inrichtingen (hulpmiddel: milieucirkels uit boek "Bedrijven en milieuzonering").

Lucht.

Het Besluit Luchtkwaliteit is van toepassing. De gemeente moet hierbij aantonen dat de effecten van de nieuwe invullingen op de bestaande luchtkwaliteit minimaal zijn.

Bodem.

Uitgangspunt is het werken met een gesloten grondballen en minimale grondverstoring. Met het oog op het infiltreren van regenwater moet het gebruik van uitlogende en uitspoelende materialen vermeden worden.

Externe veiligheid.

Uitgangspunt is het creëren van een zo veilig mogelijke omgeving voor bewoners en gebruikers. De geldende

regelgeving is hierbij bepalend. Opgemerkt wordt dat de A58 ter plaatse van Stappegoor een risicoklasse 0 heeft. Een mogelijke risicofunctie is de overdekte kunstijsbaan die voor wat betreft gevaar een risicocirkel van 100 meter kent.

Op het gebied van woonomgeving en de bevordering van fietsverkeer dient aandacht besteed te worden aan sociale veiligheid van de bebouwde omgeving (voldoen aan Politiekeurmerk).

Energie.

Uitgangspunten zijn een optimale energie-infrastructuur en energiebesparing. Hiervoor moeten de volgende maatregelen genomen worden:

Actieve (PV, zonneboiler) en passieve zonne-energie, aardwarmte.

Een energieprestatie op locatie (EPL) van minimaal 7. Een energieprestatiecoëfficiënt per gebouw van 10% onder de wettelijke eis (Bouwbesluit).

70 % van de woningen zuid gericht, of een gelijkwaardig effect. Aandacht voor lichtinval.

10 % van de woningen energieneutraal, alle woningen



De woninggrootte varieert van 85 – 150m². Ook bij Stappegoor is sprake van een identiteitsvolle enclave of campus, waarbij de identiteit hier bepaald wordt door het thema sport. Wat betreft “wonen” kan hierop twee manieren worden ingestoken.

Wonen gerelateerd aan actieve sportbeoefening, zowel in het kader van opleiding (studentenhuisvesting maar ook voor aankomende topsporters), als ook onderdeel vormend van lifestyle (bijvoorbeeld wonen op / temidden van gamma aan sportbeoefeningmogelijkheden). Wonen gerelateerd aan passieve “sportconsumptie”.

Hiermee kan een interessant en afwijkend woningbouwprogramma worden samengesteld. In de verdere ontwikkeling van het gebied zal nader marktonderzoek duidelijkheid moeten geven over de definitieve aard en omvang van dit woningbouwprogramma. Een belangrijk aspect daarbij vormt de studentenhuisvesting, waarbij in de marktvisie van ZKA uitgegaan wordt van 1.500 eenheden. Het gemeentelijk streven is gericht op studentenhuisvesting op verschillende locaties in de stad. Daarbij wordt uitgegaan van een mix van huisvesting

voor studenten, jongeren, starters. Op basis hiervan wordt voor Stappegoor uitgegaan van ruim 500 woon-eenheden binnen de hiervoor aangehaalde mix. Een aantrekkelijk additionele functie specifiek voor Stappegoor kan een (sport)hotel zijn, enerzijds vanuit de mogelijkheden voor sportevenementen en anderzijds vanuit de uitwisselbaarheid in de zomer met studentenhuisvesting. Een andere belangrijk punt vormt de relatie van dit woningbouwprogramma met het woningbouwprogramma voor concurrerende locaties elders in de gemeente (Piushaven en Kempenbaan). Het woonprogramma Stappegoor is thans nog niet opgenomen in de jaarlijkse woningbouwprogrammering.

Voor het aspect woonkwaliteit wordt er van uit gegaan dat de ‘SKW-certificatie Woonkeur’, zowel het basispakket als de pluspakketten (en van deze laatste met name het pakket betreffende veiligheid), gebruikt wordt bij de planontwikkeling. Dit keurmerk is ontwikkeld in opdracht van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting en de vereniging van woningbouwcorporaties Aedes. Er is bij de opstelling van deze SKW-

keur ook nauw samengewerkt met consumentenorganisaties (ouderenbonden en vrouwenadviescommissie) en met het Nederlands Politie Instituut. Behalve de woningen zelf wordt ook de directe omgeving / openbaar gebied van het project hierbij betrokken. Voorts dienen alle woningen te voldoen aan de vereisten uit de module integrale woonkwaliteit, zoals vermeld in de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn – DuBo – 2.

2.6 Archeologie

Op de locatie Stappegoor heeft een archeologische inventarisatie plaats gevonden alsmede een aanvullende archeologische inventarisatie. Daaruit blijkt dat voor grote delen van Stappegoor geen middelhoge dan wel hoge verwachtingswaarden gelden met uitzondering van een gedeelte dat ten noordwesten en direct ten zuiden van de rotonde van de Stappegoorweg is gelegen. De archeologische verwachting van dit terrein is van middelhoge waarde. Voorafgaande aan verdere bodem ingrepen dient dit gedeelte van Stappegoor via proefsleuven nader onderzocht te worden. Dit kan inhouden

dat ter plekke archeologische vondsten gedaan worden en dat deze vondsten, afhankelijk van de importantie hiervan, opgegraven zullen worden dan wel zogenaamd in situ blijven. Dit archeologisch onderzoek zal afgerond moeten zijn alvorens gestart kan worden met de gedachte ontwikkelingen op deze locatie in het kader van dit masterplan.

2.7 Ruimtelijke Ordening

In het plangebied zijn 4 bestemmingsplannen van kracht. Het gaat daarbij om de gebieden grenzend aan de Goirlesweg (1962), het Stappegoorgebied zelf (1954), het onderwijsgebied (Groenewoud II, 1973) en de geleidingszone langs de A-58 (1986). De overzichtskaart met daarop de diverse bestemmingen is als bijlage 2 toegevoegd. Voor delen van het plangebied zal een vrijstellingsprocedure doorlopen moeten worden. Dit zal uiteindelijk leiden tot een algehele bestemmingsplanherziening van het gebied met daarin de planologische ruimte voor de in het gebied gedachte functies.



2.8 Programma

Het programma Stappegoor is onder te verdelen in een programma sport, onderwijs, leisure en woningbouw. Daarnaast vragen deze programmaonderdelen een programma infrastructuur (verkeersontsluiting, parkeerprogramma en water en groen). Van al deze programmaonderdelen zijn de wensen vanuit sport redelijk manifest. Dit programma is gebaseerd op de wensen van de huidige verenigingen en onderwijsinstellingen en de vertaling hiervan door het sportbedrijf van de gemeente. Binnen het leisureprogramma is de maatvoering van de bioscoop een bekend gegeven. Voor onderwijs is aangegeven dat uitbreidingen plaats dienen te vinden binnen het ruimtelijk cluster onderwijs. Uitgangspunt bij de samenstelling van het programma is geweest een duurzaam ruimtegebruik, waarbij de beschikbare ruimte binnen Stappegoor zo optimaal mogelijk gebruikt zal gaan worden voor de in het gebied gedachte functies. Per programmaonderdeel zijn de uitgangspunten weergegeven.

Programma buitensport

BVO Willem II: 3 velden (inclusief uitloop) van 108 bij 72 meter = 23.300 m².
Amateurvereniging Willem II / ROC Midden Brabant / Fontys Sporthogeschool: 1 groot multifunctioneel grasveld van 110 bij 100 meter, 3 velden van 108 bij 72 meter, paden tussen de velden en een paviljoen voor de amateurvereniging Willem II = 36.600 m².
Hockeyvereniging Forward: 6 velden (inclusief uitloop) van 100 bij 65 meter, paden tussen de velden een paviljoen voor Forward = 42.200 m².
Honk en softbal: de mogelijkheden voor uitplaatsing worden in overleg met de vereniging onderzocht.
Atletiekvereniging Attila: uitbouw van de baan met 2 banen = vraagt geen extra ruimtebeslag.
Tennis TCT: de bestaande accommodatie met 13 tennisvelden.
Stichting Beheer: de bestaande accommodatie met 6 tennisvelden.
In het programma wordt de optie van een skeeler annex trimparcours meegenomen.

Programma binnensport

Stadssporthal: 100 bij 80 meter (thans 70 bij 65 meter) = 8.000 m².

400 meter kunstijsbaan: inclusief vrije ruimte rond gebouw = 24.000 m².

Uitbouw klimhal Neoliet: uitbouw met 150 m² (thans 15 bij 26 meter) = 550 m².

Fitness = 750 m² (eventueel gekoppeld aan de sporthal).

Squashcentrum = 400 m² (eventueel gekoppeld aan de sporthal).

Sportmedisch centrum: dit kan ondergebracht worden binnen het Willem II stadion, de sporthal dan wel de kunstijsbaan = geen extra ruimtebeslag.

Centrale horecagelegenhe(i)d(en) met uitzicht op de sport = 750 m².

Detailhandel (grootschalige sportwinkel) = 1.000 m².

Programma wonen

Studentenhuisvesting: Op basis van de huidige inzichten wordt uitgegaan van circa 500 wooneenheden met een netto vloeroppervlak van 32 m² = 18.400 m².

