

Record 6871  
Bijlagen 2012

Nummer 014

Dienst en afd. PPI / Ruimte

Voorstel Aanvullende overeenkomst Stappegoor.

Aan de raad,

Aanleiding.

In 2006 is voor de gebiedsontwikkeling Stappegoor een concessieovereenkomst aangegaan met het consortium Stappegoor, op basis van een gemeentelijk Masterplan uit 2004. De inzet was het ontwikkelen van een gebied waarin wonen, sport, onderwijs en leisure op een natuurlijke manier samengaan. Ingevolge de concessieovereenkomst is een deel van het gebied inmiddels gerealiseerd. Een 400-meter schaatsbaan, een topsporthal, een bioscoopcomplex met sportwinkels en fitness, horeca en de bijbehorende parkeer capaciteit rondom een nieuw gerealiseerd plein vormen alweer een aantal jaren een waardevolle toevoeging aan het maatschappelijke voorzieningenniveau in de stad en de regio. Op andere onderdelen van het concessieplan uit 2006 dient echter geconstateerd te worden dat ongewijzigde voortzetting niet realiseerbaar is. Belangrijke partijen zijn uit het gebied vertrokken (Hockeyclub Forward), dan wel staan op het punt het gebied te verlaten (Sporthogeschool van Fontys). Op onderdelen leidt voortschrijdend inzicht er toe om plandelen niet tot realisatie te brengen (wenselijkheid toekomstige afslag van de A58 en grote volumes gebouwd parkeren). Tenslotte moet worden geconcludeerd dat de huidige crisis in de (woning)markt niet aan de gebiedsontwikkeling Stappegoor is voorbijgegaan. Al deze oorzaken leiden ertoe dat ongewijzigde voortzetting van de in 2006 opgezette planvorming onwenselijk en financieel niet te verantwoorden is.

De laatste maanden heeft intensief ambtelijk en bestuurlijk overleg plaatsgevonden met het consortium over een gewijzigde voortzetting van de gebiedsontwikkeling, binnen de kaders van enerzijds de concessieovereenkomst en anderzijds in lijn met de hoofdlijnen van het Masterplan uit 2004. Dit overleg heeft geleid tot een nieuw afsprakenkader (bijlage 1), waarbinnen de gebiedsontwikkeling door beide partijen (gemeente en consortium) haalbaar wordt geacht. In navolgend voorstel worden de in dit kader vastgelegde keuzes onderbouwd en toegelicht.

Relatie met eerdere besluiten.

- Aangaan concessieovereenkomst met consortium, juni 2006.
- Verstrekken overbruggingskrediet aan Consortium Stappegoor (22,5 miljoen euro) tot levering gronden in 2009.

Uitwerking voorstel.

1. Beoogd effect / bestuurlijk kader.

Voortgaan op de voor Stappegoor in 2006, met de ondertekening van de concessieovereenkomst, ingeslagen weg is onwenselijk. Enerzijds is de ruimtelijk / programmatische opgave in de huidige markt niet meer realiseerbaar, leidend tot niet te verantwoorden tekorten in de grondexploitatie. Anderzijds zijn in het concessieplan onderdelen opgenomen, die bij huidige inzichten onwenselijk, dan wel door externe omstandigheden achterhaald zijn. Gelijktijdig dient geconstateerd te worden dat een deel van de gebiedsontwikkeling inmiddels is afgerond en daarvoor omvangrijke investeringen zijn gedaan. 'Terug naar Start' is dus geen optie.

De zoektocht naar een realiseerbare gebiedsopzet, met een daarbij behorend afsprakenkader met de concessiehouder, is lang en intensief geweest. Op onderdelen bevat de opzet moeilijke keuzes in de zin dat er wordt afgeweken van bestaand beleid, dan wel van de gebiedsindeling zoals die in 2006 is vastgesteld. Er zijn ongetwijfeld belanghebbenden die de nieuwe opzet niet als een verbetering herkennen. Tegen deze minnen zijn echter vele plussen te zetten, verbeteringen die in de huidige tijdsgeest het plan versterken en ervoor zorgen dat het Stappegoorgebied een duurzaam functionerend, maatschappelijk waardevol en bovendien betaalbare toevoeging voor de stad Tilburg zal vormen.

Alles overwegend zijn wij van mening dat het nu voorliggende voorstel een evenwichtig resultaat is van maatschappelijke wenselijkheid, ruimtelijke mogelijkheden en verantwoord risico nemen, waarbij de ordeningsprincipes van het Masterplan uit 2004 zijn gerespecteerd. Over maximaal 10 jaar is het huidige, reeds goed functionerende Stappegoor, uitgegroeid tot een nog waardevollere toevoeging voor de stad en de regio, waar wonen, studeren, sporten en uitgaan op een natuurlijke manier met elkaar samengaan.

2. De opgave van de huidige concessieovereenkomst Stappegoor.

In de concessieovereenkomst is geregeld dat het consortium van de gemeente gronden verkrijgt, waarop zij de rechten heeft tot het realiseren en verkopen van woningen en commerciële ruimtes. In ruil hiervoor verkrijgt de gemeente van het consortium een sporthal en een schaatsbaan. Daarnaast dient het consortium buitensportaccommodaties in het gebied (honk- en softbal, voetbal, hockey en tennis) te verplaatsen en dient openbaar gebied aangelegd te worden. Het geheel dient financieel voor het consortium een sluitende projectexploitatie op te leveren en voor de gemeente minstens kostenneutraal te zijn. Bij aanvang (2006 dus) is geconstateerd dat er nog een tekort in de grondexploitatie aanwezig was, maar dat er een perspectief was op een sluitende exploitatie. Op dat vlak is voor de gemeente een inspanningsverplichting in het contract opgenomen. Nu de bij de concessieovereenkomst behorende gebiedsopzet niet langer leidt tot een sluitende grondexploitatie dienen partijen (Consortium en gemeente) op zoek te gaan

naar een planinvulling die binnen de contouren van de overeenkomst als uitvoerbaar wordt beoordeeld.

### 3. Inhoudelijke herijking Masterplan.

Basis van het nieuwe afsprakenkader is de inhoudelijke herijking van het Masterplan c.q. inrichtingsplan zoals dat bij de concessieovereenkomst behoorde. Als bijlage 2 is het inrichtingsplan van de concessieovereenkomst (uit 2006 dus) opgenomen. Bijlage 3 bevat de opzet van de nieuwe gebiedsindeling, behorende bij het nieuwe afsprakenkader. In navolgende wordt kort ingegaan op de belangrijkste wijzigingen. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de planologische haalbaarheid van deze wijzigingen.

#### 1.1 Wijziging woningbouwprogramma en -locaties.

In het inrichtingsplan behorende bij de concessieovereenkomst was op een drietal locaties een gestapeld woonprogramma opgenomen namelijk:

- Een studententoren (250 eenheden) aan de noordwestzijde van het bioscoopcomplex.
- Een appartementengebouw ten westen van de sporthal T-kwadraat.
- Een groot appartementenblok ten noorden van het plein (ten oosten van de schaatsbaan).

In de nieuwe opzet van het inrichtingsplan is het volledige gestapelde woonprogramma komen te vervallen. Op voornoemde locaties is geen woningbouw meer opgenomen. Dit heeft enerzijds het voordeel dat de exploitatie van de gemeentelijke gebouwen (sporthal en schaatsbaan) niet langer wordt belemmerd door geluidgevoelige objecten in de directe nabijheid. Anderzijds heeft dit als voordeel dat de locatie Stappegoor niet langer een 'concurrent' is voor de overige stedelijke gebiedsontwikkelingen waarbinnen een belangrijk gestapeld woonprogramma is opgenomen.

Het concessieplan bevatte een wooncluster in de uiterste zuidoostelijke hoek van het plangebied, in de hoek van de A58 en de Abcoveseweg. Op die locatie is in de nieuwe opzet woningbouw komen te vervallen. Dat biedt naar de toekomst de ruimte voor de realisatie van een afslag van de A58, te combineren met de waterretentie-opgave die op gebiedsniveau gerealiseerd dient te worden.

Het wooncluster dat direct grenzend aan de bestaande woningen aan de Goirleseweg gerealiseerd zou worden conform de concessieovereenkomst is in de nieuwe opzet uitgebreid in oostelijke richting. Ook op de locatie van de huidige Sporthogeschool (eigendom Fontys) is woningbouw gepland. Het volledige wooncluster bestaat uit grondgebonden programma. In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan wordt een bomeninventarisatie uitgevoerd. Op basis van de resultaten van die inventarisatie wordt een voorstel geformuleerd voor het al dan niet handhaven van specifieke bomen direct grenzend aan de tuinen van de ten oosten van de Goirleseweg gelegen woningen. Daarbij worden zowel de kwaliteit van de betreffende bomen als hun functie als scheiding tussen bestaande en nieuwe tuinen in de overwegingen betrokken, in relatie tot het woongenot voor de nieuwe bewoners. Voorafgaand aan de vaststelling van

het ontwerpbestemmingsplan door het college wordt het voorstel besproken met de bewoners van de huidige woningen aan de Goirleseweg.

Een geheel nieuw wooncluster is in de nieuwe gebiedsopzet opgenomen op de locatie waar momenteel de gemeentewerf en de voetbalaccommodatie voor Ons Vios zijn gelegen. Het betreft in belangrijke mate een grondgebonden programma, hoewel het niet is uitgesloten dat vanuit het belang van geluidsafscherming (Ringbaan Zuid) een beperkt deel in gestapelde vorm zal worden gerealiseerd.

Locatie gemeentewerf.

De functie van de gemeentewerf kan op korte termijn komen te vervallen. Daarmee komt de locatie vrij voor een alternatieve ontwikkeling.

Locatie Ons Vios.

Op de voetbalaccommodatie, waar Ons Vios de belangrijkste speler is, zijn momenteel 2 volledige velden (waarvan 1 kunstgras), een klein veld en een half trainingsveld aanwezig. Ons Vios is als amateurvereniging de hoofdbespeler van de accommodatie en heeft op basis van een opstalrecht een tweetal gebouwen (kantine en opslagruimte) in eigendom. De accommodatie wordt verder gebruikt door de Regionale Jeugdopleiding (Willem II en RKC), het ROC (regulier bewegingsonderwijs) en recent ook door Instituut Broers.

De regionale jeugdopleiding kan voor haar activiteiten uitwijken naar het gebied ten westen van de Stappegoorweg, waarover later meer. Ook voor het ROC is die uitwijkmogelijkheid aanwezig, dan wel kan gezocht worden naar medegebruik van de voetbalaccommodatie ten oosten van de Tatrweg. Ons Vios kan met een totaal ledenaantal van krap 300 leden en een 7-tal actieve elftallen worden gekwalificeerd als een kleine voetbalvereniging. In lijn met de recent vastgestelde Sportnota en het door de KNVB op dat punt gevoerde beleid, wordt momenteel stadsbreed bekeken welke kleine voetbalverenigingen kunnen worden geclusterd op voetbalaccommodaties. Achterliggende doelstelling is het beter benutten van accommodaties en het laten vervallen van een aantal andere accommodaties, met als positief effect dat de beheerkosten voor de gemeente zullen afnemen. In die lijn ligt het voor de hand de vereniging Ons Vios elders te clusteren met een andere vereniging. Naast clustering met de amateurs van Willem II te Stappegoor, zijn er nog een aantal alternatieve mogelijkheden in de stad aanwezig.

Het opstalrecht van Ons Vios is gekoppeld aan de huur van de velden. Na opzegging van de veldhuur komt het opstalrecht dan ook te vervallen. Voor het 'ontnemen' van het opstalrecht is wel een vergoeding noodzakelijk, gebaseerd op de waarde van de kantine en de opbergruimte.

Locatie Skaeve Huse.

Op een perceel van deze nieuwe woningbouwlocatie (eigendom gemeente) zijn momenteel de Skaeve Huse aanwezig. Skaeve Huse is een woonvorm voor huishoudens die te veel overlast veroorzaken in een reguliere woonomgeving. Deze woonvorm is hier tijdelijk gehuisvest. Hiervoor is eind 2008 een artikel 17 vrijstelling verleend en in werking getreden in

oktober 2009. De vrijstelling geldt voor vijf jaar, tot oktober 2014. Momenteel wordt ambtelijk gewerkt aan de afronding van een locatieonderzoek. Op basis hiervan zal op korte termijn definitieve besluitvorming plaatsvinden over benodigde locatiekeuze via de nimby-procedure en de daarmee gemoeid zijnde kosten. De kosten zijn eerder bij benadering geraamd op 0,5 miljoen euro (verplaatsing + grondkosten), waarbij geen rekening is gehouden met eventueel benodigde verplaatsing van ondergrondse infrastructuur (is sterk locatie-afhankelijk).

Momenteel is nog geen nauwkeurig beeld beschikbaar van de omvang en kwaliteit van de in het gebied aanwezige groenstructuren. Omdat noch de omvang, noch de kwaliteit van het bestaande groen op dit moment goed in beeld zijn, kunnen nog geen uitspraken worden gedaan over de aard en omvang van de compensatie. In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan wordt een bomeninventarisatie uitgevoerd. Op basis van de resultaten van die inventarisatie wordt een voorstel geformuleerd voor groencompensatie binnen het project. Bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan zullen wij tevens de kaders voor groencompensatie vaststellen, welke uiteindelijk in de omgevingsvergunning voor kappen een formeel juridische status gaan krijgen.

## 1.2 Wijziging invulling buitensportaccommodaties.

Zoals bekend is de hockeyclub Forward inmiddels gefuseerd met TMHC Tilburg tot HC Tilburg en wordt momenteel de laatste hand gelegd aan de realisatie van de eerste fase van het Tophockeycomplex aan de Bredaseweg. In oktober 2011 zijn de laatste hockeywedstrijden in Stappegoor gespeeld. Velden en kantine zijn inmiddels ontmanteld / gesloopt. Om die reden voorziet de nieuwe planopzet Stappegoor niet langer in een hockeyaccommodatie.

Voor de amateurvereniging Willem II, de Regionale Jeugdopleiding en de Betaald Voetbalorganisatie Willem II worden in de nieuwe planopzet, naast het stadionveld, een 7-tal voetbalvelden voorzien, waarvan 4 kunstgrasvelden. Een drietal velden zijn gepositioneerd nabij het stadion. 2 daarvan zijn bestaande velden, een derde veld betreft de uitbreiding van een bestaand klein veld in westelijke richting. Ten westen van het bioscoopcomplex worden 3 velden voorzien en 1 veld tenslotte is gepland tussen de sporthal T-kwadraat en de atletiekbaan. De nieuw te bouwen kantine en was / kledaccommodatie is voorzien op de locatie waar voorheen de studententoren was gepland, aan de noordwestzijde van het bioscoopcomplex. De veldopzet zoals opgenomen in het nieuwe plan biedt voldoende veldtechnische capaciteit om alle voornoemde onderdelen van Willem II te huisvesten. Tevens is capacitair de mogelijkheid aanwezig Ons Vios hierbij in te passen en kan het ROC nevengebruiker zijn. Maatwerkuitwerking dient hierbij nog wel plaats te vinden.

De momenteel in het gebied (ten zuidwesten van de oude stadssporthal) gelegen tennisbanen (6 stuks) van de Stichting Verhuur Tennisbanen (SVT) kunnen binnenplannen worden verplaatst. De meest kansrijke locatie daarvoor is een gemeentelijk perceel gelegen tussen de schaatsbaan en de penitentiaire inrichting. Basis voor de verplaatsing zal zijn de regeling 'nieuw voor oud'. Eventueel doet zich

een mogelijkheid voor de tennisaccommodatie te realiseren op het dak van het commerciële programma ten noorden van het plein, Dit vergt nader onderzoek.

De huidige beachvolleybalaccommodatie van Were Di zit ruimtelijk klem en belemmerd een mogelijk toekomstige uitbreiding van de hockeyaccommodatie aldaar. Om de gewenste groei door te kunnen maken (beachvolleybal is een groeiende olympische sport) is verplaatsing naar een ruimere locatie wenselijk. Stappegoor wordt door de vereniging als wenselijke locatie beschouwd en beachvolleybal biedt voor Stappegoor een waardevolle sportaanvulling, nu hockey uit het gebied gaat verdwijnen. In het nieuwe inrichtingsplan is nog geen definitieve locatie voor beachvolleybal opgenomen, omdat er nog geen zekerheid bestaat over de plek voor de 6 te verplaatsen tennisbanen. Vooral nog wordt een plek direct ten westen van het Robbenbad als meest kansrijke beschouwd. Definitieve keuze kan pas plaatsvinden nadat de tennislocatie is vastgelegd. Overigens biedt het projectbudget Stappegoor geen financiële ruimte voor de daadwerkelijke realisatie van de accommodatie. Binnen het sportbudget van de gemeente is hiervoor wel inmiddels een reservering opgenomen die, samen met zelfwerkzaamheid van de vereniging, voldoende zal moeten zijn. Verdere uitwerking dient buiten de context van het project Stappegoor plaats te vinden (beachvolleybal heeft nooit onderdeel uitgemaakt van de projectopgave).

### 1.3 Wijziging commercieel programma.

In de nabijheid van het stadion van Willem II wordt vastgehouden aan de ontwikkelingsrechten zoals die voorheen al in de concessieovereenkomst en de vrijstelling ex. Art. 19 was opgenomen. Programmatisch op die locatie dus geen wijziging, echter wel een wijziging van de ruimtelijke mogelijkheden. Ten westen van het stadion worden immers voetbalvelden gehandhaafd (zelfs uitgebreid) zonder ondergronds parkeren, waardoor de fysiek beschikbare ruimte kleiner wordt. Hoe realisatie van het programma mogelijk wordt gemaakt dient nog door het consortium nader uitgewerkt te worden. Dit is vanwege de huidige marktsituatie niet op korte termijn te verwachten.

Een belangrijke wijziging van het commerciële programma is ten noorden van het Olympiaplein voorzien. In het nieuwe inrichtingsplan is daar een mogelijkheid opgenomen voor de realisatie van ongeveer 6.000 m<sup>2</sup> commercieel, waarvan een supermarkt XL (omvang ongeveer 4.000 m<sup>2</sup>) het belangrijkste onderdeel is. Ontwikkeling van een commercieel programma op deze locatie zorgt voor een 'pleinwand' aan de noordzijde van het plein, waardoor de 'beschutte' beleving daarvan wordt verbeterd. Realisatie van een supermarkt XL wordt als positief beoordeeld voor het gebied Stappegoor. De bezoekersstroom die een dergelijke winkel genereert zal naar verwachting voor andere functies in het gebied (zoals de reeds aanwezige sportwinkels, horeca en commerciële ruimtes in T-kwadraat) positief uitwerken. Ook de bezetting van de gerealiseerde parkeerplaatsen zal fors toenemen, met een navenant toenemende parkeeropbrengst voor de parkeereexploitatie.

### 1.4 Wijziging infrastructuur, inclusief parkeren.

De volgende belangrijke wijzigingen maken onderdeel uit van de nieuwe ruimtelijke opzet:

Ontsluiting wooncluster op Goirleseweg, met doorkoppeling naar Stappegoorweg.

In de in 2006 voor de gebiedsontwikkeling afgegeven vrijstelling ex art. 19 was als uitgangspunt opgenomen dat het wooncluster ten oosten van de Goirleseweg, evenals de buitensportaccommodaties, ontsloten zouden worden via een ten oosten van het stadion te realiseren weg naar de Ringbaan Zuid. De bestaande aansluiting op de Goirleseweg zou voor autoverkeer worden afgesloten en alleen nog voor fietsverkeer open blijven. Deze keuze was voor een belangrijk deel ingegeven door de destijds geldende normering voor luchtkwaliteit en is destijds (fel) bepleit door de bewoners aan de Goirleseweg.

