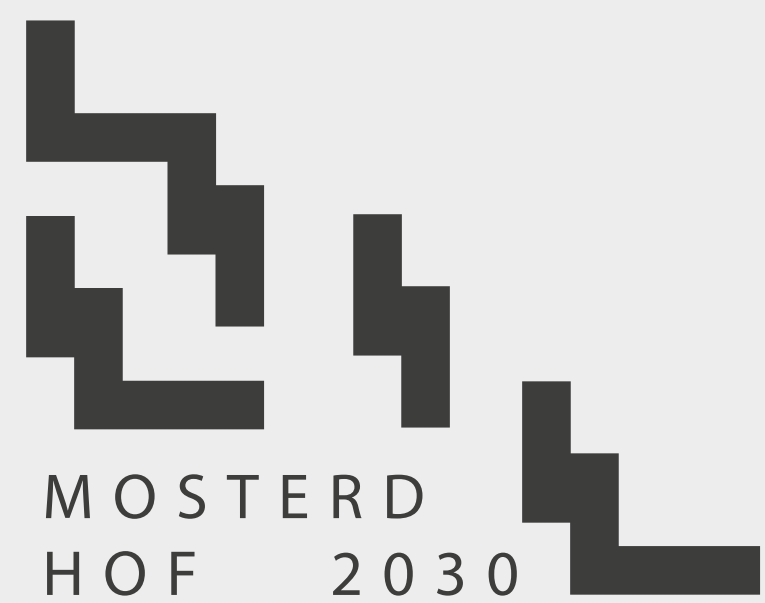




Wijkontwikkelings- plan Mosterdhof

20 mei 2019



Bijeenkomsten



Foto: Westervoort Post; bijeenkomst 29 november 2018



Bijeenkomst 16 januari 2019



Bijeenkomst 20 maart 2019



Bijeenkomst 21 februari 2019



Bijeenkomst 10 april 2019

Wanneer bent u in de Mosterdhof komen wonen?

30%

15%

15%

11%

30%

voor
1985

1985-
1995

1995-
2005

2005-
2015

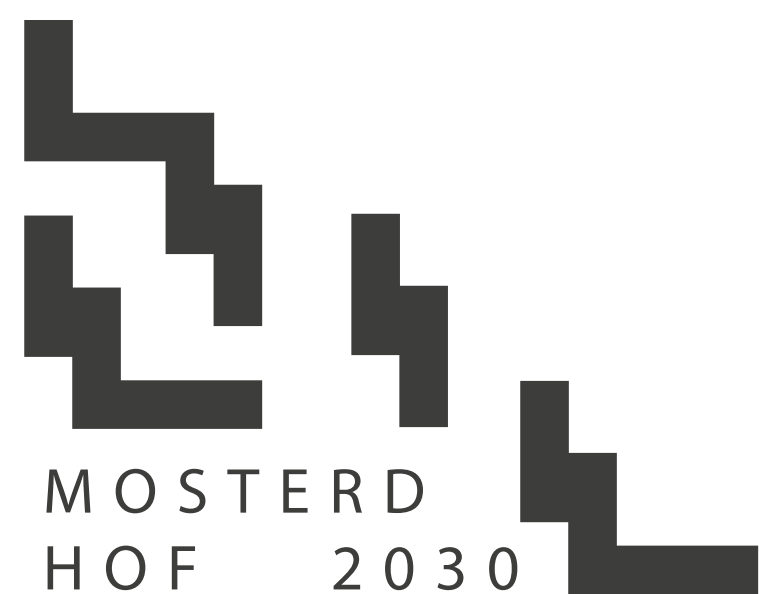
na 2015

Wat vindt u prettig aan het wonen in de Mosterdhof?



Waar wilt u graag iets aan verbeteren in de Mosterdhof?

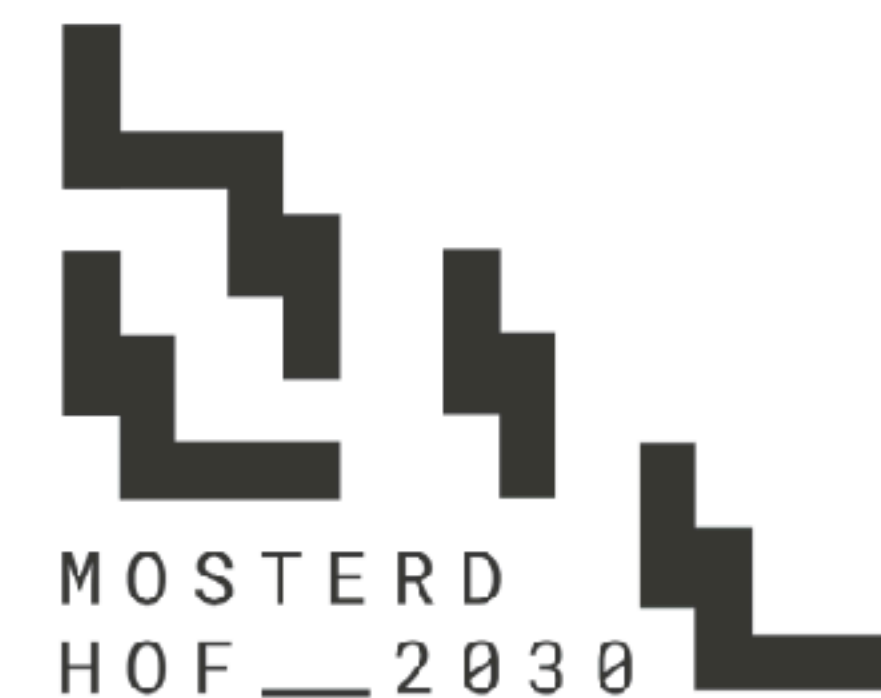




MOOI MOSTERDHOF 2030

PLAN(T) MET PIT

WIJKONTWIKKELINGSPLAN
MOSTERDHOF 2019 - 2030



Wijkraad vraagt
sinds een flink
aantal jaren
aandacht voor de
Mosterdhof



Uitnodiging eerste
Wijkavond

14
NOV
2019

Eerste Wijkavond

29
NOVEMBER
2018

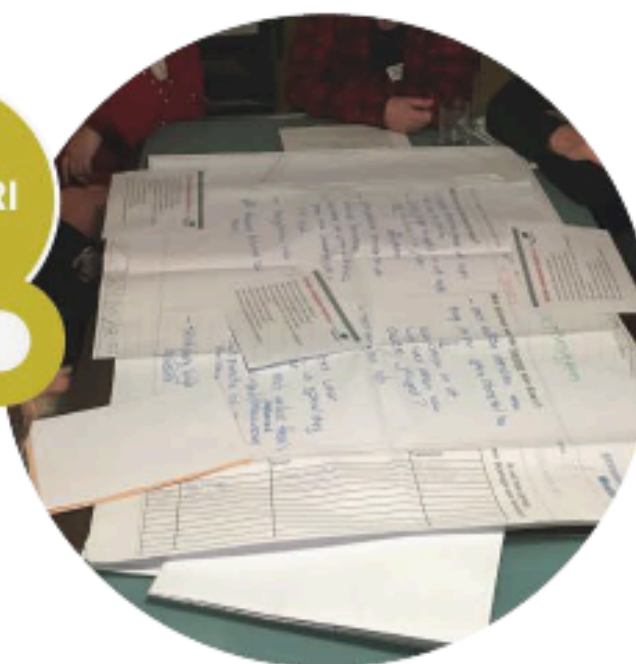


Kaart met oogst
wijkavond en fijne
feestdagen, gemeente
en bewoners

21
DEC.
2018

Eerste werksessie

16
JANUARI
2019



Wijkschouw Groen

FEBRUARI
2019



Tweede Wijkavond:
presentatie van wijkontwikkelingsplan



10
APRIL
2019

Kaart
Plan(t) met pit,
gemeente

4
APRIL
2019

Actie nabuurschap 'Een bakkie doen'