Sporthotel: Een hotel kent normaliter een omvang van tenminste 100 kamers met kamers van circa 32 m² = 4.000 m².

Sport Campus Wonen: Dit zal definitief ingevuld kunnen worden aan de hand van een nader marktonderzoek. In de stedenbouwkundige visie wordt dit programmaonderdeel meegenomen op basis van wat het gebied stedenbouwkundig aan kan en nodig heeft.

Programma leisure

Bioscoop: een bioscoopcomplex met 12 – 14 zalen en een ondergrondse parking voor circa 400 auto's = 15.000 m².

Programma verkeer

Het programma vanuit verkeer wordt met name bepaald vanuit de bereikbaarheid van Stappegoor



voor openbaar vervoer, fiets en auto en de parkeerdruk die de verschillende voorzieningen op de locatie leggen.

Thans wordt Stappegoor ontsloten zowel vanaf de Goirleseweg als vanaf de Stappegoorweg. In de voorgestane ontwikkelingen op Stappegoor zal meer ingezet moeten worden op de Stappegoorweg en in minder mate op de entree vanaf de Goirleseweg.

Voor Stappegoor is op basis van het voorgenomen

programma een parkeerbalans opgesteld. Deze resulteert in een totale parkeerbehoefte van 3.200 – 3.500 parkeerplaatsen. Daarbij is rekening gehouden met een parkeerbehoefte van circa 500 parkeerplaatsen voor het stadion van Willem II, circa 500 voor de schaatsaccommodatie, 100 voor onderwijs (alleen voor onderwijs aanwezig binnen het kerngebied), parkeerplaatsen voor hockey, 40 voor detailhandel en een parkeernorm van 1,7 voor het wonen.

Programma Groen

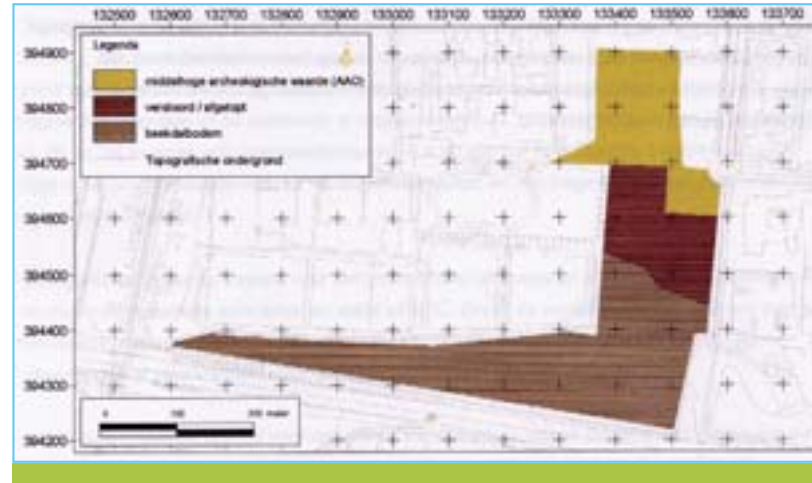
Voor het gebied wordt thans een flora en faunaonderzoek uitgevoerd. De resultaten uit dit onderzoek geven geen aanleiding om de thans voorgestane ontwikkelingen niet door te laten gaan dan wel door te laten gaan op een ingrijpend andere wijze. Wel kunnen enkele aanpassingen nodig zijn in de uitwerking van het masterplan om flora en fauna in Stappegoor de ruimte te geven.

De bestaande kenmerken van het gebied, met name de aanwezigheid van hoogteverschillen, zullen in het stedenbouwkundig plan voor het gebied zichtbaar moeten blijven. Dit geldt ook voor de watergang en de beplanting langs het Dampad, dat parallel loopt aan de A-58. De bestaande begroeiing maakt van Stappegoor weliswaar een duidelijk leesbaar gebied, maar de soorten waaruit deze begroeiing bestaat zijn niet van die aard dat deze gehandhaafd moet blijven. Wel zal het hiervoor beschreven bestaande karakter terug moeten komen in het stedenbouwkundig plan, maar dat kan ook met nieuwe aanplant.

Programma Stedenbouw

De stedenbouwkundige opgave voor het gebied bestaat uit het ontwikkelen van een multifunctioneel gebied waarin sport en onderwijs en de gewenste onderlinge relatie van beide centraal staan. Het gaat daarbij niet alleen om de sportbeoefening maar nadrukkelijk ook om de sportbeleving. Sportbeoefening en sportbeleving vormen de drager voor een bijzonder woon en leefmilieu met daarin de dynamiek van drukte in de avonden en met name de weekeinden en de rust overdag. Deze bijzondere woonomgeving zal stedenbouwkundig eisen stellen aan enerzijds het publieke karakter van het gebied en anderzijds de waarborg voor privacy van bewoners.

Een belangrijk ander punt in de beleving vormt de met name in de drukkere periodes grote verkeersdruk en parkeerdruk die op het gebied zal komen te staan.



Alhoewel verkeer een bepaalde gewenste dynamiek met zich meebrengt zal er voor gewaakt moeten worden dat de auto een te prominente plek in het gebied krijgt. Vanuit deze optiek moeten slimme parkeeroplossingen ontwikkeld worden.

2.9 Parkmanagement

Het plangebied Stappegoor krijgt een multifunctionele invulling met zowel functies die een uitermate publiek en toegankelijk karakter hebben maar ook functies die een strikt privaat karakter hebben. Het karakterveld speelt zich af in uitersten van een voetbalwedstrijd van Willem II naar het woongenot in een van de woningen binnen het gebied. Stappegoor zal deze uitersten in karakter in zich moeten verenigen. Gelet op deze grote verschillen in gebruik en beleving van Stappegoor zal een vorm van parkmanagement nodig zijn teneinde Stappegoor duurzaam te kunnen beheren, onderhouden,

in te richten en te beveiligen. Bij parkmanagement wordt veelal gelijk gedacht aan bedrijfsterreinen of kantoorlocaties, waarvoor het parkmanagement allerlei vormen aanbiedt van collectieve en individuele tijd en kostenbesparende en comfort en prestatieverhogende dienstverlening. Met parkmanagement wordt de ontwikkeling en groei van een bedrijventerrein of kantorenlocatie representatief maar ook sterker (concurrerender) en duurzamer. Parkmanagement staat voor een hogere toekomstwaarde en behoud van (initiële) kwaliteit van de locatie.

Er wordt meestal een onderscheid gemaakt in basisdiensten en aanvullende diensten. Bij de basisdiensten gaat het onder meer om beheer en onderhoud, gebiedsbeveiliging, bewegwijzering en afvalverwerking. Bij de aanvullende diensten kan gedacht worden aan gebouwbeveiliging, kinderdagopvang, catering, inkoop van nutsvoorzieningen, arbdiensten, etc.

De combinatie van basisdiensten en aanvullende diensten is een voorwaarde voor hoogwaardig en duurzaam bedrijventerrein dan wel kantoorlocatie.

De genoemde basisdiensten en aanvullende diensten zullen ook in meer of mindere mate de (blijvende) kwaliteit van Stappegooor bepalen. Ook op Stappegooor spelen zaken als beveiliging van gebied en gebouw, afvalverwerking, beheer en onderhoud een belangrijke rol. Daarnaast zal Stappegooor een aanzienlijke parkeerbehoefte kennen. Deze parkeerbehoefte is door de dag heen niet altijd even groot maar zal pieken en dalen kennen. Daarbij komt nog dat voor bijvoorbeeld de woonfunctie een basis parkeerbehoefte gewaarborgd dient te zijn. Het parkeermanagement zal derhalve de nodige aandacht vragen.

Deze noodzakelijke diensten vormen de waarborg voor een representatief, veilig, sterker (concurrerender) en duurzamer Stappegooor. De uitwerking van parkmanagement Stappegooor zal moeten plaatsvinden tussen de grond- en opstaleigenaren van het gebied. Dit kan in de vorm van een Vereniging van Eigenaren, een coöperatie of via een vorm van mandeligheid voor het openbaar gebied waar alle eigenaren voor een deel of gezamenlijk

eigenaar van zijn. Via een vaste verplichte jaarlijkse bijdrage aan de parkmanagementorganisatie kunnen de basisdiensten worden veilig gesteld.

Dit zal nader uitgewerkt moeten worden alvorens tot daadwerkelijke realisaties en gronduitgiften wordt overgegaan.

2.10 Planeconomie

Voor alle locaties geldt het financiële kader van de Beleidsanalyse grondexploitatie. In zijn algemeenheid geldt dat locaties tenminste budgettair neutraal gerealiseerd dienen te kunnen worden.

Ook voor Stappegooor geldt deze randvoorwaarde. Dat wil zeggen dat de kostendeekkende voorzieningen, zoals de functies wonen, leisure en detailhandel, de niet kostendeekkende voorzieningen, zoals de meeste sportvoorzieningen mogelijk moeten maken.

Een ander uitgangspunt daarbij is dat van de functie onderwijs gesteld wordt dat deze een budgettair neutraal effect dient te hebben op de grondexploitatie.