In het nieuwe plan is het (uitgebreide) wooncluster wel ontsloten op de Goirleseweg, door gebruikmaking van de bestaande aansluiting. Voor de vindbaarheid en uitstraling van het wooncluster wordt deze wijze van ontsluiting door het ontwikkelende consortium als noodzakelijk beoordeeld. Ook optimalisaties van het plan, o.a. meer woningen en handhaving sportvelden naast het stadion, vragen om een andere ontsluitingsstructuur. Het wooncluster wordt aanvullend ontsloten in de richting van de Prof. Goossenslaan / Stappegoorweg via een ten zuiden van de sportwinkels nieuw aan te leggen wegverbinding. De buitensportaccommodaties worden qua ontsluiting losgekoppeld van het wooncluster en wel ontsloten via de Ringbaan Zuid (zie ook onder 'parkeren bij stadion').

Ruimte voor toekomstige afslag A58.

De nieuwe planopzet biedt ruimte voor de realisatie van een afslag van de A58 ter hoogte van het bestaande viaduct van de Abcoveseweg. Tevens is ruimtelijk rekening gehouden met een mogelijk noodzakelijke doorkoppeling van de Abcoveseweg naar de Ringbaan Zuid, tussen het huidige voetbalcomplex van Ons Vios en het Koning Willem II College door (de Tatrweg).

Nadrukkelijk wordt hierbij melding gemaakt van het feit dat:

- realisatie van deze infrastructuur geen onderdeel uitmaakt van het project Stappegoor. Er wordt slechts ruimte gereserveerd, opdat mogelijk toekomstige ontwikkelingen niet worden geblokkeerd.
- Er voor de betreffende afslag (ambitie onderdeel van het collegeprogramma) meerdere ruimtelijke scenario's denkbaar zijn, waarnaar in het kader van het project Stappegoor geen onderzoek is gedaan.

Kortom, de nu voorliggende planopzet biedt ruimte voor infrastructurele ingrepen in de toekomst, zonder daar nu inhoudelijke voorstellen voor te doen, dan wel realisatie van (onderdelen van) de infrastructuur ter hand te nemen.

Naar verwachting wordt door het Rijk eind dit jaar (BO Mirt) uitspraken gedaan over de uitwerking van het project ZuidNet A58, hetgeen een beeld geeft van de capaciteitsverruiming van het traject Tilburg - Eindhoven, inclusief knooppunt De Baars. Daarmee wordt tevens een beeld verkregen van het wegvak ter hoogte van Stappegoor. In het licht daarvan zullen wij ons begin 2013 beraden

over vervolgstappen voor de aansluiting (afslag) Stappegoor en zullen wij de gemeenteraad en belanghebbenden daarover informeren.

Parkeren bij stadion op maaiveld.

In het concessieplan was ten oosten van het stadion, onder 2 voetbalvelden, een halfondergrondse parkeergarage met een capaciteit van ongeveer 1.100 parkeerplaatsen opgenomen, gericht op de buitensportaccommodaties en de ter plekke van het stadion te realiseren commerciële ontwikkelingen. In het nieuwe plan is deze parkeergarage komen te vervallen. In plaats daarvan worden maaiveldparkeerplaatsen rondom het stadion gerealiseerd, deels onder de tribunes gelegen. De capaciteit hiervan zal ongeveer 250 plaatsen bedragen, hetgeen voldoende is voor de in het gebied aanwezige buitensportaccommodaties. Indien in de toekomst alsnog uitbreiding van de commerciële ruimtes rondom het stadion plaats gaat vinden, zullen op dat moment daarvoor extra parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Op welke wijze dat dan geschiedt is momenteel niet aan te geven.

Parkeren bij schaatsbaan handhaven op maaiveld.

In het concessieplan is ten oosten van de schaatsbaan een ondergrondse parkeergarage opgenomen, welke met name bedoeld was voor bewoners van de woningen die in dat plandeel gerealiseerd zouden worden (gestapeld programma). Nu de betreffende woningen (appartementen en studentenwoningen) niet meer in het nieuwe plan zijn opgenomen, is de noodzaak van de parkeergarage komen te vervallen. Het huidige maaiveldparkeren ten oosten van de schaatsbaan blijft gehandhaafd. Deze wijziging heeft fors positieve consequenties voor de parkeerexploitatie in het gebied, rekening houdend met de aldaar op basis van eerdere (raads)besluitvorming gehanteerde lage tarieven.

#### 4. Planologische haalbaarheid.

Voorgaande wijzigingen kunnen voor een belangrijk deel niet binnen het huidige planologisch kader (vrijstelling ex art. 19 uit 2006) worden gerealiseerd. Een bestemmingsplanherziening is dan ook noodzakelijk. Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan zal zoveel mogelijk worden voortgeborduurd op de ruimtelijke onderbouwing zoals gehanteerd in de vrijstelling die in 2006 werd verleend. Vanwege de op onderdelen sterk gewijzigde planopzet en de ontwikkeling van het wettelijk kader is nader onderzoek echter noodzakelijk. Specifieke aandacht dient uit te gaan naar de volgende deelaspecten.

Verruiming mogelijkheden detailhandel (super XL).

Het vestigen van een solitaire supermarkt is niet in overeenstemming met het huidige detailhandelsbeleid. Uitgangspunt in het huidige beleid is het behouden van een zo compleet mogelijk pakket aan detailhandelsvoorzieningen op buurt- en wijkniveau. In de praktijk betekent dit dat nieuwe supermarkten zich dienen te vestigen binnen bestaande centra. Dit omdat supermarkten de trekkers zijn waardoor andere winkels kunnen (blijven) functioneren.

Bij de berekening van de marktruimte in het in opdracht



van het consortium opgestelde DPO-rapport (bijlage 4) is uitgegaan van de situatie in 2020, waarbij voor het verzorgingsgebied uitgegaan is van een groei van 5% van de bevolking. Voor de situatie nu is er niet voldoende marktruimte om zowel de uitbreiding van de dagelijkse sector in AaBe als Stappegoor te realiseren. De berekende marktruimte voor 2020 bedraagt maximaal 1.850 m<sup>2</sup> wvo (waarbij rekening is gehouden met het te realiseren programma bij AaBe). Met de voorgestelde grootte van 3.200 tot 3.500 m<sup>2</sup> wvo voor de supermarkt bedraagt de overschrijding 1.350 tot 1.650 m<sup>2</sup>. wat bijna de helft is van de te realiseren nieuwe supermarkt. Op grond van deze berekening op zich zou vestiging van een XL op Stappegoor niet inpasbaar zijn.

In het rapport wordt echter aangegeven dat er vanwege de ontwikkelingen op AaBe en op Stappegoor sprake zal zijn van een grotere toevloeiing van bezoekers van buiten het directe verzorgingsgebied dan waarmee is gerekend, waardoor de geconstateerde spanning tussen de berekende marktruimte en de grootte van het initiatief (3.200 tot 3.500 m<sup>2</sup> wvo voor een XL supermarkt) minder groot zal zijn. Er wordt met de vestiging van een solitaire XL aan het bestaande model een bovenstedelijke voorziening voor dagelijkse boodschappen toegevoegd. Het detailhandelsbeleid zal op dit punt moeten worden aangepast.

Realisatie van een XL supermarkt op Stappegoor heeft volgens het rapport tot gevolg dat er in het verzorgingsgebied (grofweg Tilburg ten zuiden van het spoor en Goirle) sprake is van 4 tot 7% verdringing van de totale supermarktomsatz. Daarnaast is er ook een moeilijk te traceren deel van de omzet van de nieuwe winkel dat ten koste gaat van verschillende kanalen, supermarkten in de wijde omgeving, warenhuizen, benzinstations, drogisterijen, slijterijen en speciaalzaken. Ook winkels die op korte afstand van de nieuwe supermarkt liggen zullen meer last hebben van de verdringingseffecten. Aangegeven wordt dat met name winkels die nu reeds minder functioneren het meest getroffen zullen worden. Door realisatie van een XL op Stappegoor zou dit autonome proces versneld kunnen worden, waarbij leegstand in nabijgelegen winkelgebieden kan toenemen. Verwacht wordt dat met name de supermarkten (en andere winkels in de dagelijkse sector) op het zuidelijk deel van de Korvelseweg en het Pater van den Elsenplein (buurtcentrum Groenewoud) evenals de Jumbo aan de Broekhovenseweg de effecten van een XL op Stappegoor zullen merken.

Met name het Pater van den Elsenplein is een kwetsbaar gebied, mede gezien de huidige fysieke staat waarin het plein zich bevindt. Het plein is onoverzichtelijk en er zijn reeds nu sterke tekenen van verloedering waarneembaar. Sommige bewoners en ondernemers voelen zich, met name in de avond, onveilig op het plein en ervaren (geluids) overlast. Daarnaast neemt de leegstand toe. Groenewoud is een sterk vergrijzende wijk en daarom is het van belang om het voorzieningenniveau voor de wijk op peil te houden. Gezien voorgaande heeft het college op 10 februari besloten met betrokken samenwerkingspartners een inventarisatie uit te voeren naar de noodzaak (en aard) van flankerende maatregelen op de lange termijn, om het Pater van den Elsenplein te behouden als buurtwinkelcentrum met voldoende aanbod van winkels voor

dagelijkse boodschappen, zorg en dienstverlening. Zodra duidelijk is welke maatregelen genomen moeten worden, leggen wij de gemeenteraad een voorstel voor waarbij wij als uitgangspunt nemen dat dekking van eventueel te plegen investeringen wordt gevonden binnen de RGI, het gereserveerde bedrag van 10,5 miljoen euro 'om lopende projecten, waaronder Stappegoor, vlot trekken'. Parallel hieraan blijven de samenwerkingspartners inzetten op de veiligheid en leefbaarheid van het plein.

Het rapport gaat alleen in op de effecten van de vestiging van een XL supermarkt op Stappegoor. Door het consortium is gevraagd om invulling van in totaal 6.000 m<sup>2</sup> commerciële ruimte. Over de circa 2.000 m<sup>2</sup> overige commerciële zullen nadere afspraken gemaakt moeten worden over de invulling, passend bij het totaalconcept voor Stappegoor. Omdat uitgangspunt is dat het de ontwikkeling betreft van een solitaire vestiging van een XL Supermarkt, is het onwenselijk de locatie Stappegoor door te ontwikkelen tot een buurtcentrum. Het resterende deel van het commerciële oppervlakte zal dan ook niet met detailhandel worden ingevuld. In de procedure van de totstandkoming van het bestemmingsplan zullen de invullingsmogelijkheden nader worden vastgelegd.

Bereikbaarheid.

In opdracht van het consortium is door bureau Goudappel Coffeng, in overleg met de gemeentelijke verkeerskundige, inmiddels modelmatig onderzoek gedaan naar de verkeerskundige haalbaarheid van de geambieerde wijzigingen in de gebiedsopzet, inclusief de daarin aangebrachte (en in hoofdstuk 3 beschreven) programmatische wijzigingen. Op basis van bevindingen tot nu toe is gebleken dat:

- a) Indien de buitensportaccommodaties qua ontsluiting worden losgekoppeld van het wooncluster en de Sporthogeschool als functie komt te vervallen, in feite een verbetering ten opzichte van een autonome groei te bewerkstelligen is van het momenteel (en in nabije verleden) in het gebied aanwezige programma (buitensport, stadssporthal en Sporthogeschool).
- b) op het kruispunt Goirleseweg / plangebied geen grote afwikkelingsproblemen ontstaan; bekeken wordt of met kleinschalige maatregelen de verkeersveiligheid verbeterd kan worden;
- c) op het kruispunt Stappegoorweg / Ringbaan Zuid met de nieuwe ontwikkelingen en huidige vormgeving wel problemen ontstaan qua verkeersafwikkeling; met een aantal maatregelen op kruispuntniveau (extra opstelvakken e.d.) is naar verwachting wel een acceptabele verkeersafwikkeling te realiseren.

Het definitieve rapport van bureau Goudappel Coffeng is ruim voor de raadsbehandeling beschikbaar.

Parkeernormering.

Voor het programma in het nieuwe plan is een globale parkeerbalans opgesteld. Rekenend met voorgaande programma en het aantal reeds aanwezige parkeerplaatsen, wordt gekomen tot een sluitende parkeerbalans. Daarbij is als uitgangspunt genomen dat alle parkeerplaatsen ten zuiden van Fontys op piekmomenten (buiten lestijden) beschikbaar zijn en dit parkeerterrein dicht bij de Prof.

Goossenslaan gesitueerd zal worden. In het gebruikscontract is daarvoor tussen Fontys en gemeente ook een regeling opgenomen. De parkeerbalans wordt in het kader van het bestemmingsplan nader uitgedetailleerd, met aandacht voor dubbelgebruiksmogelijkheden.

Milieuaspecten.

Het projectgebied is relatief zwaar 'milieubelast' vanwege aanwezige infrastructuur en bedrijven. In een dergelijke omgeving is het een uitdaging te komen tot een goed woonmilieu. Ten opzichte van het concessieplan heeft echter een afname plaatsgevonden van het aandeel zwaar geluidbelaste woningen, met name in het gestapelde programma. Naar verwachting is het dan ook mogelijk, mede middels te treffen afscherpende voorzieningen (o.a. doortrekken geluidwal A58), aan de normen te voldoen. Nader onderzoek is, mede vanwege gewijzigde wettelijke regelgeving, echter noodzakelijk, ook op de onderdelen externe veiligheid en luchtkwaliteit. Dit onderzoek wordt in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd.

5. Herijking financiële kaders.

Door het Consortium is momenteel voor ongeveer een bedrag van 40 miljoen euro in de gebiedsontwikkeling Stappegoor geïnvesteerd. Door de gemeente is in 2009 een 'overbruggingskrediet tot levering grond' aan het Consortium verstrekt met een omvang van 22,5 miljoen euro. Onderpand voor die lening bestaat uit de schaatsbaan en de sporthal, die een gezamenlijke waarde van ongeveer die omvang hebben. Het overige geïnvesteerde vermogen (ongeveer 17,5 miljoen euro dus) is uit eigen vermogen van de in het Consortium deelnemende partijen gefinancierd.

In de zoektocht naar een sluitende grondexploitatie is onderzocht op welke wijze de financieringslasten in het project verlaagd kunnen worden, bij gelijk blijven van het gemeentelijke risico. Deze zoektocht heeft geleid tot een financieringsmogelijkheid door de Bank Nederlandse Gemeenten aan het Consortium voor 80% van de financieringsbehoefte in de grondexploitatie (GREX). De resterende 20% van de financiering dient door de moederpartijen van de in het consortium deelnemende partijen zelf te worden geleverd (eigen vermogen). Naar verwachting loopt de totale financieringsbehoefte de komende jaren op van 40 nu, naar 50 miljoen euro, waarna in een termijn van 8 jaar afbouw naar 0 (sluitende GREX) plaatsvindt. De BNG is bereid deze financiering aan het Consortium af te geven onder de voorwaarde (o.a. statutair bepaald) dat de gemeente voor het volledige bedrag (dus maximaal 40 miljoen euro) een gemeentegarantie afgeeft. Omdat als uitgangspunt geldt dat het risico voor de gemeente niet oploopt ten opzichte van de huidige situatie, is bij het Consortium bedongen dat voor het garantiedeel boven de 22,5 miljoen euro (omvang huidige lening zonder achterliggende garanties) door de moederpartijen van Synchron (= TBI) en Bouwfonds (= Rabobank) naar rato van hun deelname in het Consortium een concerngarantie wordt afgegeven aan de gemeente. Gelijktijdig met het afgeven van een gemeentegarantie zal het Consortium de huidige lening van 22,5 miljoen euro bij de gemeente aflossen.

Het afgeven van een gemeentegarantie heeft een directe

relatie met de in het gebied door het Consortium te ontwikkelen gronden, overeenkomstig het huidige overbruggingskrediet. Dat betekent dat afbouw van de gemeentegarantie gaat plaatsvinden op de momenten dat delen van de grond geleverd gaan worden. Afbouw van de gemeentegarantie vindt daarbij naar rato van de grondwaarde van betreffende leveringen plaats. In lijn met de afbouw van de gemeentegarantie zal door het Consortium ook aflossing van de lening bij de BNG plaats gaan vinden. Afbouw van de concerngaranties van de partijen in het Consortium jegens de gemeente zal eveneens eenzelfde lijn volgen (naar rato afbouw). Afsproken is dat het Consortium binnen voornoemd afsprakenkader een afnameplicht voor de gronden heeft in een tevoren vastgelegd afnameschema. Bij dat alles zal het deel van de BNG-financiering nooit hoger mogen zijn dan 80% van de financieringsbehoefte in de totale cashflow.

Aanvullend op het voorgaande is afgesproken dat de gemeente van het Consortium voor het afgeven van een gemeentegarantie een 'garantiepremie' ontvangt. Die premie is voor het deel dat is afgedekt door concerngaranties (het deel dus met de laagste risico's) 0,45% en voor het overige deel 1,0%. Door het in rekening brengen van deze premies wordt de lening 'marktconform' gemaakt.

Nadere uitwerking van voorgaande raamafspraken tot een voor alle partijen aanvaardbare financieringsafpraak dient nog plaats te vinden, waarbij de daaromtrent door de Europese Commissie afgegeven mededelingen gerespecteerd dienen te worden.

Een gemeentegarantie kan ingevolge het daaromtrent door de raad vastgestelde beleidskader uitsluitend worden afgegeven door de gemeenteraad. In de overwegingen om te komen tot afgifte van gemeentegarantie speelt ingevolge de Wet Fido (Financiering Decentrale Overheidsorganen) de term 'Publieke Taak' een bepalende rol. De ontwikkeling van het Stappegoorgebied dient op een maatschappelijk verantwoorde manier te gebeuren. De positieve uitstraling die de verdere ontwikkeling van het gebied zal krijgen met de uitgevoerde en nu voorgenomen investeringen beperken zich daarbij niet tot de gemeente maar tot de hele regio. Door de integrale gebiedsontwikkeling in eigen regie te houden en om de enorme financiële belangen voor de inwoners te waarborgen en eventuele kosten ten laste van de algemene middelen tot een minimum te beperken wordt de garantie verleend uit oogpunt van een publieke taak voor de gemeente Tilburg. Een belangrijke overweging die daarbij een rol speelt is dat voor het bedrag van 22,5 miljoen euro inmiddels gemeentelijke gebouwen gerealiseerd zijn (welke in feite als onderpand beschouwd kunnen worden) en voor het bedrag daarboven concerngaranties worden afgegeven door de moederpartijen van de in het consortium deelnemende partijen, waarmee de gemeentegarantie van voldoende onderpand is voorzien.

## 6. Overige bepalingen in afsprakenkader.

In het afsprakenkader zijn, naast de voornoemde ruimtelijke en financiële afspraken, tevens op een aantal andere onderwerpen afspraken vastgelegd. In navolgende wordt daarvan kort een beeld geschetst.

Rolverdeling tussen partijen.

In de concessieovereenkomst zijn de taken en rollen van partijen vastgelegd. In het verleden is geconstateerd dat met name de realisatie van sportaccommodaties voor het consortium een lastige opgave is, omdat gebruikers / eigenaars van de accommodaties de gemeente als natuurlijk aanspreekpunt beschouwen en omdat voor een deel van de accommodaties de gemeente in de toekomst een eigenaars / beheerdersrol vervult. Om die reden is in het afsprakenkader opgenomen dat de gemeente zorgdraagt (en risico neemt) voor de realisatie van de buitensportaccommodaties. Daarvoor wordt door het consortium een contractueel vast te stellen (vast) budget beschikbaar gesteld.

Indien tennis en/of beachvolleybal op het dak van de commerciële ruimtes aan het plein gerealiseerd wordt, gaat deze rol overigens alsnog weer over naar het consortium, omdat zij de realiserende partij voor het vastgoed zijn.

Pak-kosten.

De door de gemeente te maken PAK-kosten (ambtelijke begeleidingskosten) worden door het consortium vergoed conform hetgeen daarover in de concessieovereenkomst is opgenomen. Het betreft een bedrag van 2,4 miljoen euro, dat in delen aan de gemeente wordt vergoed, gelijk opgaand met de levering van gronden t.b.v. woningbouw.

Uitplaatsing hockey.

