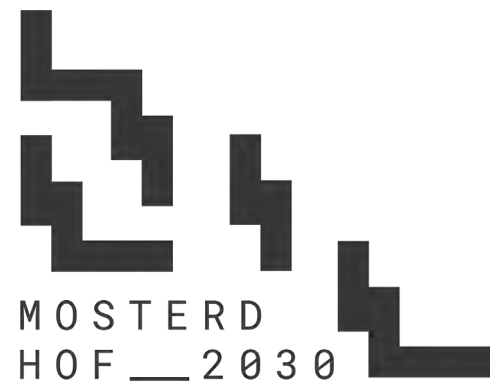




MOOI MOSTERDHOF 2030

PLAN(T) MET PIT

WIJKONTWIKKELINGSPLAN
MOSTERDHOF 2019 - 2030



M O S T E R D
H O F _ 2 0 3 0



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	5
<hr/>	
2. Het verhaal van de Mosterdhof	7
<hr/>	
3. Mooi Mosterdhof 2030	13
<hr/>	
Fris en fruitig	14
De wijk uit zijn schulp	18
Klaar voor de toekomst	22
Aandacht voor elkaar	26
<hr/>	
4. De volgende stap	33
<hr/>	
5 Tot slot	38
<hr/>	



Foto: Westervoort Post; bijeenkomst 29 november 2018



Bijeenkomst 16 januari 2019



Bijeenkomst 21 februari 2019



Bijeenkomst 20 maart 2019



Bijeenkomst 10 april 2019

1 . INLEIDING

In de jaren zeventig kreeg onze wijk de Mosterdhof het predicaat 'Experimentele Woningbouw'. Een eretitel voor vernieuwingen die bijdroegen aan een betere woonkwaliteit. Onze wijk werd geprezen om onder andere de scheiding van voetgangersgebied en rijverkeer en de combinatie van eengezinswoningen en seniorenwoningen. Na alle jaren is de Mosterdhof nog steeds een wijk waar wij met veel plezier wonen. Toch is er in vijftig jaar tijd ook veel veranderd. Onze wijk en woningen zijn wat sleets geraakt, het groen is verwilderd of slecht onderhouden en onze straten zijn stenig en verblikt. De trots en nieuwsgierigheid voor onze wijk, die zeker de eerste wijkbewoners zich nog goed voor de geest kunnen halen, is op de achtergrond geraakt. Dit alles vinden we jammer.

Onze wijkraad (MSWOK) vraagt al geruime tijd aandacht voor de Mosterdhof en heeft dit uiteindelijk op de gemeentelijke agenda weten te krijgen. Wij, wijkbewoners, vinden het nu de hoogste tijd om onze wijk een kwaliteitsslag te geven. We willen de komende jaren graag investeren in de Mosterdhof om er weer een prettige en toekomstbestendige wijk van te maken, die aantrekkelijk is voor jong en oud. Dat willen we zelf doen, maar ook samen met de gemeente en andere organisaties die bij onze wijk betrokken zijn. Natuurlijk weten we dat dit uitdagingen met zich meebrengt, maar tegelijkertijd zien we ook volop kansen in de wijk en voelen we energie bij mensen om zich hiervoor in te zetten.

We zien ook dat andere partijen bereid en welwillend zijn om met ons mee te investeren in de wijk en samen te werken aan een nieuwe toekomst voor de Mosterdhof. Zo benoemt de gemeenteraad in de programmabegroting 2019-2022 een integrale wijkaanpak voor de Mosterdhof expliciet als een van de doelen: *'Het waarborgen van een aantrekkelijke en duurzame fysieke leefomgeving. Het realiseren van een toekomstbestendige wijk. Hierbij gaat het in de basis om schoon, heel, veilig en gezond.'*

Daarom hebben wij dit wijkontwikkelingsplan opgesteld: Mooi Mosterdhof 2030. Dit plan is tot stand gekomen samen met bewoners, professionals, (maatschappelijke) organisaties en de gemeente. In november 2018 is gestart met een brede wijkbijeenkomst. Tijdens drie werksessies in januari, februari en maart is gezamenlijk verder gewerkt aan het scherpstellen van de ambities voor onze wijk, het duiden van het verhaal en de kracht van de Mosterdhof en het vaststellen van acties voor onze wijk. We hebben gekeken naar wat we op de korte termijn voor elkaar kunnen krijgen en wat op de lange termijn tot de mogelijkheden behoort. Tijdens het proces is veel energie losgekomen. Zo heeft een groep Mosterdhoffers een wijkschouw gedaan, is er een actie rondom nabuurschap georganiseerd en is de architect die de het oorspronkelijke ontwerp voor onze wijk heeft gemaakt aan de slag gegaan met een staalkaart van kleuren en materialen die onze wijk kan opfleuren.

Dit wijkontwikkelingsplan biedt richting en houvast voor een mooie en toekomstbestendige Mosterdhof. We roepen nog meer mensen en partijen op om met ons samen te werken en uitvoering te geven aan ons plan Mooi Mosterdhof 2030. Zodat onze wijk straks weer net zo bruist en dezelfde trots kent als vijftig jaar geleden.

LEESWIJZER

Om met elkaar in te spelen op de opgaven waarmee de Mosterdhof te maken heeft - of krijgt, en om de kracht van de wijk te benutten, is het belangrijk om te starten met een goede analyse van de wijk. In dit wijkontwikkelingsplan staan we daarom eerst stil bij het verhaal van onze wijk. Wat voor wijk is de Mosterdhof en wat is onze geschiedenis? Tijdens de bijeenkomsten, werksessies en in gesprekken kwamen al snel vier belangrijke thema's naar boven die als kapstok dienen voor dit wijkontwikkelingsplan: de wijk fris en fruitig, de wijk uit zijn schulp, de wijk klaar voor de toekomst en aandacht voor elkaar. Per thema beschrijven we de opgaven en kansen voor de Mosterdhof. Vervolgens gaan we per thema in op de ambitie voor de toekomst en benoemen we concrete ideeën hoe we hiermee aan de slag kunnen gaan. Ten slotte doen we een opmaat naar de volgende stap: hoe zorgen we voor uitvoering van de acties?

*Wijkbewoners van de Mosterdhof
April 2019*



Foto's: Historische Kring Westervoort



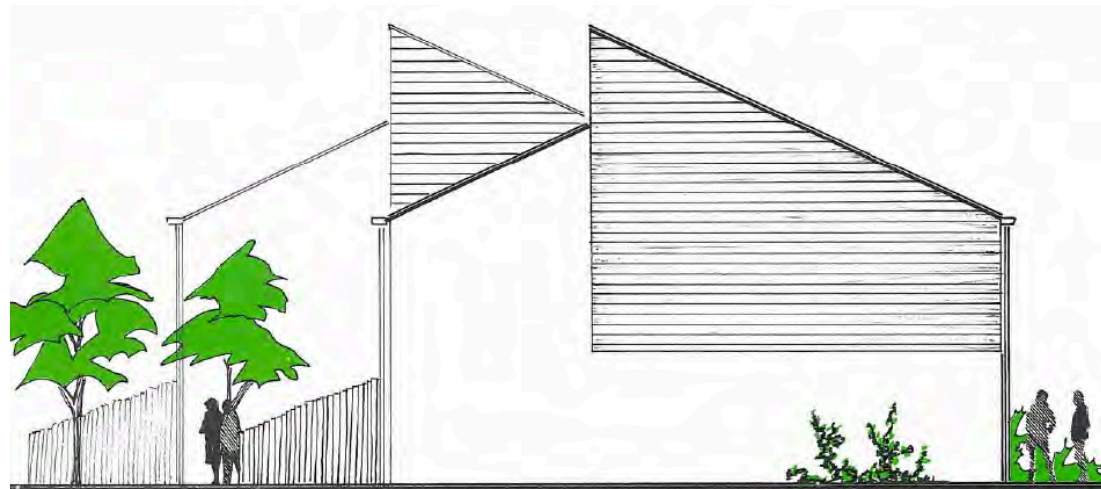
2 . HET VERHAAL

De Mosterdhof is een unieke wijk, met een bijzonder verhaal. De wijk is gebouwd tussen 1972 en 1976 als eerste groeikernwijk in de streek Liemers. De strategische ligging, met de stad Arnhem om de hoek, een goede bereikbaarheid en natuur nabij, was een groot pluspunt. De architecten Van Ardenne en Van Heelsbergen hadden vernieuwende ideeën voor de wijk. De Mosterdhof moest niet alleen een mix aan koop- en huurwoningen krijgen, maar ook een menging in verschillende doelgroepen door te bouwen voor kleine en grote gezinnen en ouderen. De gedachte was dat deze menging zou leiden tot meer contacten tussen bewoners en een ‘intensief samenlevingspatroon’. De mix aan woningtypen in de wijk - eengezinswoningen met seniorenwoningen - was voor die tijd zeer bijzonder en was een belangrijke reden dat de wijk het predicaat Experimentele Woningbouw kreeg toegewezen.

Deze betiteling kreeg een woningbouwproject niet zomaar. Een plan moest worden voorgelegd aan de adviescommissie Experimentele Woningbouw, waarna de minister uiteindelijk besliste of een plan deze titel verkreeg. In totaal kregen 64 woningbouwprojecten in Nederland deze status, waaronder de Mosterdhof. De adviescommissie oordeelde positief over de verscheidenheid aan woningtypen in onze wijk en over de kenmerkende scheiding tussen voetgangersroutes en autoverkeer die in het oorspronkelijke ontwerp zat.

Op grond van dit predicaat kreeg de gemeente Westervoort destijds een extra subsidie van drieduizend gulden per sociale huurwoning. De wijk werd gebouwd en kreeg een aanzicht met laagbouw en knusse groene hofjes. Toentertijd kwamen bussen vol geïnteresseerden uit heel Nederland naar onze wijk kijken. De Mosterdhof oogde destijds als een eenheid door de zorgvuldige afstemming van kleuren en materialen in de gevels, kozijnen en daklijsten van de woningen. In de loop der tijd zijn steeds meer particuliere huurwoningen verkocht door ABC Vastgoed. Hierdoor is het kleurenpalet in onze wijk aanzienlijk uitgebreid en is het herkenbare aanzicht van onze wijk minder geworden.

In de afgelopen jaren heeft de Mosterdhof zich ontwikkeld tot een dynamische wijk met een divers karakter. Nog steeds vinden we het prettig wonen in de Mosterdhof: het is rustig, er zijn grote en betaalbare woningen, allerlei voorzieningen zijn om de hoek en de grote stad is vlakbij. Over het algemeen hebben we als Mosterdhoffers een nuchtere kijk op de wereld, maar tegelijkertijd zijn onze bewoners zo divers als de kleuren in de wijk. Sommigen vinden originaliteit belangrijk en laten dit ook graag in hun woning zien. Anderen hechten meer aan samenhang in de woningen. Er zijn bewoners die veel contact hebben met hun hofje en begaan zijn met de wijk, terwijl anderen meer op zichzelf zijn. Maar een mooie, nieuwe toekomst voor onze wijk willen we allemaal.



Afbeeldingen uit de verkoopbrochure van de Mosterdhof, 1974.