Stedenbouwkundige visie

3.1 Inleiding

Op basis van de hiervoor benoemde randvoorwaarden en ambities is een stedenbouwkundige visie ontwikkeld. Deze visie geeft de hoofdlijnen weer waarbinnen het plangebied Stappegoor ontwikkeld kan worden. De verdere ontwikkeling en realisatie kan vervolgens per deelgebied plaatsvinden. De belangrijkste voorwaarden die ten grondslag liggen aan deze stedenbouwkundige visie zijn als volgt samen te vatten.

De belangrijkste ontsluiting van het plangebied dient plaats te vinden vanaf de Stappegoorweg.

Het parkeren dient plaats te vinden aan de randen van Stappegoor en niet midden in het gebied.

Er dient een ruimtelijke samenhang te bestaan tussen de afzonderlijke deelgebieden.

Binnen Stappegoor dient de sportbeleving in al zijn facetten centraal te staan.

Er dient sprake te zijn van een optimaal en derhalve duurzaam ruimtegebruik.

Er zal een antwoord gevonden moeten worden in de tweestrijd tussen enerzijds publieke toegankelijkheid en anderzijds private beslotenheid.

De stedenbouwkundige visie voor het gebied is opgebouwd uit het stedenbouwkundig concept voor het totale gebied en uit een beschrijving van alle planelementen in combinatie met de daarbij behorende beeldkwaliteit.

3.2 Stedenbouwkundig concept

De huidige karakterschets van Stappegoor is enerzijds parkachtig en anderzijds onoverzichtelijk. Het parkachtige karakter is een kwaliteit en een kans die optimaal benut moet worden om een aantrekkelijke omgeving voor sport en onderwijs te creëren maar ook om een bijzonder woon en leefgebied te genereren. De huidige onoverzichtelijkheid en daarmee de niet optimale toegankelijkheid van het gebied zullen verbeterd moeten worden.

Stappegoor is thans een sport en onderwijsgebied voor de Tilburger en zal dat in de toekomst nog meer moeten worden. Hiervoor blijkt Stappegoor de juiste locatie.

Stappegoor ligt als programma eenheid langs de Ringbanen. Deze Ringbanen kenmerken zich in toenemende mate door de meer grootstedelijke programma's. Dit proces is ook aan de Ringbaan Zuid zichtbaar. Overigens blijkt dat er daarbij wel een vanzelfsprekend verschil in schaalniveau is tussen de Ringbaan Zuid en de autosnelweg A-58. De A-58 is daarbij van een hoger schaalniveau. Binnen Stappegoor is een aantal grotere gebiedseenheden die gehandhaafd blijven. Het gaat daarbij om onder meer de bestaande woonlinten langs Ringbaan en Goirleseweg, de groenstructuur langs de A-58, de sportaccommodaties stadion – zwembad – ijsshal, de sporthogeschool en het cluster rond de penitentiaire inrichting. Deze te handhaven elementen samen met de bestaande randen in het gebied maken een nadrukkelijk verschil duidelijk tussen enerzijds de oost rand (grootschalige bebouwing) en de west rand (kleinschalig) en anderzijds de noord rand (grootschaligheid) en de zuid rand (open gebied). De zuid rand vormt tevens het laagste punt in Stappegoor en is daarmee een vanzelfsprekende en potentiële plek voor de in het gebied noodzakelijke waterberging.

Het gebied wordt nu en ook in de toekomst ontsloten vanuit de oost en westzijde, waarbij de nadruk ligt op de oostzijde (Stappegoorweg). Daarmee worden vanuit een vanzelfsprekendheid drukkere randen gecreëerd met daar tussen in een rustig middengebied. Deze dynamiek wordt verder ontwikkeld door de introductie van een pleinenstructuur rond de ingangen van het gebied verbonden met een wandelboulevard.

Aan de pleinen worden de gebouwde programma's geclusterd terwijl de boulevard het buitensportprogramma aan zich bindt. Door de pleinen op te tillen kan tevens een deel van het parkeerprogramma worden opgelost. Het gebouwde programma rond de pleinen zal zo georiënteerd zijn dat het uitzicht op het gebied overal optimaal gewaarborgd is.

De hiervoor geschetste ontwikkeling van het stedenbouwkundig concept heeft geleid tot een ruimtelijke drager die bestaat uit twee pleinen met elkaar verbonden door een verhoogde sportboulevard. De pleinen zijn gesitueerd ter hoogte van de Goirleseweg en de Stappegoorweg en vormen de entree naar de sportvoorzieningen. De wanden van de pleinen worden gevormd door open bebouwing als vensters op de verschillende sporten. De pleinen zijn evenals de sportboulevard iets opgetild waardoor onder de pleinen geparkeerd kan worden en het overzicht over het gebied optimaal is.

3.3 Planbeschrijving

De beleving van beide pleinen is verschillend.

Zo is het westelijke plein met de toegang via de Goirleseweg een ingetogen plein met een beperkt aantal functies. Het gaat daarbij om de binnenaccommodaties voor de verschillende buitensporten (atletiek, tennis, hockey en voetbal), de klimhal Neoliet en woningen in de vorm van appartementscomplexen dan wel urban sport villa's.

Het oostelijke plein met toegang via de Stappegoorweg is uitbundiger wat beleving betreft. Hieraan zijn gelegen de dubbele sporthal, de 400 meter ijsbaan, een sportwinkel, horeca en studentenhuisvesting.

Zoals gesteld geven de pleinen doorzichten op de verschillende takken van sport, zowel binnensport (ijsbaan, sporthal) als op de buitensporten. In de hellingen van de sportboulevard liggen de kansen en mogelijkheden om tribunes te maken voor hockey en atletiek.

Tenslotte geven de pleinen met de daaraan gelegen grootschalige sportvoorzieningen, schaatsbaan – sporthal, de mogelijkheid voor evenementen.

De bestaande woningbouw aan de Goirleseweg wordt aan de achterzijde stedenbouwkundig afgebouwd met een rij grondgebonden woningen. Deze nieuwe rij woningen is aan de voorkant georiënteerd op de sportvelden van Stappegoor. Aan de autosnelwegzijde worden



STAPPEGOOR VOOR DE TILBURGER



STADSPROGRAMMA AAN DE RINGBANEN



RITME VAN DE RINGBAAN ZUID EN DE A-58



GEBIEDSRANDEN VERSUS MIDDENGEBIED



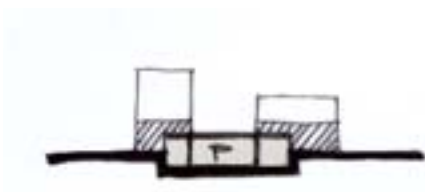
GEBIEDSONTSLUITING



DYNAMIEK TUSSEN RANDEN EN KERN



PLEINEN ALS ORDENEND PRINCIPE



MULTIFUNCTIONALITEIT PLEINEN



MULTIFUNCTIONALITEIT PLEINEN



MULTIFUNCTIONALITEIT PLEINEN



TE HANDHAVEN GEBOUWEN / GEBIEDEN



GOIRLESEWEG VERSUS STAPPEGOORWEG



LAAG GELEGEN ZUIDRAND (WATER)



NOORDRAND (RINGBAAN) VERSUS ZUIDRAND (A-58)