In de concessieovereenkomst werd rekening gehouden met een bedrag van 2,5 miljoen euro voor de interne verplaatsing van TMHC Forward. Nu Forward is gefuseerd met TMHC Tilburg zal het betreffende bedrag niet meer binnen het plangebied worden geïnvesteerd. Binnen het projectbudget voor de fusieclub, het complex aan de Bredaseweg, is echter rekening gehouden met een bijdrage uit de exploitatie Stappegoor met een omvang van 2,5 miljoen euro. Dit bedrag is in het afsprakenkader conform opgenomen, uit te betalen op 01-01-2013, hetgeen de verwachte datum is waarop de investering aan de Bredaseweg ook daadwerkelijk zal worden gedaan in het clubhuis.

Parkeren stadion.

Het maaiveldparkeren ten oosten van het stadion wordt door en voor kosten van de gemeente gerealiseerd. Daarbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande mogelijkheden, welke met name onder de tribune zijn gelegen.

Verwerving locatie Sporthogeschool.

De Sporthogeschool is eigendom van Fontys. In het afsprakenkader is opgenomen dat het Consortium verantwoordelijk is voor de verwerving van het betreffende perceel. Inmiddels heeft het Consortium schriftelijk bevestigd bereid te zijn voor een bedrag van 2,9 miljoen euro tot aankoop over te gaan. Dat bedrag is door Fontys geaccepteerd. Effectuering van de aankoop dient nog wel plaats te vinden. Het is niet uitgesloten dat bij die aankoop de gemeente een faciliterende rol heeft, opdat voor alle partijen gekomen wordt tot de fiscaal meest

optimale verwerving.

Condensprobleem / arbitrage T-kwadraat.

Door het Nederlands Arbitrage Instituut is de gemeente veroordeeld tot het betalen van een bedrag van ongeveer 1 miljoen euro, vermeerderd met rente, aan het consortium, vanwege een verkregen 'overmaat' aan m<sup>2</sup> in de sporthal T-kwadraat. Het consortium heeft een gelijke veroordeling gekregen. In het afsprakenkader is opgenomen dat beide bedragen (dus zowel de veroordeling van de gemeente als die van het consortium) als kostenpost worden opgenomen in de grondexploitatie van het consortium. Gelijktijdig is afgesproken dat de gemeente zorgdraagt voor het oplossen van het in de schaatsbaan geconstateerde condensprobleem. Over dit opleverpunt bestond tussen gemeente en consortium nog steeds een meningsverschil, dat neigde te komen tot een nieuw arbitragegeschied. Om een lang traject met hoge juridische kosten en een onzekere uitkomst te voorkomen is nu gekomen tot voormelde afspraak. Oplossing van het condensprobleem heeft 2 componenten:

- Het wegnemen van de overmatige condens via een geforceerde ventilatie met restwarmte uit de koelinstallatie.
  - Het vaker dan in eerste instantie gepland behandelen van de stalen dakconstructie, teneinde corrosie te voorkomen.
- De kosten voor deze ingrepen worden geraamd op een bedrag van ongeveer 1,1 miljoen euro.

Bestemmingsplan.

In het afsprakenkader is opgenomen dat alle voor het bestemmingsplan benodigde onderzoeken worden verricht in opdracht en voor rekening van het consortium. Het schrijven van het bestemmingsplan zelf wordt verricht door de gemeente.

Omdat in 2013 van rechtswege door de gemeente voor het plangebied een (beheer)bestemmingsplan vastgesteld had moeten worden, levert deze afspraak voor de gemeente niet of nauwelijks meerkosten op.

7. Aanvullende overeenkomst.

Het nieuwe afsprakenkader wijkt op majeure onderdelen af van de bestaande Concessieovereenkomst en de daarna afgesloten financieringsovereenkomst. Het is dan ook noodzakelijk daarvoor een overeenkomst af te sluiten. Bij het aangaan van een nieuwe overeenkomst doen zich 2 mogelijkheden voor:

- een helemaal nieuwe overeenkomst ter vervanging van de voornoemde 2 bestaande overeenkomsten;
- een aanvullende overeenkomst die uitsluitend de zaken regelt die afwijken van de eerdere overeenkomsten.

Omdat de bestaande overeenkomsten op onderdelen onduidelijkheden opleveren (zaken zijn Multi-interpretabel) zou de meest ideale situatie zijn om een geheel nieuwe overeenkomst aan te gaan. Dit zou echter leiden tot een lang traject van overleggen met het Consortium, met een nog steeds onzekere uitkomst. Om die reden wordt de voorkeur gegeven aan het afsluiten van een aanvullende overeenkomst, met uitsluitend regelingen die afwijken van de bestaande overeenkomsten.

Een belangrijke onzekerheid bij het aangaan van de overeenkomst is momenteel nog de planologische

realiseerbaarheid. Pas op het moment dat het nieuwe bestemmingsplan 'uitvoerbaar' is, is die onzekerheid weggenomen. Omdat het wenselijk is spoedig tot contractuele vastlegging van afspraken te komen, inclusief (gefaseerd) in werking treden van de nieuwe financieringsafspraken, wordt als uitgangspunt genomen dat de overeenkomst de afspraken definitief juridisch sluitend regelt, met uitsluitend een ontbindende bepaling voor het geval (onderdelen van) het plan planologisch niet realiseerbaar blijkt. In dat geval zullen partijen eerst met elkaar in overleg treden om te komen tot aanvullende c.q. gewijzigde afspraken. Indien dat niet haalbaar blijkt zal worden teruggevallen op de huidige concessieovereenkomst.

Vanwege de vooralsnog bestaande planologische onzekerheid wordt in de overeenkomst als uitgangspunt genomen dat de nieuwe financieringsregeling (omzetting gemeentelijke lening naar lening BNG met gemeentegarantie) getraptd ingevoerd gaat worden, en wel als volgt:

- zo spoedig mogelijk na ondertekening van de aanvullende overeenkomst financiering 22,5 miljoen euro door BNG aan de in het Consortium deelnemende partijen, met gelijktijdige verlening van gemeentegarantie met gelijke omvang en aflossing van de bestaande gemeentelijke lening van 22,5 miljoen euro door het Consortium;
- na bruikbaar worden van het nieuwe bestemmingsplan opwaardering van de financiering van de BNG naar 80% van de volledige financieringsbehoefte van de grondexploitatie, met een maximum van 40 miljoen euro, met gelijktijdige opwaardering van de gemeentegarantie jegens de BNG en afgifte concerngarantie voor het leningdeel boven 22,5 miljoen euro jegens de gemeente.

Op deze wijze wordt zo dicht mogelijk bij de bestaande contractuele verhoudingen gebleven, tot het moment dat de nieuwe planopzet uitvoerbaar blijkt.

#### 8. Vervolg.

Effectuering van het voorgaande vergt op hoofdlijnen de volgende besluitvorming:

- a) Raadsbesluit over gemeentegarantie (22,5 miljoen euro) en over het ruimtelijk / functioneel kader (opmaat naar bestemmingsplan) - maart 2012.
- b) Collegebesluit over de met het consortium af te sluiten aanvullende overeenkomst - april / mei 2012 (en op basis daarvan inwerkingtreding nieuwe financiering).
- c) Collegebesluit over het ontwerpbestemmingsplan - medio 2012.
- d) Raadsbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en de opwaardering van de gemeentegarantie naar 80% van de totale financieringsbehoefte van de cashflow van de grondexploitatie - eind 2012.

Zoals in de voorgaande tekst al aangegeven is bij deze besluitvorming een 'knip' aangebracht in het afgeven van gemeentegarantie voor 22,5 miljoen euro (ter vervanging huidige lening) en de rest van de financieringsbehoefte (gekoppeld aan vaststelling planologisch regiem).

#### 9. Communicatie.

Nu de plannen voor de gebiedsontwikkeling Stappegoor zijn aangepast, is het wenselijk om belanghebbenden actief te

informereren. De gebiedsontwikkeling Stappegoor is relevant voor diverse doelgroepen. Hierbij valt te denken aan: ondernemers in het plangebied en daarbuiten, sportverenigingen, bewoners aan de oostkant en de westkant van het plangebied, de wijkraad Groenewoud en bezoekers van het gebied zoals sporters en studenten. Deze doelgroepen hebben verschillende belangen, zorgen en vragen over de toekomstige ontwikkelingen. Dit vraagt om een specifieke, doelgroepgerichte benadering in de communicatie. Dit moet plaatsvinden binnen een zo kort mogelijk tijdsbestek om ruis en interpretatieverschillen tussen doelgroepen te voorkomen. Besluitvorming in de Raad is voorzien voor 19 maart 2012, met voorafgaande behandeling in de raadscommissie op 5 maart, met naar verwachting een aparte inspraakavond voor de raad op 28 februari; het college zet in op het vooraf actief informeren van alle doelgroepen. In het vervolgtraject (dus na besluitvorming door de raad over voorliggende voorstel) is in het kader van de bestemmingsplanprocedure opnieuw ruimte voor het indienen van zienswijzen door alle doelgroepen.

Voorafgaand aan de inspraakbijeenkomst van de raad op 28 februari worden door het college een of twee inloopavonden georganiseerd (in het gebied, waarschijnlijk T-kwadraat) met thematafels. De thematafels worden doelgroepgericht ingezet. Per tafel komt een thema aan bod dat is gericht op een van de doelgroepen. Te denken valt aan: verkeersontsluiting aan de westzijde van het plangebied, detailhandelsstudie, verkeersstructuur aan de oostkant, woningbouwprogramma, etcetera. Zo kan elke doelgroep kennis nemen van die thema's die voor die doelgroep relevant en interessant zijn.

Hiernaast wordt het complete raadsvoorstel met bijlagen geplaatst op de website Tilburg.nl, zodat een ieder hier kennis van kan nemen en toelichting kan vragen tijdens de bijeenkomsten of kan reageren tijdens de inspraakbijeenkomst van de raadscommissie Fysiek (naar verwachting dus dinsdag 28 februari). In de reguliere overleggen van belangenorganisaties zoals de wijkraad Groenewoud, ondernemersvereniging Stappegoor worden de plannen eveneens toegelicht en besproken, waarbij het moment van de toelichting afhankelijk is van de agendering van de groeperingen zelf. Zo krijgen belanghebbenden een gerichte toelichting en is er voor iedere groep voldoende ruimte om specifieke vragen te stellen.

Gezien de onduidelijkheid die via de pers is ontstaan over de status van de ruimtereservering voor de afslag van de A58 en de (begrijpelijke) ongerustheid bij bewoners in de directe omgeving, zal aan de betreffende bewoners een brief worden gestuurd, waarin de status van de nu voorliggende besluitvorming wordt toegelicht en in de juiste context wordt geplaatst.

In navolgende wordt een beeld geschetst van de doelgroepgerichte informatiebehoefte en de wijze waarop inmiddels met doelgroepen is gesproken.

Ons Vios.

Met het bestuur van Ons Vios heeft recent op zowel bestuurlijk als ambtelijk niveau overleg plaatsgevonden.



Als bijlage 5 is de integrale schriftelijke reactie van het bestuur van Ons Vios opgenomen.  
Het bestuur van Ons Vios is samengevat van mening (letterlijke tekst, aanleverd door de voorzitter):  
'De gemeente wil de locatie gelegen ten Noorden van de A58 en ten westen van de Stappegoorweg vrij maken (van de geplande woningbouw) om een afslag aan de A58 te kunnen maken. Dat kan als vervangende woningbouw gevonden wordt ter compensatie van de woningen. Deze vervanging is gevonden op het ONS VIOS complex. Voetbalclub ONS VIOS moet daarvoor verhuizen naar T kwadraat. ONS VIOS moet samen met Willem II amateurs en met de Regionale jeugdopleiding Willem / II RKC aldaar gaan trainen en voetballen.

ONS VIOS verwijst de nota Tilburg 'topsportstad'. Beleidsplan Stappegoor / Zuiderpark uit 2007. Daarin is in reactie van ONS VIOS op het Masterplan Stappegoor toen al aangegeven dat ons complex op termijn kan worden vergroot en omgebouwd naar een door meerdere clubs bespeelbaar complex. Drie kwart van de acties die daarin zijn genoemd zijn samen met de gemeente uitgevoerd, en ons complex wordt veelvuldig gebruikt door ons en anderen!

ONS VIOS maakt daarom bezwaar tegen de beleidswijziging Zuiderpark wordt woningbouw omdat:

1. ONS VIOS vanaf 2004 afspraken met de gemeente gemaakt heeft om het complex op te knappen om daar met meerdere clubs en scholen gebruik van te maken.
2. De inpassing van de RJO en Willem II amateurs ook op het ONS VIOS complex na vertrek Skaeve huse en de gemeente mogelijk is.
3. Ons Vios groeit en bloeit op deze locatie en alle leden hier inmiddels hun roots hebben.
4. Ons Vios verhuizing naar een locatie met betaald parkeren niet ziet zitten.
5. De woningbouw helemaal op slot zit en er meer dan voldoende braakliggende locaties in het plangebied Stappegoor liggen.
6. De aanleiding voor de wijziging, een op- en afrit van de A58 niet valide is.
7. Er een aansluiting, zo die er al moet komen, beter naast de bioscoop kan komen.

ONS VIOS is boos en verontwaardigd over de plannen en wil dat de gemeente die niet accepteert. ONS VIOS wil dat de gemeente deze plannen van de tekentafel haalt en gewoon verder gaat met de ontwikkelingen die al vanaf 2004 in gang zijn gezet. In de bijlage wordt uitgebreid ingegaan op onze bezwaren. In een tweede bijlage onze reactie op het masterplan 'Tilburg Topsportstad' toegevoegd. ONS VIOS wil graag met de gemeente samen de ontwikkelingen op Zuiderpark verder vorm geven en daagt de gemeente uit om samen creatieve oplossingen te zoeken.'

In de reactie van het bestuur wordt enerzijds voorbij gegaan aan de met hen besproken alternatieven om (geclusterde) huisvesting elders in de stad te overwegen. Anderzijds wordt nadrukkelijk verwezen naar de afslag van de A58 als leidende aanleiding om te komen tot opheffing van de voetbalaccommodatie, terwijl de aanleiding veel meeromvattend is. Tenslotte wordt door het bestuur de uitdaging bij de gemeente neergelegd het huidige complex van Ons Vios op te waarderen en aldaar te komen tot een

samenvoeging met de RJO en de amateurs van Willem II, zodat in Stappegoor zelf de 4 geplande voetbalvelden kunnen komen te vervallen. Dit scenario is ruimtelijk verbeeld (toevoeging van een extra veld is ruimtelijk mogelijk) en vervolgens financieel en kwalitatief beoordeeld. Kwalitatief betekent het scenario een verarming van de sportcomponent in de directe nabijheid van het Olympiaplein, waar buitensportaccommodaties in dat geval vrijwel volledig verloren gaan en daarmee de sportbeleving vanaf het plein flink kleiner wordt. Financieel levert het scenario, vanwege een ruimschoots kleiner beschikbaar oppervlakte voor woningbouwontwikkeling, een negatief effect van ruim 5 miljoen euro op. Omdat zowel kwalitatief als financieel het scenario negatief wordt beoordeeld, kan het niet als een wenselijk en realiseerbaar alternatief worden beschouwd. Verdere uitwerking hiervan is dan ook niet aan de orde.

Willem II.

Met Willem II (amateurs, BVO en RJO) is de nieuwe ruimtelijke planopzet besproken. Zij hebben aangegeven in te kunnen stemmen met de opzet. Nadere uitdetaillering is wel noodzakelijk, zeker ook voor het te realiseren gebouwde deel van de accommodatie (kantine en was- / kleedaccommodatie).

Bewoners Goirleseweg.

Door de bewoners van de bestaande woningen aan de Goirleseweg is meermaals aangegeven dat zij tegen de handhaving zijn van de huidige aansluiting van het gebied op de Goirleseweg. Tijdens de inloopavond(en) zal een toelichting worden gegeven over de op dat vlak gewijzigde uitgangspunten in het nieuwe plan. Daarbij zal specifiek aandacht uitgaan naar de onderbouwing van de verkeerskundige (modelmatige) haalbaarheid en de redenen waarom nu kan worden afgeweken van het concessieplan. Het consortium en haar verkeerskundig adviseur zullen in deze communicatie een belangrijke rol hebben.

Penitentiare Inrichting (PI).

In het verleden is meermaals over de gebiedsontwikkeling Stappegoor gesproken met de toenmalige directeur. Door hem is toentertijd aangegeven dat er vanuit de exploitatie van de PI bezwaren leven tegen:

- Hoogbouw in de directe nabijheid (binnen kijken vice versa).
- Openbare infrastructuur nabij de grenzen van de PI (ontsnapping met hulpmiddelen).
- Sportvoorzieningen direct grenzend aan de PI (risico van 'ballen met inhoud over het hek').

Gezien voorgaande dient rekening te worden gehouden met weerstand tegen de realisatie van tennis / beachvolleybal tussen de schaatsbaan en de PI. Daarover dient afstemming met de huidige directie van de PI plaats te vinden.

Omgeving locatie Ons Vios en Gemeentewerf (bewoners, ondernemers en Willem II college).

In de directe omgeving van de voetbalaccommodatie Ons Vios en de gemeentewerf zijn woningen, bedrijven en het Koning

Willem II College gelegen. De bewoners en het College zijn inmiddels actief door de voorzitter van Ons Vios (tevens bewoner aan de Tatrweg) benaderd met informatie die is verkregen in voornoemd gesprek met het bestuur van Ons Vios. Op basis daarvan zijn stukken in de pers verschenen en is door zowel de bewoners als het College een mailreactie bij de gemeentelijk projectleider Stappegoor ingediend. De reacties focussen vooral op de realisatie van een afslag van de A58 en de daarbij behorende infrastructuur. Per mail zijn de schrijvers van de reactie inmiddels op de hoogte gebracht van de status van deze infrastructuur, conform hetgeen hierover in hoofdstuk 3 van deze nota is opgenomen. Kortom: er is slechts sprake van een ruimtereservering, zeker geen sprake van besluitvorming over de concrete realisatie van infrastructuur. Deze status zal schriftelijk aan de bewoners worden bevestigd.

Groenewoud (o.a. toekomstige aansluiting A58).

In het verleden is de Wijkraad Groenewoud (tijdens de jaarvergadering) over de gebiedsontwikkeling Stappegoor bijgepraat. Daarbij is aangegeven dat er op het moment dat er nieuwe informatie bekend zou zijn opnieuw geïnformeerd zal worden. Om die reden wordt met de wijkraad een afspraak gemaakt (al dan niet in een reguliere bijeenkomst) om de contouren van het nieuwe voorstel van een toelichting te voorzien.

ROC (m.n. Sport en Bewegen) en Fontys.

Als grote onderwijsinstututen zijn het ROC en Fontys belangrijke 'buren' van de gebiedsontwikkeling. Tevens zijn beide gebruikers van sportvoorzieningen (binnen en buiten) in het gebied, vooral de onderwijsrichting Sport en Bewegen van het ROC. Met beide partijen wordt een afspraak gemaakt, enerzijds om een toelichting op het nieuwe plan te geven, anderzijds om informatie 'op te halen' over de gebruikswensen voor de accommodaties.

(Retail)ondernemers in plangebied.

De inmiddels in het gebied gevestigde (retail)ondernemers hebben zich verenigd in een ondernemersvereniging. In hun vergaderingen hebben zij meermaals vragen gesteld over de voortgang van de totale gebiedsontwikkeling waarbij m.n. aandacht uitgaat naar het gebied direct ten westen van het bioscoopcomplex en de ontwikkeling van retail ten noorden van het plein. Tevens de parkeersituatie en de ontsluiting tijdens piekmomenten zijn voor hen aandachts- / zorgpunten. In een vergadering van de ondernemersvereniging zal een toelichting op het nieuwe plan worden gegeven.

Retailondernemers buiten plangebied.

Retailondernemers buiten het plangebied zijn verenigd in het OFT (Ondernemersfederatie Tilburg). Met name de ontwikkeling van een supermarkt XL zal door het OFT nauwgezet gevolgd worden. Om die reden wordt met het OFT een afspraak gemaakt, om een toelichting te geven op met name dit onderdeel van het nieuwe plan.