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 inkomens 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 patiowoningen met het slaapprogramma op de begane grond en een verschillende opbouw. En er zijn 2 typen eengezinswoningen, die of in rijtjes of verspreidend zijn gerangschikt. De verschillende woningtypen en woningssectoren 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 patiowoningen gelegen. Deze zijn bedoeld voor senioren of 'onvollgende 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 blokken 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 betonsteen 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 predicering

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 rijverkeer 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-tuinzijde 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

eigendomsituatie **particulier eigendom & woningcorporatie Vivare**
aanpassingen **flats niet uitgevoerd. Eén blok patiowoningen 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 premiehuurwoningen en daarna door tegenvallende verkoop. Dit beïnvloedde de bouwstroom van het plan, ook van de woningwetwoningen. Daardoor vielen de bouwkosten en de huurprijzen fors tegen. De belegger heeft wijzigingen in de premiehuur rij- en patiowoningen 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.

Anno 2017 is de bijzondere combinatie van eengezinswoningen en seniorenwoningen direct herkenbaar in de wijk. Bewoners nemen zichtbaar verantwoordelijkheid voor de overdekte straatjes, gezien de - over het algemeen - nette staat waarin deze verkeert en sporen van toe-eigening. De openbare ruimtes tussen de zaagtand verkavelde eengezinswoningen vertonen opvallend veel ruimtelijke kwaliteit. Het zijn aangename groene hofjes 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.

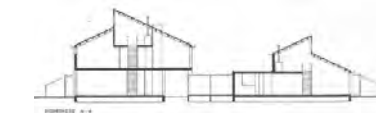
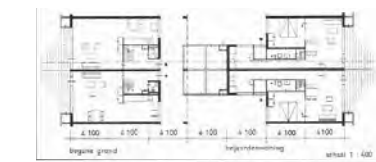
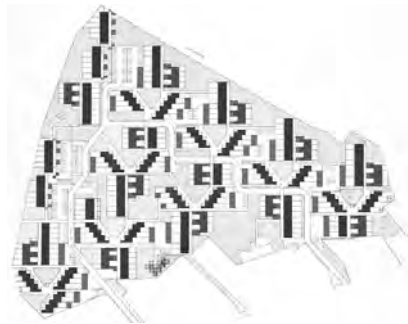
Veel van de oorspronkelijke huurwoningen zijn verkocht aan particulieren, en de wisselende staat van onderhoud beïnvloedt het beeld. Veel van de oorspronkelijke seniorenwoningen fungeren nu als starterswoning op de koopmarkt. In 2010 is een rijtje van 4 seniorenwoningen en een naastgelegen schoolgebouw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

Kernkwaliteiten

Woonomgeving	Woningbouw	Sociaal
Stedenbouw	Architectuur	Bewonersparticipatie
algemeen ontwerp	bouwtechnisch slecht	Collectiviteit
Verkaveling	Woonkwaliteiten	
Openbare ruimte	woningdifferentiatie	
goede pleintjes, maar ook gekke achterkantensituaties	vernieuwende 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.



Het programma Experimentele Woningbouw was grensverleggend voor zijn tijd vanwege de vernieuwingen op het gebied van volkshuisvesting en woningbouw. Recent is door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een onderzoek gedaan naar de 64 woningbouwprojecten uit dit programma, waaronder de Mosterdhof.

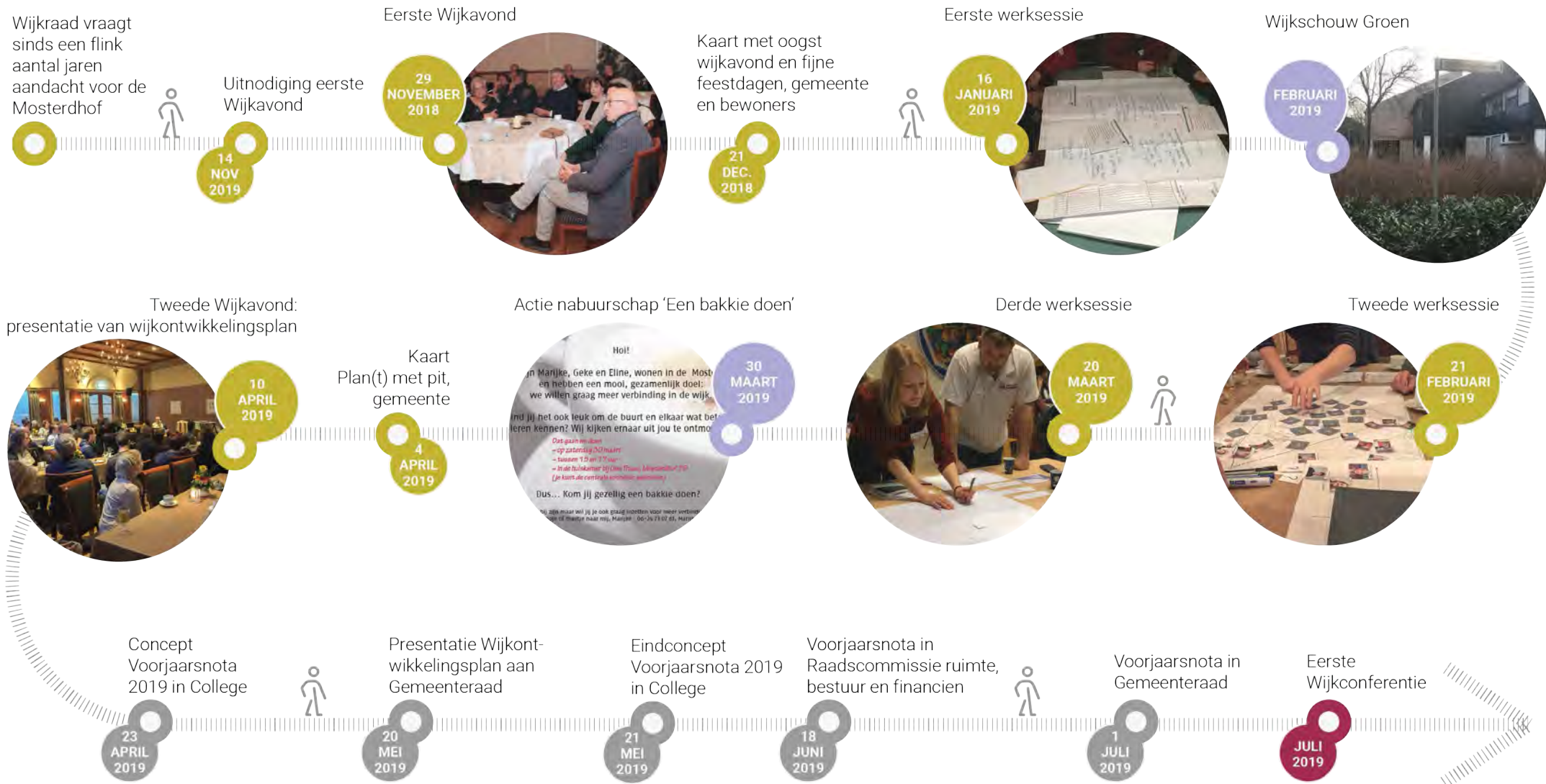
Afbeeldingen uit onderzoek Predicaat Experimentele Woningbouw 1968 - 1980. Auteurs: Marcel Barzilay, Ruben Ferwerda en Anita Blom (RCE)



318 t/m 332 even

308

WIJKONTWIKKELINGSPLAN MOSTERDHOF : HET TOTSTANDKOMINGSPROCES





3 . MOOI MOSTERDHOF 2030

De Mosterdhof kent veel kansen. In 2030 zijn wij weer trots op onze wijk. De Mosterdhof ligt er dan fris en fruitig bij. Het groen is kleurrijk, divers, toegankelijk en goed onderhouden. De openbare ruimte is uitnodigend en goed verzorgd. De wijk is uit zijn schulp gekropen: de unieke geschiedenis van de wijk wordt uitgedragen en onze wijk is goed verbonden met de uiterwaarden en de IJssel. Als wijkbewoners kennen we elkaar beter en hebben we aandacht voor elkaar. Onze wijk is klaar voor de toekomst op het gebied van energie, duurzaamheid en klimaat.

Dit toekomstbeeld is uitgewerkt langs vier thematische lijnen: fris en fruitig, wijk uit zijn schulp, klaar voor de toekomst en aandacht voor elkaar. Deze vier lijnen hangen met elkaar samen, versterken elkaar en lopen soms in elkaar over.



Onze wijk kent een hoge parkeerdruk. Het aantal voertuigen in de Mosterdhof overtreft ruimschoots het aantal beschikbare parkeerplekken in de openbare ruimte.

De gemiddelde WOZ-waarde van woningen in onze wijk lag in 2018 rond de 150.000 euro. Dit is lager dan het gemiddelde van de gemeente Westervoort (172.000 euro). Voor nieuwe bewoners is de goede prijs-kwaliteitverhouding van woningen in de Mosterdhof een belangrijke reden zijn om voor onze wijk te kiezen.

De openbare ruimte in onze wijk is erg stenig. Daarnaast maken de vele geparkeerde auto's en garageboxen niet altijd een prettige indruk. Het openbaar groen aan de randen van de wijk en in de hofjes is niet overal even goed toegankelijk en aantrekkelijk.

01 Parkeerdruk

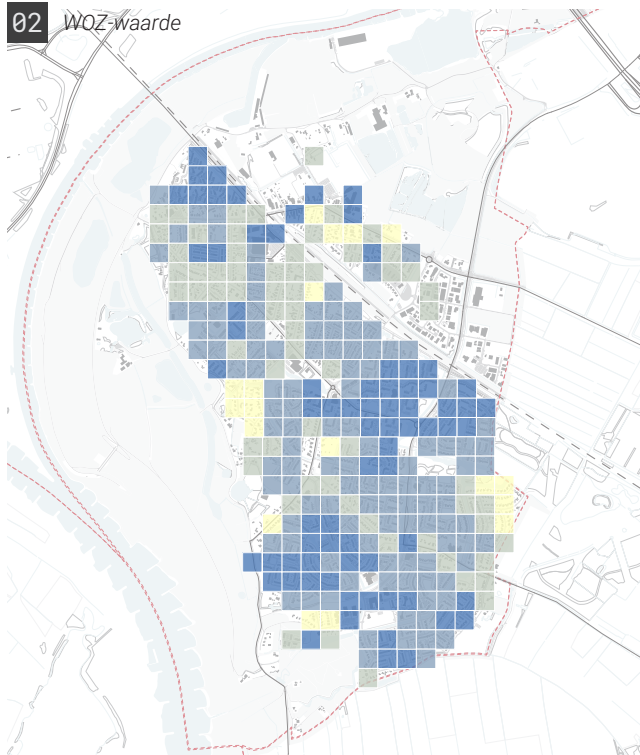
233 aangewezen openbare parkeerplekken



Totaal:
471 geregistreerde
voertuigen

waarvan
291 geregistreerde
personenauto's

02 WOZ-waarde



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

Bron: www.cbsinuwbuurt.nl



03 Openbare ruimte



Typen openbare ruimte

Bron: Gemeente Westervoort, 2019.



FRIS EN FRUITIG

WAT ZIEN WE NU?