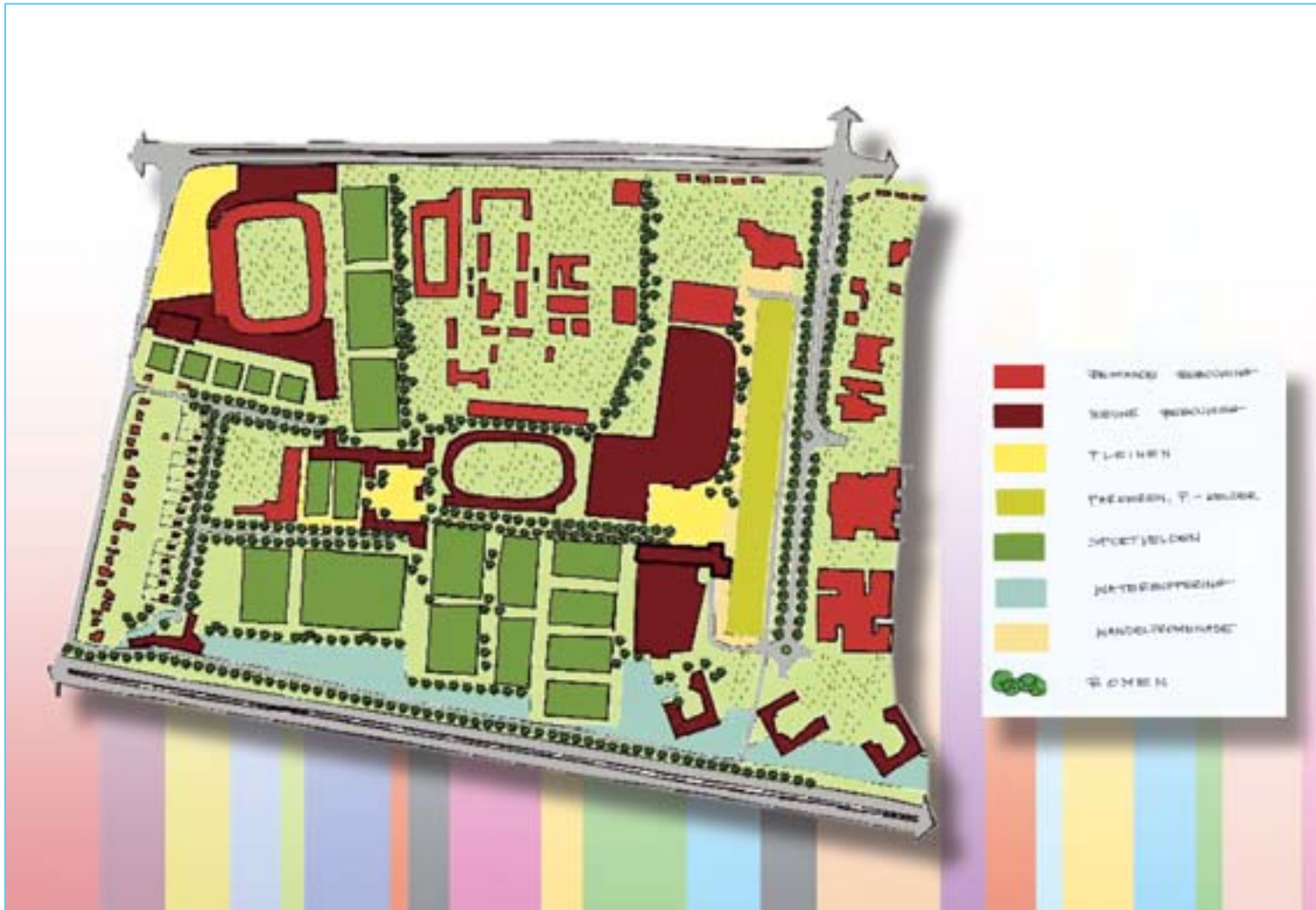
PLEINEN ALS ORDENEND PRINCIPE



GEBIEDSOVERZICHT



STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT





de bestaande woningen aan de Goirleseweg en de nieuwe woningen hierachter afgerond met een appartementencomplex. Dit complex is op het zuiden georiënteerd en heeft een geluidswerende functie richting de hierachter gelegen grondgebonden woningen.

Aan het oostelijk plein is tevens een appartementencomplex gesitueerd met een oriëntatie op de zuidzijde. Binnen dit complex en mogelijk in combinatie met de studentenhuising aan het oostelijke plein wordt de mogelijkheid voorzien voor een hotel met 100 – 150 kamers.

Aan de zuidrand wordt Stappegoor begrensd door de autosnelweg A-58 met parallel daaraan grotere waterpartijen waarin sportvelden en gebouwen zich presenteren richting de A-58. Op deze wijze ontstaat een etalage van sportvelden, water en bestaande en nieuwe bebouwing. De waterpartijen liggen op het laagste punt van Stappegoor en voorzien in de waterhuishouding van het gebied. Stappegoor wordt hierdoor gekenmerkt als open gebied met gebouwen in het groen.

Het parkeren wordt opgevangen in de randen van Stappegoor. De grootste druk zal komen vanaf de Stappegoorweg. Parallel aan deze weg, in het verlengde van de huidige parkeervoorziening, wordt een groot-schalige parkeerruimte voorzien, welke doorloopt tot aan de autosnelweg A-58 (capaciteit circa 850 parkeerplaatsen). Ter hoogte van de A-58 wordt een groot billboard voorgesteld waarop Tilburg zijn activiteiten op Stappegoor meldt aan de buitenwereld. Dit billboard kan ook onderdeel uitmaken van de megabioscoop die op deze plek langs de A-58 wordt voorzien.

De megabioscoop is gebouwd op een parkeergarage die de ruimte biedt aan circa 400 auto's, waarmee in de basisbehoefte van de bioscoop wordt voorzien. Naast de megabioscoop bevindt zich de hiervoor genoemde groot-schalige parkeervoorziening die met name in de avonden kan dienen als extra opvang van de parkeerplaatsen voor de bioscoop.

In de nabijheid hiervan ligt het gemeentelijke parkeerterrein dat in gebruik is bij Fontys / ROC met een capaciteit van 500 parkeerplaatsen die kan dienen als overloop

parkeerterrein. Onder het oostelijk plein is tenslotte ruimte voor circa 500 parkeerplaatsen.

Een ander druk punt wat betreft parkeren vormt het Willem II stadion. Daarvan wordt voorgesteld een parkeergarage met een voorlopige capaciteit van 500 parkeerplaatsen te voorzien langs de Ringbaan Zuid. In deze parkeerstrip langs de Ringbaan Zuid kan tevens de aan en afvoer van supportersbussen afgewikkeld worden. Met deze parkeergarage en nieuwe bebouwing tussen de tennisvelden van de Tennisclub Tilburg en het huidige parkeerterrein van het stadion wordt een nieuw entreeplein voor het stadion ontwikkeld dat meer gericht is op de Ringbaan Zuid.

Dit impliceert overigens wel dat de bestaande (kantoor)bebouwing verplaatst zou moeten worden. Tevens wordt voorgesteld de open ruimten onder de tribunes op te vullen met bebouwing.

Het parkeren onder het westelijke plein tenslotte is meer voorbehouden aan de functies die gelegen zijn aan dit plein (wonen, outdoorsporten, klimhal) en kent een capaciteit van circa 650 parkeerplaatsen.







Onder de woongebouwen en in beperkte mate op maai- veld rond de woongebouwen langs de zuidzijde van Stappegoor zijn parkeerfaciliteiten opgenomen voor eigen gebruik en bezoekers van deze woongebouwen. Het gaat daarbij om een gezamenlijke parkeercapaciteit van ruim 700 parkeerplaatsen. Van de grondgebonden woningen parallel aan de Goirleseweg wordt uitgegaan van met name parkeren op eigen terrein.

Resumerend wordt binnen Stappegoor in totaal voor ongeveer 4.100 (inclusief de 500 parkeerplaatsen op het terrein van Fontys / ROC) aan parkeerplaatsen voorzien, waarvan 2.600 gebouwd parkeren. De parkeerbehoefte is becijferd op 3.200 – 3.500 parkeerplaatsen (paragraaf 2.8), waardoor er een restcapaciteit overblijft van circa 250 parkeerplaatsen. Deze restcapaciteit zal normaliter groter zijn, daar niet alle voorzieningen tegelijkertijd gebruik zullen maken van de parkeercapaciteit.

Hiermee wordt een overloop gecreëerd waardoor alle voorzieningen binnen Stappegoor optimaal gebruik kunnen maken van de aangeboden parkeerfaciliteiten. Voor het parkeren wordt een parkeerregiem voorgesteld waarin wordt uitgegaan van betaald parkeren. Op vele

sportlocaties is thans sprake van betaald parkeren, zoals in Den Bosch (Sportiom) en in Nijmegen (Travium). Dit zal echter nog nader uitgewerkt moeten gaan worden. Aandachtspunt daarbij is een mogelijk noodzakelijke prijsdifferentiatie waardoor bijvoorbeeld studenten en amateursportverenigingen tegen een gereduceerd tarief hun auto's kunnen parkeren.

Met deze stedenbouwkundige visie is een programma te realiseren dat zeer dicht aansluit bij de behoefte vanuit de huidige gebruikers. Samenvattend is dit als volgt weer te geven, waarbij opgemerkt dient te worden dat een deel van dit programma reeds aanwezig is op Stappegoor.

- [Megabioscoop met 12-14 zalen.](#)
- [Dubbele sporthal van 100 bij 80 meter.](#)
- [Een 400 meter schaatsbaan.](#)
- [De bestaande ijshal.](#)
- [Het bestaande zwembad.](#)
- [Een klimhal \(550 m2\).](#)
- [De bestaande tennisaccommodatie van Tennisclub Tilburg.](#)



Beeldkwaliteit

De bestaande atletiekaccommodatie met een ruimte-reservering voor 2 extra banen en de mogelijkheid voor een beperkte tribune.

De binnen Stappegooi verplaatste 6 tennisvelden welke in omvang uitgebouwd kunnen worden tot 8 – 10 velden.

Het Willem II stadion met 3 voetbalvelden ten behoeve van de BVO Willem II.

voetbalvelden, waarvan 1 wedstrijdveld, 1 kunstgrasveld en 2 multifunctioneel te gebruiken voetbalvelden voor het onderwijs van ROC en Fontys en de amateur voetbal vereniging Willem II.

6 hockeyvelden, waarvan er een uit te bouwen tot hockeystadion.

Circa 700 woningen, waarvan 15-20 grondgebonden en circa 640 niet grondgebonden.

Ruim 500 studentenwoningen, deels uitwisselbaar met een (sport)hotel met 100 – 150 kamers.

1.000 m2 sportdetailhandel.

750 m2 horeca.

Binnenaccommodaties voor de outdoor sportverenigingen.





De ruimtelijke mogelijkheden voor de uitbouw van onderwijs binnen het deelgebied Onderwijs. Een sportmedisch centrum (750 m²). Ruim 4.000 parkeerplaatsen.