## Samenvatting voorstel.

Wij stellen aan de raad voor:

1. in te stemmen met de ruimtelijk / functionele koers zoals verbeeld in het nieuwe inrichtingsplan Stappegoor met daarin o.a. de onderdelen:
  - wijziging infrastructuur inclusief parkeersituatie;
  - ruimte bieden aan de ontwikkeling van 6.000 m<sup>2</sup> commercieel programma ten oosten van de schaatsbaan, waarvan een supermarkt XL onderdeel uitmaakt;
  - meer ruimte beiden aan grondgebonden woningbouw i.p.v. gestapeld programma;
  - opheffen van de voetbalaccommodatie Ons Vios en de huidige vestiging van Skaeve Huseen het college opdracht geven t.b.v. uitsluitend de supermarkt XL een wijziging van het detailhandelsbeleid en voor het gehele Stappegoorgebied een bestemmingsplanherziening voor te bereiden.
2. Een gemeentegarantie te verstrekken uit oogpunt van de uitoefening van de publieke taak aan de BNG, bij aanvang voor 22,5 miljoen euro en na vaststelling bestemmingsplan te verhogen naar 80% van de totale financieringsbehoefte in de Grondexploitatie van het consortium, tot een maximum van 40 miljoen euro, onder de voorwaarden dat:
  - gelijktijdig met het verstrekken van de gemeentegarantie aflossing van de lening van 22,5 miljoen euro door het consortium plaatsvindt;
  - door de moedermaatschappijen van de in het consortium deelnemende partijen voor het bedrag boven 22,5 miljoen euro een concerngarantie wordt afgegeven;
  - de gemeentegarantie conform een contractueel vast te leggen aflossingsschema wordt afgebouwd naar 0;
3. Voor het verstrekken van de gemeentegarantie, in afwijking van de 'nota Gemeentegaranties en geldleningen', een garantiepercentage bij het consortium in rekening te brengen van 1,0% respectievelijk 0,45%, voor het leningdeel zonder, respectievelijk met concerngarantie.
4. Het ingevolge het Najaarsbericht 2011 vrijgemaakte budget voor de arbitrage-uitslag T-kwadraat (1,043 miljoen euro) aanwenden voor de dekking van de gemeentelijke kosten ingevolge de integrale gebiedsontwikkeling.
5. Het resterende tekort in de gemeentelijke projectexploitatie Stappegoor ter grootte van 0,7 miljoen euro ten laste te brengen van de RGI, het gereserveerde bedrag van 10,5 miljoen euro 'om lopende projecten, waaronder Stappegoor, vlot te trekken', waarna een bedrag van 9,8 miljoen euro resteert als reservering.

## Financiële paragraaf.

Het afsprakenkader heeft op een aantal niveaus voor de gemeente Tilburg financiële consequenties, waarvan in navolgende de hoofdlijn wordt geschetst.

Directe kosten en opbrengsten.

Ingevolge het afsprakenkader doen zich bij benadering de volgende kosten en opbrengsten voor de gemeente voor.

	Kosten	Opbrengsten
PAK-kosten (1)	3,8 miljoen	2,4 miljoen
Parkeren stadion	0,25 miljoen	
Uitplaatsing hockey	2,5 miljoen	2,5 miljoen
Uitplaatsing Ons Vios	0,5 miljoen	
Oplossen condensprobleem schaatsbaan	1,1 miljoen	
Realisatie voetbal en tennis (2)	ntb	ntb
Garantiepremie gemeentegarantie(3)	1,6 miljoen	
Totaal	8,15 miljoen	6,5 miljoen

- 1 Schatting van de PAK-kosten op basis van de verwachte langere doorlooptijd.
- 2 Over het budget dienen nog afspraken met het consortium te worden vastgelegd, welke voldoende dienen te zijn voor de daadwerkelijke realisatie.
- 3 berekend op een inschatting van de huidige (theoretische) cashflow en doorlooptijd.

De kosten zijn daarmee grofweg 1,7 miljoen euro hoger dan de opbrengsten. In het Najaarsbericht 2011 is voor het afwikkelen van het vonnis van het Nederlandse Arbitrage Instituut aangaande meerkosten voor de Sporthal, ingevolge waarvan de gemeente veroordeeld is tot het betalen van ongeveer 1 miljoen euro aan het consortium, een budget opgenomen van 1,043 miljoen euro (de inmiddels door het consortium bij de gemeente ingediende rekening). Dit bedrag zal ingevolge het nieuwe Afsprakenkader niet meer voor de afwikkeling van het vonnis ingezet behoeven te worden, omdat de arbitragekosten immers door het consortium worden gedragen (binnen de Grondexploitatie). Indien het betreffende budget wordt aangewend voor het in de tabel benoemde gemeentelijke tekort, is sprake van een tekort voor de gemeente van ongeveer 0,7 miljoen euro. Dekking voor dat tekort kan redelijkerwijs gevonden worden in het RGI, het gereserveerde bedrag van 10,5 miljoen euro 'om lopende projecten, waaronder Stappegoor, vlot te trekken'.

Gemeentegarantie.

Conform het afsprakenkader wordt voor 80% van de volledige financieringsbehoefte in de cashflow van de grondexploitatie een gemeentegarantie afgegeven. Gelijktijdig met het afgeven daarvan wordt de huidige lening van 22,5 miljoen euro door het consortium bij de gemeente afgelost. Tevens wordt voor het bedrag boven de 22,5 miljoen euro door de moederbedrijven van de in het consortium deelnemende partijen een concerngarantie aan de gemeente afgegeven. De gemeentegarantie neemt in eerste instantie toe tot ongeveer 40 miljoen euro en neemt vervolgens gedurende een periode van 8 jaar af naar 0.

Risico-ontwikkeling looptijd.

In de navolgende tabel (zie op papier) is aangegeven hoe het financiële risico voor de gemeente gedurende de looptijd van het project wordt afgebouwd. Daarbij is grofweg de laatst bekende cashflow van de grondexploitatie als uitgangspunt genomen, waarbij vooralsnog is aangenomen dat een jaarlijks gelijke afname van gronden plaatsvindt. Finetuning hiervan dient in het kader van de tot stand te komen overeenkomst plaats te vinden.

Indien de doorlooptijd van het project langer wordt, kan op verzoek van het consortium de lening bij de BNG langer in stand worden gehouden, met de daarbij behorende gemeentegarantie. De afbouw van het in bovenstaande grafiek weergegeven gemeentelijke risico (het deel van de gemeentegarantie waar geen concerngarantie tegenover staat) wordt contractueel echter gefixeerd, tengevolge waarvan de concerngarantie zal toenemen. Dat kan leiden tot onderstaand beeld (zie op papier).

Datumvoorstel.

Wij stellen voor dit eindvoorstel aan de orde te stellen in de vergadering van de raad op 19 maart as.

Eindvoorstel.

Op grond van het eindvoorstel naar aanleiding van de behandeling in de raadscommissie Fysiek van 5 maart jl. is het voorstel op onderdelen aangepast, conform de door de wethouder gedane toezeggingen.

Verwijzing naar bijlagen.

1. Afsprakenkader.
2. Inrichtingsplan concessieovereenkomst 2006.
3. Inrichtingsplan conform afsprakenkader.
4. DPO Supermarkt.
5. Reactie bestuur Ons Vios.

Verwijzing naar ontwerpbesluit(en).

Ontwerpbesluit is toegevoegd.

Tilburg, 13 maart 2012

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

AFSPRAKENKADER AANVULLENDE OVEREENKOMST STAPPEGOOR.

Op 10 oktober 2011 zijn op bestuurlijk niveau de volgende afspraken op hoofdlijnen gemaakt.

Inhoudelijk plan.

De tekening 'optimalisatie 6, variant 1a' vormt de basis voor het aangaan van een aanvullende overeenkomst. Op basis van deze tekening dient een planologische procedure (nieuw bestemmingsplan) doorlopen te worden, waarin belangrijke (politiek / bestuurlijke) beslispunten zijn:

- Ontsluiting wooncluster Goirleseweg via Goirleseweg, met doorkoppeling naar Prof. Goossenslaan / Stappegoorweg.
- Binnen de huidige parkeersituatie, dus zonder toevoegen van parkeerplaatsen, is er bij benadering ruimte voor de toevoeging van 6.000 m2 commercieel.
- Instemmen met ligging voetbalvelden in 2 clusters, waarvan 3 natuurgras- en 4 kunstgrasvelden.
- Opheffen van Ons Vios als voetballocatie en van de

gemeentewerf en de vrijkomende ruimte aanwenden voor woningbouw.

- Toestaan van 6.000 m<sup>2</sup> commercieel ten noorden van Olympiaplein, waarvan een Supermarkt XL onderdeel uitmaakt. Indien een groter oppervlak commercieel distributie-planologisch is te verantwoorden zal aanvullende parkeergelegenheid gerealiseerd moeten worden ten laste van die ontwikkeling.
- Instemmen met grondgebonden woningbouwprogramma in 2 woonclusters.
- Handhaven ontwikkelrechten bij stadion Willem II, parkeercapaciteit binnen ontwikkeling te organiseren.
- Vrij houden van de 'locatie Abcove' (zuidoostzijde plangebied) ten behoeve van de toekomstige realisatie van een afslag van de A58, in combinatie met waterretentie welke verband houdt met de gebiedsontwikkeling.

Taak-, kosten- en opbrengstverdeling tussen partijen.

De gemeente draagt zorg voor:

- Realisatie maaiveldparkeren, inclusief de ontsluiting daarvan, bij het stadion Willem II, ten behoeve van de huidige situatie aldaar (dus niet t.b.v. ontwikkeling commerciële ruimtes).
- Leveren grondposities in fiscaal bouwrijpe staat, geschikt voor woningbouw, in een nog nader vast te leggen leveringsschema (die de GREX volgt) en daartoe het uitplaatsen van Ons Vios en gemeentewerf.
- Oplossen condensprobleem schaatsbaan.
- Realisatie beachvolleybal.
- Realisatie voetbalvelden (5 nieuwe velden, waarvan 3 kunstgras) en tennisbanen (6 stuks) met bijbehorende bebouwing, waarvoor van het Consortium een budget wordt verkregen (omvang nader exact vast te leggen op basis voormelde inhoudelijke plan), behalve in de situatie dat de tennisbanen op het dak van het commerciële programma bij het plein worden gerealiseerd, in welk geval het Consortium voor realisatie zorgdraagt.
- Opstellen van het bestemmingsplan op basis van voormelde inhoudelijke plan en het in procedure nemen daarvan.

Het consortium draagt zorg voor:

- Verwerven Sporthogeschool.
- Betaling 2,5 miljoen euro voor uitplaatsing hockey aan gemeente op 1 januari 2013.
- Betaling PAK aan gemeente van 2,4 miljoen euro, in delen naar rato bij levering gronden conform contractueel vast te stellen leveringsschema.
- Benodigde infrastructuur (nader nauwkeurig vast te leggen).
- Leveren alle voor het bestemmingsplan benodigde onderzoeken.
- Het aan de gemeente betalen van een vergoedingtergrootte van 200.000 euro voor de uitplaatsing van de gemeentewerf (peildatum 1 januari 2013) en een nader te bepalen bedrag voor de realisatie van voetbal- en tennisvelden met bijbehorende bebouwing.
- Opnemen gemeentelijk bedrag arbitrage NAI over sporthal in GREX.
- De entrancefee voor de supermarkt XL is voor het consortium.

Nog openstaande aandachtspunten:

- (fiscaal) bouwrijp maken, met name slopen gebouwen in

plandeel west voor rekening consortium, mogelijk door gemeente uit te voeren (levering in BTW-sfeer).

#### Financiering.

Uitgangspunt is dat op basis van voorgaande sprake is van een sluitende grondexploitatie (GREX). De cashflow verloopt van een financieringsbehoefte van ongeveer 40 miljoen euro nu, via een maximale financieringsbehoefte van 50 miljoen euro, naar 0 (= sluitend).

Het Consortium, dan wel de daarin deelnemende partijen, verkrijgt van de BNG een lening voor 80% van de gehele cashflow (start 32 miljoen euro, oplopend tot maximaal 40 miljoen euro), op basis van een gemeentegarantie van dezelfde omvang, welke door de gemeente verleend wordt aan de BNG.

Met die lening wordt, gelijktijdig met het verlenen van gemeentegarantie aan de BNG, door het consortium de van de gemeente ontvangen lening van 22,5 miljoen euro afgelost.

Het consortium betaald een garantiepremie aan de gemeente van:

- 0,45% over het leningdeel waarvoor een contragarantie wordt afgegeven (oplopend van 9,5 bij start tot maximaal circa 17,5 miljoen euro op diepste punt cashflow);
- 1,0% over het leningdeel waarvoor geen contragarantie wordt afgegeven (aflopend van 22,5 miljoen euro bij start naar 0 op tevoren gefixeerd eindmoment van de GREX).

In de periode van afbouw van de lening (bij levering gronden) blijft voor de garantiepremie de voormelde verhouding gehandhaafd op de verhouding die is ontstaan op het diepste punt van de cashflow (naar huidige inzichten 17,5-22,5).

Voorgaande raamwerk van de financieringsafspraken wordt in overleg tussen partijen nader uitgewerkt op een zodanige wijze dat voldaan wordt aan de daaromtrent door de Europese Commissie uitgebrachte mededelingen.

#### Garantiestelling en aflossing.

De gemeente verkrijgt van de moederpartijen van Synchron (=TBI) en Bouwfonds (=Rabobank) een concerngarantie voor het leningdeel boven 22,5 miljoen euro, dus oplopend van 9,5 miljoen euro bij start naar 17,5 miljoen euro op diepste punt cashflow.

Het consortium neemt gronden van de gemeente af in een vast te stellen leveringsschema en lost naar rato van de grondwaarde (in % van de totale grondwaarde) de lening af bij de BNG, met evenredige afbouw van de gemeentegarantie jegens de BNG en de concerngarantie jegens de gemeente.

Op verzoek van het consortium kan uitstel van de aflossing van de BNG-lening met de daarbij behorende gemeentegarantie plaatsvinden, onder de voorwaarde dat de concerngarantie jegens de gemeente vergroot wordt met een gelijke omvang, behorende bij de contractueel vastgelegde afbouw van de gemeentegarantie (risico-afbouw gemeente verloopt conform vastgesteld leveringsschema).



Risicoverdeling.

Het consortium garandeert vooraf de afname van gronden in een vast te leggen afnameschema (= risico consortium), met bijbehorende aflossing van de lening bij de BNG en draagt het risico van de ontwikkeling (= genereren van het benodigde netto resultaat in de GREX) van de betreffende locaties.

De gemeente garandeert de tijdige levering gronden.

Alleen indien realisatie van (delen van) het plan planologisch niet kan worden verzekerd (ongeacht de oorzaak daarvan) treden partijen opnieuw met elkaar in overleg (= nieuwe onderhandelings situatie voor het betreffende deel).

Besluitvormingstraject.

Ingezet wordt op spoedige besluitvorming over de voorgaande kaders door de gemeenteraad, nog in het eerste kwartaal van 2012. Daartoe wordt het college spoedig gevraagd besluiten te nemen (begin februari). Naar verwachting kan de gemeenteraad dan op 19 maart een besluit nemen.

Partijen binnen het consortium dragen zorg voor besluitvorming binnen hun besluitvormende organen in het eerste kwartaal van 2012.

Vertaling naar overeenkomst.

De vertaling van het voorgaande naar een overeenkomst kan parallel aan de besluitvorming door de raad plaatsvinden. Het aangaan van een overeenkomst is een bevoegdheid van het college, mits de raad de kaders heeft vastgesteld.

Indien vertaling naar een overeenkomst leidt tot juridisch onoverbrugbare verschillen van inzicht wordt tijdig opgeschaald naar bestuurlijk niveau.

Eindvoorstel                      Standpunt commissie Fysiek d.d. 5 maart 2012.

De fracties PvdA en GL nemen, met inachtneming van de gemaakte opmerkingen, een positief standpunt in over het raadsvoorstel. GL maakt daarbij wel de kanttekening dat dit mede afhankelijk is van het eindvoorstel.

De fracties D66, VVD, TROTS, CDA en PvdT nemen het raadsvoorstel mee terug naar de fractie voor nader beraad.

De fractie SP vraagt de wethouder het voorstel terug te nemen en met de betrokken partijen in gesprek te gaan om meer draagvlak te creëren.

De fractie TVP neemt een negatief standpunt in over het raadsvoorstel.

De fractie DAT heeft kritische vragen gesteld / opmerkingen gemaakt, maar heeft geen duidelijk standpunt verwoord over het raadsvoorstel.

De fracties PvdA, GL, VVD, D66, CDA, PvT, GL willen dat de bomerrij aan de Goirleseweg behouden blijft.

De fractie CDA, GL, PvdA, DAT en D66 vragen extra aandacht voor de ontwikkelingen aan het Pater van den Elsenplein in relatie tot de Supermarkt XL.

De fracties PvdA, D66, CDA en DAT zijn van mening dat de uitplaatsing van Ons Vios netjes afgehandeld moet worden.

De fracties VVD, D66, PvT en DAT uiten hun zorg over de verkeersafwikkeling.

De wethouder doet onderstaande toezeggingen:

1. Er zal zeer zorgvuldig worden omgegaan met de uitplaatsing van Ons Vios en de gemeente zal een financiële bijdrage leveren.
2. Het onderzoeksrapport over de gevolgen van een XL Supermarkt wordt geactualiseerd, voordat het bestemmingsplan aan de commissie wordt voorgelegd.
3. De flankerende maatregelen ten behoeve van het Pater van den Elsenplein worden opgenomen in het raadsvoorstel / -besluit.
4. De knelpunten met betrekking tot de verkeersafwikkeling worden in beeld gebracht bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
5. De commissieleden kunnen de diverse scenario's die zijn bekeken tijdens de onderhandelingen inzien, evenals het onderzoek over het huidige en toekomstige gebruik van de voetbalvelden.
6. De commissie wordt via het eindvoorstel geïnformeerd over de termijn waarbinnen het onderzoek naar een mogelijke afslag A58 is afgerond.
7. Nagegaan wordt of de bescherming van de bomerrij aan de Goirleseweg op enigerlei wijze kan worden vastgelegd. De commissie wordt hierover geïnformeerd via het eindvoorstel.
8. De vraag of groencompensatie binnen het plan kan plaatsvinden zonder extra kosten, wordt via het eindvoorstel beantwoord.

Het voorstel wordt als C-stuk (bespreekpunt) geagendeerd voor de raadsvergadering van 19 maart 2012.

Standpunt college.

Ten aanzien van de door de wethouder gedane toezeggingen neemt het college het volgende standpunt in:

1. Er zal zeer zorgvuldig worden omgegaan met de uitplaatsing van Ons Vios en de gemeente zal een financiële bijdrage leveren.

Over de uitplaatsing van Ons Vios zal overleg worden gevoerd met de vereniging. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de stedelijke verkenning naar benutting van bestaande gemeentelijke voetbalaccommodaties. Ons Vios zal voor de waarde van haar vastgoedeigendommen (kantine en bergruimte) schadeloos worden gesteld, in het kader van de opheffing van het daarop gevestigde opstalrecht.

2. Het onderzoeksrapport over de gevolgen van een XL

Supermarkt wordt geactualiseerd, voordat het bestemmingsplan aan de commissie wordt voorgelegd.

Het college geeft uitvoering aan deze toezegging. Bij het bestemmingsplan wordt een geactualiseerd onderzoeksrapport gevoegd.

3. De flankerende maatregelen ten behoeve van het Pater van den Elsenplein worden opgenomen in het raadsvoorstel / -besluit.

Het Pater van den Elsenplein is een kwetsbaar gebied, mede gezien de huidige fysieke staat waarin het plein zich bevindt. Het plein is onoverzichtelijk en er zijn reeds nu sterke tekenen van verloedering waarneembaar. Sommige bewoners en ondernemers voelen zich, met name in de avond, onveilig op het plein en ervaren (geluids)overlast. Daarnaast neemt de leegstand toe. Groenewoud is een sterk vergrijzende wijk en daarom is het van belang om het voorzieningenniveau voor de wijk op peil te houden. Gezien voorgaande heeft het college op 10 februari besloten met betrokken samenwerkingspartners een inventarisatie uit te voeren naar de noodzaak (en aard) van flankerende maatregelen op de lange termijn, om het Pater van den Elsenplein te behouden als buurtwinkelcentrum met voldoende aanbod van winkels voor dagelijkse boodschappen, zorg en dienstverlening. Zodra duidelijk is welke maatregelen genomen moeten worden, leggen wij de gemeenteraad een voorstel voor waarbij wij als uitgangspunt nemen dat dekking van eventueel te plegen investeringen wordt gevonden binnen de RGI, het gereserveerde bedrag van 10,5 miljoen euro 'om lopende projecten, waaronder Stappegoor, vlot trekken'. Parallel hieraan blijven de samenwerkingspartners inzetten op de veiligheid en leefbaarheid van het plein.

