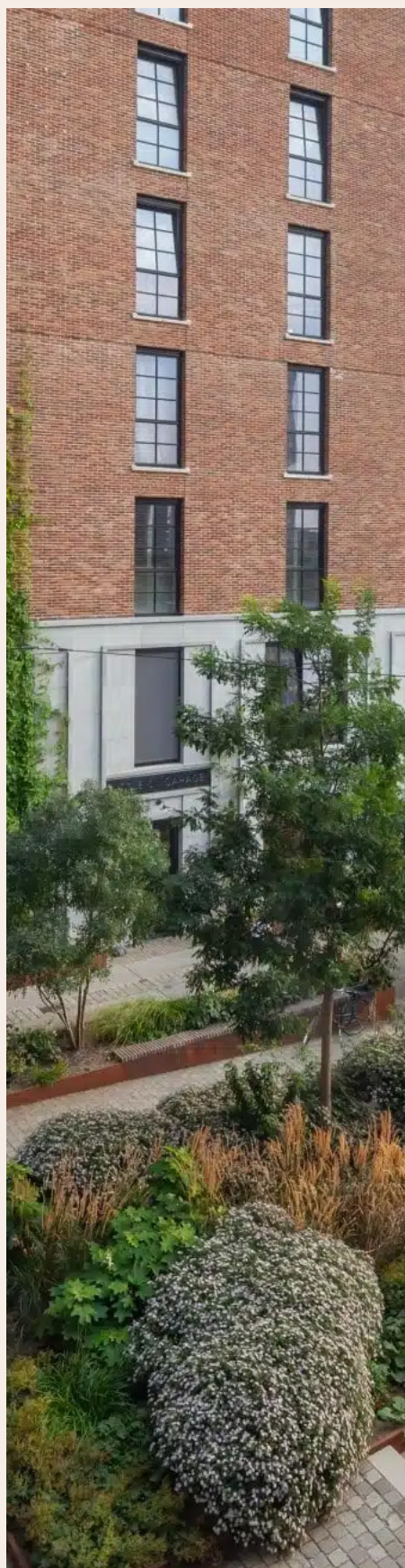




Advies van het Planteam Westermarkt
over de Herontwikkeling van de
Westermarkt

INLEIDING

Het Planteam Westermarkt is door het college van B&W gevraagd om mee te denken en te adviseren over de herontwikkeling van de Westermarkt. Deze ontwikkeling maakt deel uit van de bredere gebiedsontwikkeling van het Kenniskwartier, waarbij de gemeente samen met partners streeft naar een toekomstbestendige wijk met een sterke sociale samenhang en goede voorzieningen.

Wat het Planteam Westermarkt betreft kan de herontwikkeling niet snel genoeg starten. Het planteam roept het college op vaart te maken met de planontwikkeling en zo snel mogelijk te starten met de eerste fysieke werkzaamheden. Na jaren van uitstel – aanvankelijk zou de herontwikkeling in 2008 starten – is de urgentie groot. Het gebied is de afgelopen jaren verpauperd en het imago van "het is maar West" wordt versterkt door onder meer aanhoudend vandalisme. Waar de Westermarkt vroeger bruide van activiteit zijn er nu steeds minder voorzieningen en activiteiten. Het planteam ziet een grote kans om van de Westermarkt weer het kloppende hart van Tilburg-West te maken; een plek waar verschillende groepen elkaar ontmoeten, waar voorzieningen elkaar versterken en waar mensen weer trots op zijn. West is het waard!

Het planteam heeft tijdens verschillende bijeenkomsten enthousiast gesproken over de huidige plannen. Alle uitkomsten zijn samengevat in het onderstaande advies. Voor de overzichtelijkheid zijn de adviezen opgedeeld in heldere thema's. Deze thema's staan overigens niet op zichzelf, maar hangen sterk met elkaar samen.



INHOUD

Thema's + Concept

1. Woning en sociale samenhang
Het gemoedelijke westen
2. Elkaar ontmoeten & voorzieningen
Het levendige westen
3. Verkeersveiligheid & bereikbaarheid
Het toegankelijke westen
4. Groen & openbare ruimte
Het groene westen
5. Veiligheid & sociale leefbaarheid
Het rechtvaardige westen
6. Beheer, onderhoud & uitstraling
Het duurzame westen

Proces en communicatie

Tot slot



1. Wonen & sociale samenhang

Huidige situatie + Advies + Concept

Het woningaanbod in het gebied is nu te eenzijdig. Het planteam ziet kansen om via een gevarieerd woningaanbod bij te dragen aan een betere mix van inkomensgroepen. Qua stedenbouwkundige opzet is vooral de relatie tussen woning en straat van belang: voordeuren aan de straat zorgen voor levendigheid en sociale controle ook in de avonduren.