3.4 Beeldkwaliteit

Ten behoeve van de gewenste beeldvorming van Stappegoor zijn referentiebeelden opgenomen van hoe Stappegoor er uit zou kunnen komen te zien. Vanzelfsprekend op een andere, eigentijdse, voor Stappegoor kenmerkende, wijze. De referentiebeelden geven richting aan de opgaven hoe te wonen in een gebied met accenten op sport en onderwijs, hoe de sport beleefbaar te maken en hoe een aantrekkelijk gebied te maken.

In de uitwerking van dit masterplan worden daartoe 3 thema's meegegeven:

- De pleinen;
- De woongebouwen;
- De monolieten langs de A-58.

De beide pleinen en de verbinding daartussen vormen het hart van Stappegoor. De pleinen en de verbinding moeten het zicht geven op de activiteiten binnen het gebied. Dit veronderstelt pleinen met enerzijds doorzichten naar de diverse sporten en anderzijds een duidelijke begrenzing van het plan. Deze begrenzing wordt vorm gegeven met bebouwing op beide pleinen in de vorm van één pleinwand met woonbebouwing tot 10 lagen hoog.

De schaatsaccommodatie en de sporthal zijn direct aan het oostelijk plein gelegen en aan het parkeerveld langs de Stappegoorweg. Van dergelijke accommodaties is bekend dat zij veelal zijn opgetrokken uit eenvoudige materialen. Voor wat beeldkwaliteit behoeft dat geen probleem te zijn zolang dan bijvoorbeeld een spel gemaakt kan worden van de vormen van deze gebouwen in relatie tot de openbare ruimte. Dit zal een niet eenvoudige opgave zijn, zeker gelet op de vele voorbeelden in binnen- en buitenland waar dat spel minder goed gespeeld is.

De tussenliggende verbinding ligt verhoogd en moet een direct uitzicht geven op de sportactiviteiten in het gebied. Deze verbinding kan tevens het begin vormen van een vanzelfsprekende tribune waarbij de passieve sportbele-

ving centraal staat. Zoals reeds gesteld wordt bij het Willem II stadion een betere oriëntatie van het stadion bepleit. Hier wordt voorgesteld om met behulp van wanden een plein te maken dat georiënteerd is op de Ringbaan Zuid. De voetbalfunctie moet hierbij nadrukkelijk voelbaar blijven. De schaalgrootte van de bebouwing rond de drie pleinen maakt dat in beeldkwaliteit de vormtaal, materialisatie en detaillering van de bebouwing niet te kleinschalig moet zijn. Het ligt vanuit dit perspectief dan ook meer voor de hand om te werken met de grootschaligheid van beton, glas dan wel metaal dan met de kleinschaligheid van baksteen.

De woongebouwen hebben twee gezichten. Naar buiten toe de oriëntatie op de drukke van het gebied en meer in het bijzonder de pleinen en naar binnen toe de verstildheid van het groene open karakter van Stappegoor en meer in het bijzonder een binnentuin. Dit houdt in aandacht voor de aansluiting op het maaiveld en de beleving van de verschillende ruimtes vanuit de woning. Dit houdt tevens in dat de woningen hun naar buiten toe gerichte kant met ruime balkons op het park gericht hebben en dat de buitenruimte van de woningen gericht op de drukke zijde van

Sportboulevard

Stappegoor meer de vorm van logia's zal kennen. Aan de zuidrand zijn de gebouwen in het water gelegen. Hiermee worden rustige woonclaves gesitueerd in een verder druk bezet gebied.

Wonen in Stappegoor betekent de mogelijkheid van het dichtbij gebruik maken van vele sportfaciliteiten (even een

partijtje squash of tennis en thuis onder de douche), maar ook het kijken naar de verschillende sporten, de gezelligheid van de pleinen en een bioscoop op wandelafstand. Wonen op Stappegoor betekent ook wonen in een gebied met een sterk wisselende dynamiek, van hele stille momenten via rustige opleiding en trainingsmomenten

van onderwijs en Willem II en de avondtrainingen van de amateurverenigingen tot en met de hectische momenten in het weekend met sportwedstrijden en bioscoopbezoek. Dit alles houdt in dat het woongenot binnen het woongebouw en binnen de woning optimaal moet zijn.





Voortgang & Planning



4.1 Inleiding

In het voorgaande hoofdstuk is een stedenbouwkundig plan geïmplementeerd dat de hoofdlijnen neerzet hoe de gemeente het gebied Stappegoor wil ontwikkelen. Deze hoofdlijnen vormen de kapstok voor de verdere ontwikkeling en realisatie van Stappegoor.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze hoe dit stedenbouwkundig plan zich verhoudt tot de gestelde ambities (ontwikkelingsvoorwaarden) en hoe het plan uiteindelijk gerealiseerd kan gaan worden.

4.2 Toets plan op ontwikkelingsvoorwaarden

De ontwikkelingsvoorwaarden zijn deels te beschrijven als voorwaarden waaraan het stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen zou moeten voldoen en deels betreft het voorwaarden die van belang zijn in het nog te doorlopen tra-

ject van nadere ontwikkeling en realisatie. Tot de eerste categorie behoren de wijze hoe is omgegaan met het sportbeleid, het milieuprofiel, het woonprofiel, het gewenste programma en de planeconomische randvoorwaarden. Tot de tweede categorie behoren de Ruimtelijke Ordening, het archeologisch traject en het parkmanagement.

Topsportbeleid

De voor de locatie Stappegoor genoemde aandachtsvelden, betere trainingsfaciliteiten voor Willem II – een vernieuwde hockeyaccommodatie – verbreding van de atletiekbaan – indoorhal topsport – meer ijsvloer voor breedtesport, worden binnen het masterplan nagenoeg volledig ingevuld. Een belangrijk aandachtspunt daarbij is echter wel de termijn waarbinnen een en ander kan worden gerealiseerd.

Milieuprofiel

In het milieuprofiel zijn de gemeentelijke eisen en wensen vastgelegd met betrekking tot een duurzame gebiedsontwikkeling. Dit profiel is weergegeven op gebiedsniveau en op woningniveau. In dit stedenbouwkundig plan is het woningniveau nog niet aan de orde. Wel vormt dit een aandachtspunt bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan in bouwplannen. Op basis van het voorliggende stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen is vast te stellen dat het stedenbouwkundig plan alles in zich heeft om aan het gestelde milieuprofiel te kunnen voldoen.

Zo is er sprake van een duurzaam ruimtegebruik, compact bouwen van (sport)voorzieningen, het gebruik maken van elkaars parkeervoorzieningen en veel gebouwde parkeeroplossingen, een goede zonoriëntatie van de woningen (energie) en een duurzaam waterbeheer (infiltratie en retentie in beekdal).



Woonprofiel

Er worden woningen aangeboden op locaties welke gebruik kunnen maken van de aangeboden voorzieningen en tevens zo gesitueerd zijn dat ook een optimaal privé woongenot mogelijk is. De studentenwoningen zijn wel volledig georiënteerd op de voorzieningen. In het gebied worden ruim 500 studentenwoningen voorzien, deels uitwisselbaar met het (sport)hotel waarin 100 – 150 kamers zijn voorzien.

Programma

Het vooraf opgestelde programma wordt nagenoeg volledig gehaald met dien verstande dat, indien er geen combinatie mogelijk is van uitwisseling van velden tussen hockey, voetbal en de honk en softbal deze honk en softbal uitgeplaatst zal moeten worden. Tevens wordt nogmaals gesteld dat het gehele programma niet in een keer gerealiseerd zal kunnen worden.

Planeconomie

Voor de gebiedsontwikkeling van Stappegoor wordt uitgegaan van een budgettair neutrale gebiedsexploitatie. Dat wil zeggen dat de opbrengst genererende functies als kostendrager moeten fungeren voor functies die (te) weinig opbrengsten genereren zoals sport. Dit is geen eenvoudige opgave.

De gebiedsexploitatie bestaat uit de grondexploitatie, die onder te verdelen is in een grondexploitatie Grondbedrijf en een grondexploitatie Herstructureringsfonds Sport, en de vastgoedexploitatie. Binnen de vastgoedexploitatie is een onderscheid te maken in vastgoed dat winstgevend, budgettair neutraal en verlieslatend te ontwikkelen is. Tot de winstgevende vastgoedontwikkeling behoren woningen, detailhandel, horeca en andere commerciële (sport) voorzieningen.

Vastgoed als studentenhuisvesting, parkeren (in geval van een goede parkeerbezetting), onderwijs en een hotel zijn budgettair neutraal te ontwikkelen en de meeste sportvoorzieningen zijn per definitie verlieslatend.

Bij een budgettair neutrale gebiedsexploitatie dienen deze voorgaande onderdelen met elkaar in balans te zijn.

Binnen de grondexploitatie zullen de grondtransacties in het gebied per saldo een positief resultaat opleveren van maximaal 10 miljoen euro. Hierbij zijn de gronden bedoeld voor de verschillende functies gewaardeerd volgens het grondprijzenbeleid van de gemeente. Daarop zijn in mindering gebracht onder meer infrastructurele werken om de verschillende functies mogelijk te maken. Op grond van vigerende afspraken zal het (positief) saldo van de Grondexploitatie Herstructureringsfonds Sport kunnen worden ingezet voor dekking van de kosten van sportvoorzieningen in het gebied.