4. De knelpunten met betrekking tot de verkeersafwikkeling worden in beeld gebracht bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het college geeft uitvoering aan deze toezegging. Bij het bestemmingsplan wordt een verkeerskundig onderzoek gevoegd ter onderbouwing van voorgestelde keuzes.

5. De commissieleden kunnen de diverse scenario's die zijn bekeken tijdens de onderhandelingen inzien, evenals het onderzoek over het huidige en toekomstige gebruik van de voetbalvelden.

Het college geeft uitvoering aan deze toezegging. Op onderdelen kan geheimhouding voor de inhoud van de stukken en daarbij behorende overwegingen worden opgelegd, vanwege financiële en juridische belangen van zowel gemeente als Consortium.

6. De commissie wordt via het eindvoorstel geïnformeerd over de termijn waarbinnen het onderzoek naar een mogelijke afslag A58 is afgerond.

Naar verwachting wordt door het Rijk eind dit jaar (BO Mirt) uitspraken gedaan over de uitwerking van het project ZuidNet A58, hetgeen een beeld geeft van de capaciteitsverruiming van het traject Tilburg - Eindhoven, inclusief knooppunt De Baars. Daarmee wordt tevens een

beeld verkregen van het wegvak ter hoogte van Stappegoor. In het licht daarvan zullen wij ons begin 2013 beraden over vervolgstappen voor de aansluiting (afslag) Stappegoor en zullen wij de gemeenteraad en belanghebbenden daarover informeren.

7. Nagegaan wordt of de bescherming van de bomenrij aan de Goirleseweg op enigerlei wijze kan worden vastgelegd. De commissie wordt hierover geïnformeerd via het eindvoorstel.

In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan wordt een bomeninventarisatie uitgevoerd. Op basis van de resultaten van die inventarisatie wordt een voorstel geformuleerd voor het al dan niet handhaven van specifieke bomen direct grenzend aan de tuinen van de ten oosten van de Goirleseweg gelegen woningen. Daarbij worden zowel de kwaliteit van de betreffende bomen als hun functie als scheiding tussen bestaande en nieuwe tuinen in de overwegingen betrokken, in relatie tot het woongenot voor de nieuwe bewoners. Voorafgaand aan de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan door het college wordt het voorstel besproken met de bewoners van de huidige woningen aan de Goirleseweg.'

8. De vraag of groencompensatie binnen het plan kan plaatsvinden zonder extra kosten, wordt via het eindvoorstel beantwoord.

Momenteel is nog geen nauwkeurig beeld beschikbaar van de omvang en kwaliteit van de in het gebied aanwezige groenstructuren. Omdat noch de omvang, noch de kwaliteit van het bestaande groen op dit moment goed in beeld zijn, kunnen nog geen uitspraken worden gedaan over de aard en omvang van de compensatie. In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan wordt een bomeninventarisatie uitgevoerd. Op basis van de resultaten van die inventarisatie wordt een voorstel geformuleerd voor groencompensatie binnen het project. Bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan zullen wij tevens de kaders voor groencompensatie vaststellen, welke uiteindelijk in de omgevingsvergunning voor kappen een formeel juridische status gaan krijgen.

Eindvoorstel.

Op grond van het voorgaande hebben wij het oorspronkelijke raadsvoorstel op de aangegeven punten aangepast. De raadsbesluiten zijn ongewijzigd.

Een nieuw raadsvoorstel treft u hierbij aan.

Motie

Motie no. 24-1

De gemeenteraad van Tilburg, in vergadering bijeen op 19 maart 2012 om een besluit te nemen over de Aanvullende overeenkomst Stappegoor:

Constaterende dat:

- Binnen de RGI 10,5 miljoen euro is gereserveerd 'om Lopende projecten, waaronder Stappegoor, vlot te

trekken'.

- Bij goedkeuring aanvullende overeenkomst van dit bedrag 0,7 miljoen euro ingezet moet worden om het gemeentelijk tekort op Stappegoor te dekken.
- Er een supermarkt XL gevestigd zat worden in Stappegoor, wat effect heeft op omliggende winkergebieden, zoals Pater van de Elseplein en Korvel.
- Het college op 10 februari bij de Adviesnota aanpak Pater van de Elseplein besloten heeft behoud buurtwinkelcentrum voor langere termijn te onderzoeken. En zo nodig financiële middelen uit de reserve stappegoor hiervoor in te willen zetten.

Overwegende dat:

- Het belangrijk is het buurtwinkelcentrum op het Pater van de Elseplein en het winkelgebied aan de Korvelseweg duurzaam te behouden.
- Mocht de komst van de supermarkt XL op Stappegoor leiden tot aantasting van genoemde detailhandelsfuncties de gemeente flankerende maatregelen kan nemen.

Draagt het College op:

- Het restant van de reserve Stappegoor te reserveren voor tegenvallers bij ontwikkeling Stappegoor en mogelijk te nemen flankerende maatregelen.

En gaat over tot de orde van de dag.

Namens de PvdA-fractie,  
Arjan Pronk

Namens de D66-fractie,  
Ruud van Esch

Namens de CDA-Fractie,  
Chartotte Stalpers

Namens de GL-fractie,  
Paulus Oerlemans

Z.h.s. aanvaard.

Motie no. 24-2

Motie Bomenrij Zuidkant Goirleseweg

De Raad van de Gemeente Tilburg, in vergadering bijeen op  
19 maart 2012,

Constaterende dat

Het onduidelijk is of de bomenrij aan de zuidelijke kant van de Goirleseweg blijft bestaan bij de uitvoering van de plannen omtrent Nieuw Stappegoor

Overwegende dat

- Dat die bomenrij behoren tot het specifieke karakter van deze weg

Draagt het College op

- zorg te dragen voor de in stand houding van de bomenrij aan de zuidelijke kant van de Goirleseweg en deze voorwaarde hard op te nemen in de afspraken met het consortium

en gaat over tot de orde van de dag.

Namens de VVD fractie,  
Jan Heijman

Namens de PvdA fractie,  
Arjan Pronk

Namens de CDA fractie,  
Charlotte Stalpers

Namens de D66 fractie,  
Ruud van Esch

Namens de GL fractie,  
Paulus Oerlemans

Z.h.s. aanvaard.

Motie no. 24-3

Motie Sterfietsnetwerk Goirleseweg

De Raad van de Gemeente Tilburg, in vergadering bijeen op  
19 maart 2012,

Constaterende dat  
Het Sterfietsnetwerk ook een belangrijk onderdeel is van  
de Tilburgse infrastructuur.

Overwegende dat  
Het niet duidelijk is wat de gevolgen zijn voor het  
sterfietsnetwerk als Nieuw Stappegoor voor het woonverkeer  
wordt ontsloten

Draagt het College op  
- Er voor te zorgen dat op de Goirlseweg ruimte blijft  
voor het sterfietsnetwerk en dat dit op een zo veilige  
mogelijke manier wordt ingepast.

en gaat over tot de orde van de dag.

Namens de VVD fractie,  
Jan Heijman

Namens de PvdA fractie,  
Arjan Pronk

Namens de CDA fractie,  
Charlotte Stalpers

Namens de D66 fractie,  
Ruud van Esch

Namens de GL fractie,  
Paulus Oerlemans

Ingetrokken.

Motie no. 24-4

## Motie Inpassing Inloopgelegenheid

De Raad van de Gemeente Tilburg, in vergadering bijeen op 19 maart 2012,

Constaterende dat

In de plannen omtrent Nieuw Stappegoor er geen mogelijkheid wordt geboden aan atletiekvereniging voor een inloopveld

Overwegende dat

- Dat dit wel nodig is om op bijvoorbeeld een goede en verantwoordelijke manier de atletieksport te bedrijven

Draagt het College op

- Te onderzoeken welke mogelijkheden zijn om een inloop mogelijkheid in te passen in het gebied

en gaat over tot de orde van de dag.

Namens de VVD fractie,  
Jan Heijman

Namens de PvdA fractie,  
Arjan Pronk

Namens de CDA fractie,  
Charlotte Stalpers

Namens de D66 fractie,  
Ruud van Esch

Ingetrokken.

Motie no. 24-5

## Motie Uitsluiten Financiële Compensatie Consortium

De Raad van de Gemeente Tilburg, in vergadering bijeen op 19 maart 2012,

Constaterende dat

Er van een langdurig onderhandelingsproces sprake is geweest met het consortium De raad er van uit mag gaan dat alle voorwaarden en bepalingen op een duidelijke manier terug komen in een overeenkomst

Overwegende dat

De markt situatie voor verkoop van huizen momenteel niet florissant is De huizen langs de A58 in een deel van het gebied liggen waar verkoop erg lastig zal zijn

Draagt het college op

Om een bepaling op te nemen in de overeenkomst met het consortium of in ieder geval duidelijk te maken aan het consortium dat er bij de gemeente Tilburg geen sprake meer kan zijn, na verkoop van de gronden, van enige compensatie voor eventueel niet verkochte, niet gebouwde of extra dure uitvoering van huizen, waardoor dus alle eventuele extra kosten voor rekening van het Consortium komen.

en gaat over tot de orde van de dag.

Namens de VVD fractie,  
Jan Heijman

Ingetrokken.

Motie no. 24-6

De gemeenteraad van Tilburg op 19 maart 2012 bijeen voor de behandeling van de aanvullende overeenkomst Stappegoor:

Constaterende dat:

- in het voorliggende voorstel van het college een supermarkt XL onderdeel uitmaakt van de plannen op Stappegoor;
- om de komst van een Supermarkt XL mogelijk te maken een uitzondering moet worden gemaakt op het vigerende detailhandelsbeleid;
- het distributie planologisch onderzoek (OPO) dat de effecten van de komst van een Supermarkt XL heeft onderzocht is uitgevoerd in opdracht van het consortium

Overwegende dat:

- de OFT in zijn brief op een aantal punten het DPO, de conclusies van het onderzoek en de onafhankelijkheid van het onderzoeksbureau beargumenteerd in twijfel trekt;
- een aanvulling op het bestaande onderzoek zoals verwoord in het eindvoorstel weliswaar het bestaande onderzoek op punten verbetert, maar de twijfel over de conclusies en de onafhankelijkheid van het onderzoeksbureau niet volledig zal wegnemen;
- de twijfel over de uitkomsten van dit onderzoek het draagvlak voor de ontwikkeling op Stappegoor ernstig ondermijnt.
- de vrees bestaat dat de komst een supermarkt XL een duurzaam ontwrichtend effect kan hebben op de omliggende detailhandelstructuur
- een nieuw en onafhankelijk onderzoek de twijfel en deze vrees kan wegnemen

Draagt het college op om:

een nieuw en onafhankelijk onderzoek naar de effecten van de komst - meer specifiek: de mate van een duurzame ontwrichting van voor de detailhandelstructuur in de stad - van een supermarkt XL op Stappegoor (second opinion) te laten uitvoeren door een onafhankelijk bureau.

En gaat over tot de orde van de dag.

CDA  
Charlotte Stalpers  
Maarten van den Tillaart  
Marcel van den Hoven

Ingetrokken.

Motie no. 24-7

De gemeenteraad van Tilburg op 19 maart 2012 bijeen om een besluit te nemen over Invulling Stappegoorgebied (bijlage 2012/014),

Constaterende dat:



- er in het nieuwe inrichtingsplan veranderingen worden aangebracht die gevolgen hebben voor de ontsluiting van het verkeer op de Goirleseweg en het kruispunt Ringbaan Zuid;
- er de komende jaren meer woningen komen op het Stappegoorgebied met eigen verkeer dat gebruik zal moeten maken van de Goirleseweg;
- de tennisvereniging aangesloten zal blijven op de Goirleseweg en de leden ook met eigen vervoer aan en af zullen rijden;
- enkele (sport en onderwijs) voorzieningen niet langer op het Stappegoorgebied aanwezig zullen zijn, waardoor de verkeersdrukke beheersbaar kan worden;

Overwegende dat

- nu reeds piekmomenten van verkeersdrukke bestaan op de Goirleseweg en het kruispunt Ringbaan Zuid;
- het kruispunt Ringbaan Zuid al langere tijd veel zorgen baart voor wat betreft de verkeersveiligheid, bijvoorbeeld om over te steken door fietsers en voetgangers;
- aan de overkant van het Stappegoorgebied ligt het HaVeP-terrein dat ook beschikbaar is voor woningbouw in de toekomst waardoor de verkeersdrukke op dit kruispunt aan de Ringbaan Zuid verder kan gaan toenemen;
- vorig jaar een verkeerskundig onderzoek (in de vorm van visuele tellingen (3 momenten) en een telling met een telsing) is uitgevoerd dat bij het bestemmingsplan zal worden gevoegd als onderbouwing.

Spreekt uit dat:

De verkeersveiligheid voor bewoners en gebruikers van het Stappegoorgebied overeenkomstig het nieuwe inrichtingsplan bij het naderen en vertrekken via de Goirleseweg niet mag verslechteren ten opzichte van de huidige situatie; hierbij te betrekken het drukke kruispunt Ringbaan Zuid bij het Willem II-stadion

Draagt het college op:

Om de ontwikkelingen in de verkeersintensiteit in de periode 2012-2017 te meten, waarbij het verkeerskundig onderzoek van een jaar geleden als richtsnoer kan dienen Dit verkeerskundig onderzoek derhalve in 2017 te herhalen zodat de trend bekeken kan worden en dat als er dan extra verkeersmaatregelen nodig zijn, die dan getroffen kunnen worden.

En gaat over tot de orde van de dag.

Namens de D66-fractie,  
Ruud van Esch

Namens de VVD-fractie,  
Jan Heijman

Namens de PvdA-fractie,  
Arjan Pronk

Namens de CDA-Fractie,  
Charlotte Statpers

Ingetrokken.

Motie no. 24-8

De gemeenteraad van Tilburg op 19 maart 2012 bijeen om een besluit te nemen over Invulling Stappegoorgebied (bijlage 2012/014),

Constaterende dat:

- er in het nieuwe inrichtingsplan onduidelijkheden bestaan in de mate van fasering en temporisering van de realisatie van voorgenomen woningen, sportterreinen, winkels, parkeerplaatsen, enz.;
- op het moment dat gronden door de gemeente zijn opgeleverd en er nog geen bouwwerkzaamheden door het consortium worden verricht, sprake kan zijn van storende, braakliggende plekken in het gebied;
- de leefbaarheid van het gebied tijdens de ontwikkelfase erg kwetsbaar lijkt
- het aanleggen van verschillende routes door het gebied met grote zorgvuldigheid zal moeten geschieden;
- de combinatie van (top)sporten en wonen, met name in de avonden en in de weekends, tot wederzijdse ergernissen kan gaan leiden;
- de bewoners en de gebruikers of bezoekers van het nieuwe gebied een nieuw evenwicht in ieders belangen moeten vinden;
- op de inspraakavond door verschillende sprekers is gewezen op de risico's van het nieuwe inrichtingsplan, alsmede het ontbreken van de details;
- de raad blijkt heeft gegeven van een grote betrokkenheid bij de ontwikkeling van het Stappegoorgebied en zich inzet om de tevredenheid over functies (sport, onderwijs, wonen, winkelen, recreatie) in het gebied voor de toekomst te vergroten

Overwegende dat:

- de Regeling grote projecten in 2010 is ingevoerd om de raad meer toegesneden informatie, periodiek te verstrekken wanneer er sprake is van een niet-routinematige, grootschalige en in de tijd begrensde activiteit;
- bij de invulling Stappegoorgebied duidelijk sprake is van substantiele gevolgen (financieel, maatschappelijk, potentiële risico's);

Spreekt uit dat:

De raad wil de invulling van het Stappegoorgebied actief volgen door dit als een groot project aan te wijzen en daarmee de ontwikkelingen in de raadscommissie te bespreken overeenkomstig de Regeling grote projecten (vastgesteld bij raadsbesluit van 20 december 2010)

Draagt het college op:

Een voorstel aan de raad te doen tot aanwijzing van het Stappegoorgebied als een groot project (artikel 1 van de Regeling grote projecten)

En gaat over tot de orde van de dag.

Namens de D66-fractie,  
Ruud van Esch

Namens de VVD-fractie,  
Jan Heijman

Namens de PvdA-fractie,  
Arjan Pronk

Namens de CDA-Fractie,  
CharLotte Statpers

Z.h.s. aanvaard.

Motie no. 24-9 nieuw

De gemeenteraad van Tilburg, in vergadering bijeen op 19 maart 2012 om een besluit te nemen over de Aanvullende overeenkomst Stappegoor:

Constaterende dat:

- Het eindvoorstel aanvullende overeenkomst Stappegoor stelt: 'Omdat noch de omvang, noch de kwaliteit van het bestaande groen op dit moment goed in beeld zijn, kunnen nog geen uitspraken worden gedaan over de aard en omvang van de compensatie';

Overwegende dat:

- Meerdere insprekers zich met ons zorgen maken over de compensatie van het groen in plan Stappegoor;
- De raad meent dat het behoud van groen van essentiële waarde is voor het gebied Stappegoor;

Draagt het College op:

- In te zetten op behoud van groen, en anders compensatie binnenplans te realiseren

En gaat over tot de orde van de dag.

Namens de GL-fractie,  
Paulus Oerlemans

Namens de VVD-fractie  
Jan Heijman

Ingetrokken.

Besluit

De raad van de gemeente Tilburg;

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

Besluit:

1. tot de ruimtelijk / functionele koers zoals verbeeld in het nieuwe inrichtingsplan Stappegoor met daarin o.a. de onderdelen:
  - wijziging infrastructuur inclusief parkeersituatie;
  - ruimte bieden aan de ontwikkeling van 6.000 m2 commercieel programma ten oosten van de schaatsbaan, waarvan een supermarkt XL onderdeel uitmaakt;
  - meer ruimte beiden aan grondgebonden woningbouw i.p.v. gestapeld programma
  - opheffen van de voetbalaccommodatie Ons Vios en de huidige vestiging van Skaeve Huse en het college opdracht geven t.b.v. uitsluitend de

- Supermarkt XL een wijziging van het detailhandelsbeleid en voor het gehele Stappegoorgebied een bestemmingsplanherziening voor te bereiden.
2. Een gemeentegarantie te verstrekken uit oogpunt van de uitoefening van de publieke taak aan de BNG, bij aanvang voor 22,5 miljoen euro en na vaststelling bestemmingsplan te verhogen naar 80% van de totale financieringsbehoefte in de Grondexploitatie van het consortium, tot een maximum van 40 miljoen euro, onder de voorwaarden dat:
    - gelijktijdig met het verstrekken van de gemeentegarantie aflossing van de lening van 22,5 miljoen euro door het consortium plaatsvindt;
    - door de moedermaatschappijen van de in het consortium deelnemende partijen voor het bedrag boven 22,5 miljoen euro een concerngarantie wordt afgegeven;
    - de gemeentegarantie conform een contractueel vast te leggen aflossingsschema wordt afgebouwd naar 0;
  3. Voor het verstrekken van de gemeentegarantie, in afwijking van de 'nota Gemeentegaranties en geldleningen', een garantiepercentage bij het consortium in rekening te brengen van 1,0% respectievelijk 0,45%, voor het leningdeel zonder, respectievelijk met concerngarantie.
  6. Het ingevolge het Najaarsbericht 2011 vrijgemaakte budget voor de arbitrage-uitslag T-kwadraat (1,043 miljoen euro) aan te wenden voor de dekking van de gemeentelijke kosten ingevolge de integrale gebiedsontwikkeling.
  7. Het resterende tekort in de gemeentelijke projectexploitatie Stappegoor ter grootte van 0,7 miljoen euro ten laste te brengen van de RGI, het gereserveerde bedrag van 10,5 miljoen euro 'om lopende projecten, waaronder Stappegoor, vlot te trekken', waarna een bedrag van 9,8 miljoen euro resteert als reservering.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 19 maart 2012

de griffier,

de voorzitter,

Notulen

Motie M24-1.