30
MAART
2019

Derde werksessie

20
MAART
2019



Tweede werksessie

21
FEBRUARI
2019



Concept
Voorjaarsnota
2019 in College

23
APRIL
2019

Presentatie Wijkont-
wikkelingsplan aan
Gemeenteraad

20
MEI
2019

Eindconcept
Voorjaarsnota 2019
in College

21
MEI
2019

Voorjaarsnota in
Raadscommissie ruimte,
bestuur en financiën

18
JUNI
2019

Voorjaarsnota in
Gemeenteraad

1
JULI
2019

Eerste
Wijkconferentie

JULI
2019

MOSTERD
HOF 2030

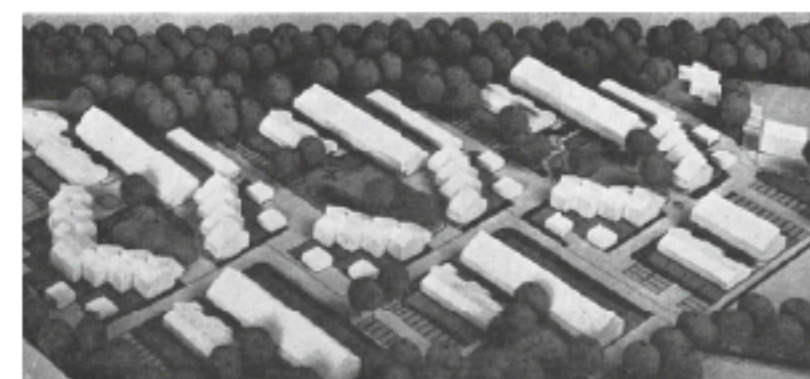
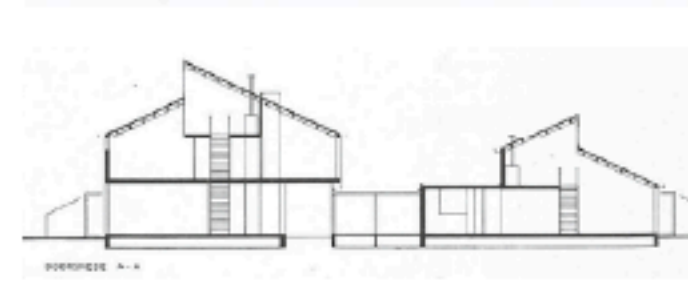
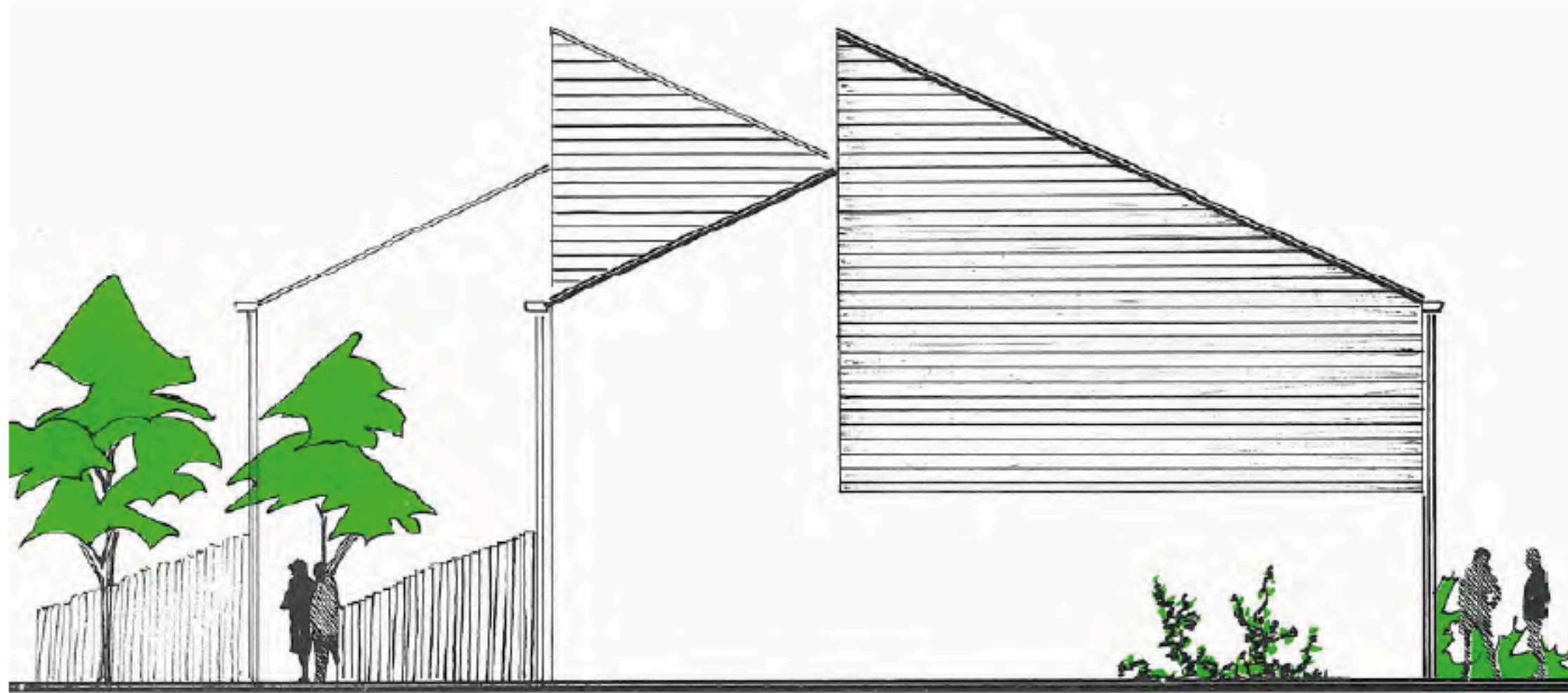
Wijkontwikkelingsplan



Foto's: Historische Kring Westervoort



PREDICAAT EXPERIMENTELE WONINGBOUW



Mosterdhof

Westervoort EX 70 - 092

architect J.H. van Ardenne en Van Heelsbergen
opdrachtgever Gemeente Westervoort
realisatie 1972 - 1976
adres Mosterdhof, Westervoort
programma 66 woningwetwoningen (42 eengezins-, 24 seniorenwoningen), 168 premiewoningen (huur/verkoop)

Beschrijving van het plan

In het verlengde van de Tweede Nota RO was in 1968 een streekplan ontwikkeld, waarin Westervoort samen met de gemeenten Arnhem en Duiven één 'triplestad' zou gaan vormen met de gemeente Duiven-Westervoort als groeikern. Zij moest uitgroeien tot 70.000 inwoners. Het afbouwen van de kern van Westervoort werd gezien als de eerste fase van deze ontwikkeling. Daartoe werd een plan gemaakt op een driehoekig terrein tussen de IJsseldijk, de route over de brug naar Arnhem en de oude dorpskern. De gemeente Westervoort wilde in het plan verschillende woningtypen mengen, huur en koop, zodat er een mix kwam in inkomen en gezinsvormen. Architect Van Ardenne bracht de gedachte in om ook te mixen naar ouderdom. Deze menging moest leiden tot meer contacten tussen bewoners.