Huidige situatie:

- Eenzijdig woonaanbod en weinig aanbod in het midden- en hogere segment
- Beperkte doorstromingsmogelijkheden binnen de wijk. Een wooncarrière maken is niet of nauwelijks mogelijk
- Veel woningen op verhoogd maaiveld waardoor plinten onaantrekkelijk zijn
- Weinig interactie tussen woning en straat
- Beperkte sociale controle

In de gewenste situatie... is de Westermarkt een gemengde wijk waar iedereen zich thuis voelt, ongeacht wie je bent of waar je vandaan komt. Het woningaanbod is divers en omvat woningen

voor starters, gezinnen en senioren, evenals woningen in het midden- en hogere segment. Bewoners hebben hierdoor de mogelijkheid om een wooncarrière te maken binnen de wijk. Straten worden levendig en uitnodigend door woningen met voordeuren direct aan het maaiveld. De gevarieerde samenstelling van bewoners draagt bij aan een prettige en veilige leefomgeving.

Advies:

- ◇ Creëer een gevarieerd woningaanbod, ook met woningen in het duurdere segment
- ◇ Realiseer waar mogelijk voordeuren op maaiveldniveau
- ◇ Zorg voor een goede mix van woningtypen (starters, senioren, gezinnen)
- ◇ Verdeel verschillende woningtypen over het gebied voor een optimale sociale mix
- ◇ Zorg dat mensen een wooncarrière kunnen maken binnen de wijk



Het gemoedelijke westen

Waar we samen regels maken voor een sterke gemeenschap. Waar je niet in het plaatje hoeft te passen. Het Gemoedelijke Westen is de buurt waar je welkom bent en waar we



omkijken naar elkaar. In dit stukje stad is er altijd plek voor een praatje, een goed gesprek, of een nieuwe vriendschap. We houden elkaar in de gaten, maar geven je ook de ruimte om jezelf te zijn.



2. Elkaar ontmoeten & voorzieningen

Huidige situatie + Advies + Concept

Het planteam constateert dat er steeds minder te doen is in het gebied. Waar vroeger centrale en vanzelfsprekende ontmoetingsplekken waren, waar veel activiteiten plaatsvonden, ontbreken dergelijke plekken nu. Het gebied mist vooral voorzieningen die spontane ontmoetingen stimuleren. Niet alleen overdag, maar juist ook in de avonduren is er behoefte aan plekken waar mensen elkaar kunnen treffen, zoals horeca of culturele voorzieningen.

Huidige situatie:

- Steeds minder te doen in het gebied, vroegere ontmoetingsplekken zijn verdwenen
- Gebrek aan horeca
- Weinig activiteiten in de avonduren

- Gebrek aan gezellige flexwerkplekken (voor o.a. studenten en 'young professionals')
- Weinig culturele voorzieningen
- Zorgen over het behoud van essentiële voorzieningen zoals de huisarts, apotheek en fysiotherapie
- Waardevolle elementen zoals het 'versstraatje' staan onder druk
- Eenzijdig winkelaanbod met voornamelijk landelijke ketens in het lagere segment

In de gewenste situatie... bruist het gebied weer van leven. Een nieuwe vanzelfsprekende ontmoetingsplek vormt het hart van de Westermarkt. Hier vinden activiteiten en evenementen plaats die mensen van alle