Onze wijk oogt momenteel wat rommelig en sleets. Het aanzicht van de woningen en de staat van het onderhoud lopen erg uiteen. Deze verschillen zijn ontstaan doordat het merendeel van de woningen in onze wijk in particulier eigendom is: iedereen onderhoudt zijn woning op zijn eigen manier, binnen de mogelijkheden die zijn eigen portemonnee biedt. Wel kent de Mosterdhof betaalbare woningen met veel ruimte voor relatief weinig geld. Niettemin staat de verkoopbaarheid van woningen in de Mosterdhof steeds meer onder druk en sluit de kwaliteit van enkele (huur)woningen niet altijd goed aan bij de wens van woningzoekenden¹. We constateren dat woningzoekenden die keus en budget hebben niet zo snel voor de Mosterdhof kiezen. Tegelijkertijd is onze wijk met deze relatief lage prijzen wel aantrekkelijk voor starters.

DIT ZEGGEN DE CIJFERS

In de wijk Mosterdhof staan circa 280 woningen en appartementen³. Negentig procent hiervan is particulier eigendom, de overige tien procent zijn sociale huurwoningen van Stichting Vivare en vrije sector huurwoningen van Resim Woningen. De gemiddelde WOZ-waarde van onze wijk lag in 2018 rond de 150.000 euro⁴. Dit is lager dan het gemiddelde van de gemeente Westervoort (172.000 euro) en ook iets lager dan het gemiddelde van vergelijkbare jaren zeventig wijken elders in Nederland⁴. In 2018 bedroeg het gemiddelde inkomen van de buurt waarin de Mosterdhof ligt €22.600 bruto per jaar. Dit is lager dan het landelijke gemiddelde (€24.100)⁵.

Ook zien we dat het gemiddelde inkomen van inwoners in onze wijk niet zo hoog is. We moeten er daarom rekening mee houden dat de investeringskracht van de gemiddelde Mosterdhoffer niet zo groot is.

Verder zien we dat de openbare ruimte erg stenig is en niet overal goed onderhouden is. Zeker waar de openbare ruimte grenst aan garageboxen en achterkanten van woningen ontstaan onaantrekkelijke plekken. Ook domineert de auto het straatbeeld en is de parkeerdruk erg hoog. Dat is niet verwonderlijk: het autobezit is sinds de jaren zeventig enorm toegenomen. Toentertijd waren er per 1000 mensen gemiddeld ongeveer 185 auto's - inmiddels zijn dat er zo'n 485! Uiteraard heeft dat zijn weerslag op de Mosterdhof. Onze wijk heeft circa 230 aangelegde parkeerplekken, terwijl onze bewoners samen zo'n 320 auto's en bedrijfswagens hebben². Ook is de parkeerdruk in onze wijk opgelopen doordat sommige bewoners de carports en garages niet meer als parkeerplaats gebruiken. En dan zijn er nog de auto's van bezoekers en andere voertuigen - zoals motoren, aanhangwagens, brommers en scooters - die een plekje zoeken.

'Als starter woon ik centraal, goedkoop en groot in de Mosterdhof. De Mosterdhof heeft alleen geen goede naam. Mijn vrienden gaan wonen in duurdere wijken in Westervoort of in Arnhem.'

- wijkbewoner

Tot slot zien we dat het groen in sommige hofjes en met name in de hoofdstructuur van de openbare ruimte op plekken verouderd of verwilderd is geraakt. Op een aantal plekken ogen onze hofjes wat sjofel en ook de mate waarin het groen in de hofjes toegankelijk is, verschilt erg. Zo groeit de beplanting op een aantal plekken tot boven 'ooghoogte'. Hierdoor ontstaat een onoverzichtelijk en soms ook onveilig gevoel. Ook de verlichting in onze wijk vraagt aandacht, aangezien er nu enkele donkere hoekjes zijn. Al met al is de openbare ruimte momenteel niet zo uitnodigend of prettig om te verblijven.

ONZE UITDAGING

Met zo'n 240 verschillende woningeigenaren in onze wijk is het samenwerken aan een nieuwe toekomst een uitdaging. Ook loopt de investeringskracht van verschillende eigenaren uiteen: niet iedereen heeft (genoeg) financiële ruimte om mee te investeren. Het wijkontwikkelingsplan moet daarom een gedifferentieerde aanpak bevatten, 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.

WAT WILLEN WE IN 2030?

We willen dat de Mosterdhof weer een frisse en fruitige aanblik heeft en dat je blij wordt als je door onze wijk loopt. We willen een diversiteit en goede kwaliteit aan groen in onze wijk: groen dat bloeit op verschillende momenten in het jaar, dat met goede kennis van zaken onderhouden wordt en dat toegankelijk is. Met onze keuze voor beplanting willen we het eigen karakter van ieder hofje benadrukken en willen we helpen om de biodiversiteit in onze wijk te verhogen. Daarnaast vinden we het belangrijk dat het aanzicht van onze woningen een opwaardering krijgt. We zouden het mooi vinden als er meer verwantschap komt in de kleuren en materialen van de gevels. Ten slotte willen we onze openbare ruimte nieuw elan geven: in 2030 zien we een schone, veilige en goed verlichte openbare ruimte voor ons die fijne ontmoetingsplekken kent. Ook vinden we het essentieel dat de ruimte voor de auto beter in balans komt met de ruimte voor de voetganger. Al met al willen we een heuse facelift voor onze wijk.

WAAR ZETTEN WE OP IN?

We zetten in op een sterke kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte. Daartoe willen we samen met de gemeente **een inrichtingsplan voor de openbare ruimte** maken. Hierin besteden we aandacht aan degelijke bestrating, een betere 'leesbaarheid' van de auto- en voetgangersroutes, de verkeersveiligheid - bijvoorbeeld door spiegels te plaatsen in dode hoeken⁶, een groenere uitstraling en passende verlichting. In dit inrichtingsplan ligt in eerste instantie de prioriteit op de hoofdstructuur van onze openbare ruimte. Daarnaast willen we in dit plan aandacht besteden aan de overgangen tussen openbaar en privaat eigendom op sommige plekken in onze wijk. We hebben de tijd nodig om hier een goed en gedragen plan voor te ontwikkelen. Een belangrijk onderdeel van het inrichtingsplan is een **verkenning naar een betere inpassing van het parkeren**. We onderzoeken onder andere de mogelijkheden en het draagvlak voor alternatieve parkeerplekken, betaald parkeren, het vergroenen van de parkeer- vakken en (elektrische) deelauto's. Bij het inrichtingsplan gaan we nadrukkelijk op zoek naar goede oplossingen voor het beheer en onderhoud in de toekomst, om te borgen dat de kwaliteit ook hoog blijft. Maar het blijft daarnaast zaak om elkaar aan te spreken op zaken die overlast veroorzaken, zoals overhangend groen, rommel en hondenpoep. Hiervoor willen we samen met de gemeente een **kaart** ontwikkelen om elkaar hier op een vriendelijke manier op te wijzen en het aanspreken makkelijker te maken. We zie graag dat de gemeente daarnaast nadrukkelijker inzet op toezicht en handhaving.

Voor het opwaarderen van het aanzicht van de woningen in onze wijk maken we samen met Han van Ardenne, de architect die het oorspronkelijke ontwerp voor onze wijk heeft gemaakt, **een staalkaart voor de woningen**, met een palet aan kleuren, materialen en mogelijke aanpassingen aan de woning van bijvoorbeeld daken en muren. Deze staalkaart toont de meerwaarde die deze ruimtelijke samenhang kan brengen in onze wijk en geeft praktische suggesties wanneer je als eigenaar aan de slag gaat met het onderhoud van je woning of wanneer je interesse hebt om je woning aan te pakken. Woningcorporatie Vivare heeft al interesse uitgesproken om zich aan de staalkaart te verbinden. Om het aanzicht van onze woningen te verbeteren, onderzoeken we de meerwaarde en mogelijkheden die het opzetten van een **Vereniging van Wijkeigenaren** kan bieden. Een dergelijke vereniging kan behulpzaam zijn om bewoners - uiteraard alleen degenen die dat willen - handvatten te bieden bij het gezamenlijk optrekken in het onderhoud van de woningen of collectief voordeel te behalen bij het verduurzamen van de woningen. Ervaringen van elders leren ons dat bewoners zo meer verantwoordelijkheid en mogelijkheden hebben om te sturen in het eigen wijkbeheer.

Aanvullend willen we graag de **uitstraling van de entrees** van onze wijk verbeteren, door in te zetten op meer groen en een aantrekkelijk welkom, bijvoorbeeld via een fraai welkomstbord dat informatie geeft over het bijzondere verhaal van onze wijk. Ook willen we, samen met de gemeente, inzetten op een **plan voor afvalinzameling**, waarin ook maatre-

VERENIGING VAN WIJKEIGENAREN: EEN VOORBEELD

Een succesvol voorbeeld is de Vereniging van Wijkeigenaren de Waterkamer in de Apeldoornse wijk Osseveld. Zowel huurders als kopers zetten zich hier samen in voor de openbare ruimte. De vereniging houdt zich onder andere bezig met het onderhoud en beheer van de pleinen, bestrating, speeltoestellen en stucwerk van de gevels. Ook biedt de Vereniging van Wijkeigenaren vaste verfkleuren aan om bewoners houvast te bieden bij het onderhoud van hun woning. De leden betalen maandelijks contributie: een bijdrage voor gedeeld onderhoud die eigenaren normaliter zelf betalen. Deelname aan de Vereniging van Wijkeigenaren is opgenomen in de koopakte. De contributie voor huurders wordt betaald door de corporatie en de huurder en is een variant op de servicekosten.

gelen voor zwerfafval een plek krijgen. Het afvalplaatsenplan waarvoor de gemeente en de wijkraad samen aan de wieg stonden, nemen we hierin mee. Ook willen we een **speciale actie** optuigen om de **overlast van hondenpoep** tegen te gaan. Zo wordt onze wijk schoner en frisser.

Om meer, diverser en aantrekkelijker groen in onze wijk te krijgen, ontwikkelen we een **groenboek voor de wijk**. We maken hierbij gebruik van de uitkomsten van de **Wijkschouw Groen** waarin een groep bewoners samen de grootste kansen en knelpunten hebben benoemd⁷. In dit groenboek zetten we in op een diversiteit aan soorten en kleuren, zodat de wijk op verschillende momenten in het jaar tot bloei komt. We benutten en benadrukken hierbij de verschillende karakters van de hofjes en galerijen in de wijk. We kijken goed naar de toegankelijkheid van het groen en de hondenuitlaatplekken. In het groenboek noemen we mogelijkheden om de biodiversiteit in onze wijk te verhogen: we zetten in op een verscheidenheid aan plantensoorten die aantrekkelijk zijn voor verschillende insecten en dieren - bijvoorbeeld vlinderstruiken of bomen met goede nestelgelegenheden voor vogels. In het groenboek komen ook sfeerbeelden over hoe het groen er op verschillende plekken in de wijk er uit kan komen te zien. Voor één van die plekken heeft een tweetal Mosterdhoffers al een ontwerpvoorstel gepresenteerd tijdens de werksessie op 20 maart 2019.'



Ontwerpvoorstel door Miranda Brink-Woerdman en Martijn Visser.