Het project bevat in totaal 252 woningen die zijn verdeeld over de woningwet-sector, de premiehuur-sector en de vrije sector (koopwoningen). In het plan komen 4 woningtypen voor. Er zijn 2 typen patio-woningen met het slaapprogramma op de begane grond en een verschillende opbouw. En er zijn 2 typen eengezinswoningen, die of in rijtjes of verspreid zijn gerangschikt. De verschillende woningtypen en woningsectoren komen gevarieerd voor door het plan heen. Een basisfiguur van telkens 20 woningen opgebouwd uit 3 typen wordt in het plan herhaald. Deze basisfiguur bestaat uit 8 eengezinswoningen in een rij (huurwoningen), die op de verdieping zijn uitgebouwd. Hierdoor ontstaat een overdekt voetgangersstraatje waaraan 4 patio-woningen gelegen. Deze zijn bedoeld voor senioren of 'onvolledige gezinnen'. De bergingen van beide typen woningen en de patio's van de seniorenwoningen liggen aan deze straatjes. In het verlengde van het overdekte straatje bevinden zich 2 blokjes van 4 gestaffelde eengezinswoningen, die telkens een driehoekig pleintje omsluiten. Vanwege de uitbouw over het binnenstraatje en de entree bij de gestaffelde variant, hebben de eengezinswoningen een opvallend ruime eerste verdieping. De woningen zijn ontworpen in witte betons: een met een houten opbouw.

Door het hele plan is het voetgangersverkeer van het autoverkeer gescheiden. De overdekte straatjes en de driehoekige pleintjes zijn autovrij en waar wandelroutes de weg kruisen is een verkeersdrempel aangelegd. Omdat men een hoge dichtheid wilde halen werden in het ontwerpplan aanvankelijk enkele flats geprojecteerd tegen de IJsseldijk aan. In het gerealiseerde plan hebben deze plaatsgemaakt voor enkele rijen met eengezinswoningen.

Reden van predicing

De adviescommissie spitst zich in de beoordeling van het oorspronkelijke plan vooral toe op de combinatie van eengezinswoningen met seniorenwoningen. Verder noemt de adviescommissie de scheiding van het rijsnel- en voetgangersgebied als kwaliteit.

De koopwoningen kwamen op het moment van indienen van het plan niet in aanmerking voor het predicaat. Daarom hebben alleen de woningen rond het straatje formeel het predicaat gekregen.

Kanttekeningen plaatst de adviescommissie ook. Het zicht van enkele seniorenwoningen wordt aan de woon-tuinside belemmerd door parkeerstroken en garageboxen. Dit lijkt niet in overeenstemming met de intentie van het plan juist hen te betrekken bij de totale leef sfeer van de buurt.

bouwen voor specifieke behoeften

Staat in 2017

eigendomssituatie particulier eigendom & woningcorporatie Vivare
aanpassingen flats niet uitgevoerd. Eén blok patio-woningen gesloopt en door nieuwbouw vervangen

De uitvoering van het plan liep 2 maal vertraging op, eerst omdat het lang duurde voor een belegger kon worden gevonden voor de premie-huurwoningen en daarna door tegenvallen de verkoop. Dit beïnvloedde de bouwstroom van het plan, ook van de woningwetwoningen. Daardoor vielen de bouwkosten en de huurprijzen fors tegen. De belegger heeft wijzingen in de premiehuur rij- en patio-woningen doorgevoerd. Een gele baksteen voor de plint in plaats van witte betonsteen en een rode steen voor de opbouw in plaats van hout. Hierdoor is onderscheid tussen de rijtjes ontstaan. Oorspronkelijk lag er ook een plan om alle pleintjes door 2 Arnhemse kunstenaars anders te laten inrichten, maar door de hoge kosten werd daar door de gemeente van afgezien.

Uit het bewonersonderzoek kwam naar voren dat bewoners over het algemeen heel tevreden waren over de wijk en de mix van woningen met de onderlinge contacten. De overdekte straatjes zorgden wel voor donkere keukens en de uitvoeringskwaliteit was matig. Juist de ouderen bleken wel te klagen over het geluidsoverlast van de spelende kinderen in de straatjes, het was niet handig dat juist daar de slaapkamers met enkel glasramen waren gelegen.

Armo 2017 is de bijzondere combinatie van eengezinswoningen en seniorenwoningen direct herkenbaar in de wijk. Bewoners namen zichtbaar verantwoordelijkheid voor de overdekte straatjes, gezien de - naar het algemeen - natte staat waarin deze verkeert en sporen van toe-eigening. De openbare ruimtes tussen de zaagtandverkavelde eengezinswoningen vertonen opvallend veel ruimtelijke kwaliteit. Het zijn aangename groene hoefjes die tegenwoordig qua beplanting en karakter toch van elkaar verschillen met herkenbaarheid en een eigen identiteit tot gevolg. Op andere plekken is de openbare ruimte van duidelijk mindere kwaliteit door grote parkeerterreinen met garageboxen waar woningen met hun achterkant aan grenzen.

Veel van de oorspronkelijke huurwoningen zijn verkocht aan particulieren, ende wisselende staat van onderhoud beïnvloedt het beeld. Veel van de oorspronkelijke seniorenwoningen fungeren nu als starterswoning op de koopmarkt. In 2010 is een rijtje van 4 seniorenwoningen en een naastgelegen schoolgebouw gesloopt vervangen door 11 nieuwbouwwoningen en 16 woonzorg-appartementen van Vivare. Het 'straatje' waaraan de gehandhaafde eengezinswoningen liggen verliest hierdoor zijn functie als overgangsruiimte. De bergingen zijn teruggebouwd naar oorspronkelijk ontwerp.

Kernkwaliteiten

Woonomgeving	Woningbouw	Sociaal
☒ Stedenbouw	☒ Architectuur	☒ Bewonerschap
☒ Gemeen ontwerp	☒ Bouwtechnisch slocht	☒ Collectiviteit
☒ Verkeers	☒ Woonkwaliteiten	
	☒ Woningdifferentiatie	
	☒ Verscheidende typologie	
☒ Verkeer		

Actualiteitswaarde

Hoewel een mix van eengezins- en seniorenwoningen niet nieuw is, is de koppeling van de woningen d.m.v. een gezamenlijk voetpad een vondst die ook voor de huidige praktijk van waarde kan zijn. Door dit type verkaveling ontstaat namelijk een openbare ruimte waar toezicht is, waar jong en oud elkaar kan tegenkomen en waarmee tegelijkertijd een hoge dichtheid kan worden verkregen.