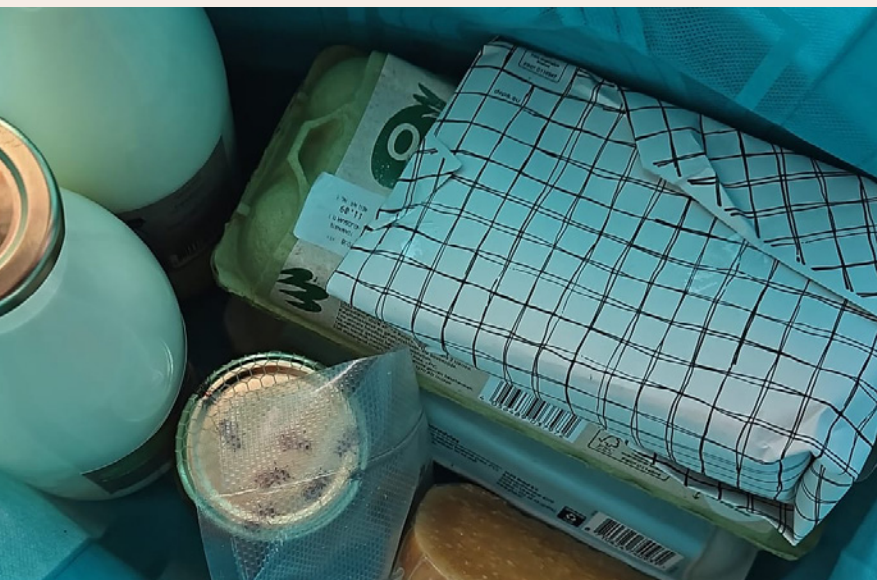


leeftijden samenbrengen. Overdag is er volop bedrijvigheid dankzij een mix van lokale winkels, flexibele werkplekken en kleinschalige culturele voorzieningen. 's Avonds zorgen restaurants, cafés en een modern cultuurcentrum voor een gezellige sfeer. Er is een divers winkelaanbod met een toename van winkels in het middensegment. Bewoners, ondernemers en bezoekers ontmoeten elkaar spontaan in de openbare ruimte, die uitnodigt tot verblijven en genieten.



Advies:

- ◇ Creëer een nieuwe vanzelfsprekende ontmoetingsplek waar activiteiten en evenementen kunnen plaatsvinden
- ◇ Maak ruimte voor een maatschappelijke voorziening, zoals een cultureel centrum met flexwerkplekken. Zoek hierbij de



samenwerking/afstemming met bestaande wijkcentra in de directe omgeving om ervoor te zorgen dat voorzieningen goed op elkaar aansluiten

- ◇ Realiseer een stadswinkel/gemeenteloket voor laagdrempelige dienstverlening, liefst gecombineerd met de maatschappelijke en/of culturele voorziening
- ◇ Versterk de diversiteit van het winkelaanbod en trek meer winkels in het middensegment aan zodat het centrum voor brede doelgroepen weer aantrekkelijk wordt



- ◇ Zorg ervoor dat de kleinschalige evenementen (bijv. zomerconcert en kerstmarkt) ook 's avonds publiek trekken, maar zorg ervoor dat de events geen geluidsoverlast veroorzaken en niet te laat eindigen
- ◇ Realiseer openbare toiletten in het winkelcentrum

Het levendige westen

In- en rond de Westermarkt krioelt het van de bruisende activiteiten. Het is een plek vol karakter. Een plek met een verhaal en waar we met z'n allen trots op zijn om te wonen, werken en bovenal: het leven vieren. Hier is altijd wel iets te doen, altijd wel iemand om mee te praten. Het Levendige Westen is de ruimte om jezelf verder te ontwikkelen, of een ander te ontmoeten.

- ◇ Zorg voor een goede tijdelijke én definitieve locatie voor de huisarts en andere zorgvoorzieningen, die ook tijdens de ontwikkeling goed bereikbaar zijn
- ◇ Faciliteer horeca die ook 's avonds open is
- ◇ Creëer semi-overdekte ontmoetingsplekken in de openbare ruimte waar bijvoorbeeld ook kleinschalige events (bijv. livemuziek) kunnen plaatsvinden

3. Verkeersveiligheid & bereikbaarheid

Huidige situatie + Advies + Concept

De verkeersstructuur van de Westermarkt zorgt voor onveilige situaties. De verkeersstructuur van de Westermarkt zorgt voor onveilige situaties. Er wordt veel te hard gereden in de omgeving en oversteekplaatsen zijn onduidelijk en onoverzichtelijk. Ook de parkeerproblematiek is urgent - dit betreft niet alleen auto's maar ook fietsen, die mensen nu vaak niet durven te stallen uit angst voor diefstal of vernieling.