De gemeenteraad van Tilburg, in vergadering bijeen op 19 maart 2012 om een besluit te nemen over de aanvullende overeenkomst Stappegoor;  
constaterende dat:

- \* binnen de rgi 10,5 miljoen euro is gereserveerd 'om lopende projecten, waaronder Stappegoor, vlot te trekken';
- \* bij goedkeuring aanvullende overeenkomst van dit bedrag 0,7 miljoen euro ingezet moet worden om het gemeentelijk tekort op Stappegoor te dekken;
- \* er een supermarkt XL gevestigd zal worden in Stappegoor, wat effect heeft op omliggende winkelgebieden, zoals Pater van den Elsenplein en Korvel;
- \* het college op 10 februari bij de adviesnota Aanpak Pater van den Elsenplein besloten heeft behoud buurtwinkelcentrum voor langere termijn te onderzoeken; en zo nodig financiële middelen uit de reserve Stappegoor hiervoor in te willen zetten;

overwegende dat:

- \* het belangrijk is het buurtwinkelcentrum op het Pater van den Elsenplein en het winkelgebied aan de Korvelseweg duurzaam te behouden;
- \* mocht de komst van de supermarkt XL op Stappegooor leiden tot aantasting van genoemde detailhandelsfuncties de gemeente flankerende maatregelen kan nemen;

draagt het college op:

- \* het restant van de reserve Stappegooor te reserveren voor tegenvallers bij ontwikkeling Stappegooor en mogelijk te nemen flankerende maatregelen;

en gaat over tot de orde van de dag.

Namens de PvdA-fractie: Arjan Pronk.

Namens de CDA-fractie: Charlotte Stalpers.

Namens de D66-fractie: Ruud van Esch.

Namens de GL-fractie: Paulus Oerlemans.

Motie M24-2.

De raad van de gemeente Tilburg, in vergadering bijeen op 19 maart 2012,

constaterende dat:

- \* het onduidelijk is of de bomenrij aan de zuidelijke kant van de Goirleseweg blijft bestaan bij de uitvoering van de plannen omtrent Nieuw Stappegooor;

overwegende dat:

- \* dat die bomenrij behoort tot het specifieke karakter van deze weg;

draagt het college op:

- \* zorg te dragen voor de instandhouding van de bomenrij aan de zuidelijke kant van de Goirleseweg en deze voorwaarde hard op te nemen in de afspraken met het consortium;

en gaat over tot de orde van de dag.

Namens de VVD fractie: Jan Heijman.

Namens de PvdA fractie: Arjan Pronk.

Namens de CDA fractie: Charlotte Stalpers.

Namens de D66 fractie: Ruud van Esch.

Namens de GL-fractie: Paulus Oerlemans.

Motie M24-3.

De raad van de gemeente Tilburg, in vergadering bijeen op 19 maart 2012;

constaterende dat:

- \* het Sterfietsnetwerk ook een belangrijk onderdeel is van de Tilburgse infrastructuur;

overwegende dat:

- \* het niet duidelijk is wat de gevolgen zijn voor het Sterfietsnetwerk als Nieuw Stappegooor voor het woonverkeer wordt ontsloten;

draagt het college op:

- \* er voor te zorgen dat op de Goirlseweg ruimte blijft voor het Sterfietsnetwerk en dat dit op een zo veilige mogelijke manier wordt ingepast;

en gaat over tot de orde van de dag.

Namens de VVD fractie: Jan Heijman.

Namens de PvdA fractie: Arjan Pronk.

Namens de CDA fractie: Charlotte Stalpers.

Namens de D66 fractie: Ruud van Esch.

Namens de GL-fractie: Paulus Oerlemans.

Motie M24-4.

De raad van de gemeente Tilburg, in vergadering bijeen op 19 maart 2012;

constaterende dat:

- \* in de plannen omtrent Nieuw Stappegoor er geen mogelijkheid wordt geboden aan de atletiekvereniging voor een inloopveld;

overwegende dat:

- \* dat dit wel nodig is om op bijvoorbeeld een goede en verantwoordelijke manier de atletieksport te bedrijven;

draagt het college op:

- \* te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om een inlooppmogelijkheid in te passen in het gebied;

en gaat over tot de orde van de dag.

Namens de VVD fractie: Jan Heijman.

Namens de PvdA fractie: Arjan Pronk.

Namens de CDA fractie: Charlotte Stalpers.

Namens de D66 fractie: Ruud van Esch.

Motie M24-5.

De raad van de gemeente Tilburg, in vergadering bijeen op 19 maart 2012;

constaterende dat:

er van een langdurig onderhandelingsproces sprake is geweest met het consortium;

de raad ervan uit mag gaan dat alle voorwaarden en bepalingen op een duidelijke manier terugkomen in een overeenkomst;

overwegende dat:

de marktsituatie voor verkoop van huizen momenteel niet florissant is;

de huizen langs de A58 in een deel van het gebied liggen waar verkoop erg lastig zal zijn;

draagt het college op

om een bepaling op te nemen in de overeenkomst met het consortium of in ieder geval duidelijk te maken aan het consortium dat er bij de gemeente Tilburg geen sprake meer kan zijn, na verkoop van de gronden, van enige compensatie voor eventueel niet verkochte, niet gebouwde of extra dure uitvoering van huizen, waardoor dus alle eventuele extra kosten voor rekening van het consortium komen;

en gaat over tot de orde van de dag.

Namens de VVD fractie: Jan Heijman.

Motie M24-6.

De gemeenteraad van Tilburg op 19 maart 2012 bijeen voor de behandeling van de aanvullende overeenkomst Stappegoor; constaterende dat:

- \* in het voorliggende voorstel van het college een supermarkt XL deel uitmaakt van de plannen op Stappegoor;

- \* om de komst van een supermarkt XL mogelijk te maken een uitzondering moet worden gemaakt op het vigerende detailhandelsbeleid;

- \* het distributie planologisch onderzoek (dpo) dat de effecten van de komst van een supermarkt XL heeft onderzocht is uitgevoerd in opdracht van het consortium;

overwegende dat:

- \* de OFT in zijn brief op een aantal punten het dpo, de conclusies van het onderzoek en de onafhankelijkheid van het onderzoeksbureau beargumenteerd in twijfel trekt;

- \* een aanvulling op het bestaande onderzoek zoals verwoord in het eindvoorstel weliswaar het bestaande onderzoek op punten verbetert, maar de twijfel over de conclusies en

de onafhankelijkheid van het onderzoeksbureau niet volledig zal wegnemen;

- \* de twijfel over de uitkomsten van dit onderzoek het draagvlak voor de ontwikkeling op Stappegoor ernstig ondermijnt;
- \* de vrees bestaat dat de komst een supermarkt XL een duurzaam ontwrichtend effect kan hebben op de omliggende detailhandelstructuur;
- \* een nieuw en onafhankelijk onderzoek de twijfel en deze vrees kan wegnemen;

draagt het college op om:  
een nieuw en onafhankelijk onderzoek naar de effecten van de komst - meer specifiek: de mate van een duurzame ontwrichting van voor de detailhandelstructuur in de stad - van een supermarkt XL op Stappegoor (second opinion) te laten uitvoeren door een onafhankelijk bureau;  
en gaat over tot de orde van de dag.  
Namens de CDA-fractie: Charlotte Stalpers, Maarten van den Tillaart en Marcel van den Hoven.

Motie M24-7.

De gemeenteraad van Tilburg op 19 maart 2012 bijeen om een besluit te nemen over invulling Stappegoorgebied (bijlage 2012/014);

constaterende dat:

- \* er in het nieuwe inrichtingsplan veranderingen worden aangebracht die gevolgen hebben voor de ontsluiting van het verkeer op de Goirleseweg en het kruispunt Ringbaan Zuid;
- \* er de komende jaren meer woningen komen op het Stappegoorgebied met eigen verkeer dat gebruik zal moeten maken van de Goirleseweg;
- \* de tennisvereniging aangesloten zal blijven op de Goirleseweg en de leden ook met eigen vervoer aan en af zullen rijden;
- \* enkele (sport en onderwijs) voorzieningen niet langer op het Stappegoorgebied aanwezig zullen zijn, waardoor de verkeersdrukte beheersbaar kan worden;

overwegende dat:

- \* nu reeds piekmomenten van verkeersdrukte bestaan op de Goirleseweg en het kruispunt Ringbaan Zuid;
- \* het kruispunt Ringbaan Zuid al langere tijd veel zorgen baart voor wat betreft de verkeersveiligheid, bijvoorbeeld om over te steken door fietsers en voetgangers;
- \* aan de overkant van het Stappegoorgebied ligt het HaVeP-terrein dat ook beschikbaar is voor woningbouw in de toekomst waardoor de verkeersdrukte op dit kruispunt aan de Ringbaan Zuid verder kan gaan toenemen;
- \* vorig jaar een verkeerskundig onderzoek (in de vorm van visuele tellingen (3 momenten) en een telling met een telsing) is uitgevoerd dat bij het bestemmingsplan zal worden gevoegd als onderbouwing;

spreekt uit dat:

- \* de verkeersveiligheid voor bewoners en gebruikers van het Stappegoorgebied overeenkomstig het nieuwe inrichtingsplan bij het naderen en vertrekken via de Goirleseweg niet mag verslechteren ten opzichte van de huidige situatie; hierbij te betrekken het drukke kruispunt Ringbaan Zuid bij het Willem II-stadion;

draagt het college op:

- \* om de ontwikkelingen in de verkeersintensiteit in de periode 2012 - 2017 te meten, waarbij het verkeerskundig

onderzoek van een jaar geleden als richtsnoer kan dienen;  
dit verkeerskundig onderzoek derhalve in 2017 te  
herhalen zodat de trend bekeken kan worden en dat als er  
dan extra verkeersmaatregelen nodig zijn, die dan  
getroffen kunnen worden;  
en gaat over tot de orde van de dag.  
Namens de D66-fractie: Ruud van Esch.  
Namens de VVD-fractie: Jan Heijman.  
Namens de PvdA-fractie: Arjan Pronk.  
Namens de CDA-Fractie: Charlotte Stalpers.  
Namens de GL-fractie: Paulus Oerlemans.

Motie M24-8.

De gemeenteraad van Tilburg, op 19 maart 2012 bijeen om  
een besluit te nemen over invulling Stappegoorgebied  
(bijlage 2012/014);

constaterende dat:

- \* er in het nieuwe inrichtingsplan onduidelijkheden  
bestaan in de mate van fasering en temporisering van de  
realisatie van voorgenomen woningen, sportterreinen,  
winkels, parkeerplaatsen, enz.;
- \* op het moment dat gronden door de gemeente zijn  
opgeleverd en er nog geen bouwwerkzaamheden door het  
consortium worden verricht, sprake kan zijn van storende,  
braakliggende plekken in het gebied;
- \* de leefbaarheid van het gebied tijdens de ontwikkelfase  
erg kwetsbaar lijkt;
- \* het aanleggen van verschillende routes door het gebied  
met grote zorgvuldigheid zal moeten geschieden;
- \* de combinatie van (top)sporten en wonen, met name in de  
avonduren en in de weekends, tot wederzijdse ergernissen  
kan gaan leiden;
- \* de bewoners en de gebruikers of bezoekers van het nieuwe  
gebied een nieuw evenwicht in ieders belangen moeten  
vinden;
- \* op de inspraakavond door verschillende sprekers is  
gewezen op de risico's van het nieuwe inrichtingsplan,  
alsmede het ontbreken van de details;
- \* de raad blijkt heeft gegeven van een grote betrokkenheid  
bij de ontwikkeling van het Stappegoorgebied en zich  
inzet om de tevredenheid over functies (sport, onderwijs,  
wonen, winkelen, recreatie) in het gebied voor de  
toekomst te vergroten;

overwegende dat:

- \* de regeling grote projecten in 2010 is ingevoerd om de  
raad meer toegesneden informatie, periodiek te  
verstrekken wanneer er sprake is van een  
niet-routinematige, grootschalige en in de tijd  
begrensde activiteit;
- \* bij de invulling Stappegoorgebied duidelijk sprake is  
van substantiele gevolgen (financieel, maatschappelijk,  
potentiele risico's);

spreekt uit dat:

de raad wil de invulling van het Stappegoorgebied actief  
volgen door dit als een groot project aan te wijzen en  
daarmee de ontwikkelingen in de raadscommissie te  
bespreken overeenkomstig de regeling grote projecten  
(vastgesteld bij raadsbesluit van 20 december 2010);  
draagt het college op:

een voorstel aan de raad te doen tot aanwijzing van het  
Stappegoorgebied als een groot project (artikel 1 van de  
regeling grote projecten);  
en gaat over tot de orde van de dag.



Namens de D66-fractie: Ruud van Esch.  
Namens de VVD-fractie: Jan Heijman.  
Namens de PvdA-fractie: Arjan Pronk.  
Namens de CDA-Fractie: Charlotte Stalpers.  
Namens de GL-fractie: Paulus Oerlemans.

Motie M24-9.

De gemeenteraad van Tilburg, in vergadering bijeen op 19 maart 2012 om een besluit te nemen over de Aanvullende overeenkomst Stappegoor;

constaterende dat:

\* het eindvoorstel aanvullende overeenkomst Stappegoor stelt: 'Omdat noch de omvang, noch de kwaliteit van het bestaande groen op dit moment goed in beeld zijn, kunnen nog geen uitspraken worden gedaan over de aard en omvang van de compensatie';

overwegende dat:

\* meerdere insprekers zich met ons zorgen maken over de compensatie van het groen in plan Stappegoor;

\* de raad meent dat het behoud van groen van essentiële waarde is voor het gebied Stappegoor;

draagt het college op:

\* in te zetten op behoud van groen, en anders compensatie binnenplans te realiseren en de mogelijke financiële consequenties daarvan aan de raad voor te leggen en daarbij zo nodig de rgi-reserve 'Stappegoor vlottrekken' te betrekken;

en gaat over tot de orde van de dag.

Namens de GL-fractie: Paulus Oerlemans.

Namens de VVD-fractie: Jan Heijman.

Namens de D66-fractie: Ruud van Esch.

Eerste termijn.

De heer Van Puijenbroek (TROTS) is van mening dat het plan terecht commotie oplevert en stof doet opwaaien.

Coalitiepartijen dienen moties in waarvan het Brabants Dagblad aangaf dat ze onmogelijk uit te voeren zijn. Een coalitiepartij twijfelt openlijk aan de achilleshiel van het plan: de XL-supermarkt, zodat hij zich niet kan voorstellen dat die partij met droge ogen het plan kan steunen. Die XL-supermarkt zal een groot gebied innemen en zal ook Goirle veranderen in een buitenwijk van Tilburg. Het consortium heeft naar zijn oordeel naar een oplossing toegerekend. Mensen uit de Spoorzone zullen volgens hem geen boodschappen doen in de nieuwe XL-supermarkt, omdat in dat gebied een supermarkt op de hoek zit.

Middenstanders klagen en hij vraagt of de wethouder het aannemelijk vindt dat mensen uit Goirle en de Spoorzone boodschappen zullen doen bij de nieuwe XL-supermarkt en ook wijst hij erop dat in de Groene Kamer en bij de AaBe-locatie ook winkels en een supermarkt komen. Dat wordt volgens hem allemaal een beetje te veel van het goede, en dat terwijl het aantal woningen meer dan wordt gehalveerd.

Het valt hem op dat de gemeente drie grote percelen grond cadeau doet aan het consortium en hij vraagt wat daarvan de waarde is en wat de gevolgen daarvan zijn. Het plan is bedoeld om het probleemgebied uit het slop te krijgen en daarvan wordt vooral het consortium beter en de gemeente slechter. Hij ziet dat niet zitten en uit een van de moties blijkt dat de coalitiefracties dat ook niet doen. Voorgesteld wordt namelijk om het voordeel uit de plannen

te reserveren voor de risico's. De besparing die voormalig wethouder Hamming aankondigde wordt dus niet behaald. Hij stemt niet in met een plan dat zo grof is dat daardoor niet bekend is waartegen men ja zegt. Spreker stemt voor behoud van de huidige voorzieningen en ziet graag een meer gedragen en beter voorstel tegemoet.

De heer Oerlemans (GL) schetst een aantal dilemma's. Het gaat om een probleem waarvoor eigenlijk geen goede oplossing is en om het beperken van schade. Het is kiezen tussen twee kwaden: kiezen tegen het gemeentelijke detailhandelsbeleid en anderzijds een financieel risico lopen van tientallen miljoenen euro's. Dat laatste wil hij niet, maar ook wil hij niet tegen het detailhandelsbeleid ingaan en een XL-supermarkt laten vestigen. Daarom heeft hij mede moties ingediend die voor een aantal belangrijke punten aandacht vragen. Er moeten volgens hem maatregelen komen voor het Pater van den Elsenplein en dat is ook door het college toegezegd, maar nog niet vermeld in het raadsbesluit.

Sportverenigingen en sommige partijen hebben het beeld opgeroepen dat het zou gaan om het tranendal van het zuiden. Dat vindt hij echt niet aan de orde, gezien de sportfaciliteiten waarop men trots mag zijn. De situatie is echter niet ideaal en ook is hij niet blij met de XL-supermarkt die echter noodzakelijk is.

Over motie M24-1 van de PvdA, het CDA, D66 en GL over tegenvallers en flankerende maatregelen vraagt hij aan zijn mede-indieners of onder mogelijke tegenvallers ook eventuele groencompensatie valt. De moties M24-7 en M24-8 van de PvdA, het CDA, de VVD en het CDA dient GL mede in en motie M24-9 van GL en de VVD wordt mede door D66 ingediend.

Het is en blijft een hoofdpijndossier, maar niet akkoord gaan met het project kan men volgens hem de stad niet aandoen. Een meerderheid van zijn fractie zal het voorstel ondersteunen.

De heer Van Esch (D66) noemt als aanleiding van het bespreken van het Stappegoorgebied de economische tijden en de verandering op de woningmarkt. Daardoor ligt een aanvullende overeenkomst voor. Veel keuzen zijn al in het verleden gemaakt en daarover heeft de gemeente een overeenkomst ondertekend. De vraag is of het destijds wel verstandig was om aan de A58 tot een dergelijke ontwikkeling van het gebied te willen komen met veel bezoekers en bewoners. Een dreigend financieel probleem van tientallen miljoenen euro's moet voorkomen worden, waarbij het betalen van de rekening door de volgende generatie voorkomen moet worden. Het komen tot een aanvullende overeenkomst noemt hij winst en telt zegeningen. Wonen, sporten en recreëren in het gebied moeten gaan plaatsvinden. Een deel van het Masterplan 2004 is al gerealiseerd, zoals de bioscoop en de schaatsbaan en andere delen van het huidige plan worden bijgesteld. Er komen meer grondgebonden woningen, maar in totaal minder bewoners: 410 plus 210 woningen in plaats van 1400 wooneenheden. Het aantal wooneenheden wordt minder, maar de grondoppervlakte voor het wonen in het gebied neemt toe en daardoor voorziet hij problemen in de toekomst: de ontsluiting van de Goirleseweg, overlast van de A58 en het samengaan van sport en wonen. Hij heeft daarom een motie ingediend om het gebied te gaan volgen als een groot project. Verder betreft hij het dat geen

studentenwoningen meer gerealiseerd worden. Door de komst van winkels en de XL-supermarkt neemt de leefbaarheid wel toe. De Woonvisie 2011-2014 kan volgens hem worden gehanteerd bij de ontwikkeling van woningen. Milieu is een belangrijk aandachtspunt en fijnstof, geluid en andere zaken moeten bij de vaststelling van het bestemmingsplan dus goed in beeld komen. De duurzaamheid van de ontwikkeling van het gebied bij de realisatie van het nieuwe inrichtingsplan vindt hij erg belangrijk. Economie is eveneens een belangrijke functie. Meer winkelen vindt hij prima, ook in dit gebied, om de opkomst van internetwinkelen het hoofd te kunnen bieden. Aan een XL-supermarkt is kennelijk behoefte. Met het initiatief van opening van winkels op alle zondagen heeft D66 al aangegeven voor de komst van meer toeristen naar Tilburg te zijn. De XL-supermarkt zal het toerisme zeker doen aantrekken.