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. Wijkschouw groen ✓
9. Actie tegengaan hondenpoep

2021

2022

2024

2025

2030

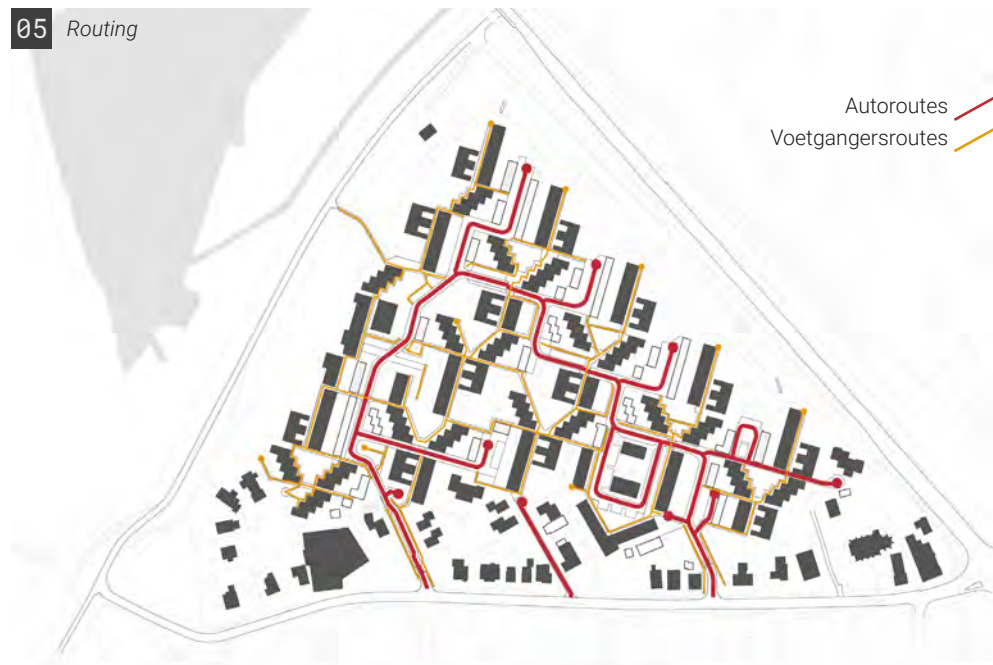
10. Verbeteren uitstraling entrees van de wijk
 - [Uitvoering aanpak openbare ruimte](#)

De Mosterdhof is naar binnen gekeerd. De nabijgelegen uiterwaarden en IJssel zijn lastig te ervaren of te bereiken vanuit onze wijk, net zoals het groen langs de Brugweg. Wandelroutes lopen 'dood' op het groen langs de randen van onze wijk.

De oriëntatie in onze wijk is moeilijk. Bezoekers raken gemakkelijk de weg kwijt en de ooit zo kenmerkende voetgangersroute door de wijk is op een aantal punten versperd. Ook kent onze wijk plekken waar we vooral uitkijken op achterkanten van woningen, (dichtgemaakte) carports, garageboxen en parkeerplekken. Onze zichtlijnen zijn hierdoor geblokkeerd.



Fotoarchief van de Historische Kring Westervoort



WIJK UIT ZIJN SCHULP

WAT ZIEN WE NU?

Onze wijk heeft een unieke geschiedenis: de Mosterdhof is één van de 64 woningbouwprojecten in Nederland die de titel Experimentele Woningbouw toebedeeld kreeg. Tegenwoordig is het verhaal van onze wijk - over architectonische keuzes, de stedenbouwkundige opzet en de ideale erachter - niet meer bij alle bewoners in de wijk bekend. Ook zien we dat de elf eengezinswoningen en het woonzorgcomplex voor mensen met een verstandelijke beperking die enkele jaren geleden zijn gebouwd een stijl en opzet kennen die losgekoppeld zijn van de oorspronkelijke opzet van de Mosterdhof. Wel is de differentiatie aan woningtypen nog steeds herkenbaar in de wijk. Dit zorgt voor een interessante samenstelling aan bewoners; een gezonde mix van jongeren, ouderen en gezinnen.

'We hebben een geplastificeerde plattegrond in de garage zodat we mensen de weg kunnen wijzen. Iedereen vraagt altijd de weg. Dat biedt wel vaak ruimte voor een praatje.'

- *wijkbewoner*

Tegelijkertijd zijn er ook elementen die inmiddels minder goed functioneren. Zo is de opzet van onze wijk, met gescheiden routes van auto- en voetverkeer, een kracht, maar dit systeem functioneert niet meer zoals bedacht. De auto heeft op veel plekken prioriteit gekregen en voetgangers- en fietsroutes zijn op een aantal punten versperd door paaltjes en hekjes. Ook kent onze wijk inmiddels plekken waar veel 'achterkanten' samenkomen: de achterkanten van woningen,

(dichtgemaakte) carports, garageboxen, dichte erfafscheidingen en parkeerplekken. Deze plekken zijn niet zo aantrekkelijk om te verblijven en laten ook te wensen over op het gebied van sociale controle.

Al met al is de oriëntatie in onze wijk niet zo helder. Bezoekers vinden het dikwijls lastig om de weg te vinden en de Mosterdhof wordt vaak als onoverzichtelijk ervaren.

'Als de zon uit mijn tuin is, parkeer ik mijn camper in het groen bij de uiterwaarden en dan ga ik daar lekker koken.'

- *wijkbewoner*

Dit komt ook doordat onze wijk vrij naar binnen is gekeerd. Aan de ene kant grenst de Mosterdhof aan de prachtige uiterwaarden en de IJssel, aan de andere kant ligt een mooie groenstrook langs de Brugweg. Dit zijn grote kwaliteiten voor onze wijk! Maar momenteel kun je deze plekken lastig ervaren en bereiken. Hiervoor zijn momenteel slechts beperkte mogelijkheden; de meeste voetgangersroutes in onze wijk lopen 'dood' tegen de IJsseldijk of het groen langs de Brugweg. Ook de entrees van onze wijk vragen aandacht: de Mosterdhof zou zich best beter en aantrekkelijker aan de Dorpsstraat mogen laten zien.



ONZE 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.

WAT WILLEN WE IN 2030?

We willen graag trots zijn op het prachtige verhaal over onze wijk en dit uitdragen. We zouden het mooi vinden om het voormalige systeem van gescheiden wandel- en autoroutes in de wijk op een goede en eigentijdse manier te herstellen. We vinden het belangrijk dat de Mosterdhof zich meer naar buiten opent en haar ligging benut. Hiervoor willen we graag dat de wandelroutes in onze wijk helder zijn, aansluiten op paden en bijzondere plekken in de directe omgeving en (nieuwe) ontmoetingsplekken in de wijk met elkaar in verbinding brengen. We willen graag vanuit onze wijk zo de uiterwaarden in kunnen lopen en uitkijken over de IJssel. We zien graag aantrekkelijke entrees van de wijk, die groen en uitnodigend zijn. Alles bij elkaar willen we dat de Mosterdhof uit zijn schulp komt.

WAAR ZETTEN WE OP IN?

We zetten in op prettige wandelroutes in onze wijk met goede aansluitingen op de directe omgeving. Door een **woonerfstatus voor onze wijk** te regelen, verlagen we de snelheid voor auto's in onze wijk en zetten we de voetganger op één. Zo willen we bijdragen aan de verkeersveiligheid voor met name kinderen en senioren in onze wijk. De verkeersveiligheid nemen we mee in het inrichtingsplan dat voor de openbare ruimte wordt ontwikkeld (zie actie 1, Fris en Fruitig). Daarnaast onderzoeken we, samen met de gemeente en het waterschap, de mogelijkheden om **nieuwe wandelroutes** aan te leggen die de Mosterdhof verbinden met fijne plekken direct buiten de wijk, zoals de uiterwaarden en de IJssel. Hierbij kijken we ook, samen met de gemeente en het waterschap, naar een **extra bruggetje** vanuit de wijk naar het groen langs de Brugweg. Aanvullend willen we, samen met Rijkswaterstaat, onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om een **ontmoetingsplek in de uiterwaarden** te realiseren. We kijken hierbij naar mogelijke koppelingen met de studie 'Water voor Westervoort', een burgerinitiatief van een groep betrokken Westervooters.

Om de herkenbaarheid en leesbaarheid van onze wijk te verbeteren, stimuleren we de identiteit van de verschillende hofjes en de onderlinge verbondenheid tussen bewoners van ieder hofje. Hiervoor geven we **elk hofje en galerij een unieke naam**. Ook onderzoeken we de mogelijkheden voor nieuwe **(alternatieve) bewegwijzering** in de wijk. Hiermee verwijzen we naar plekken in de wijk, zoals de hofjes en

galerijen met hun nieuwe naam, maar ook naar plekken net buiten de wijk, zoals de IJssel en uiterwaarden. Verder realiseren we een aantal **fraaie informatieborden** in de wijk die het verhaal en de geschiedenis van onze wijk uitdragen, bijvoorbeeld bij de entrees van onze wijk. Maar we denken ook aan plaatsing van een bord op de IJsseldijk, waarmee we voorbijgangers vertellen over onze bijzondere wijk.

Daarnaast ontwikkelen we een **brochure** met het unieke achtergrondverhaal van onze wijk voor onder andere nieuwe bewoners en bezoekers. Deze brochure gebruiken we ook om bij partijen die aan onze wijk sleutelen, bijvoorbeeld bij onderhoud of herontwikkeling van woningen, waardering te vragen voor de geschiedenis van de wijk en de oorspronkelijke opzet en uitstraling van de woningen, zodat ze hiermee in hun aanpak rekening kunnen houden.

Ten slotte willen we dit wijkontwikkelingsplan graag onder de aandacht brengen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Zij hebben recent onderzoek verricht naar de betekenis van de architectuur en stedenbouw tussen 1965 en 1990, waaronder ook de experimentele woningbouwprojecten zoals de Mosterdhof. Dit onderzoek heeft als doel om de minister van OCW te adviseren hoe nu in de toekomst omgegaan zou moeten worden met deze gebouwen en wijken. Mogelijk leidt dit tot subsidiemogelijkheden vanuit het Rijk om waardevolle wijken zoals de Mosterdhof op een goede manier te behouden of te onderhouden.

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

2024

19. Realiseren nieuwe wandelroutes die de wijk verbinden met fijne plekken direct buiten de wijk

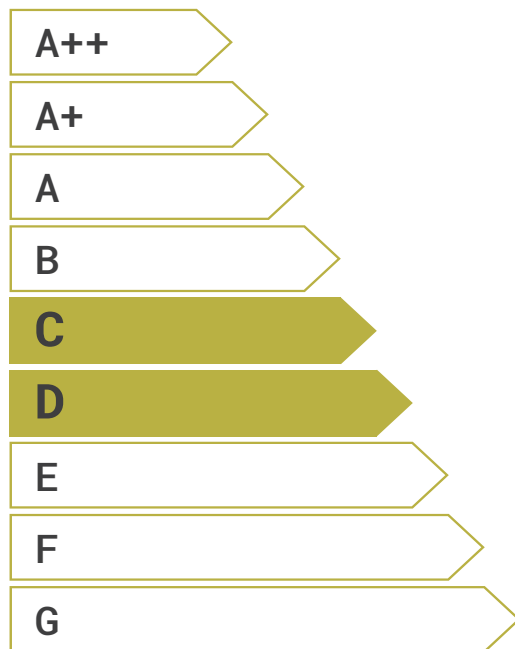
2025

2030



Tot **30%** besparing mogelijk met bijvoorbeeld deze maatregelen:

- ▶ Dakisolatie
- ▶ Gevel / spouwmuurisolatie
- ▶ Ramen HR++ glas
- ▶ Vloerisolatie
- ▶ Gedragsverandering: 10%



Van de woningen met een geregistreerd energielabel in onze wijk heeft de meerderheid energielabel C of D. We kunnen tot twintig procent besparen op het energieverbruik door maatregelen zoals dakisolatie en daarnaast nog tien procent door gedragsverandering.