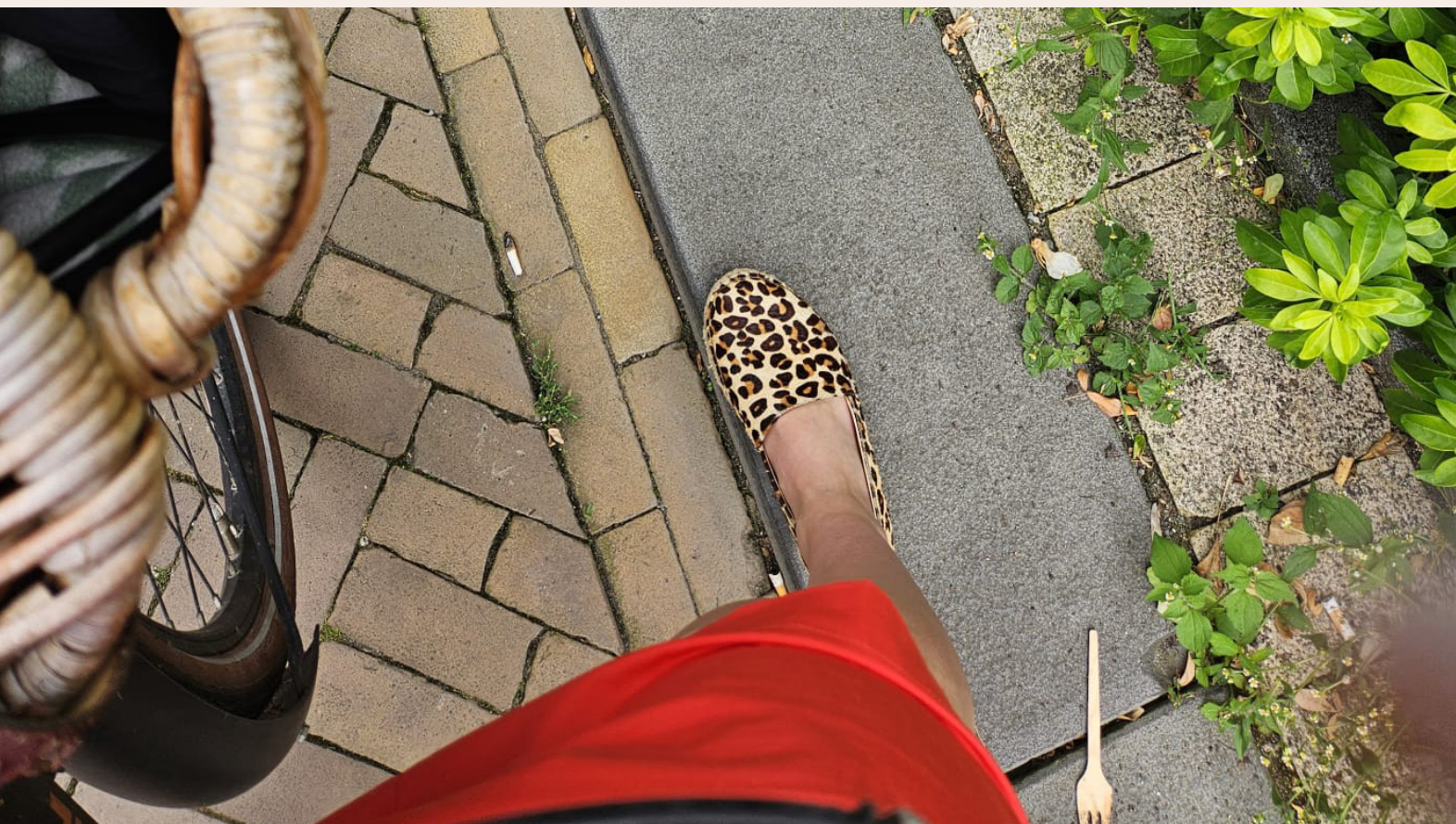
Huidige situatie:

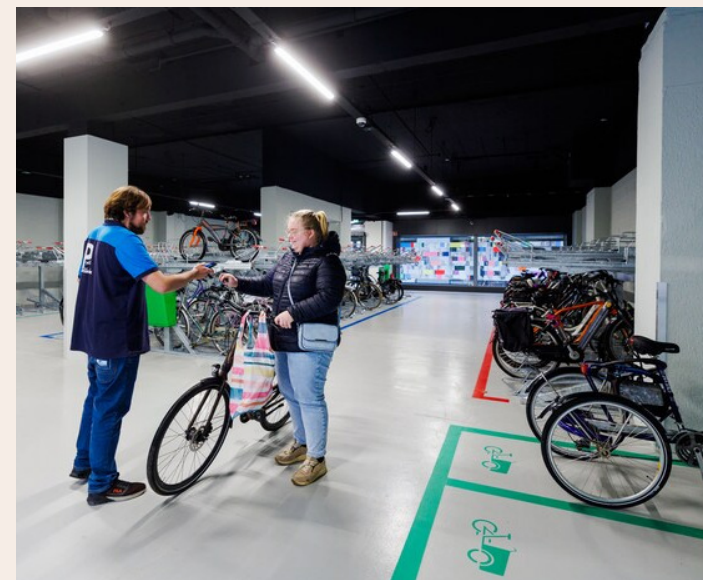
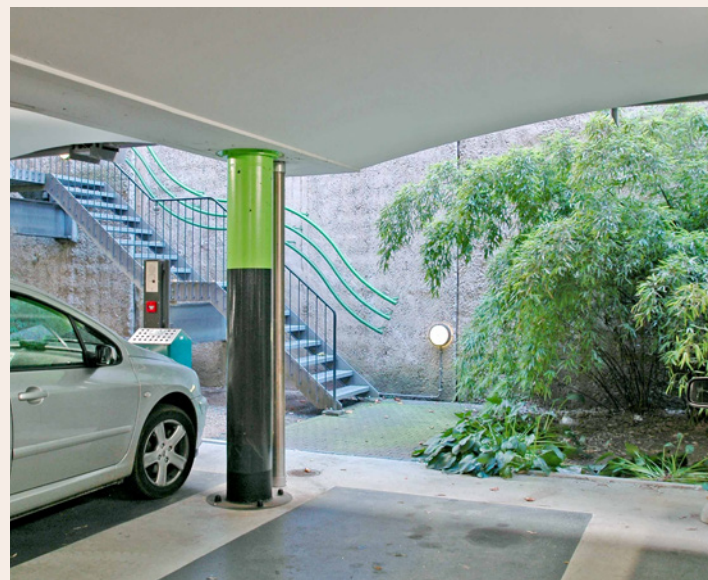
- Te hard rijdend verkeer, met name maar niet alleen in de Willem Molengraaffstraat
- Onduidelijke en onveilige oversteekplaatsen waar kinderen zomaar oversteken en onveilige situaties ontstaan



- Over het algemeen een hoge parkeerdruk in het gebied
- Onveilige situaties voor fietsers
- Gebrek aan voorzieningen voor kort parkeren
- Zorgen over de loopafstand naar de nieuwe parkeergarage voor bewoners
- Smalle trottoirs die een onprettig en onveilig gevoel geven, zeker ook in de avond

In de gewenste situatie is... de Westermarkt een verkeersveilig gebied waar iedereen zich prettig en veilig voelt. Automobilisten, maar zeker ook de fietsers en voetgangers. Waar er rekening wordt gehouden met de kinderen en jongeren die naar school fietsen. Verkeersstromen worden logisch geleid en





- ◇ Kijk naar mogelijkheden om de loopafstanden naar parkeervoorzieningen te beperken
- ◇ Werk de parkeeroplossing(en) in de huidige plannen beter uit*

*Het planteam is niet overtuigd dat de parkeeroplossing zoals deze nu in de plannen is uitgewerkt daadwerkelijk toereikend is. Het planteam adviseert de gemeente om de parkeeroplossing opnieuw te onderzoeken en daarbij rekening te houden met de adviezen van het planteam op dit gebied.

Het toegankelijke westen

In het westen is de plek waar verbindingen en veilige straten zorgen voor een vlotte en veilige reis voor iedereen. Waar mobiliteit en veiligheid hand in hand gaan en een zorgeloze reis gegarandeerd is. Of je nu met de fiets, de auto, of te voet gaat, je kunt altijd rekenen op een bereikbaarheid die het leven makkelijk maakt. Oh, en natuurlijk, de beste winkels in de buurt.



oversteekplaatsen zijn helder gemarkeerd, waardoor voetgangers en fietsers makkelijk en veilig kunnen oversteken. Voor fietsers zijn er ruime en toegankelijke fietsenstallingen beschikbaar. En het parkeren van auto's wordt slim georganiseerd, bijvoorbeeld door dubbelgebruik van parkeerplaatsen. Bijvoorbeeld kort parkeren overdag voor bezoekers en 's avonds 'lang parkeren' voor de bewoners. De openbare ruimte is zo ingericht dat bewoners en bezoekers ontspannen kunnen bewegen, zonder hinder van te hard rijdend verkeer. Parkeervoorzieningen zijn goed bereikbaar en verspreid over het gebied, zodat loopafstanden acceptabel blijven.