Een grote opkomst was er op de inspraakavond van 28 februari en het lijkt erop dat burgers en verenigingen alleen maar kritiek hebben, maar daar kijkt hij doorheen. Zij die nu nog strijden voor hun belangen komen terecht naar de fracties toe. Wel vindt hij dat de gemeente het zich niet kan veroorloven om forse kritiek over communicatie en de wijze van overleg met partijen in het gebied over zich heen te krijgen. De uitkomst kan wat hem betreft niet al vaststaan. Bewoners in het gebied hebben bijvoorbeeld terechte vragen over de leefbaarheid. Hij concludeert onder voorwaarden in te kunnen stemmen met het plan en heeft goed geluisterd naar de insprekers en hun belangen. Al met al zal er wel een mooi gebied van hoge kwaliteit tot stand komen, met onderwijs, sport, recreatie en nieuwe woonwijken. Spreker vertrouwt erop dat het Stappegoorgebied eindelijk vlotgetrokken wordt.

De heer Heijman (VVD) heeft de afgelopen week meerdere malen met de gebruikers van het gebied gesproken en herinnert aan de uitgebreide commissiebehandeling. Enerzijds is hij voorstander van een financieel degelijk plan en anderzijds willen er heel veel gebruikers tevreden gesteld worden. Uiteindelijk ligt het voorliggende plan voor, dat hij goed aan de gebruikers en de rest van de stad vindt uit te leggen.

Motie M24-1 van de PvdA, het CDA, D66 en GL over flankerende maatregelen steunt hij niet, omdat het geld zoveel mogelijk in Stappegoor moet blijven.

Motie M24-5 over het uitsluiten van financiële compensatie voor het consortium beveelt hij van harte aan bij de rest van de fracties.

Motie M24-6 van het CDA over een aanvullend onderzoek ondersteunt hij niet, omdat hij voor een XL-supermarkt is en geen reden ziet om daarnaar wederom onderzoek te doen, omdat het college al heeft toegezegd het onderzoek te actualiseren.

Moties M24-7 en M24-8 ondersteunt hij ook. Over motie M24-9 van de VVD, GL en D66 vraagt hij aan de wethouder en de andere indieners wat de financiële gevolgen daarvan zijn en of er andere mogelijkheden zijn om groencompensatie uit te voeren.

Mevrouw Pol (Partij voor Tilburg) is blij met de aanpak van het gebied dat eigenlijk een zorgenkindje is. De stad moet volop inzetten op sport en cultuur om mede tot een fijn vestigingsklimaat te komen. Het is jammer en begrijpelijk dat het financiële klimaat wat beperkingen

oplegt, zodat zij de aanpassingen in het plan begrijpt. Wel heeft zij zorgen over de oproep van de sportverenigingen die aangeven onvoldoende ruimte te hebben om echt te kunnen groeien. Zij vraagt of de wethouder dat signaal herkent. Het huidige financiële klimaat moet er ook niet voor zorgen dat de gemeente de ambities op sportgebied laat varen. Wellicht kan de wethouder aangeven wat hij naar aanleiding daarvan wil ondernemen en of hij met de Tilburgse sportraad wil overleggen over samenwerking.

Over parkeren zijn er zorgen wat betreft de piektijden. Bij de komst van een XL-supermarkt zal het ook buiten de piektijden problematisch worden om te parkeren. Daarmee wil zij rekening laten houden, omdat de parkeervoorziening met het aanvullende plan onder druk komt te staan.

Motie M24-4 van de PvdA, de VVD, het CDA en D66 over de atletiekbaan ondersteunt zij vanwege het betoog dat er onvoldoende ruimte zou zijn voor sportverenigingen. Niet alleen met de atletiekvereniging, maar ook met andere verenigingen moet worden bezien in hoeverre Nieuw Stappegoor bij de ambities past.

Met motie M24-2 van de PvdA, het CDA, D66, GL en de VVD over de bomenrij gaat zij ook akkoord, omdat die bomen daar al lang staan en bij het straatbeeld horen.

Ook met motie M24-3 van de PvdA, het CDA, D66, GL en de VVD over het Sterfietsnetwerk bij de Goirleseweg stemt zij in en wat betreft motie M24-5 van de VVD over het uitsluiten van een financiële compensatie aan het consortium zou zij het erg vervelend vinden als de gemeente die financiële compensatie voor haar rekening moet nemen. Met betrekking tot motie M24-6 van het CDA heeft zijn geen behoefte om een onafhankelijk bureau een second opinion naar een XL-supermarkt te laten uitvoeren.

Motie M24-7 van de PvdA, het CDA, D66, GL en de VVD over verkeersveiligheid ondersteunt zij teneinde verkeersveiligheid op lange termijn te monitoren.

Wat betreft motie M24-8 van de PvdA, het CDA, D66, GL en de VVD wil zij het project graag als groot project benoemen, gezien het belang van het project voor de ontwikkeling binnen de stad waarbij ook goed overleg met de gebruikers behoort, welk overleg niet als fijn en voldoende wordt ervaren.

Met motie M24-9 van GL, de VVD en D66 over groencompensatie stemt zij niet in, omdat zij in het gebied meer belang hecht aan sport in plaats van bomen.

De heer Pronk (PvdA) vindt het mooi om vanavond een begin te maken met het oplossen van de problemen bij Stappegoor. Het voorstel kan de ontwikkeling vlot trekken en de grote financiële onzekerheden en risico's inperken. De partijen die op zeker willen spelen en niets willen doen daagt hij uit om een dekkingsvoorstel te doen. Wat hem betreft wordt een goede stap gezet door een besluit te nemen, maar daarmee is men er nog niet. Er moet nog een bestemmingsplan worden vastgesteld en ook verschillende details komen in de loop van het proces nog aan de orde. Het is daarom goed als de raad bovenop het project zit en hij ondersteunt daarom het voorstel van D66 van harte om dat als groot project aan te merken.

Het tekort van 0,7 miljoen euro noemt hij een goed resultaat en hij denkt dat het plaatsen van een XL-supermarkt een onmisbare component is in de gevonden oplossing die goed te verdedigen valt bij het afronden van het recreatieve en economische cluster. Er wordt op een

goede manier omgegaan met de capaciteit aan parkeerruimte aldaar. De XL-supermarkt levert ook banen op aan de onderkant van de samenleving waartegenover hij positief staat. De XL-supermarkt heeft ook effecten op naastgelegen gebieden en daarmee gaat hij open en transparant om. De PvdA vindt het belangrijk dat het Pater van den Elsenplein een goed buurtwinkelcentrum blijft behouden en dat de positieve ontwikkeling bij Korvel voortgezet kan worden. Daarom heeft hij mede een motie ingediend om het restant van de reserve te oormerken voor het opvangen van risico's en tegenvallers. Als die risico's groen van aard zijn mogen die wat hem betreft ook voor groen ingezet worden. Anderzijds moet er ook ruimte zijn voor flankerende maatregelen, zoals bij het Pater van den Elsenplein en Korvel.

Hij vindt het verstandig om de te realiseren woontypes drastisch aan te passen en veel minder woningen te bouwen. Het gaat om woningen met een tuin. Bij die inpassing moet rekening gehouden worden met een bomenrij en een inlooproute door de wijk. Moties daarover zal de PvdA steunen.

Stappegoor is wat hem betreft een sportgebied met prachtige sportfaciliteiten. De ooit gestelde ambities worden volgens hem meer dan waargemaakt.

Sportvoorzieningen moeten ook optimaal blijven functioneren en hij gaat ervan uit dat er daarvoor ruimte blijft. Hij vindt het realistisch om voetbal in te passen op basis van de huidige omvang van de clubs. De PvdA heeft gevraagd Ons Vios netjes uit te plaatsen en het eindvoorstel voorziet volgens hem in de daarvoor benodigde kaders.

Hij gaat ermee akkoord dat de toekomstige verkeerssituatie aan de Goirleseweg niet slechter wordt dan nu. Motie M24-7 ondersteunt hij daarom.

Ten slotte valt de afslag aan de A58 wat betreft de PvdA niet binnen het voorstel. Onderzoeken waar een mogelijke afslag kan komen is in dit stadium volgens hem niet nodig en opportuun, omdat er nog een discussie gevoerd moet worden over het überhaupt hebben van een afslag. Op die discussie wil hij niet vooruitlopen. Hij gaat akkoord met het collegevoorstel.

De heer Van de Camp (SP) memoreert dat hij Stappegoor altijd een tranendal van het zuiden heeft genoemd en die naam heeft hij vooral gebruikt in discussies met voormalig wethouder Hamming. Die bracht het plan als het Papendal van het zuiden en hij heeft in zijn kritiek daarop gezegd dat men moet oppassen dat Stappegoor niet het tranendal van het zuiden zou worden. Die uitspraak heeft hij altijd kunnen doen zonder dat mensen daarover boos werden. De politiek durft volgens hem geen halt te houden en te bezien wat het draagvlak onder de bevolking is. Dat draagvlak is volgens hem niet groot.

De negen moties van de coalitiefracties hadden naar zijn mening beter amendementen kunnen zijn, zodat ze nog een beetje geloofwaardig waren geweest. Werkgelegenheid wint men naar zijn mening niet als die elders wordt weggehaald. Motie M24-2 van de PvdA, het CDA, D66 en GL over het behoud van een bomenrij noemt hij boterzacht, evenals de moties M24-4 en M 24-5. Motie M24-6 van het CDA betreft een nieuw onderzoek omdat het andere onderzoek in twijfel wordt getrokken en hij zou liever een motie hebben waarbij helderheid zou worden geschapen over de noodzaak van het vestigen van een XL-supermarkt.

Hij is niet tegen de aanwijzing als groot project en motie M24-8 van de PvdA, het CDA, D66, GL en de VVD laat zien dat het gaat om een slecht voorstel omdat de raad dat constant zal moeten volgen. Hij verwacht niet voor het collegevoorstel te zullen stemmen.

De heer Seij (TVP) heeft zijn standpunt al na de commissievergadering ingenomen en de geringe aanpassingen daaraan en de ingediende cosmetische moties veranderen volgens hem weinig. Hij wil de in de commissievergadering aangevoerde argumenten niet herhalen en volstaat met de wens om het plan gefaseerd en sterk getemporiseerd uit te voeren. Als het nieuwe plan niet haalbaar blijkt te zijn valt men terug op de huidige concessieovereenkomst. Dat kan wat hem betreft nu al gebeuren, omdat benadeelde partijen dan geen zienswijzen meer hoeven in te dienen. Wel moet men dan de keuze maken of het gerealiseerde verlies nu al wordt genomen en ten laste wordt gebracht van de algemene reserves of dat de gemeente die verliezen nog een tijdje voor zich uit schuift. Als dat niet kan omdat het consortium dat bijvoorbeeld niet kan of wil moet er zijns inziens op een elegante manier afscheid daarvan worden genomen. Dat gebeurt niet, maar in plaats daarvan wordt de door de gemeente verstrekte lening van 22,5 miljoen euro in het nieuwe voorstel vervroegd afgelost en vervangen door een via de BNG onder gemeentegarantie te verstrekken lening van 40 miljoen euro. Bij lezing van deze passage rezen er bij de TVP enkele nieuwe vragen. Bij algehele aflossing van een lening valt het daarbij geleverde onderpand van rechtswege vanzelf weer vrij. Dit betekent dat na de overname van de lening door de BNG de gemeente haar pandrecht op de ijsbaan en de sporthal ter grootte van circa van 22,5 miljoen euro zal verliezen en in plaats daarvan een minimale risicovergoeding zal ontvangen van jaarlijks 1% over het genoemde bedrag. Feitelijk gaat het om een enorme toename van het risico. Het college maakt zich daarvan volgens hem wel heel gemakkelijk af door te stellen dat het pandrecht hierbij feitelijk blijft bestaan. Wat er met dat laatste feitelijk wordt bedoeld is niet toegelicht, maar hij vreest dat de ijsbaan en de sporthal bij een eventuele deconfiture van het consortium vooralsnog in Tilburg zullen blijven staan. Daarmee is hij het eens, maar wil de gemeente ook eigenaar worden van die twee gebouwen, dan zal zij de rekening voor een tweede maal moeten betalen. Hij is daarom tegenstander van de garantiestelling van 40 miljoen euro, tegen het wijzigen van het uit 2006 daterende plan, voor het temporiseren en gefaseerd uitvoeren van het bestaande plan en het op een elegante manier afscheid nemen van het consortium.

Mevrouw Stalpers-van der Beek (CDA) wil een nieuw en onafhankelijk onderzoek naar de effecten van de komst van een XL-supermarkt om helderheid te verschaffen en twijfels weg te nemen.

Mevrouw Schoenmakers (VSP) heeft al heel veel vraagtekens bij het plan gezet. De oorspronkelijke mooie plannen gaan niet door en worden vervangen door de bouw van woningen met een tuintje, waarvan zij een voorstandster is. Zij wil er daarvan niet te veel gebouwd zien om leegstand te voorkomen. Als daarvoor niet voldoende animo is wil zij alleen laten bouwen voor gegadigden die een dergelijke woning willen hebben. Verder pleit zij voor een veilige

uitgang bij de Goirleseweg voor fietsers. Spreekster kan zich vinden in motie M24-5 van de VVD over het uitsluiten van financiële compensatie aan het consortium, omdat dat al veel te veel geld uit het plan heeft geïnd. Financiële kosten van het consortium moeten door dat consortium zelf gedragen worden. Het Pater van den Elsenplein vindt zij getuigen van een grote verloederende waarvoor aandacht nodig is. Bij het afgebrande gebouw aldaar zou herstructurering kunnen starten zodat het een mooi plein wordt. Er wonen in dat gebied veel mensen met een laag inkomen en ook de daar wonende ouderen vinden het te ver lopen om naar de supermarkt in Stappegoor te gaan.

De heer Van Huijgevoort (DAT) is van mening dat het Papendal in Tilburg op verschillende plekken in de gemeente terecht is gekomen door herschikking van hockey- en softbalfaciliteiten. In 2008 was voor de eerste maal woningbouw aan de orde als dekking van de kosten van de ijshal. Hij vindt het heel verstandig van het college om het plan op een redelijke wijze opnieuw in te vullen. De oorspronkelijke bouwlocaties boven de plas en achter Fontys mogen van hem opnieuw ingevuld worden om de rendabele en verkoopbare woningbouw op een goede manier te dienen. Randvoorwaarden van destijds zijn in een aantal moties verwoord. Hij wil niet alle aspecten regelen en wat er nu gebeurt, betekent een wezenlijke ingreep in Tilburg Zuid: een nieuwe woonwijk binnen aanvaardbare grenzen. Een dergelijk plan moet volgens hem een daarbij horende winkelinvulling krijgen, zodat een XL-supermarkt onmisbaar is. Ondernemers raadt hij aan niet uit te gaan van hun zwakke maar van hun sterke kanten en datgene eruit te halen wat zij voor een grotere wijk kunnen betekenen. Als de gemeente Goirle een centrum had gebouwd conform de grootte van die gemeente dan zou zij minder problemen hebben gehad in deze economische recessie. De ingebrachte bezwaren kenschetst hij als angsthazerij en hij beveelt aan kansen te pakken. Alle ingediende moties in flankerende zin, de moties M24-1, M24-6 en M24-9, zijn voor hem onacceptabel. De andere moties hebben voor hem betrekking op randvoorwaarden en die zal hij steunen. Het project wil hij inhoudelijk dicht volgen, zodat ervaring kan worden opgedaan ten behoeve van andere projecten.

Wethouder Blaauwbroek kijkt nu als wethouder naar het plan, wat hij eerder als commissievoorzitter en raadslid heeft gedaan. Hij onderschrijft dat sprake is van een complex plan vanwege de vele belangstellenden en belanghebbenden. Op de inspraakavond in T-Kwadraat kwamen veel insprekers af die allemaal hun visie op het plan hebben gegeven vanuit hun eigen perspectief of het perspectief van hun organisatie. Het gaat om een wezenlijke ingreep in Tilburg Zuid, die ook een grote supermarkt behoeft. Er wordt een begin gemaakt met een aantal oplossingen en het inperken van financiële risico's. Hij vindt het van belang om de rekening niet door te schuiven naar een volgende generatie en de voorgestane oplossingen voorkomen dat. Het is een grof plan en meer een koers die de gemeente in grote lijnen bepaalt, welke koers vervolgens in bestemmingsplanprocedures verder uitgezet moet worden. De ontwikkelingen zijn dus nog lang niet klaar. De raad blijft zeker aan zet, zeker bij aanneming van de motie over het betitelen van het plan als groot project, wat hij overigens onderschrijft. De raad kan samen met het college

invulling geven aan plannen.

Het college probeert een kwaad op te lossen met de invulling van het plan. Als de raad de voorgestelde koers niet aanneemt is er volgens hem een groter kwaad geschied. De communicatie had beter gemoeten en het college heeft daarvoor al verontschuldigen aangeboden. Wat hem betreft gebeurt communicatie zo open en transparant mogelijk met het consortium en belanghebbenden in het gebied.

De ijshal en sporthal zijn momenteel eigendom van de gemeente en zijn geen onderpand voor een lening verstrekt door de BNG.

Motie M24-1 van de PvdA, het CDA, D66 en GL over het reserveren van het restant van de reserve voor tegenvallers en flankerende maatregelen lijkt hem meer op een amendement. De raad gaat over de besteding van de eigen middelen en kan besluiten 10,5 miljoen euro te bestemmen voor het Stappegoorgebied. Het college heeft dat signaal goed begrepen, maar het zoekt tegelijkertijd naar duurzame oplossingen voor de problemen rondom de grondexploitatie. Op 20 maart a.s. start het college een proces om te zoeken naar duurzame oplossingen voor de grondexploitatieproblematiek. Het verzoek van de raad zal hij meewegen in de binnenkort te starten discussie.

Motie M24-2 van de PvdA, het CDA, D66, GL en de VVD draagt het college op om de bomenrij aan de Goirleseweg in stand te houden. Dat wil hij graag doen, maar pas na het uitvoeren van een onderzoek naar de kwaliteit van die bomen aan de Goirleseweg. Op basis van een kwalitatief onderzoek zal het college met een voorstel komen voor het behoud van die bomenrij. Daarbij wordt rekening gehouden met de bestaande en nieuwe bewoners aan de Goirleseweg. Nieuwe bewoners zouden mogelijk last kunnen hebben van een beperkte lichtinval door de bomen. De geest van de motie neemt hij daarom over, maar eerst wil hij een kwalitatief onderzoek uitvoeren.

Motie M24-3 van de PvdA, het CDA, D66, GL en de VVD over het Sterfietsnetwerk aan de Goirleseweg wil hij overnemen.

Motie M24-4 van de PvdA, het CDA, D66 en de VVD gaat over het inpassen van een inloopgelegenheid en die vindt hij prima. Hij gaat op zoek naar een inloopgebied in het plangebied en neemt de motie over.

Motie M24-5 van de VVD over het uitsluiten van financiële compensatie aan het consortium is in lijn met het voorstel dat het college aan de raad voorlegt. De uitspraak in die motie onderkent het consortium. Het risico van de verkoop van de woningen ligt bij het consortium zelf. De motie lijkt hem ook overbodig.

Motie M24-6 van het CDA over de XL-supermarkt bevat de overweging dat een aanvulling op het bestaande onderzoek noodzakelijk is om daarmee de twijfel over de conclusies en de onafhankelijkheid van het onderzoeksbureau weg te nemen. Het college is in zee gegaan met een onderzoeksbureau waarin het groot vertrouwen heeft en die overweging deelt hij daarom niet. Wel zegt hij toe in het kader van de bestemmingsplanprocedure een nieuw onderzoek te laten uitvoeren door een onafhankelijk onderzoeksbureau in opdracht van de gemeente Tilburg met als onderzoeksvraag of er sprake is van duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau. Daarmee wordt invulling gegeven aan het gedane verzoek van het CDA. Als het college de motie op die wijze mag interpreteren wil het de motie graag overnemen.