Energiebronnen zoals het warmtenet, zonnepanelen op daken en thermische energie uit afvalwater zijn kansrijk voor onze wijk.

 <p>Zonnedaken: meerderheid daken geschikt tot zeer geschikt</p>	 <p>Collectieve opwekking in nabijheid wijk lijkt mogelijk, aansluiting ook</p>	 <p>Windturbines: niet in directe omgeving, koppeling is mogelijk</p>
 <p>Warmtenet: zeer kansrijk</p>	 <p>Gebruik restwarmte uit afvalverbranding (AVR) mogelijk</p>	 <p>Warmte uit oppervlaktewater IJssel: kansrijk i.v.m warmtenet en poldergemeal Hondsbroekse Plei</p>
 <p>Warmte uit afvalwater: kansrijk door aanwezigheid rioolgemaal in wijk</p>	 <p>Geothermie: zeer beperkt mogelijk</p>	 <p>Biomassa: weinig potentie Bron: Nationale energieatlas.</p>

KLAAR VOOR DE TOEKOMST

WAT ZIEN WE NU?

Onze woningen raken technisch enigszins verouderd. Ze zijn veelal matig geïsoleerd en een beperkt deel van de eigenaren heeft zonnepanelen op het dak aangelegd. Als we kijken naar de geregistreerde energielabels zien we dat het merendeel van onze woningen nu energielabel C of D heeft.⁹ Er zijn mogelijkheden om de woningen in de Mosterdhof te verduurzamen tot (vrijwel) energieneutrale woningen¹⁰. Woningcorporatie Vivare onderzoekt momenteel de opties om haar woningen in de Mosterdhof om te zetten naar minimaal energielabel B. Deze werkzaamheden kunnen mogelijk al in 2020 worden uitgevoerd. De nieuwbouwwoningen van Vivare in onze wijk hebben al energielabel A. Ook is er in de Mosterdhof een Energie Bespaar Huis gerealiseerd door Koenders Totaalbouw en Geo-energie. Dit huis heeft een voorbeeldfunctie voor de andere woningen in de Mosterdhof. Hier worden de mogelijkheden getoond om de woning energieneutraal te maken met bijvoorbeeld een

DIT ZEGGEN DE CIJFERS

Met een gemiddeld energieverbruik van 1330 m3 gas en 3080 kWh ligt het energieverbruik in de Mosterdhof net iets onder het landelijk gemiddelde⁸. Ook de energiekosten per maand liggen in de Mosterdhof lager dan het Nederlands gemiddelde: een gemiddeld huishouden betaalt in de Mosterdhof €120,- aan energiekosten per maand tegenover €175,- voor een gemiddeld Nederlands huishouden. Dit is in lijn met andere woningen en wijken uit de jaren zeventig.

warmtepomp, zonnepanelen, wand- en vloerverwarming en gevel- en glasisolatie.

Tegelijkertijd heeft onze wijk bovenmatig veel kansen voor duurzame, collectieve energieopwekking. De meerderheid van de daken is (zeer) geschikt voor het opwekken van zonne-energie, er ligt al een warmtenet waardoor restwarmte uit de omgeving relatief makkelijk benut kan worden en de aanwezigheid van een rioalgemaal in de wijk biedt kansen. Een dergelijk gemaal kan ingezet worden als warmtewisselaar voor collectieve (wijk)verwarming.

‘Wij onderzoeken of we onze woningen in de Mosterdhof met isolatie kunnen verduurzamen naar energielabel B. Bij de volgende stap kijken we ook naar de mogelijkheden van de stadsverwarming.’

- gebiedsmanager Vivare

Daarnaast zorgt de stenige inrichting van onze openbare ruimte dat de Mosterdhof gevoelig is voor klimaatverandering. Niet alleen is onze wijk kwetsbaar voor wateroverlast bij piekbuien, maar ook voor uitdroging van de grond en hittestress in de zomer. Hittestress is het verschijnsel dat stenige omgevingen wel vier tot tien graden Celsius warmer kunnen zijn dan een groene omgeving, wat vooral gezondheidsrisico's voor kwetsbare Mosterdhoffers met zich meebrengt.



ONZE UITDAGING

De Mosterdhof staat net als alle andere oudere wijken in Nederland voor de grote opgave om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen en toekomstbestendig te maken. Verduurzaming van onze wijk is een uitdaging aangezien het grootste deel van onze woningen in particulier eigendom is en de benodigde investeringen lastig in verhouding staan tot de woningwaarde. Ook staat de Mosterdhof voor de opgave om de wijk klimaatbestendig te maken, aangezien onze wijk momenteel gevoelig is voor wateroverlast en hittestress.

WAT WILLEN WE IN 2030?

We willen graag een duurzame en toekomstbestendige wijk. We vinden het essentieel om onze woningen te verduurzamen. Het zou mooi zijn als in 2030 tachtig procent van de woningen in onze wijk een sprong heeft gemaakt in het energielabel. We willen op individueel niveau aan deze duurzame toekomst werken, maar we onderzoeken ook zeker de kansen die een collectieve aanpak ons biedt. Daarnaast willen we onze wijk geschikt maken voor duurzaam vervoer zoals elektrische auto's. We vinden het belangrijk om van onze Mosterdhof een klimaatbestendige wijk te maken. We realiseren ons dat we kwetsbaar zijn voor wateroverlast en hittestress. We willen daarom de openbare ruimte in onze wijk klimaatbestendig maken, maar we nemen ook klimaatmaatregelen in onze huizen en tuinen.

WAAR ZETTEN WE OP IN?

We zetten in op energiebesparing en -opwekking in onze woningen. Hiervoor onderzoeken we de mogelijkheden die een **collectieve aanpak woningverduurzaming** te bieden heeft. Hierbij kunnen individuele eigenaren meedoen aan verschillende energiebesparende of -opwekkende maatregelen en daarbij voordeel halen uit de collectieve inkoop. In deze aanpak komen bijvoorbeeld isolerende maatregelen aan bod, zoals dakisolatie, vloerisolatie of gevel/spouwmuurisolatie, maar ook warmtepompen of zonnepanelen. Daarnaast gaan we aan de slag met ons **energiegedrag**, wat al snel tien procent besparing kan opleveren. We zorgen dat onze bewoners goed weten wat de mogelijkheden zijn om hun woning te verduurzamen en welke subsidies of extra geldstromen hiervoor beschikbaar zijn. Daartoe zetten we in op een **plan met handreikingen, concrete tips** en onze eigen ervaringen voor energiebesparing- en opwekking, evenals een overzicht van financiële mogelijkheden zoals subsidies die ons hierbij een duwtje in de rug kunnen geven. Er zijn namelijk al veel ervaringen opgedaan door onszelf rondom het verduurzamen van onze woningen en we gebruiken het Energie Bespaar Huis als voorbeeld en inspiratiebron. De gemeente onderzoekt momenteel **verschillende (extra) subsidiemogelijkheden** zoals het uitbreiden van de duurzaamheidslening van de provincie Gelderland.

We verkennen of er animo is voor **lokale energiecoöperaties** - op wijk- of hofniveau - om collectieve opwekking te organiseren en samen de baten en lasten te delen. We kijken hierbij niet alleen naar zonne-energie, maar ook naar **nieuwe mogelijkheden van energie** zoals energie uit oppervlakte- of afvalwater of aansluiting op de collectieve (stads)verwarming. Ook maken we onze wijk geschikt voor duurzame vormen van vervoer, door het aanleggen van **goede voorzieningen voor elektrische (deel)auto's**.

We zetten, samen met de gemeente, in op een **minder ste-nige en groenere openbare ruimte***, zodat we beter kunnen inspelen op de gevolgen van de klimaatverandering. Hierbij leggen we een koppeling met het groen en water om onze wijk. We grijpen het onderhoud van onze woning en tuin aan om meteen **klimaatmaatregelen** te nemen, zoals het verder afkoppelen van het regenwater, het creëren van ruimte oor water tijdens piekbuien, het aanleggen van groene daken, of het ontregelen van onze tuin.

** Hiervoor leggen we een verbinding met het inrichtingsplan voor de openbare ruimte uit de themalijn Fris en Fruitig.*

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

- 28. Realiseren minder stenige openbare ruimte*

2024

2025

- 29. Collectieve aanpak woningverduurzaming

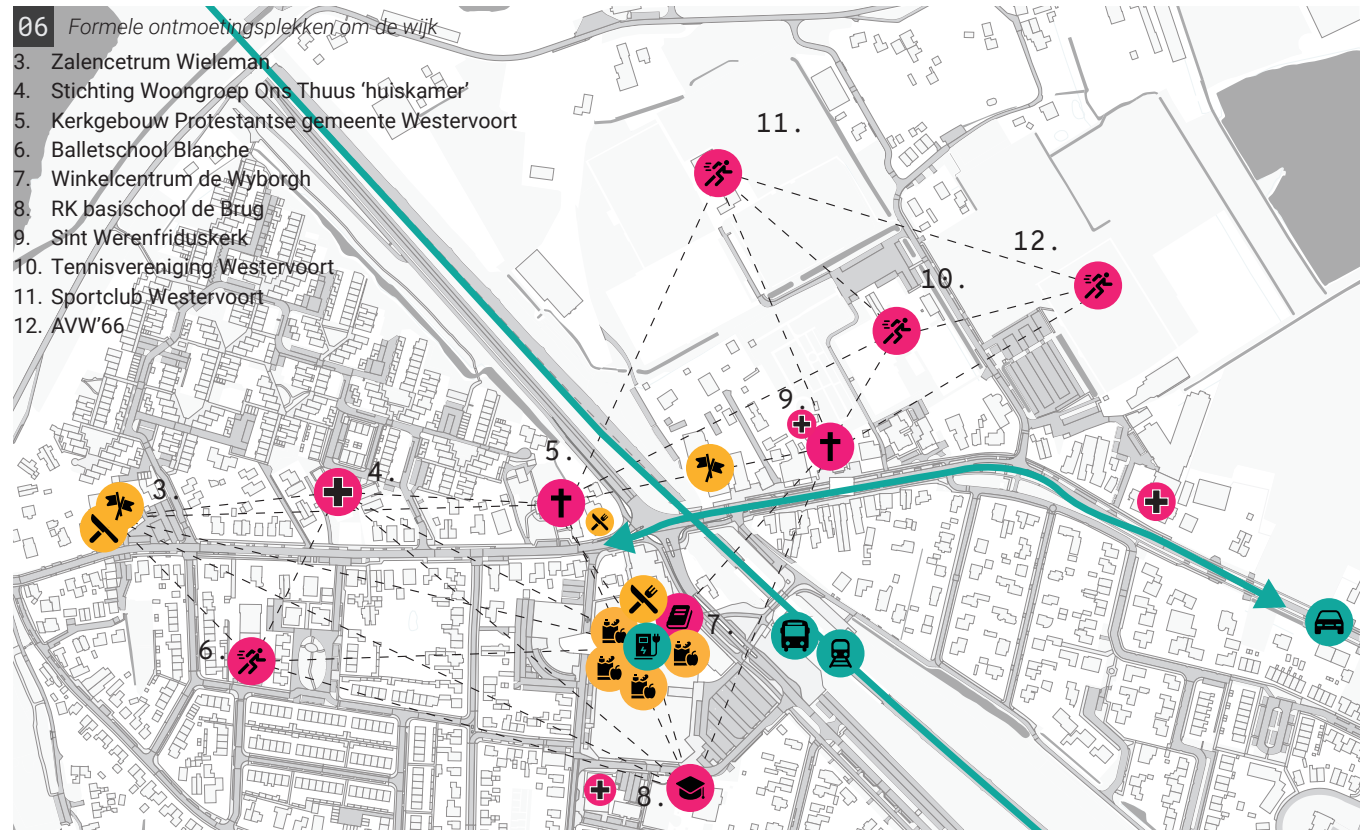
2030



We maken gebruik van de voorzieningen in het centrum van Westervoort en van voorzieningen net buiten de wijk die op loopafstand goed bereikbaar zijn. Onze wijk kent weinig duidelijke ontmoetingsplekken.