Vanuit de vastgoedontwikkeling voor woningen, detailhandel en commercieel vastgoed is een bedrag van 30 – 35 miljoen euro te genereren.

De voorgestelde sportvoorzieningen, outdoor en indoor, vragen een investering, exclusief grondkosten, van circa 25 miljoen euro.

Van overige functies in het gebied wordt een budgettair neutrale bijdrage verwacht aan de gebiedsexploitatie. Teneinde voor Stappegoor op een budgettair neutrale gebiedsexploitatie uit te komen zullen de inkomsten uit de grondexploitatie moeten worden ingezet in het gebied (subsidieën sport door Grondbedrijf), dan wel dat aanvullende middelen vanuit andere beleidsvelden (sport) of vanuit de algemene middelen worden ingezet.

Daarnaast kan samenwerking tussen partijen in het gebied realisaties dichterbij brengen. Een voorbeeld hiervan vormt de nieuwe sporthal waarbij gemeente en onderwijs elk vanuit hun eigen verantwoordelijk pogen deze nieuwe sporthal te realiseren. En ander voorbeeld vormt een zojuist aangelegd kunstgrasveld. De bestaande budgetten voor het onderhoud van natuurgrasvelden is ingezet om te komen tot één nieuw kunstgrasveld. Ook zijn in het gebied voorzieningen gedacht waarvoor nadrukkelijke keuzes gemaakt zullen moeten worden om

dergelijke voorzieningen ook gerealiseerd te krijgen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de schaatsaccommodatie, waarin de bestuurlijke keuze voor een schaatsaccommodatie samen met een bijdrage vanuit de kostendragers, gemeentelijk en extern, in het gebied deze voorziening mogelijk moet maken.

Daarnaast gaat het erom tot een juiste fasering te komen, dat wil zeggen eerst geld genereren vanuit kostendragers en vervolgens deze middelen inzetten om voorzieningen te realiseren. Het gebied heeft de mogelijkheden voor een slimme fasering in zich. Immers binnen Stappegoor zijn braakliggende gebieden welke eerst ingevuld kunnen worden en daarmee ruimte en geld vrij kunnen maken voor volgende ingrepen op Stappegoor. De exploitatie van het betaald parkeren op Stappegoor zal niet eenvoudig zijn, immers de parkeerdruk vertoont grote pieken maar ook dalen. Daarbij komt nog dat het voorstelbaar is dat voor bepaalde belangengroepen, bijvoorbeeld studenten, andere tarieven gehanteerd kunnen worden. Derhalve wordt uitgegaan van relatief eenvoudige parkeeroplossingen, waardoor de investering per parkeerplaats beperkt kan blijven. Op basis daarvan zal een uitwerking moeten plaatsvinden naar een budgettair neutrale parkeerexploitatie. Mede gelet op het feit dat ook de woonfunctie gebruik zal maken van de voorziene parkeeroplossing en daarmee ook een substantiële bijdrage kan leveren aan de parkeerexploitatie zou een budgettair neutrale parkeerexploitatie in principe mogelijk moeten zijn.

Met in achtneming van het voorgaande kan gesteld worden dat het masterplan voldoende elementen in zich heeft om tot een gebiedsexploitatie te komen die het mogelijk maakt het masterplan gefaseerd te realiseren. Dit vraagt nadere uitwerking waarbij alle in het gebied betrokken partijen met de nodige creativiteit en flexibiliteit moeten trachten dit masterplan tot uitvoering te brengen.

4.3 Proces van gebiedsontwikkeling

De gemeente Tilburg wil met dit masterplan **DE** locatie Stappegoor op de kaart zetten als de locatie voor sport en onderwijs binnen Tilburg. De ingrediënten zijn alom aanwezig. Het gaat er nu om de ambities ook daadwerkelijk te realiseren. Bij de realisatie is een aantal zaken van belang.

Grondposities. Het grondeigendom binnen Stappegoor ligt voor een groot deel bij de gemeente. Enkele delen zijn in eigendom bij derden (onderwijs, marktpartijen). Daarnaast zijn de gronden voor een groot deel in gebruik bij de in het gebied aanwezige sportverenigingen.

De financiële armslag van de in het gebied betrokken marktpartijen kent nadrukkelijk zijn grenzen. Dat geldt met name voor de functie sport.

Het programma is een ambitieus programma met daaraan gerelateerde investeringsvolumes.

Samenvattend is sprake van een ambitieus programma. Een programma dat met relatief beperkte middelen op een gebied gerealiseerd moet worden dat door, letterlijk, vele spelers wordt ingenomen. Er is derhalve bewust voor gekozen Stappegoor te zien als één gebied voor sport, onderwijs en leisure, maar met uitwerkingen per deelgebied. Zoals reeds omschreven gaat het daarbij om de deelgebieden Willem II BVO, een outdoor sportcampus, een indoor sportcentrum, een leisurecluster en het onderwijscomplex. De stedenbouwkundige visie geeft de rode draad voor het totale gebied aan en geeft ruimte aan sport, onderwijs en leisure op de specifieke deelgebieden.

Deze verdere ontwikkeling en realisatie kan per deelgebied plaatsvinden waarmee de noodzakelijke flexibiliteit in het plan is ingebouwd. Elk deelgebied kan binnen de hoofdlijnen van dit masterplan op eigen snelheid ontwikkeld en gerealiseerd worden.

Binnen een deelgebied is de strategie er vervolgens op gericht om ruimte met ruimte te maken. Dat wil zeggen dat eerst de nieuwe voorziening wordt aangelegd en ver-

volgens de oude voorziening wordt geherstructureerd om vervolgens nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Een goed voorbeeld in deze vormt de realisatie van een nieuwe dubbele sporthal. Pas na ingebruikname hiervan wordt de oude sporthal afgebroken en wordt hier het westelijk plein gerealiseerd.

4.4 Communicatie

Voor de ontwikkeling van dit masterplan hebben gesprekken plaatsgevonden met de huidige gebruikers van Stappegoor alsmede met mogelijk toekomstige gebruikers. De wensen van de gebruikers zijn zo goed mogelijk vertaald in het voorliggende masterplan. Het masterplan zal worden voorgelegd aan het College van Burgemeester en Wethouders met het advies in principe in te stemmen met dit masterplan en het masterplan ter inzage te leggen. Tevens zal het masterplan worden gepresenteerd aan belanghebbenden en andere geïnteresseerden. Tenslotte zal het masterplan met de huidige gebruikers doorgesproken worden. Op basis van de ingekomen reacties op het masterplan zal definitieve besluitvorming plaatsvinden in de gemeenteraad.

Na vaststelling van het masterplan zal de planologische vertaling plaatsvinden teneinde de voorgestelde ontwikkelingen mogelijk te maken. Hiervoor wordt de gangbare procedure gevolgd met de daarbij behorende inspraakmomenten.

4.5 Planning

Op basis van alle voorgaande aspecten is een globale planning opgesteld. Deze planning start bij de presentatie van dit masterplan en geeft een doorkijk tot aan de ingebruikname van een aantal programmaonderdelen. Het gaat daarbij om programmaonderdelen waarover thans een redelijk inzicht bestaat over verdere ontwikkeling en realisatie. Voor alle duidelijkheid, hiervoor zijn nog geen verplichtingen aangegaan.

Presentatie masterplan
[oktober 2003](#)
Ontwerpbesluitvorming
[oktober 2003](#)
Peiling reacties planomgeving
[oktober - november 2003](#)
Afronding besluitvorming masterplan (raadsbesluit)
[26 januari 2004](#)

Bestemmingsplan Stappegoor
[maart 2004 - maart 2006](#)
Artikel 19 procedure megabioscoop
[maart - december 2004](#)
Artikel 19 procedure sporthal
[afhankelijk van besluitvorming](#)
Bodemonderzoek
[nader te bepalen](#)
Flora en Faunaonderzoek
[afgerond oktober 2003](#)
Archeologisch onderzoek
[nader te bepalen](#)

Grondverwerving
[lopend](#)
Bouwplanontwikkeling megabioscoop
[januari - december 2004](#)
Realisatie megabioscoop
[voorjaar - winter 2005](#)
Ingebruikname megabioscoop
[winter 2005 - voorjaar 2006](#)
Bouwplanontwikkeling woningbouw (eerste woonblok)
[voorjaar 2004 - najaar 2005](#)
Realisatie woningbouw (eerste woonblok)
[najaar 2005 - najaar 2006](#)
Ontwikkeling oostelijk plein
[voorjaar 2004 - voorjaar 2005](#)
Realisatie oostelijk plein
[zomer 2005 - voorjaar 2006](#)

5. Colofon

Het masterplan Stappegoor is tot stand gekomen in samenwerking met de diensten Gebiedsontwikkeling en Beleidsontwikkeling en het Sportbedrijf van de gemeente Tilburg.