Eigenwijs,
origineel

Relativerend,
nuchter

Helder,
eenvoudig

Creatief,
fantasievol

Gezamenlijk,
verbindend

Behulpzaam,
begaan

KLAAR VOOR DE
TOEKOMST

FRIS EN FRUITIG

WIJK UIT ZIJN
SCHULP

AANDACHT VOOR
ELKAAR

Fris en fruitig

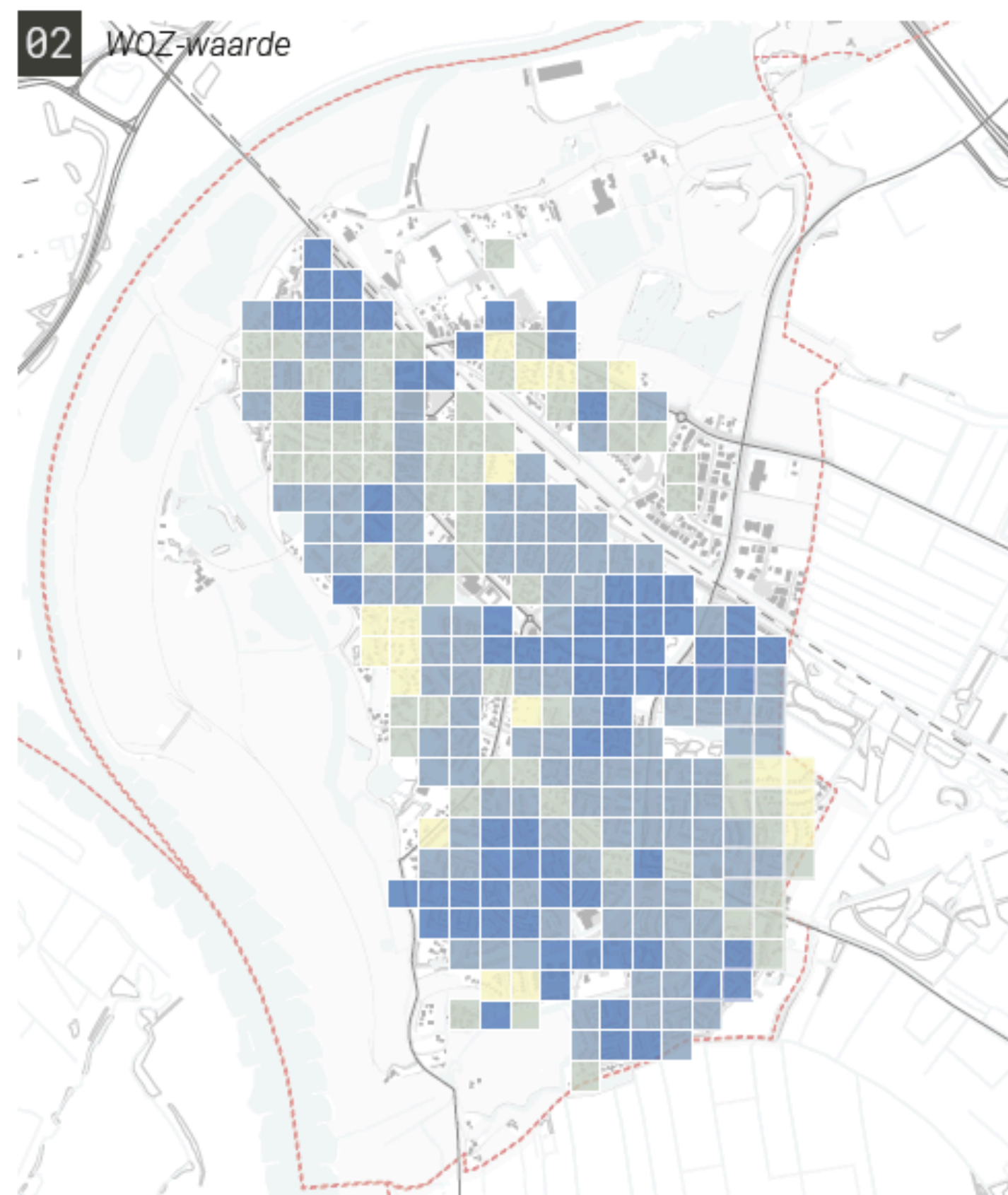
233 aangewezen openbare parkeerplekken

P



Totaal:
471 geregistreerde
voertuigen

waarvan
291 geregistreerde
personenauto's



Gemiddelde WOZ-waarde per blokje van 100 x 100 meter in 2016

Bron: www.cbsinuwbuurt.nl



Typen openbare ruimte

Bron: Gemeente Westervoort, 2019.

Bestrating

Parkeerplekken/garages

Groene randen van de wijk

Groen in de hofjes

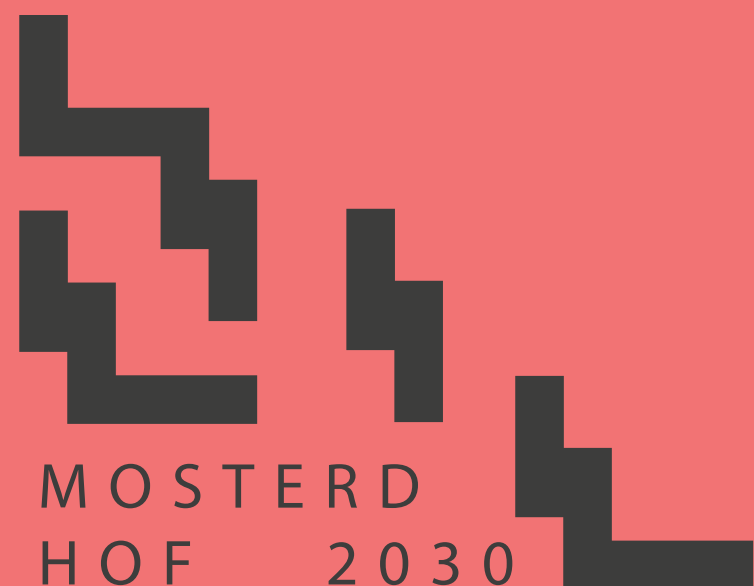
Openbaar groen



Fris en fruitig

Uitdaging

- Zo'n 240 verschillende woningeigenaren in onze wijk
- Investeringskracht
- Gedifferentieerde aanpak met veel maatwerk
- Zo moeten zowel individuele eigenaren als groepen bewoners mee kunnen doen - bijvoorbeeld per hofje - en ook moeten er mogelijkheden zijn voor mensen met een kleinere portemonnee.



Fris en fruitig

Ambitie

- Frisse, fruitige aanblik
- Trots op wijk
- Groen dat bloeit op verschillende momenten in het jaar, goed onderhouden.
- Nieuw elan openbare ruimte: betere balans auto en voetganger.
- Ontmoetingsplekken



ACTIES

FRIS EN FRUITIG

2019

1. Inrichtingsplan maken voor de openbare ruimte
2. Verkennen betere inpassing van parkeerplekken
3. Kaart ontwikkelen om elkaar aan te spreken
4. Staalkaart maken voor de woningen
5. Verkennen Vereniging voor Wijkeigenaren
6. Plan voor afvalinzameling maken
7. Ontwikkelen groenboek voor de wijk
8. Wijkshow groen ✓