Het aantal inwoners in onze wijk is de afgelopen jaren gedaald. Dat sluit aan bij de landelijke trend: er wonen steeds minder mensen in een woning.

De Mosterdhof heeft net als vele andere wijken te maken met vergrijzing. Bijzonder is dat in onze wijk tegenover deze groep ouderen een relatief flinke groep jonge bewoners staat.



07 Bevolkingsontwikkeling van de Mosterdhof



Bron: Gemeente Westervoort, 2019.

AANDACHT VOOR ELKAAR

WAT ZIEN WE NU?

Over het algemeen kennen Mosterdhoffers elkaar niet zo goed - hoewel dit erg verschilt per hofje en galerij. De diversiteit van onze bewoners is groot, net zoals de beweegredenen om in de wijk te wonen. Een deel van onze bewoners behoort tot de 'pioniers' die al vanaf het begin in de Mosterdhof wonen. Een ander deel woont er korter en heeft vooral om pragmatische redenen voor de wijk gekozen: een ruime woning voor een aantrekkelijke prijs. Wel zien we dat de vergrijzing, net als in de rest van Nederland, ook effect heeft op de Mosterdhof. Zo zien we dat in onze wijk redelijk veel ouderen wonen. Bijzonder is dat in onze wijk tegenover deze groep ouderen een relatief flinke groep jonge bewoners staat. Daarnaast zien we dat het aantal inwoners langzaam afneemt: er wonen gemiddeld steeds minder mensen per woning.

'Houd voor de toekomst rekening met een grotere zorgvraag. Zorg voor levensloopbestendige woningen en een toegankelijke openbare ruimte.'

- Goed voor Elkaar Team Westervoort

De Mosterdhof biedt weinig duidelijke ontmoetingsplekken. Zowel voor oudere bewoners als voor de jeugd ontbreekt het aan gemeenschappelijke plekken waar je elkaar kunt tegenkomen of met elkaar kunt afspreken. Per hofje verschilt het sterk in welke mate bewoners contact met elkaar hebben, dingen samen organiseren, elkaar aanspreken en voor elkaar klaar staan. Verder zijn diverse groene hofjes en groenstroken in de openbare ruimte niet goed onderhouden of slecht

toegankelijk waardoor het niet aantrekkelijk is om hiervan gebruik te maken. Dit beperkt de 'ontmoetingskansen' in onze wijk. Wel hebben we een eigen Facebookpagina 'Buurtpreventie Mosterdhof' en een Veiligebuurt-app, maar deze richten zich voornamelijk op de veiligheid in onze wijk.

'Ik woon in het midden van de wijk en heb veel contact in mijn hofje.'

'Ik heb juist weinig contacten, ik woon aan de rand van de wijk.'

- wijkbewoners

Ten slotte zien we dat de vraag naar levensloopbestendige woningen en een levensloopbestendige wijk groeit en van belang is voor de toekomst van de Mosterdhof. Levensloopbestendigheid gaat over de toegankelijkheid en veiligheid van de wijk en woningen voor iedere Mosterdhoffer in elke levensfase. We zien momenteel weinig doorstroming in de geschikte gelijkvloerse (senioren)woningen, waardoor er in de toekomst een tekort in de vraag zal ontstaan. Ook is de openbare ruimte niet altijd goed ingericht en toegankelijk voor iedereen met bijvoorbeeld kinderwagens en rollators.

'Wij organiseren het hele jaar door verschillende activiteiten in de wijk, zoals de burendag, de schoonmaakactie met wijken en scholen en veiligheidsavonden.'

- wijkraad

DIT ZEGGEN DE CIJFERS

Het grootste deel van de bewoners van de Mosterdhof bevindt zich in de leeftijdsgroep 25 tot 29 jaar (8,9 procent) en 50 tot 54 jaar (8,9 procent)¹¹. De leeftijdsopbouw is hiermee diverser dan de rest van de gemeente Westervoort, waarvan de meeste inwoners te vinden zijn in de leeftijdsgroep 55 tot 59 jaar. Net zoals in de rest van Nederland speelt de vergrijzing in de Mosterdhof een rol. Het aandeel 65-plussers zal in de toekomst enkel toenemen, waarbinnen het aandeel 75-plussers sterk groeit. Dit levert naar verwachting een sterkere zorgvraag op in de wijk. In 2017 kende de Mosterdhof ongeveer evenveel tweepersoonshuishoudens zonder kinderen (38 procent), als met kinderen (33 procent) en eenpersoonshuishoudens (29 procent)¹².

ONZE UITDAGING

In de toekomst wonen ouderen langer zelfstandig thuis, waardoor ook in onze wijk een toenemende vraag zal ontstaan naar levensloopbestendige woningen, een toegankelijke woonomgeving en goede verbindingen met voorzieningen. De mate waarin waarin Mosterdhoffers met elkaar contact hebben verschilt sterk. Het is zaak om voldoende ontmoetingsplekken in de wijk te realiseren en de ontmoetingskans te vergroten. Hiermee kunnen we ruimte bieden aan het versterken van sociale netwerken in onze wijk.

WAT WILLEN WE IN 2030?

We willen graag meer ontmoetingsplekken in onze wijk, die voor iedereen interessant zijn. We vinden het belangrijk dat we niet alleen onze wijk beter kennen, maar vooral elkaar. We zouden het mooi vinden als we meer naar elkaar omkijken en bereid zijn om samen dingen op te pakken, uiteraard aansluitend bij ieders behoefte, wensen en mogelijkheden. Verder vinden we het belangrijk dat ouderen prettig in onze wijk kunnen (blijven) wonen. Daarom willen we graag voldoende levensloopbestendige woningen en een toegankelijke openbare ruimte in onze wijk.

WAAR ZETTEN WE OP IN?

De eerste klap is een daalder waard: daarom beginnen we met elkaar gedag te zeggen en het goede voorbeeld te geven. Daarnaast zetten we in op het creëren van meer ontmoetingskansen in onze wijk. Hiervoor bekijken we, samen met de gemeente, de mogelijkheid om bestaande ontmoetingsplekken te verbeteren en eventueel **nieuwe ontmoetingsplekken** aan te leggen in de wijk, zoals bijvoorbeeld een gemeenschappelijke buurt- of pluktuin en aantrekkelijke speelplekken voor de jeugd en jonge kinderen. Ook gaan we **laagdrempelige activiteiten in de wijk** organiseren en inspireren we anderen om elkaar op te zoeken. Zo hebben we al een **nabuurschapsactie** opgezet, onder de noemer **t**. Ook willen we de potentie verkennen van een **telefoonboom** voor hulpbehoevenden in de wijk, in samenwerking met de welzijnsstichting.

We richten een **wijkwelkomstcomité** op, in nauwe samenwerking met de gemeente, dat nieuwe bewoners een warm welkom geeft en aandacht schenkt aan gebeurtenissen zoals geboortes en overlijdensgevallen. We bekijken - per hofje - of er animo is om gezamenlijk om te kijken naar het groen en we onderzoeken de mogelijkheden van geschikte **buurt-app's** of de ontwikkeling van een **buurtplatform**, zodat

het makkelijk en laagdrempelig is om met elkaar in contact te komen. We denken bijvoorbeeld aan een app, een eigen wijkkrant, of een Mosterdhofwebsite met informatie, verhalen, initiatieven, een wijkvacaturebank en klussenbord.

Ten slotte willen we samen met de gemeente verkennen hoe we **ouderen** in onze wijk kunnen **ondersteunen in het aanpassen van hun woning**, zodat ze zo lang mogelijk in de Mosterdhof kunnen blijven wonen. Daarnaast willen we dat onze **openbare ruimte toegankelijk*** is, met geschikte ontmoetingsplekken, en toegankelijke stoepen en drempels.

** Hiervoor leggen we een verbinding met het inrichtingsplan voor de openbare ruimte uit de themalijn Fris en Fruitig.*

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

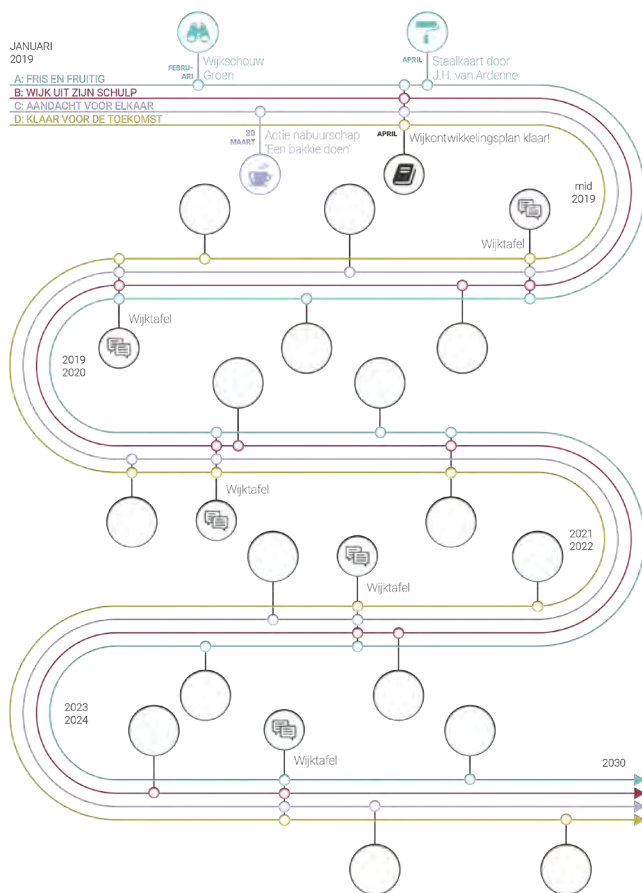
2024

2025

2030



ACTIEPUNTEN



- 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 Wijkshow 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

MEEKOPPELKANSEN

Naast de ideeën en acties die we genoemd hebben in bovengenoemde thematische lijnen - fris en fruitig, wijk uit zijn schulp, klaar voor de toekomst en aandacht voor elkaar - zijn er nog andere initiatieven die in onze wijk lopen. Deze bieden ons wellicht kansen om met de Mosterdhof op aan te haken of mee te liften.