In motie M24-7 van de PvdA, het CDA, D66, GL en de VVD



worden de woorden verkeersintensiteit en verkeersveiligheid naast elkaar gebruikt. De verkeersintensiteit wil hij graag in 2017 laten onderzoeken en hij zal handelen als zich problemen voordoen.

Over motie M24-8 van de PvdA, het CDA, D66, GL en de VVD deelt hij mee dat de raad zelf gaat over het aanwijzen van een groot project en hij zou dat toejuichen. Het gaat om een risicovol en omvangrijk project met veel belanghebbenden en belangstellenden.

Motie M24-9 van GL en de VVD gaat over de compensatie van het groen in het plan Stappegoor. Hij kan zich voorstellen dat GL en de VVD zich daarover zorgen maken. Het college wordt verzocht in te zetten op het behoud van groen en anders compensatie binnen het gebied te realiseren en de mogelijke financiële consequenties daarvan aan de raad voor te leggen. Binnenplannen realiseren vindt hij op voorhand wat lastig om te beloven. Het college heeft nog geen nauwkeurig beeld van de omvang en de kwaliteit van de groenstructuren in het plangebied. Om nu al te beloven dat te compenseren en de financiële gevolgen daarvan vast te leggen vindt hij te ver gaan. Dat wil hij volgtijdelijk doen en eerst onderzoek laten doen in het kader van de bestemmingsplanprocedure waarbij ook de definitieve afwikkeling plaatsvindt van groencompensatie.

Tweede termijn.

De heer Van Puijenbroek (TROTS) herhaalt zijn vraag of de gemeente grond cadeau moet doen om minder hoogbouw te laten ontstaan en het gebied te ontstapelen.

Hij concludeert dat TROTS de enige partij is die bij het omvangrijke plan het belang van de gemeente Goirle meeneemt. Juist vanuit die gemeente was er veel verzet en geen enkele andere partij ging daarop in. Hij vraagt zich af of daar de voorzieningen worden aangetast en of de verbindingsweg tussen Goirle en Tilburg zwaar belast moet worden. In Goirle zijn enkel bezwaren en kritieken op het plan te horen en TROTS stapt daarover niet heen.

De PvdA vraagt degenen die het plan niet zien zitten om alternatieven aan te dragen. Hij ziet echter als enige het scenario 'stikken of slikken' en ook de PvdA had het college naar alternatieven kunnen vragen. Dekking daarvoor is het bedrag van 10,5 miljoen euro.

Het gaat om een groot project en motie M24-5 van de VVD ondersteunt hij. Wat hem betreft is het woord 'aandringen' in die motie nog niet stevig genoeg. Daarnaast vraagt hij zich af wat er gebeurt als het consortium failliet gaat en of de gemeente in dat geval de overgedragen gronden kwijt zal zijn. Het gaat om een grof en nog niet uitgekristalliseerd plan, maar hij vindt het opvallend dat het consortium al aan de gemeentelijke voorwaarden voldoet. Hij concludeert daarom dat het consortium beter wordt van het plan en de gemeente, buurtbewoners, de leefomgeving en de buurgemeenten slechter. Daarom loopt hij niet warm voor het plan dat hij ook niet zal steunen.

De heer Oerlemans (GL) betreurt het dat TROTS niet heeft uitgelegd op welke wijze zij de financiële risico's wil dekken.

De heer Van Puijenbroek (TROTS) antwoordt dat in de RGI 10,5 miljoen euro is gereserveerd. Dat geld is niet weg en zit in die fondsen ten behoeve van herstructurering.

De heer Oerlemans (GL) attendeert erop dat het om meer gaat dan alleen 10,5 miljoen euro. De wethouder vindt dat geen sprake is van twee kwaden, maar van een goed plan. Over de kwaliteit van het plan heeft hij genuanceerd gesproken, maar de XL-supermarkt blijft een probleem. Het detailhandelsbeleid vermeldt dat supermarkten de dragers zijn van winkelcentra en daarmee van de leefbaarheid in de buurten en wijken. Het risico van de vestiging van de XL-supermarkt in Stappegoor is dat buurtwinkelcentra of wijkwinkelcentra omvallen en daarmee de leefbaarheid van buurten in gevaar komt. Dat kwaad wil hij getackeld hebben en daarom heeft hij gevraagd om maatregelen rondom het Pater van den Elsenplein te nemen.

De tekst in motie M24-9 achter het woord 'realiseren' schrapt hij, omdat eventuele groencompensatie ook onder tegenvallers valt zoals bedoeld in motie M24-1. Niet elke boom wil hij gecompenseerd zien, maar hij vraagt wel om een inspanning. Alles open laten is hem iets te vrij. De motie is een oproep om nadrukkelijk de waarde van groenstructuren te erkennen en die zoveel mogelijk te laten staan en waar nodig in het gebied of direct aan het gebied te compenseren.

Wat betreft motie M24-2 van de PvdA, het CDA, D66, GL en de VVD over de bomenrij aan de zuidkant van de Goirleseweg is hij ervan op de hoogte dat een degelijke groeninventarisatie nog niet is uitgevoerd, maar hij hoopt dat het college begrijpt dat het de bedoeling van de meerderheid van de raad is om de bomen te laten staan als die niet ziek zijn. Het antwoord in het eindvoorstel dat het college gaat overwegen om de bomen te behouden en de belangen van de nieuwe bewoners te zullen bezien is voor hem dus niet voldoende. Ook de belangen van de oude bewoners moeten namelijk worden meegenomen. Sternetfietspaden moeten veilig zijn en ook vraagt hij aandacht voor de veiligheid van het kruispunt Trouwlaan - Stappegoorlaan voor fietsers.

De heer Van Esch (D66) complimenteert de wethouder die alles tot een goed einde heeft gebracht. Motie M24-6 van het CDA over onderzoek naar de supermarkt is voor hem niet nodig, maar hij wil wel tegemoetkomen aan partijen die wel een second opinion willen hebben.

De door de wethouder gedane toezegging over motie M24-7 van de PvdA, het CDA, D66, GL en de VVD over verkeersveiligheid Goirleseweg en het kruispunt Ringbaan Zuid vindt hij voldoende.

De wethouder wil wat betreft motie M24-9 van GL, de VVD en D66 eerst een onderzoek afwachten en hij is geneigd om dat te beamen. Zijn uiteindelijke standpunt daarover zal duidelijk worden bij de stemming.

De heer Heijman (VVD) vraagt of motie M24-1 al dan niet door het college is overgenomen en informeert of motie M24-2 over de bomenrij overgenomen kan worden. Hij hoort dat het college positief spreekt over motie M24-5 van de VVD, maar hij verzoekt de wethouder om die over te nemen.

Mevrouw Pol (Partij voor Tilburg) is blij dat de wethouder wat betreft motie M24-4 van de PvdA, het CDA, D66 en de VVD zal kijken in hoeverre ook andere sporten betrokken kunnen worden bij de inloopgelegenheid. De wethouder gaf aan zo open en breed mogelijk te communiceren met gebruikers en belanghebbenden van het Stappegoorgebied.

Wel wil zij weten wat de wethouder de komende tijd concreet gaat doen om gehoor te geven aan de Tilburgse sportverenigingen en de Tilburgse sportraad om zorgen over het toekomstige gebruik en de ruimte daarvoor weg te nemen, dan wel daaruit te kunnen komen.

Wat betreft het collegevoorstel is zij blij met de beweging in het gebied, hoewel wel is afgeweken van het idee van het Papendal van het zuiden. Zij is het niet helemaal eens met de PvdA die heeft aangegeven dat de ambitie die er was goed tot uitdrukking komt in het voorstel. Die ambitie is namelijk vrij ver losgelaten en dat is ook begrijpelijk. Versnippering heeft daaraan niet bijgedragen.

Over de ogenschijnlijke tegenstrijdigheid met de ambitie om te komen tot een verhoging van de sportdeelname heeft zij de wethouder niet specifiek gehoord en zij vraagt hem daarop in te gaan. Ook vraagt zij de wethouder met klem het gesprek aan te gaan en waar mogelijk ruimte te maken om sportverenigingen tegemoet te komen. Het mag namelijk niet zo zijn dat het bestuurlijke doel om te kunnen komen tot ontwikkeling in Stappegoor ten koste gaat van wat goed is voor de stad op het gebied van sport en het vestigingsklimaat. Wil de gemeente de komende 25 jaar verder gaan in het Stappegoorgebied dan zal niet gekozen moeten worden voor de goedkoopste oplossing. Zij gaat met enige voorzichtigheid met het collegevoorstel akkoord als de toezegging wordt gedaan dat met sportverenigingen in gesprek zal worden gegaan.

De heer Pronk (PvdA) wijst erop dat de eventuele situatie van een faillissement van het consortium in de huidige en af te sluiten constructie al is besproken. Bij een faillissement in de huidige constructie komt heel veel risico bij de gemeente terecht en dan zal het bedrag van 10,5 miljoen euro niet toereikend zijn om dat te dekken. In de nieuwe constructie zijn heldere afspraken gemaakt. Als het consortium dan failliet gaat is dat pech voor het consortium en ligt het risico in veel mindere mate bij de gemeente.

Mevrouw Pol zei dat de gemeente de ambities voor het Stappegoorgebied heeft losgelaten. Dat erkent hij, omdat er in plaats van 1400 woningen slechts iets meer 600 gebouwd worden. De hoeveelheid te realiseren sportvoorzieningen verhoudt zich echter volledig tot de hoeveelheid sportvoorzieningen in het plan van 2006. Honkbal- en softbalverenigingen zijn op een goede manier uitgeplaatst en de hockeyverenigingen zijn fantastische faciliteiten geboden aan de Bredaseweg, zodat wat hem betreft de gemeente volledig is geslaagd in de sportambities.

Het wijzigen van motie M24-9 van GL, de VVD en D66 betekent dat bij de inrichting van het gebied het consortium aan zet zal zijn en gronden krijgt om woningen en de inrichting op te realiseren. Dat moet op een nette manier gebeuren, zo ook het realiseren van het groen. Ook hij vindt een groene inrichting belangrijk en hij kan leven met de geest van die motie.

Wat betreft motie M24-5 van de VVD over het uitsluiten van financiële compensatie aan het consortium deelt hij mee dat hij de overeenkomst zodanig heeft gelezen dat risico's bij de gemeente worden weggehaald. Hij kan zich voorstellen dat de wethouder die motie overbodig vindt. Met motie M24-6 van het CDA is hij het niet eens.

De heer Van de Camp (SP) herhaalt dat amendementen sterker waren geweest dan moties. Als het consortium failliet gaat heeft de gemeente volgens hem een groot probleem. Hij vraagt vervolgens of de wethouder in de loop van het project verwacht dat de raad de mogelijkheid krijgt om dat te beëindigen.

Zijn achterkleinkinderen zullen wellicht over jaren concluderen dat hun overgrootvader slim is geweest om tegen het plan te stemmen.

De heer Oerlemans (GL) vraagt waarvan de heer Van de Camp de financiële risico's wil dekken door niet in te stemmen met het plan.

De heer Van de Camp (SP) verwijst in dat opzicht naar het bedrag van 10,5 miljoen euro.

De heer Seij (TVP) meent dat zijn gemaakte opmerkingen over het onderpand voor de ijshal en sporthal in de notitie staan, ook in de nieuwste versie. Met het woord 'feitelijk' is in bedekte termen aangegeven dat er waarschijnlijk al notarieel geleverd zal zijn. Als dat de enige onduidelijkheid is van de nota heeft hij daar vrede mee.

Het moet hem van het hart dat samenstellers van distributieplanologische onderzoeken opschrijven wat de opdrachtgever vraagt. Winkels moeten volgens hem toegelaten worden omdat er een grondprijs mee is gemoeid. In plaats daarvan stelt hij voor zich in Stappegoor een Yab Yum te laten vestigen, die per vierkante meter meer zal opbrengen en geen distributieplanologisch onderzoek noodzaakt, omdat er een enorme markt is en geen concurrentie.

Tot slot oppert hij de gedachte om op de locatie waar de supermarkt is bedacht een XL-coffeeshop te vestigen.

Mevrouw Stalpers-van der Beek (CDA) is blij met de wijsheid en het inzicht van de nieuwe wethouder. Mevrouw Schoenmakers (VSP) is ongerust over de vele risico's en hoopt dat het allemaal goed komt, waarbij zij vraagtekens zet. De gemeente moet naar haar mening niet te veel hooi op haar vork nemen en zij hoopt dat de wethouder werk zal maken van het Pater van den Elsenplein waar een groot gebouw is afgebrand. Daar kan iets moois terugkomen, waardoor ouderen aldaar op een veilige en goede manier hun boodschappen kunnen doen. Stappegoor mag er van haar wel komen, maar niet te groot, omdat de al aanwezige mooie winkels kapot zullen gaan. Het braakliggende plein is een schande voor de buurt waaraan mensen zich dood ergeren. Als de wethouder dat op zich neemt vindt zij hem de allerbeste wethouder die zij kent.

De heer Van Huijgevoort (DAT) is blij dat de wethouder de opvatting deelt dat de extra bouwplannen een welkome aanvulling zijn op Broekhoeven, het Groenewoud en de aansluiting op Korvel. Een XL-supermarkt heeft consequenties en hij wil niet-levensvatbare zaken niet in de lucht houden.

Wethouder Blaauwbroek meent dat het cadeau doen van gronden niet aan de orde is. In de afspraak met het consortium zijn niet alle gronden bestemd voor woningbouw en sportvoorzieningen. Er zijn ook gronden gereserveerd voor een afslag van de A58, zonder dat helder is waar die afslag komt. Naast de schaatsbaan wordt een parkeerterrein

niet ontwikkeld voor woningbouw. Als het consortium failliet gaat is de gemeente de gronden niet kwijt. In dat geval worden de risico's afgedekt door de 'moeders' van het consortium, de Rabobank en TWI. Het risico dat de gemeente neemt wordt in delen afgedekt, omdat de gronden ook in delen worden geleverd bij de afbouw van de gemeentegarantie. Naarmate de jaren verstrijken worden de risico's voor de gemeente dus kleiner.

Eigenlijk zijn de risico's nu groter dan bij de invulling van het plan. Het is dus niet kiezen tussen twee kwaden, maar voor een goede oplossing om een groot kwaad voor te zijn.

GL vraagt specifiek naar maatregelen rondom het Pater van den Elsenplein en wil die in het raadsbesluit opgenomen zien. Dat aspect is echter genoemd in het eindvoorstel en maakt dus wat hem betreft deel uit van het raadsbesluit. Er zijn op het Pater van den Elsenplein afgelopen week al veiligheidsmaatregelen genomen zodat het weer mogelijk is om naar winkels te gaan. Die maatregelen zullen op een breder vlak nog een vervolg krijgen.

GL wil de bomenrij aan de zuidkant van de Goirleseweg laten staan en het college ondersteunt de geest van motie M24-2. Wel wil het college eerst een onderzoek uitvoeren voordat het daarover een oordeel velt. Die discussie komt wat hem betreft bij het bespreken van het bestemmingsplan. De uitgesproken zorg deelt hij dus.

De heer Oerlemans (GL) vindt dat de wethouder nu een andere toon aanslaat dan in het eindvoorstel. Het eindvoorstel vermeldt namelijk dat zal worden bezien of de bomen behouden blijven en dat zal worden gekeken naar de nieuwe bewoners. Nu neemt de wethouder de geest van motie M24-2 over.

Wethouder Blaauwbroek herhaalt de geest van motie M24-2 over te nemen en wil pas besluiten laten nemen na uitvoering van een kwalitatief onderzoek. Dat iets anders is vermeld in het voorstel onderschrijft hij, maar hij bewandelt de weg die hij zojuist heeft aangegeven. Communicatie zal zo concreet mogelijk zijn. Het college staat namelijk heel heldere communicatie voor. Deze week spreekt hij met de Tilburgse sportraad en Willem II. Hij wil niet op zoek gaan naar de goedkoopste oplossing, maar naar een reële oplossing. Er is geld gereserveerd om niet altijd voor de goedkoopste oplossing te gaan. Hij heeft een ander beeld dan de heer Van de Camp. Het college doet een voorstel om een koers uit te zetten. Als de raad daarmee akkoord gaat, gaat het college verder met het ontwikkelen van het plan. Dat betekent dat verschillende deelplannen in bestemmingsplannen verder uitontwikkeld worden. De raad kan aangeven niet met bestemmingsplannen akkoord te gaan en als dat vaak gebeurt, zal dat consequenties hebben voor de ontwikkeling van het plan. Hij gaat daarvan niet uit, omdat het volgens hem prima plannen zijn die kunnen worden ondergebracht in het bestemmingsplan.

Motie M24-1 van de PvdA, het CDA, D66 en GL over het reserveren van het restant van de reserve voor tegenvallers laat hij aan de raad over. Hij kan ermee leven als die motie wordt aangenomen.

De geest van motie M24-2 van de PvdA, het CDA, D66, de VVD en GL over de bomenrij aan de zuidkant van de Goirleseweg neemt hij over. Er vindt onderzoek plaats naar de

kwaliteit van de bestaande bomen en op basis daarvan doet het college een voorstel over het behoud van de bomen. Motie M24-3 van de VVD, de PvdA, D66, het CDA en GL over het Sterfietsnetwerk aan de Goirleseweg neemt het college over. Ook doet het college dat met motie M24-4 van de VVD, de PvdA, D66 en het CDA over inpassing van een inlooplegelegenheid en motie M24-5 van de VVD over het uitsluiten van financiële compensatie aan het consortium. Motie M24-6 van het CDA over een onderzoek naar de XL-supermarkt neemt hij eveneens over met de interpretatie die hij heeft aangegeven. Ook motie M24-7 van D66, de VVD, de PvdA, GL en het CDA over verkeerveiligheid van de Goirleseweg en het kruispunt Ringbaan Zuid neemt hij over en onderzoek zal in 2017 worden uitgevoerd. Motie M24-8 van D66, de PvdA, de VVD, GL en het CDA over het aanwijzen van het plan als groot project is aan de raad. Motie M24-9 van GL, de VVD en D66 neemt hij niet over, omdat het college eerst onderzoek wil doen en op basis daarvan een uitspraak wil doen.

Motie M24-1 van de PvdA, het CDA, D66 en GL over het reserveren van het restant van de reserve voor tegenvallers wordt bij handopsteken in stemming gebracht en met 26 tegen 18 stemmen aangenomen, met de stemmen van de PvdA, het CDA, D66, GL en de PvdT voor.

Motie M24-2 van de VVD, de PvdA, D66, het CDA en GL over de bomenrij aan de zuidkant van de Goirleseweg wordt bij handopsteken in stemming gebracht en unaniem aangenomen.

De heer Heijman (VVD) trekt de moties M24-3, M24-4 en M24-5 in.

Mevrouw Stalpers-van der Beek (CDA) trekt, gehoord de toezegging van de wethouder, motie M24-6 in.

De heer Van Esch (D66) trekt motie M24-7 in.

Motie M24-8 van D66, de PvdA, de VVD, GL en het CDA over het aanwijzen van het plan als groot project wordt bij handopsteken in stemming gebracht en unaniem aangenomen.

De heer Oerlemans (GL) merkt op dat het financiële deel van motie M24-9 volgens hem onder motie M24-1 valt. Het inhoudelijke deel van die motie valt wat hem betreft onder de inventarisatie die ook bij motie M24-2 wordt gemaakt. Daarnaast hebben het college en de coalitie de bedoeling om zoveel mogelijk groen te behouden. Hij trekt daarom motie M24-9 in.

De heer Vintges (GL) legt een stemverklaring af over het collegevoorstel en vindt de komst van de XL-supermarkt aan de rand van stad dermate zwaar wegen dat hij tegen het collegevoorstel zal stemmen. Het voorstel van burgemeester en wethouders wordt bij handopsteken in stemming gebracht en met 33 tegen 11 stemmen aangenomen, met de stemmen van D66, de PvdT, de VVD, GL minus de heer Vintges, het CDA, de PvdA en DAT voor.