2021

9. Actie tegengaan hondenpoep

2022

10. Verbeteren uitstraling entrees van de wijk

2024

- Uitvoering aanpak openbare ruimte

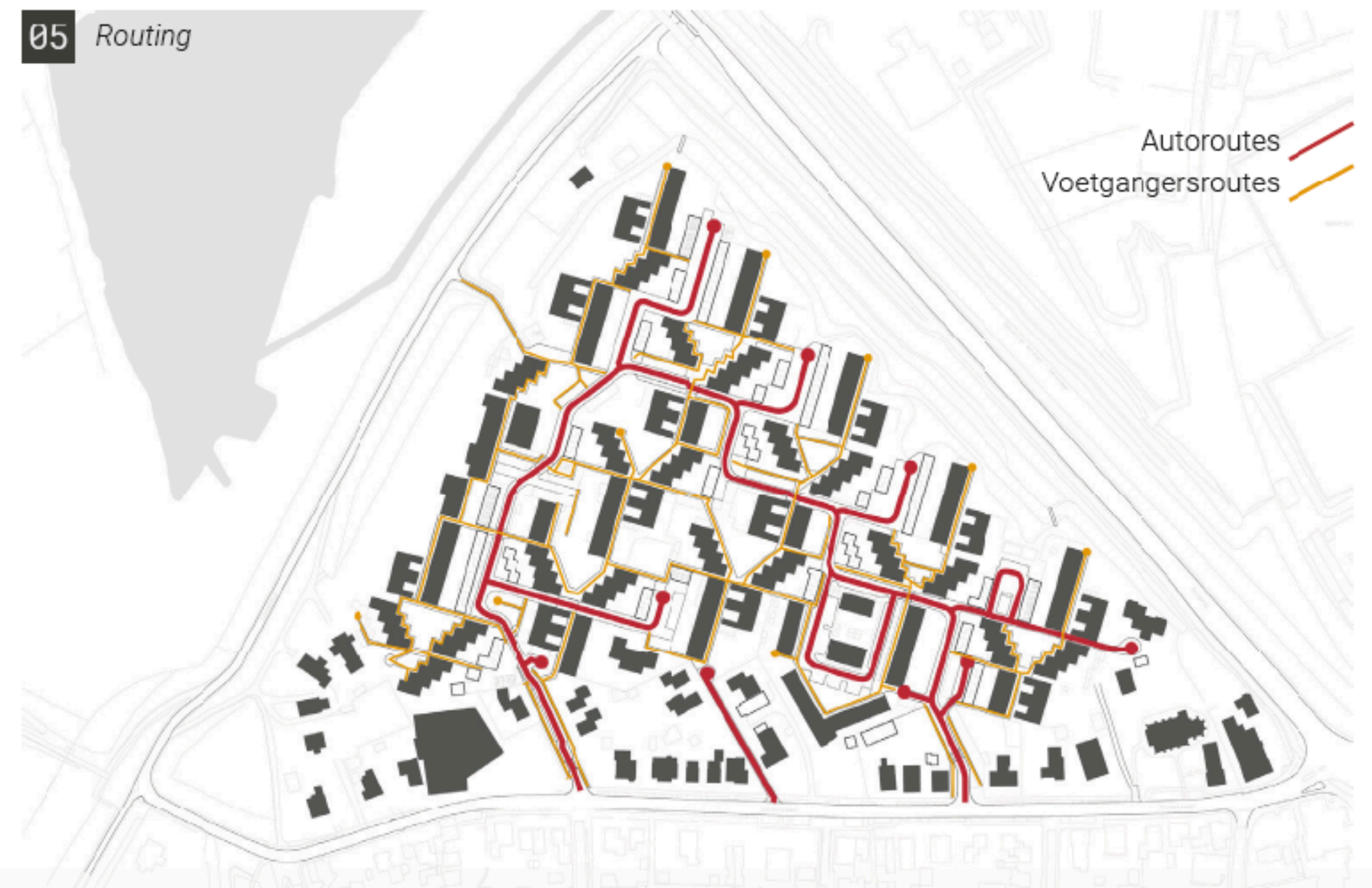
2025

2030

Wijk uit zijn schulp



Fotoarchief van de Historische Kring Westervoort

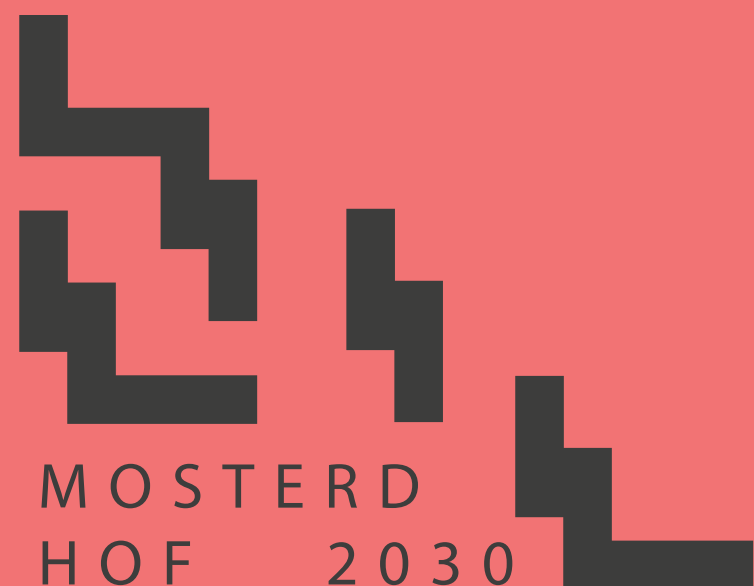




Wijk uit zijn schulp

Uitdaging

- De Mosterdhof is vrij in zichzelf gekeerd.
- De uitdaging is om onze wijk meer te verbinden met de omgeving, in te zetten op heldere routes en een betere oriëntatie in de wijk.



Wijk uit zijn schulp

Ambitie

- Trots op verhaal wijk
- Gescheiden opzet op eigentijdse manier herstellen
- Ligging benutten: verbindingen met omgeving, wandelroutes doortrekken
- Aantrekkelijke entrees
- Ontmoetingsplekken aanpakken



ACTIES WIJK UIT ZIJN SCHULP

2019

11. Woonerfstatus voor de wijk
12. Onderzoeken mogelijkheden ontmoetingsplek in uiterwaarden
13. Unieke naam voor elk hofje en elke galerij
14. Realisatie van (alternatieve) bewegwijzering in de wijk
15. Realisatie fraaie informatieborden met verhaal van onze wijk
16. Ontwikkelen brochure met achtergrondverhaal van onze wijk

2021

17. Wijkontwikkelingsplan onder aandacht brengen van Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

2022

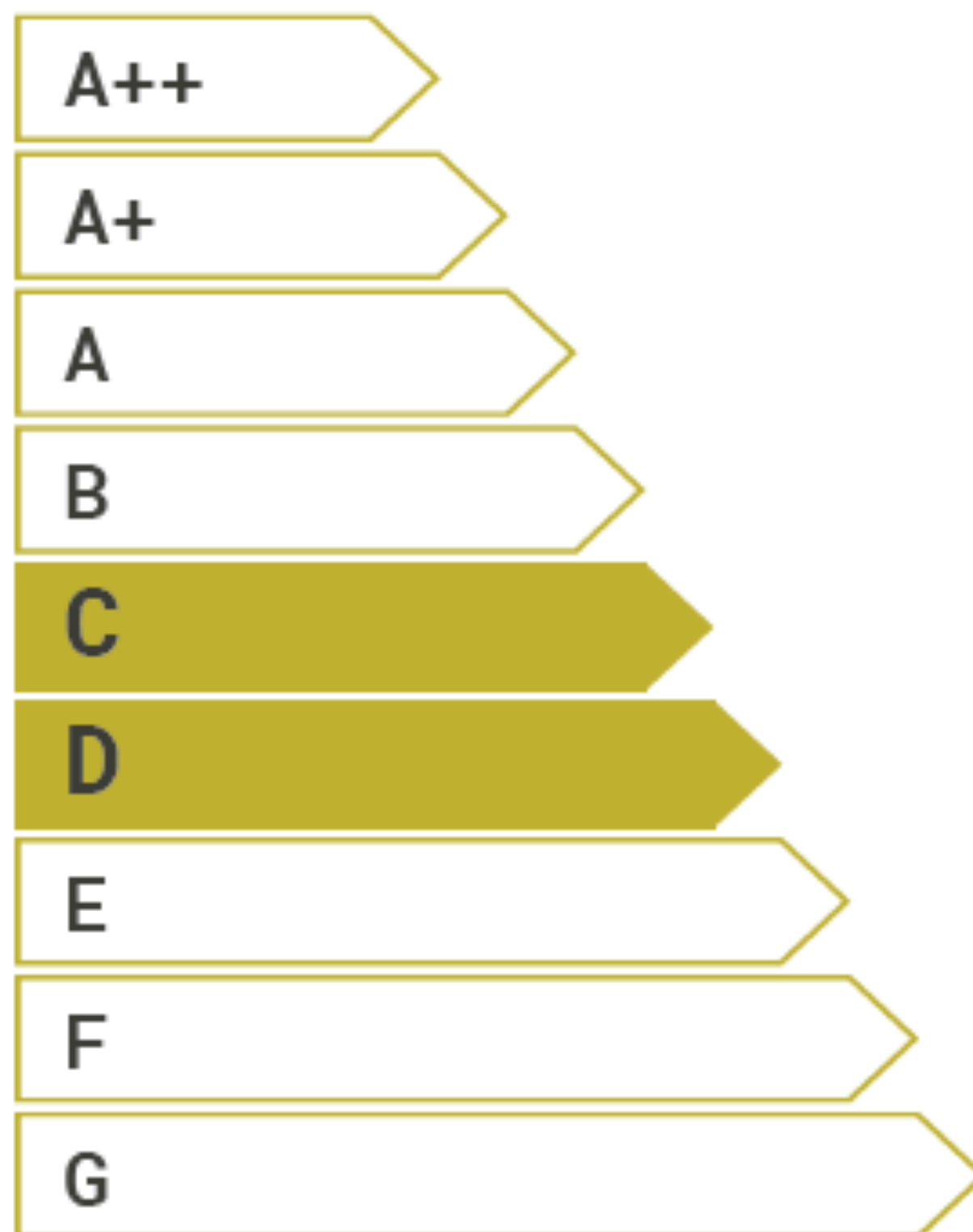
18. Realiseren extra bruggetje naar groen langs Brugstraat
19. Realiseren nieuwe wandelroutes die de wijk verbinden met fijne plekken direct buiten de wijk