- Woningcorporatie Vivare onderzoekt de mogelijkheden voor isolatie van haar woningen in de Mosterdhof. In het kader van de actielijn *Klaar voor de toekomst* grijpen we dit moment graag aan om te verkennen of er een collectieve aanpak mogelijk is om meerdere woningen in de Mosterdhof te isoleren.
- De gemeente gaat aan de slag met het eerdergenoemde afvalplaatsenplan en onderzoekt of dit plan past binnen de koers die we met elkaar voor de openbare ruimte hebben benoemd. Dit biedt kansen voor de acties binnen het thema *Fris en fruitig*.
- Het Waterschap Rijn en IJssel gaat de komende jaren mogelijk aan de slag met een versterking van de IJsseldijk. Hiervoor moet nog een verkenning worden uitgevoerd. Dit moment biedt kansen voor de acties bij de lijn *Wijk uit zijn schulp*. Het waterschap heeft aangegeven open te staan voor initiatieven van bewoners om te kijken of en hoe dat ingepast kan worden in hun planning en activiteiten.
- De komende jaren wordt er gewerkt aan Rivierklimaatpark IJsselpoort. Dit is een klimaatbestendig en toegankelijk rivierklimaatpark waarbij negen overheden, waaronder Westervoort, samenwerken aan onder andere watertekort, het omgaan met teveel water, recreatie, scheepvaart en landbouw. Mogelijk liggen hier kansen om mee te liften met de acties uit *Klaar voor de toekomst* en de *Wijk uit zijn schulp*.



4. DE VOLGENDE STAP

Het wijkontwikkelingsplan biedt ons een toekomstbeeld met concrete ambities en acties voor de Mosterdhof. De volgende stap is het realiseren van de ambities door het uitvoeren van de acties. We willen graag samen aan de slag met onze wijk. Hoe gaan we dat doen? We vinden het belangrijk dat ons wijkontwikkelingsplan praktisch en uitvoeringsgericht is en er tegelijkertijd voldoende ruimte is voor afstemming en uitwisseling van ideeën en initiatieven. Hiertoe stellen we een aanpak voor met wijktafels, wijkconferenties, een aanjager Mosterdhof en een subsidiecoördinator. Ook stellen we enkele spelregels voor om met elkaar op een prettige en constructieve manier te werken aan de uitvoering van dit wijkontwikkelingsplan.

WIJKTAFELS

De komende jaren gaan bewoners, gemeente, Vivare, het waterschap, de provincie en andere partijen en professionals letterlijk met elkaar om de tafel om uitvoering te geven aan de acties. We noemen dit wijktafels. Het voorstel is om vier wijktafels in het leven te roepen: fris en fruitig, aandacht voor elkaar, klaar voor de toekomst en de wijk uit zijn schulp. De wijktafels voorkomen dat we, weliswaar met goede bedoelingen, alleen verder gaan. In de wijktafels worden al onze krachten gebundeld en wordt er gezamenlijk gewerkt aan het uitvoeren van de acties. We richten ons op een praktische aanpak en zijn uitvoeringsgericht maar tegelijkertijd is er ook ruimte voor nieuwe ideeën en initiatieven.

De vier wijktafels komen halfjaarlijks bij elkaar tijdens een wijkconferentie. Tijdens deze wijkconferenties vindt er uitwisseling plaats over de lopende acties en ideeën per thema. Er is ruimte voor kruisbestuiving en we creëren overzicht door stil te staan bij alle thema's en acties. Zo kunnen we op tijd ingrijpen en bijsturen. Ook dragen de wijkconferenties bij aan het thema 'aandacht voor elkaar' waarbij de ambitie is dat Mosterdhoffers elkaar beter kennen. We bouwen tijdens de wijkconferenties op een informele manier aan onze contacten en het netwerk in de wijk.



DE VIJF SPELREGELS VAN DE WIJKTAFELS

1. Het resultaat staat altijd centraal

We streven naar uitvoering van onze acties in een oplossingsgerichte sfeer. Kritiek leveren mag, maar we doen dit altijd opbouwend en gepaard met een alternatief voorstel. Elke bijeenkomst beginnen we en sluiten we af met het gezamenlijk doornemen van een afspraken- en actielijst, waarbij aan elke actie een verantwoordelijke en een termijn is gekoppeld.

2. We nemen onze verantwoordelijkheid

We pakken onze verantwoordelijkheid en doen altijd wat we zeggen en beloven. We willen immers met z'n allen werken aan een mooie toekomst voor de Mosterdhof. Elke deelnemer levert een actieve bijdrage en draagt bij aan de uitvoering door minimaal een actie op te pakken.

3. We hebben respect voor elkaars standpunten en belangen

We hebben respect voor elkaar en waarderen elkaars inzet, opvatting en positie. We proberen elkaar te motiveren en niet af te vallen. Feiten gaan hierbij altijd voor meningen. We bieden ruimte voor gevoelens en verschillende perspectieven maar hechten veel belang aan objectiviteit en onderbouwing.

4. We streven altijd naar een goede vertegenwoordiging

We vinden het belangrijk dat aan de wijktafels een goede vertegenwoordiging is van jong en oud, kopers en huurders, kleine huishoudens en gezinnen. Aan de wijktafels wordt altijd rekening gehouden met minder mondige en actieve wijkbewoners.

5. We houden het behapbaar

Projecten of acties met (te) weinig draagvlak of uitvoeringskracht halen we van de agenda. Er is altijd ruimte voor nieuwe initiatieven mits er draagvlak voor is en een actiehouder aangewezen kan worden.

SPELREGELS

Tijdens het proces naar het wijkontwikkelingsplan hebben we veel met elkaar gediscussieerd en gewerkt aan ambities en acties. Om tijdens de wijktafels praktisch uitvoering te geven aan de gestelde doelen en acties, stellen we voor om vijf spelregels te hanteren, die als doel hebben om op een prettige en constructieve manier met elkaar om te gaan en samen te werken.

De spelregels worden elke keer voorafgaand aan de wijktafels en wijkconferenties benoemd. Zo vertrekken we vanuit dezelfde verwachtingen en sturen we op een goed proces.

AANJAGER

Voor een goede uitvoering van het wijkontwikkelingsplan willen we een onafhankelijke 'aanjager Mosterdhof' aanstellen. Deze aanjager moet de uitvoering van het wijkontwikkelingsplan een 'kickstart' geven. Deze persoon heeft - bijvoorbeeld de eerste twee jaar - een halve dag in de week tijd om te zorgen dat de energie in het project blijft, dat acties uitgevoerd worden en dat nieuwe initiatieven, mogelijkheden en meekoppelkansen gesignaleerd en aangehaakt worden. De aanjager Mosterdhof fungeert als aanspreekpunt, facilitator en spin-in-het-web voor het wijkontwikkelingsplan. Zoals gezegd is de aanjager een onafhankelijke partij die er is voor bewoners, gemeente en andere partijen en organisaties die een belang hebben in de wijk. De aanjager faciliteert de organisatie van de wijktafels en wijkconferenties, zorgt voor

een eenduidige communicatie en bewaakt de algemene voortgang. Ervaringen elders leren dat een aanjager goed kan fungeren als buitenboordmotor en van essentieel belang is voor de voortgang en het uitvoeren van de acties.

SUBSIDIECOÖRDINATOR VOOR DE WIJK

Daarnaast stellen we voor om een subsidiecoördinator voor de Mosterdhof aan te stellen. De gemeente wil in onze wijk investeren, maar wij willen als bewoners ook ons steentje bijdragen. Niet iedereen heeft daarvoor dezelfde financiële mogelijkheden, dus waar subsidies ons hierbij een extra steuntje in de rug kunnen geven, gebruiken we die graag. De subsidiecoördinator is op de hoogte van gemeentelijke, provinciale en landelijke subsidies die aansluiten op acties en doelstellingen van het wijkontwikkelingsplan. Deze persoon zorgt voor goede en pro-actieve voorlichting naar bewoners toe over de mogelijkheden die kansrijke subsidies te bieden hebben en begeleidt (groepen) bewoners bij het aanvragen van subsidies. Tevens stroomlijnt de subsidiecoördinator de verschillende subsidieaanvragen die namens de wijk aangevraagd worden. Zo bevorderen we uitvoering van de acties en zorgen we voor laagdrempeligheid. Denk hierbij aan subsidies voor het (gemeenschappelijke) onderhoud van woningen, het groen of de bestaande duurzaamheidslening. Het zou mooi zijn als de gemeente in ieder geval het eerste jaar een subsidiecoördinator wil aanstellen, maar uiteindelijk is het de bedoeling dat deze rol door een of meerdere enthousiaste Mosterdhoffers wordt opgepakt.

ROLLEN

Bewoners

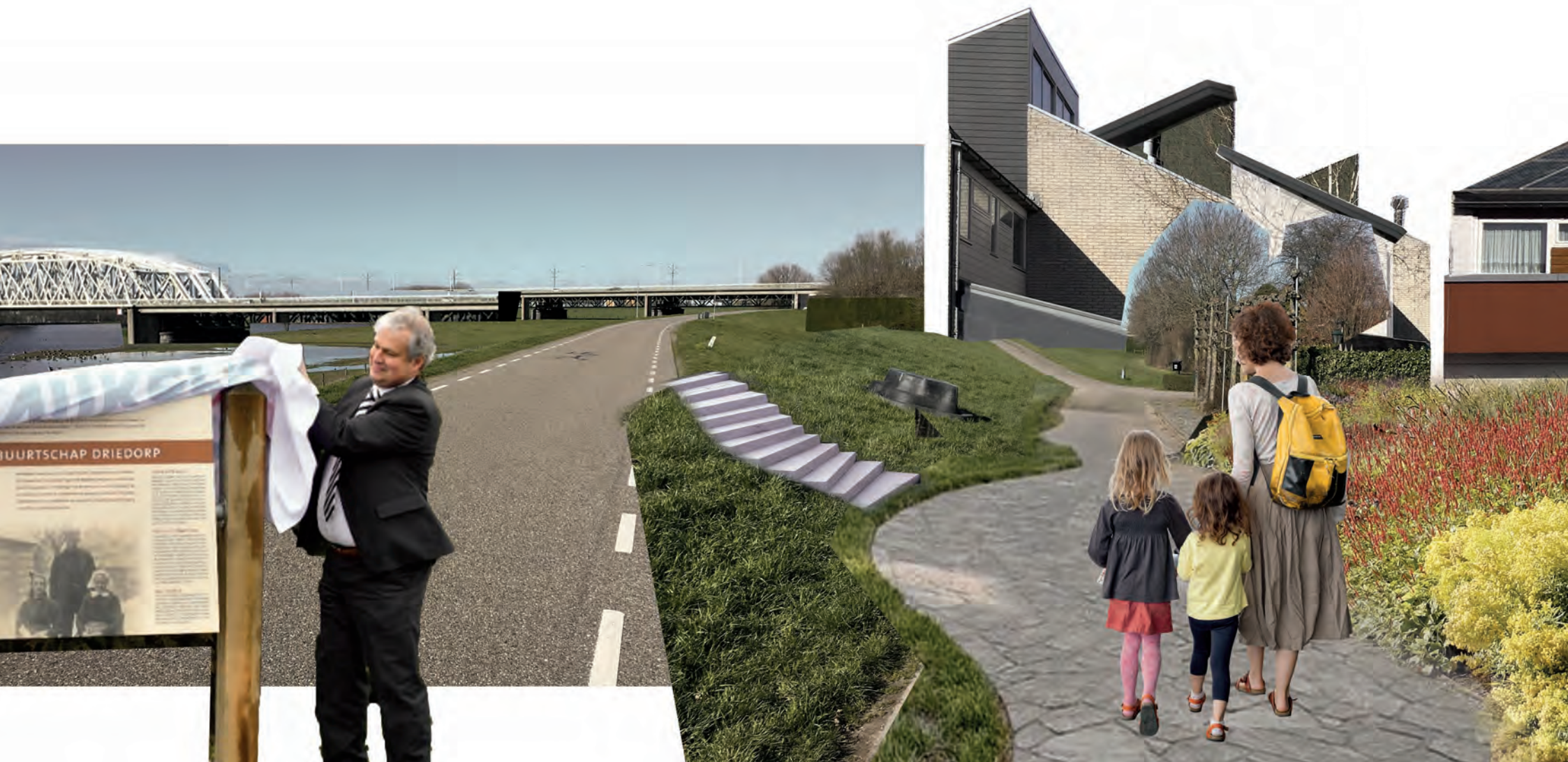
De bewoners van de Mosterdhof staan centraal. Wij bepalen de agenda van het wijkontwikkelingsplan, maar zijn als deelnemer aan de wijktafels ook medeverantwoordelijk voor het resultaat. Dat vraagt van ons als bewoners dat we actief deelnemen en met kennis, competenties en middelen willen investeren in de projecten.