Advies:

- ◇ Realiseer een verkeersveilige inrichting met duidelijke zebrapaden en voldoende snelheidsremmende maatregelen
- ◇ Creëer kiss & ride-voorzieningen voor kort parkeren
- ◇ Zorg voor ruime, toegankelijke en liefst bewaakte fietsenstallingen
- ◇ Onderzoek de mogelijkheid van dubbelgebruik van parkeerplaatsen (bijvoorbeeld door bewoners en winkelend publiek)
- ◇ Leg brede trottoirs aan die goed toegankelijk zijn voor mensen met een beperking
- ◇ Maak slim gebruik van de mix aan doelgroepen om de parkeerdruk te spreiden





4. Groen & openbare ruimte

Huidige situatie + Advies + Concept

De Westermarkt wordt nu ervaren als een stenig gebied waar het niet prettig verblijven is. Het minimale groen dat aanwezig is, is vaak slecht onderhouden. Het planteam ziet grote kansen om met meer groen en een betere inrichting van de openbare ruimte het gebied aantrekkelijker te maken.

Huidige situatie:

- Een stenige, kille uitstraling
- Nauwelijks groen
- Weinig beschutting tegen zon en wind
- Gebrek aan prettige zitplekken
- Verwaarloosde groenvakken

In de gewenste situatie... zijn er voldoende groene plekken waar mensen graag verblijven. De openbare ruimte heeft het hele jaar door een aantrekkelijke uitstraling door een goede mix van zomerbloeiende en groenblijvende beplanting. Beschutte pleintjes met comfortabele zitplekken uit de wind bieden ruimte voor ontmoeting. Er zijn gezellige

zithoeken met planten eromheen waar bijvoorbeeld ook ruimte is voor kleinschalige activiteiten zoals livemuziek. Meer bomen in het gebied zorgen voor de noodzakelijke schaduw in de zomer en geven het gebied een groene uitstraling.

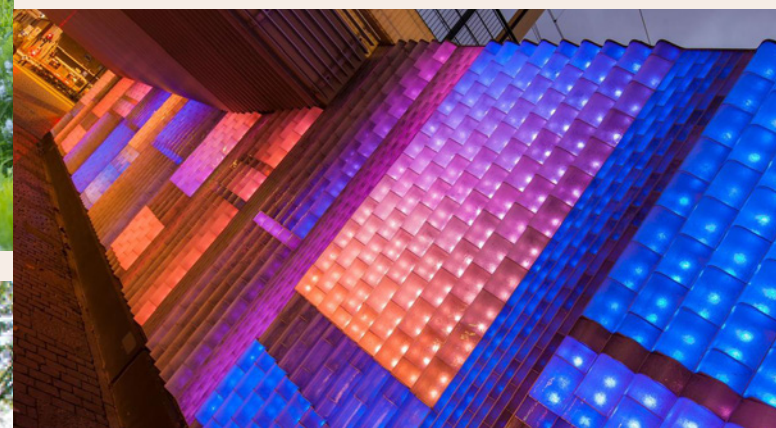
Advies:

- ◇ Plant een mix van zomerbloeiende en groenblijvende beplanting voor een jaarrond aantrekkelijk beeld
- ◇ Creëer beschutte pleintjes met comfortabele zitgelegenheden en bomen die zorgen voor schaduw
- ◇ Zorg voor voldoende plekken uit de wind en in de schaduw
- ◇ Maak groene plekken waar mensen graag samenkomen
- ◇ Stel een beheerplan op om de kwaliteit van het groen te waarborgen
- ◇ Meer groene parkeerplaatsen in het kader van klimaatadaptatie



Het groene westen

Hier in West hebben we het beste, kwalitatieve groen van de stad sinds jaar en dag. De synergie tussen mens & natuur is hier in veel straten nog tastbaar. Ook de moderne opslag van water, groene parkings en het vertoeven en afkoelen in het groen en bij het water, is nergens zo duurzaam als hier. Het Groene Westen is de oase die niet alleen goed voelt, maar ook goed is voor de toekomst. Waar de natuur en de stad elkaar vinden en elkaar versterken.



5. Veiligheid & sociale leefbaarheid

Huidige situatie + Advies + Concept



Het planteam ervaart de huidige situatie van de Westermarkt als sociaal onveilig. Het Wagnerplein wordt gezien als positief voorbeeld: nieuwer, opgeruimder en met een veiliger gevoel. Dit laat zien dat een goede inrichting direct bijdraagt aan sociale veiligheid. Met name de doodlopende straatjes, de donkere hoeken en het zicht op achterkanten van gebouwen dragen nu sterk bij aan een gevoel van onveiligheid.