Leon Bergmans (verkeersontwerp), Kees Bisschop (stedenbouw), Alphons Bracké (sportbedrijf), Han te Brummelstroete (volkshuisvesting), Gert van den Elsen (milieu), Jacques Engelen (economie), Leon van Grinsven (ruimtelijke ordening), Edwin Koole (sport), Sarieke van Reenen (communicatie), Evert-Jan Roelofsen (projectleiding), Walter Stam (Gebiedsteam Oude Stad), Leo Tanis (planeconomie), Marco Visser (stedenbouw) en Frank van Vliet (landschap).

Informatie via Evert-Jan Roelofsen

T 013 542.86.12

E evert-jan.roelofsen@tilburg.nl

en Walter Stam

T 013 542.87.60

E walter.stam@tilburg.nl

De vormgeving van het masterplan is verzorgd door:

Bruschinski / Ponjée Grafische Vormgeving

T 0135446700/0640002925

E bruschinski@planet.nl

Alle in dit masterplan gebruikte tekeningen, illustraties en foto's:

Gemeente Tilburg (Monika Baranowska, Kees Bisschop, Evert-Jan Roelofsen, Marco Visser en Frank van Vliet);

Hedendaagse architectuur (Könemann, 2000);

Tijdschrift De Architect, juli/augustus 1997 en april 2000;

Utopia / BBSC Architects.

Stappegoor

Masterplan 2003



Bijlage 1. Milieuprofiel Stappegoor

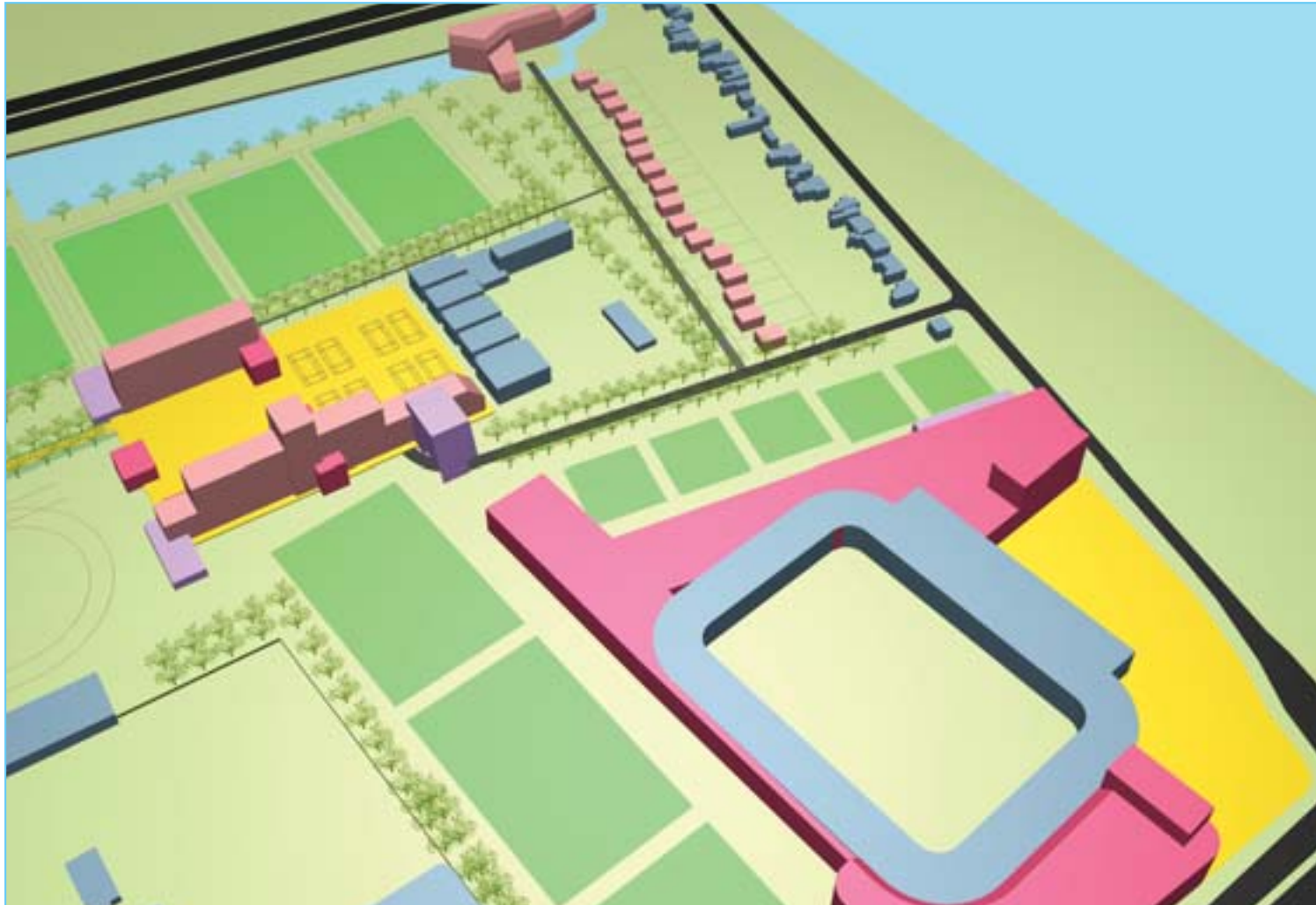
Milieuprofiel op gebiedsniveau

Milieuthema	Ambitie	Vergelijking met andere ambities.	Opmerking	Invloed op andere milieuthema's (- = Negatief, 0 = neutraal, 0/+ = indirect positief, + = positief)										Werking Parkmanagement		
				Water	Groen en natuur	Mobiliteit	Ruimte-gebruik	Getuid	Lucht	Bodem	Externe veiligheid	Energie	Afval			
Water	A	Ambitie B is alleen geen afvoer op hemelwaterriolerings. Ambitie C is wel hemelwaterriolerings, dus het normale niveau zonder bijzondere maatregelen.	Geen afvoer op hemelwaterriolerings. Hemelwater zichtbaar afvoeren naar Beekdal.	+	+	0	0	0	0	0	+	0	0	0	+	
			Kruipruimteloos bouwen	+	0	0	0	0	0	0	+	-	0	0	0	0
			Toepassen groendaken	+	+	0	+	+	+	0	0	0	+	0	0	+
			Hergebruik van hemelwater op gebouwniveau	+	0	0	0	0	0	+	0	0	0	+	0	0
Groen en Natuur	B	Ambitie A is bouwen met vermeerdering van groen en natuur. Ambitie C is bouwen zonder aandacht voor groen en natuur.	Maximaal parkeren onder maaiveld.	0	+	0	0	0	0/+	0	0	0	0	0	+	
			Minimaal parkeren op maaiveld	+	+	0	+	+	0	0	0	0	0	0	0	0
Mobiliteit	B	Ambitie A is autovrij. Ambitie C is zonder automobilitie beperkende maatregelen.	Optimale aansluiting bij huidig openbaar vervoer	0	0	+	0/+	0/+	0/+	0	0	0/+	0	0	0	
			Terugdringen autoverkeer, 30 km-zone	0	0	+	+	+	+	0	0	0/+	0	0	0	
			Aandacht voor sociale veiligheid.	0	-	0	0	0	0	0	+	0	0	0	+	
			Bevorderen fietsverkeer	0	0	+	0/+	0/+	0/+	0	0	0/+	0	0	0	

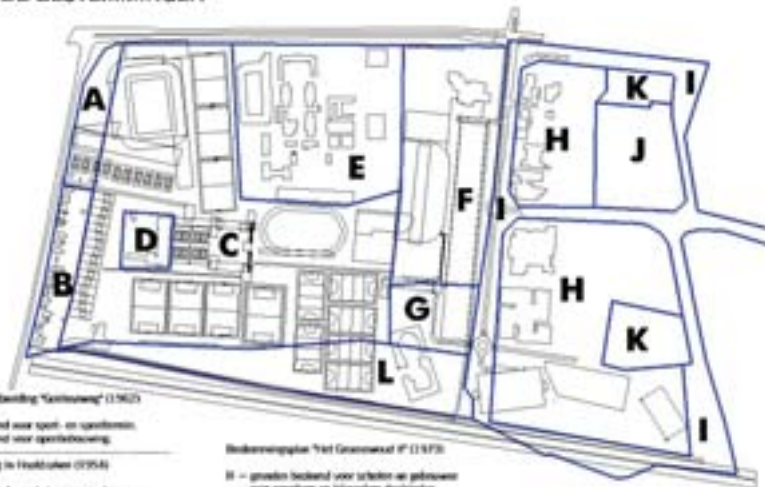
Milieuprofiel op gebiedsniveau														
Milieuthema	Ambitie	Vergelijking met andere ambities.	Opmerking	Invloed op andere milieuthema's (- = Negatief, 0 = neutraal, 0/+ = indirect positief, + = positief)									Werking Parkmanagement	
				Water	Groen en natuur	Mobiliteit	Ruimte-gebruik	Geluid	Lucht	Bodem	Externe veiligheid	Energie		Afval
Ruimtegebruik	B	Ambitie A is zeer compact en flexibel bouwen. Ambitie C is niet compact en niet flexibel bouwen, geen combinatie wonen/werken.	Gezamenlijk ruimtegebruik.	+	+	0	+	0	+	+	0	0	0	
			Compact bouwen, hoogbouw	0	+	0	+	0	0	0	-	+	0	0
			Flexibel bouwen, flexibele infrastructuur.	0	0/+	+	+	0/+	0/+	0	0	0/+	0	+
Geluid	C	Ambitie A is autovrij met extreme geluidzoning, geluidniveau in de woning -10 dB(A) onder BB niveau. Ambitie C is gangbare niveau, geluidniveau in de woning op BB niveau	Extra geluidmaatregelen voor woningen langs A58. Rekening houden met geluidbelasting sportfaciliteiten.	0	0	0	+	+	0	0	0	+	0	0
Lucht	C	Ambitie A is autovrij. Ambitie C is zonder automobilititeit beperkende maatregelen.	Voldoen aan besluit luchtkwaliteit	0	0	0	0	0	+	0	0	0	0	0
Bodem	B	Ambitie A is zonder grondverstoring, geen gebruik van uitlogende bouwmaterialen. Ambitie C is negatieve grondbalans, wel uitlogende bouwmaterialen	Minimale grondverstoring.	+	0/+	0	0	0	0	+	0	0	+	0
			Gesloten grondbalans.	+	+	0	0	0	0	+	0	0	0	0
			Geen uitlogende bouwmaterialen.	+	+	0	0	0	0	+	0	0	+	0