2024

2025

2030

Klaar voor de toekomst





Klaar voor de toekomst

Uitdaging

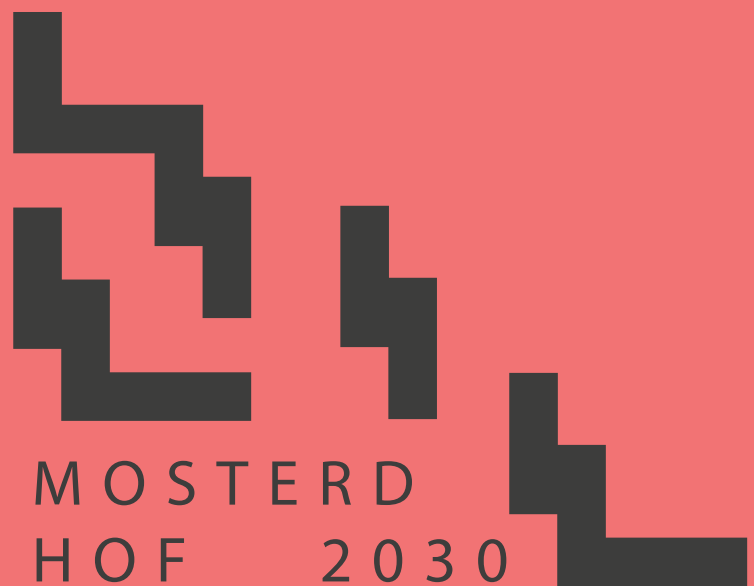
- Bestaande woningvoorraad verduurzamen en toekomstbestendig maken
- Grootste deel van onze woningen is in particulier eigendom
- Benodigde investeringen staan lastig in verhouding tot de woningwaarde.
- Klimaatbestendig maken van de wijk: wateroverlast en hittestress.



Klaar voor de toekomst

Ambitie

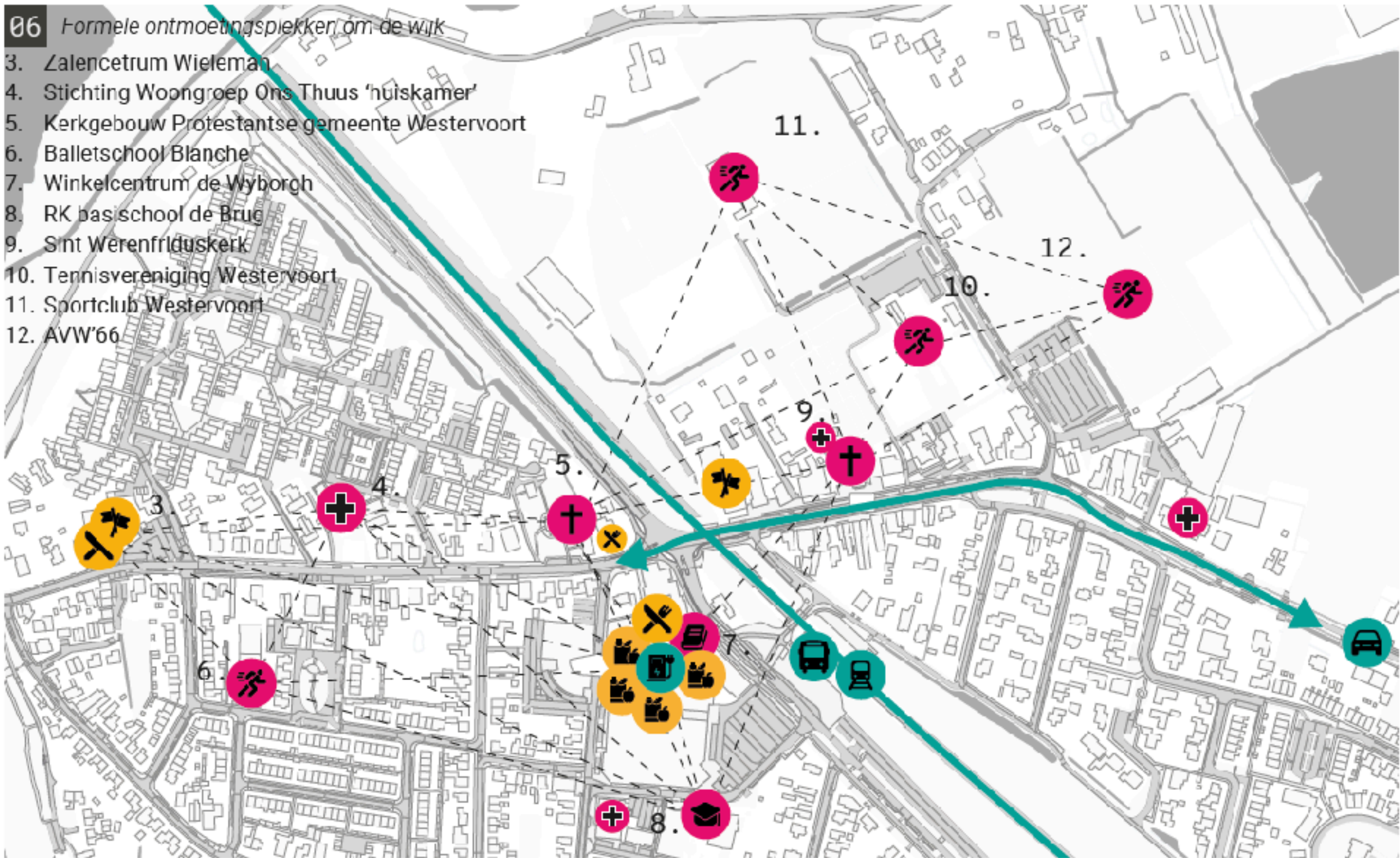
- Duurzame en toekomstbestendige wijk
- Verduurzaming op individueel niveau, maar ook collectieve aanpak
- Geschikt voor duurzaam vervoer
- Klimaatbestendige wijk