Huidige situatie:

- Doodlopende straatjes die criminaliteit en vandalisme uitlokken
- Donkere hoeken waar overlast ontstaat en sociale onveiligheid heerst
- Gesloten gevels en magazijnwanden waar je tegenaan kijkt en die bijdragen aan donkere onveilige plekken
- Problematiek met zwervers en drugsgerelateerde overlast
- Woningen die ver van de straat afliggen waardoor sociale controle en levendigheid ontbreekt
- Veel plekken die uitnodigen tot ongewenst gedrag, vooral in de avonden

In de gewenste situatie... is de Westermarkt een gebied waar bewoners en bezoekers zich op elk moment van de dag veilig voelen. De straten zijn levendig, met een aangename sfeer dankzij woningen met voordeuren direct aan de straat. Donkere hoeken en doodlopende straatjes maken plaats voor goed verlichte, open ruimtes waar mensen zich welkom en op hun gemak voelen. Ook in de avond. De openbare ruimte is overzichtelijk en opgeruimd. Door natuurlijke sociale controle, versterkt door bewoning en bedrijvigheid, is het gebied veilig en voelen mensen zich ook veilig.



Advies:

- ◇ Vermijd doodlopende straatjes en donkere hoeken die vandalisme uitlokken
- ◇ Investeer in goede verlichting, bij voorkeur met bewegingssensoren
- ◇ Start direct bij oplevering met adequate handhaving om de nieuwe kwaliteit vast te houden
- ◇ Zorg dat winkelgevels en magazijnen niet met de achterkant naar de openbare ruimte staan
- ◇ Creëer zoveel mogelijk woningen met directe toegang vanaf de straat voor natuurlijke sociale controle

Het rechtvaardige westen

Middels moderne verlichting, open winkels met ruimte voor kunst en cultuur heerst er in West een open sfeer, waar uitdagingen worden aangepakt en waar er voor iedereen een veilige plek is. Overlast wordt hier eerlijk en stevig aangepakt. Het Rechtvaardige Westen is geen plek voor vuiligheid en chaos, maar voor duidelijkheid en rechtvaardigheid. Waar we samen zorgen voor een omgeving waarin iedereen zichzelf kan zijn, zonder angst voor geweld of vervuiling.





6. Elkaar ontmoeten & voorzieningen

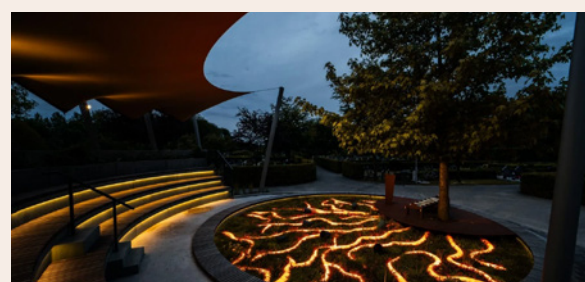
Huidige situatie + Advies + Concept

Het verval van de Westermarkt is volgens het planteam illustratief voor het imago "het is maar West". Dit blijkt bijvoorbeeld uit het feit dat nieuwe bushokjes drie jaar op rij werden vernield. Het planteam benadrukt dat niet alleen de nieuwe ontwikkeling, maar vooral ook het beheer na de oplevering cruciaal is voor een duurzaam succes. Het planteam is zich ervan bewust dat sommige adviezen betrekking hebben op de uitvoering of de beheersituatie, maar geeft deze adviezen bewust al in dit stadium mee zodat de gemeente en partners daar in de verdere ontwikkeling en uitwerking rekening mee kunnen houden.

Huidige situatie:

- Zwerfafval in de openbare ruimte, met name door te weinig capaciteit van containers en zwerfvuil-gevoelige afvalbakken
- Verpaupering van gebouwen en achterstallig onderhoud
- Aanhoudend vandalisme
- Beperkte middelen voor verbetering van bestaande panden
- Gevoel dat West wordt verwaarloosd

In de gewenste situatie... zijn bewoners, ondernemers en bezoekers trots op de Westermarkt. Gebouwen en de openbare ruimte zien er verzorgd uit dankzij regelmatige schoonmaak en goed onderhoud. De nieuwe



gebouwen hebben een aansprekende en in Tilburg herkenbare architectuur en er is gebruikgemaakt van stoere en robuuste materialen die vandalismebestendig zijn. Ondergrondse afvalcontainers met voldoende capaciteit zorgen ervoor dat afval niet meer naast de containers wordt geplaatst. Een wijkconciërge is zichtbaar aanwezig en snel aanspreekbaar om problemen te signaleren en op te lossen. Door gezamenlijke verantwoordelijkheid van bewoners, ondernemers en de gemeente blijft de nieuwe



kwaliteit van de Westermarkt behouden.