Milieuprofiel op gebiedsniveau														
Milieuthema	Ambitie	Vergelijking met andere ambities.	Opmerking	Invloed op andere milieuthema's (- = Negatief, 0 = neutraal, 0/+ = indirect positief, + = positief)									Werking Parkmanagement	
				Water	Groen en natuur	Mobiliteit	Ruimte-gebruik	Geluid	Lucht	Bodem	Externe veiligheid	Energie		Afval
Externe veiligheid	C	Ambitie A is geen gevaarlijk transport over infrastructuur, geen enkele risicofunctie in de wijk. Ambitie B is afwezigheid van risicofuncties in de wijk.	Aandacht veiligheidsconsequentie kunstijsbaan.	0	0	0	0	+/0	+/0	0	+	0	0	
Energie	B	Ambitie A is energieneutraal. Ambitie C is EPL van 6,0 en geen zonne-energie.	Energievisie laten uitvoeren voor mogelijkheden duurzame energiebronnen: Windenergie Zonne-energie Energie uit asfalt Koppeling met WKK, WK opslag.	0	0	0	0	0	0/+	0	0	+	0	+
			Groene stroom toepassen.	0	0	0	0	0	0/+	0	0	+	0	0
			Voor woningen: EPL minimaal 7,0.	0	0/+	0	0	0	0/+	0	0	+	0	0
Afval	B		Aandacht juiste locatie voorzieningen, realiseren adequate gezamenlijke afvalinfrastructuur. (Parkmanagement)	0	0	+	+	0/+	0/+	0	0	0/+	+	+

Milieuprofiel op gebouwd niveau			
Milieuthema	GPR-Score Utiliteit	GPR-score Woningen	Opmerkingen
Energie	8	8	EPC 10 % onder BB eis, actieve en passieve zonne-energie, windenergie, optimale lichtinval, toepassen LTV.
Materiaalgebruik	7	7	Geen uitlogende en uitspoelende materialen, geen primair PVC, PAK, HCFK, toepassen duurzaam beheerd hout (FSC).
Water	7	7	Kruipruimteloos bouwen, geen hemelwaterriool, groendaken, hergebruik regenwater, woongebouwen doorstroomversneller.
Afval	7	7	Flexibel en demontabel bouwen, prefab, modulair bouwen, scheiding bouwafval, primair hergebruik van materialen.
Binnenmilieu	7	7	Optimale ventilatie, vermijden schadelijke stoffen, optimale lichtinval.
Integrale woonkwaliteit (niet voor utiliteitsgebouwen)		8	Voldoen aan Politiekeur Veilig Wonen, aandacht voor toegankelijkheid, flexibel en aanpasbaar bouwen.



STAPPEGOOR MASTERPLAN VIGERENDE BESTEMMINGEN



Partiël plan van uitbreiding "Gruisweg" (1962)

- A = gronden bestemd voor sport- en sportvelden
- B = gronden bestemd voor openluchtbeleving

Plan van uitbreiding in Vredeluis (1954)

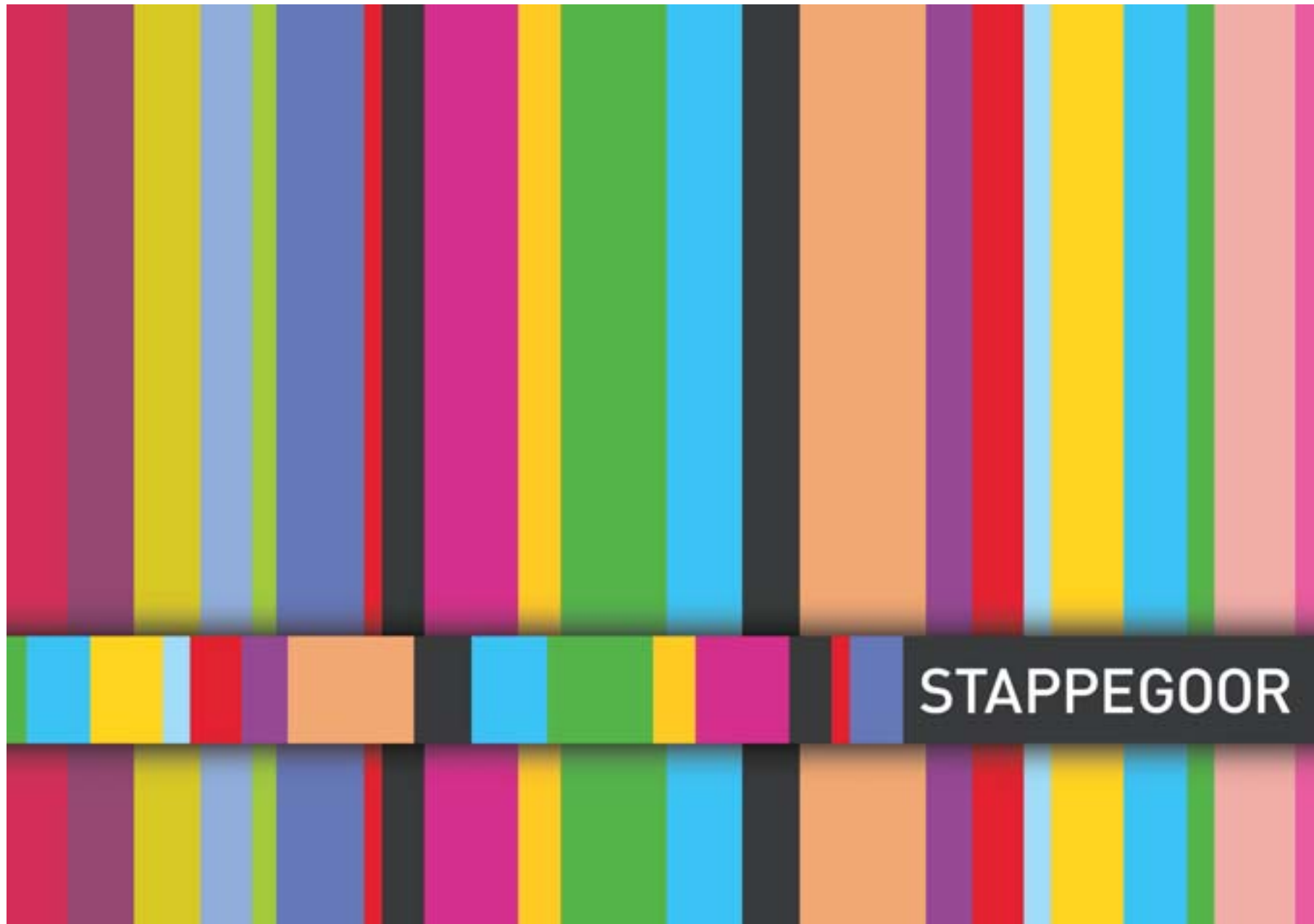
- C = gronden bestemd voor bebouwing met gebouwen ten behoeve van recreatieactiviteiten
- D = gronden bestemd voor bebouwing met gebouwen ten behoeve van de academie voor technische opleiding
- E = gronden bestemd voor bebouwing met gebouwen ten behoeve van bijzondere doeleinden
- F = gronden bestemd voor bebouwing van gebouwen ten behoeve van lagere onderwijsinstellingen
- G = agrarisch gebied bestemd voor bebouwing met gebouwen voor agrarische doeleinden

Bestemmingsplan "Het Gevoelend I" (1973)

- H = gronden bestemd voor scholen en gebouwen voor openbare en bijzondere doeleinden
- I = verkeersbebouwing met gemeentebestuur
- J = gronden bestemd voor bebouwing van gebouwen voor openbare, culturele en recreatieve doeleinden
- K = landbouw

Bestemmingsplan "Kerkdijkweg" (1986)

- L = openbare kerkdiensten



STAPPEG00R