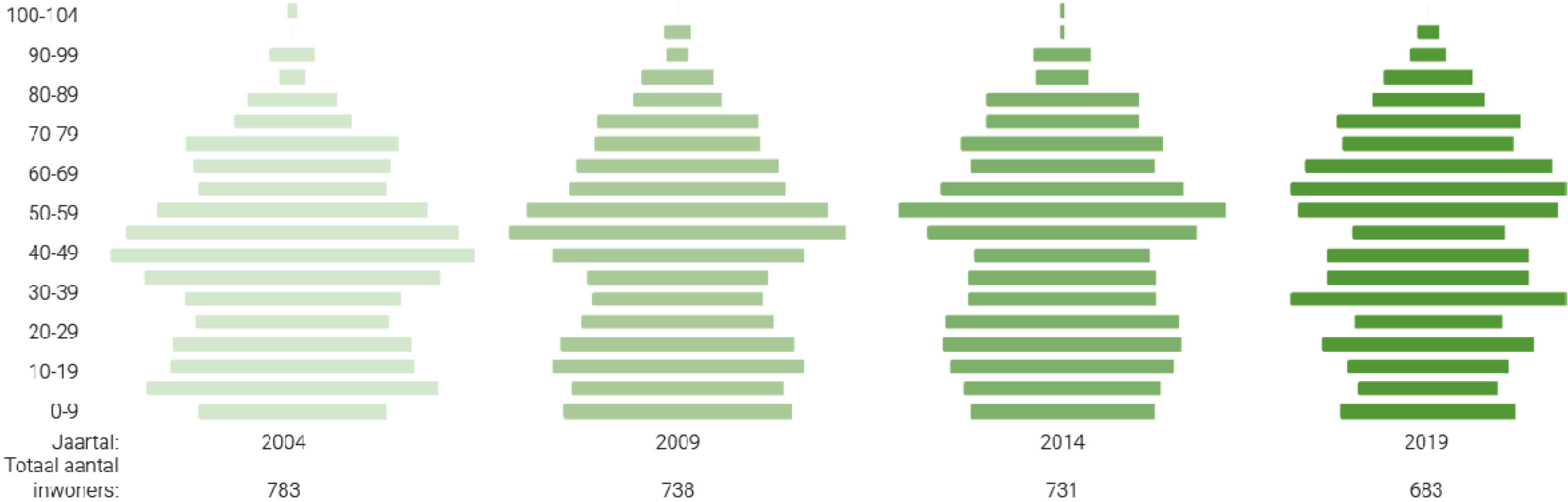
ACTIES KLAAR VOOR DE TOEKOMST

2019	20. Aanpassen energiegedrag
	21. Plan maken met handreikingen energiebesparing en -opwekking
	22. Onderzoeken (uitbreiding) subsidiemogelijkheden
	23. Verkennen animo lokale energiecoöperaties
	24. Onderzoeken nieuwe mogelijkheden energie
	25. Onderzoeken voorzieningen elektrische (deel)auto's
	26. Klimaatmaatregelen huizen en tuinen
2021	27. Verkennen nieuwe financieringsconstructies, zoals fondsvorming, leningen of wijkbedrijf
2022	
2024	28. Realiseren minder stenige openbare ruimte*
2025	
2030	29. Collectieve aanpak woningverduurzaming

Aandacht voor elkaar



07 Bevolkingsontwikkeling van de Mosterdhof



Bron: Gemeente Westervoort, 2019.



Aandacht voor elkaar

Uitdaging

- Toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen, een toegankelijke woonomgeving en goede verbindingen met voorzieningen.
- Vergroten van ontmoetingskansen in de wijk
- Versterken van sociale netwerken in onze wijk.



Aandacht voor elkaar

Ambitie

- Meer ontmoetingsplekken in wijk die voor iedereen interessant zijn.
- Kennen de wijk en elkaar beter.
- Kijken meer naar elkaar om.
- Bereidheid om dingen samen op te pakken.
- Ouderen moeten prettig in onze wijk kunnen (blijven) wonen.



ACTIES AANDACHT VOOR ELKAAR

2019

- 30. Organiseren laagdrempelige activiteiten in de wijk
- 31. Nabuurschapsactie 'een bakkie doen' ✓
- 32. Verkennen telefoonboom/app groep voor hulpbehoevenden in de wijk
- 33. Oprichting wijkwelkomstcomité voor een warm welkom van nieuwe bewoners
- 34. Ontwikkeling van een digitaal buurtplatform of buurtapp
- 35. Verkennen ondersteuning bij aanpassen woning