Advies:

- ◇ Geef de gebouwen een voor Tilburg herkenbare architectuur en gebruik stoere en robuuste materialen die vandalismebestendig zijn



- ◇ Help ondernemers bij het verbeteren van hun panden door actieve ondersteuning vanuit de gemeente

Het duurzame westen

In het duurzame westen wordt verantwoordelijkheid genomen voor alles wat er is, van architectuur tot de straten waar we doorheen lopen. Hier bouwen we niet voor nu, maar voor de toekomst. Robuuste houten

gevels, duurzame materialen, en een strikte handhaving zorgen ervoor dat West in topvorm blijft – jaar na jaar. Deze buurt is gebouwd voor de lange termijn, met oog voor detail en respect voor het verleden. Het is een plek waar ondernemen én verantwoord omgaan met het milieu hand in hand gaan. We zorgen voor een sterke, duurzame basis, die zowel de ondernemers als bewoners een veilige, toekomstbestendige plek biedt.

- ◇ Stel een wijkconciërge of stadsmarinier aan als zichtbaar aanspreekpunt
- ◇ Ontwikkel een integraal beheerplan waarin alle partijen hun rol en verantwoordelijkheid hebben en ondersteun inwoners die (met elkaar) de openbare ruimte netjes willen houden
- ◇ Zorg voor voldoende ondergrondse afvalcontainers om bijplaatsing te voorkomen en voldoende afvalbakken die zwerfvuil tegengaan
- ◇ Zorg voor afvalcontainers die zonder pasje toegankelijk zijn, zodat iedereen er zijn afval kwijt kan
- ◇ Breng bestaande subsidies en financieringsmogelijkheden in beeld voor de verbetering en/of verduurzaming van bestaande panden
- ◇ Begin direct na oplevering met strikte handhaving



Proces en communicatie

Het planteam hecht groot belang aan een voortvarende ontwikkeling van het gebied. Na jarenlang wachten kijkt het planteam reikhalzend uit naar de daadwerkelijke start van de ontwikkeling. Daarbij is zorgvuldige en begrijpelijke communicatie met de bewoners over alle ontwikkelingen essentieel.

Advies:

- ❖ Houd vast aan de huidige planning en voorkom verder uitstel
- ❖ Communiceer regelmatig met bewoners in duidelijke en begrijpelijke taal en indien nodig in meerdere talen. Bijvoorbeeld via een nieuwsbrief
- ❖ Gebruik de wijkkrant voor updates
- ❖ Blijf verschillende doelgroepen actief betrekken
- ❖ Zorg voor heldere communicatie over tijdelijke voorzieningen tijdens de ontwikkeling
- ❖ Betrek het planteam bij de verdere uitwerking
- ❖ Communiceer actief over de bereikbaarheid van voorzieningen en parkeerplaatsen tijdens de bouwwerkzaamheden



Tot slot

Het planteam is zeer positief over de voorgenomen ontwikkeling en staat te popelen om de Westermarkt te zien verbeteren. De kansen zijn groot om van dit gebied weer het kloppend hart van Tilburg-West te maken. Het is van groot belang dat er niet alleen wordt gebouwd, maar dat er ook wordt gezorgd voor levendige plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, dat het gebied netjes blijft en dat mensen zich er veilig voelen. Het negatieve imago van "het is maar West" moet plaatsmaken voor trots op een gebied waar mensen graag komen, verblijven en elkaar ontmoeten.

Het planteam blijft graag betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen en ziet uit naar een voortvarende ontwikkeling die recht doet aan de ambities voor dit belangrijke deel van Tilburg-West. West is het waard!

Colofon

Dit advies is tot stand gekomen door de volgende planteamleden:

- ◇ Michiel van der Meij
- ◇ Myriam van Loon
- ◇ Aron Vermaas
- ◇ Erica Beerens
- ◇ Esther van Oudheusden
- ◇ Tara Verstappen
- ◇ Bas Dona
- ◇ Jeroen Rijzewijk
- ◇ Hetty Groeneveld
- ◇ Wim Veltmeijer
- ◇ Sietze Graafsma
- ◇ Tim van Bijnen
- ◇ Txai van Bijnen
- ◇ Ben van Deursen
- ◇ Nikki Verlaan
- ◇ Daphne Wasimin-Maneschijn (concept en vormgeving)