2021

- 36. Inzet op toegankelijkheid openbare ruimte

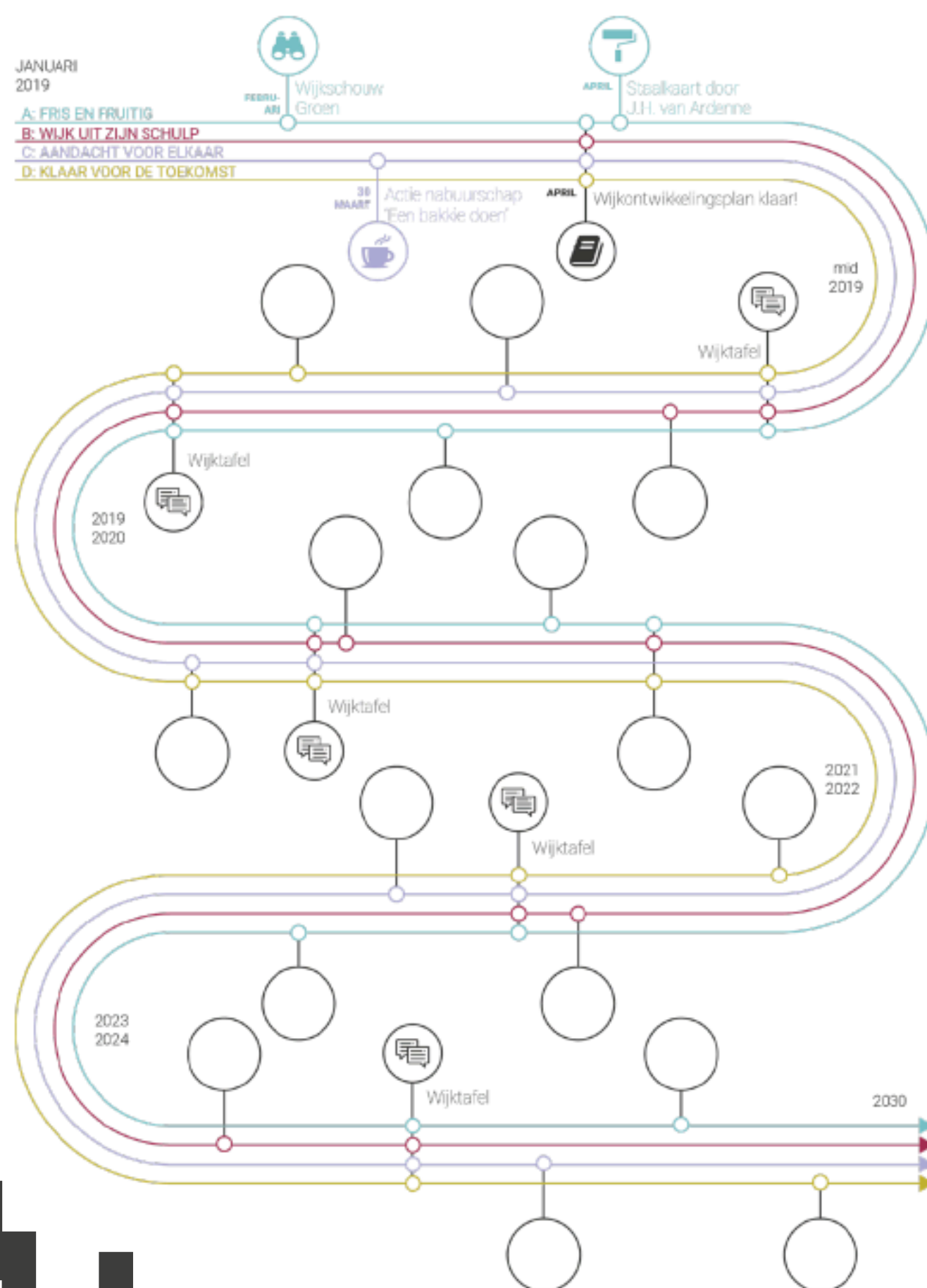
2022

- 37. Verbeteren bestaande en eventueel aanleggen nieuwe ontmoetingsplekken

2024

2025

2030



- 01 Inrichtingsplan maken voor de openbare ruimte
- 02 Verkennen betere inpassing van parkeerplekken
- 03 Kaart ontwikkelen om elkaar aan te spreken
- 04 Staalkaart maken voor de woningen
- 05 Verkennen Vereniging voor Wijkeigenaren
- 06 Plan voor afvalinzameling maken
- 07 Ontwikkelen groenboek voor de wijk
- 08 Wijkschouw groen ✓
- 09 Actie tegengaan hondenpoep
- 10 Verbeteren uitstraling entrees van de wijk
- 11 Woonerfstatus voor de wijk
- 12 Onderzoeken mogelijkheden ontmoetingsplek in uiterwaarden
- 13 Unieke naam voor elk hofje en elke galerij
- 14 Realisatie van (alternatieve) bewegwijzering in de wijk
- 15 Realisatie fraaie informatieborden met verhaal van onze wijk
- 16 Ontwikkelen brochure met achtergrondverhaal van onze wijk
- 17 Wijkontwikkelingsplan onder aandacht brengen van Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
- 18 Realiseren extra bruggetje naar groen langs Brugstraat
- 19 Realiseren nieuwe wandelroutes die de wijk verbinden met fijne plekken direct buiten de wijk
- 20 Aanpassen energiegedrag
- 21 Plan maken met handreikingen energiebesparing en -opwekking
- 22 Onderzoeken (uitbreiding) subsidiemogelijkheden
- 23 Verkennen animo lokale energiecoöperaties
- 24 Onderzoeken nieuwe mogelijkheden energie
- 25 Onderzoeken voorzieningen elektrische (deel)auto's
- 26 Klimaatmaatregelen huizen en tuinen
- 27 Verkennen nieuwe financieringsconstructies, zoals fondsvorming, leningen of wijkbedrijf
- 28 Realiseren minder stenige openbare ruimte*
- 29 Verkenning mogelijkheden collectieve aanpak woningverduurzaming
- 30 Organiseren laagdrempelige activiteiten in de wijk.
- 31 Nabuurschapsactie 'een bakkie doen' ✓
- 32 Verkennen telefoonboom / app groep voor hulpbehoevenden in de wijk
- 33 Oprichting wijkwelkomstcomité voor een warm welkom van nieuwe bewoners
- 34 Ontwikkeling van een digitaal buurtplatform of buurtapp
- 35 Verkennen ondersteuning bij aanpassen woning
- 36 Inzet op toegankelijkheid openbare ruimte
- 37 Verbeteren bestaande en eventueel aanleggen nieuwe ontmoetingsplekken

Mooi Mosterdhof 2030



Vervolg: wijktafels



Aanbieden wijkontwikkelingsplan

STROMINGEN



Hoi!

Wij zijn Marijke, Geke en Eline, wonen in de Mosterdhof
en hebben een mooi, gezamenlijk doel:
we willen graag meer verbinding in de wijk.

Vind jij het ook leuk om de buurt en elkaar wat beter te
leren kennen? Wij kijken ernaar uit jou te ontmoeten!

Dat gaan we doen

~ op zaterdag 30 maart

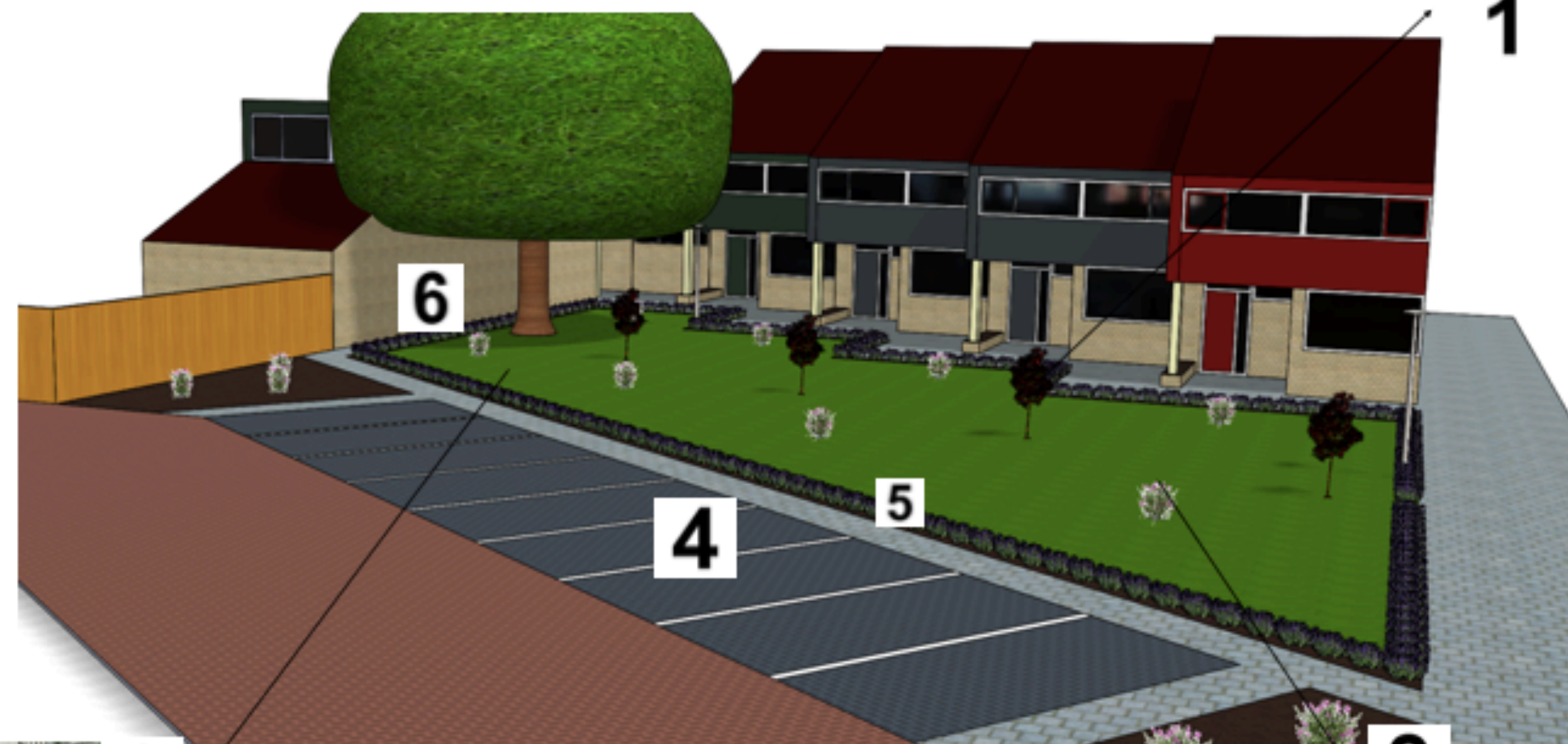
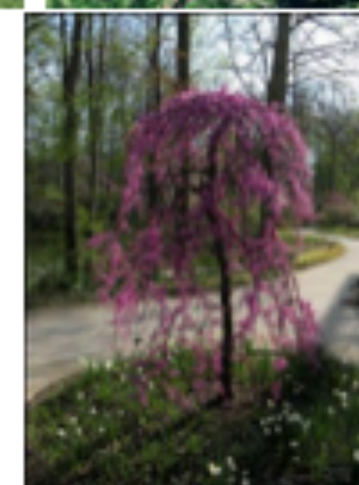
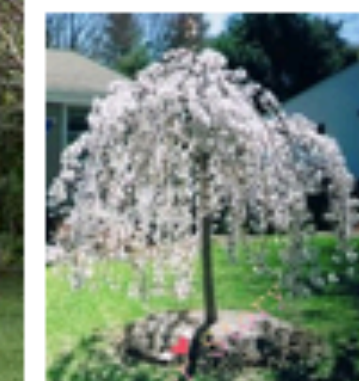
~ tussen 15 en 17 uur

~ in de huiskamer bij Ons Thuus, Mosterdhof 19

(je kunt de centrale voordeur gebruiken)

Dus... Kom jij gezellig een bakkie doen?

Kun je er niet bij zijn maar wil jij je ook graag inzetten voor meer verbinding in de wijk?
Stuur dan gerust een appje of mailtje naar mij, Marijke : 06-24 73 07 61, Marijke.jochijms@gmail.com



ROCHT-3001

Ontwerpvoorstel door Miranda Brink-Woerdman en Martijn Visser