Gemeente

De gemeente Westervoort is, in de eerste fase, facilitator van en deelnemer aan het wijkontwikkelingsplan. Als deelnemer ziet de gemeente het als haar rol om de verschillende beleidsafdelingen aan te laten schuiven om aan de wijktafels af te stemmen en projecten verder te brengen. Daarnaast stelt de gemeente in ieder geval het eerste jaar een subsidiecoördinator beschikbaar om voor bewoners aanvullende geldstromen voor de uitvoering van het wijkontwikkelingsplan te signaleren en subsidieaanvragen namens (bewoners van) de wijk te begeleiden en stroomlijnen.

Samenwerkingspartners

Woningcorporatie Vivare, Waterschap Rijn en IJssel, Resim Woningen en de politie zijn belangrijke samenwerkingspartners bij de totstandkoming en uitvoering van het wijkontwikkelingsplan. Ook Koenders Totaalbouw van het Energie Bespaar Huis n andere ondernemers in de wijk zien we als mogelijke partners. Deze samenwerkingspartners denken actief mee en bekijken hoe eigen projecten kunnen aansluiten bij projecten uit het wijkontwikkelingsplan





5. TOT SLOT

We willen samen investeren in onze wijk, met energie, tijd, liefde en geld. Iedereen investeert op zijn eigen manier en binnen zijn eigen mogelijkheden. We zijn ons ervan bewust dat de geformuleerde ambities in dit wijkontwikkelingsplan een forse investering vragen van de gemeente, betrokken partijen en bewoners - een investering in kennis, inzet en (financiële) middelen. We geloven dat een gezamenlijk inzet en investering de komende jaren ervoor gaat zorgen dat onze wijk ook de komende veertig jaar weer vooruit kan.

FINANCIERING

Als bewoners kunnen we het niet alleen. Een deel van de ambities die we in dit wijkontwikkelingsplan formuleren, vragen om investeringen van de gemeente. Zoals voor herinrichting van de openbare ruimte, het aanpakken van het openbaar groen en klimaatmaatregelen in de openbare ruimte. In de voorjaarsnota wordt de gemeentelijke begroting voor het lopende jaar bijgesteld en worden speerpunten voor de volgende jaren benoemd. Voor de voorjaarsnota 2019 wordt een verzoek ingediend voor (extra) financiële middelen voor de uitvoering van dit wijkontwikkelingsplan.

Een ander deel van de acties uit ons wijkontwikkelingsplan vragen om investeringen van ons, de bewoners. Zoals voor de verduurzaming van onze woningen, het verbeteren van het aanzicht ervan, voor aanpassingen om onze huizen levensloopbestendig te maken of voor maatregelen om onze tuinen klimaatbestendig te krijgen. Deze investeringen zullen we grotendeels zelf moeten opbrengen. Wel zijn er

allerlei mogelijkheden voor mede-financiering, bijvoorbeeld via de duurzaamheidslening of energiebespaarlening. We zijn blij met het geluid dat de gemeente open staat om **actief te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om - onder bepaalde voorwaarden - een financiële bijdrage te leveren aan particuliere woningverbetering in de Mosterdhof**. Via deze wegen kunnen we met elkaar slagkracht organiseren om onze wijk een flinke kwaliteitsslag te geven. Daarnaast willen we de gemeente vragen met ons te onderzoeken hoe we als wijk collectief duurzame energie kunnen opwekken of aangesloten kunnen worden op het duurzame warmtenet van de AVR centrale.

Daarnaast zijn er acties die nauwelijks geld kosten, maar vooral tijd en energie van bewoners vragen. Zoals het organiseren van laagdrempelige activiteiten in de wijk, het samenstellen van een brochure met het achtergrondverhaal van onze wijk, of het opzetten van een buurtplatform. Soms zijn hiervoor budgetten beschikbaar bij de gemeente waarop we als bewoners aanspraak kunnen maken. We gaan graag met de gemeente in overleg hoe we de komende jaren hier het beste gebruik van kunnen maken en of een **wijkbudget** tot de **mogelijkheden** behoort.

Ten slotte zijn er projecten en acties die we met andere gebiedspartijen zullen moeten oppakken, zoals het waterschap of Rijkswaterstaat. Hierbij is het waardevol om te kijken of we werk met werk kunnen maken. Zo loont het om af te tasten of het aanleggen van wandelroutes naar de IJssel

gecombineerd kan worden met de geplande dijkversterking. En het onderzoeken van de mogelijkheden om ontmoetingsplekken langs de uiterwaarden te realiseren kunnen we wellicht koppelen aan plannen van Rivierklimaatpark IJsselpoort. Mogelijk kunnen we zelfs met deze partijen en de gemeente onderzoeken over we aan de randen van de wijk collectief energie voor de wijk kunnen opwekken.

EEN PLUS EEN IS DRIE

Wij hebben in ieder geval veel zin om met onze wijk aan de slag te gaan en zoals gezegd investeren we graag mee in de Mosterdhof. Wat ons betreft staan we hier als bewoners en gemeente gelijkwaardig in. Maar het zou enorm helpen als de gemeente de eerste stap wil zetten door de openbare ruimte en het groen in onze wijk een flinke oppepper te geven. Een dergelijke stap zal veel bewoners enthousiast maken om ook met hun eigen woning en tuin aan de slag te gaan. Daarmee ontlokt de ene investering de andere en wordt een plus een drie. Ook willen we de gemeente vragen actief met ons te verkennen of er collectieve en nieuwe financieringsmodellen mogelijk zijn, zoals fondsvorming, speciale leningen of het oprichten van een wijk-VvE of wijk-bedrijf.

Wij staan in de startblokken en nodigen iedereen van harte uit om met ons mee te doen!

*Wijkbewoners van de Mosterdhof
April 2019*

BRONNEN

1. Gemeente Westervoort. Woonvisie Westervoort 2015-2020, 2015.
2. Rijksdienst voor Wegverkeer (RDW). Autobezit per adres per postcodegebied, 5 maart 2019.
3. Gemeente Westervoort. Gegevens over woningen en openbare ruimte, 2019.
4. CBS in uw buurt, gemiddelde WOZ-waarde woningen per 100 meter vierkant, 2016.
5. CBS maatwerk, gemiddeld inkomen per wijk en gemeente, 2015.
6. Gemeente Westervoort. Resultaten werksessies Mosterdhof, 29 november 2018 en 16 januari 2019.
7. Bewoners Mosterdhof. Tekst en foto's wijkschouw Groen. Februari 2019.
8. Klimaatmonitor Databank, 2017
9. Nationale Energie Atlas, 2016.
10. Ruimtelijke verkenning Energie & Klimaat, 2017, p. 24.
11. Gemeente Westervoort. Gegevens over bevolkingsontwikkeling- en samenstelling, 2019.
12. CBS in uw buurt. Verdeling van de huishoudens in de buurt 'Westervoort', 2017.
13. ABC Vastgoed, Westervoort herenhuizen plan 'De Mosterdhof', april 1974.
14. CBS. Veel auto's in grote steden ondanks laag autobezit, 2016.
15. Fotoarchief Historische Kring Westervoort, 2019.
16. Leefbaarometer. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2016.
17. Predicaat experimentele woningbouw 1968-1980. Verkenning Post 65. Marcel Barzilay, Ruben Ferwerda, Anita Blom. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, 2018.
18. Speelruimteplan gemeente Westervoort, 2018.
19. St. Werenfridusparochie Westervoort, verkenning door de werkgroep kerk en samenleving, oktober 1985.
20. Wijkraad MSWOK. Enquête Mosterdhof, 2016.
21. Woningmarktmonitor Provincie Gelderland, 2018.
22. Interview Ad Bleumink, voorzitter wijkraad MSWOK, d.d. 18 februari 2019
23. Interview Jeroen van den Molengraaf, gebiedsmanager Vivare, d.d. 5 maart 2019
24. Interview Sascha Wensveen, community werker Goed voor elkaar team Westervoort, d.d. 14 maart 2019
25. Wijkschouw door RUIMTEVOLK, 13-02-2019.

COLOFON

Dit wijkontwikkelingsplan is opgesteld door bewoners van de Mosterdhof, samen met professionals, (maatschappelijke) organisaties en de gemeente Westervoort. Bureau RUIMTE-VOLK heeft de betrokken partijen begeleid en geadviseerd bij het opstellen van het wijkontwikkelingsplan.

Fotografie, kaartmateriaal en afbeeldingen

Tenzij anders vermeld: RUIMTEVOLK

April 2019



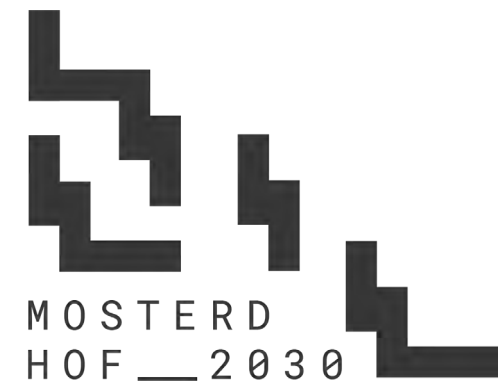


BIJLAGE:

ANALYSE MOSTERDHOF t.b.v.

WIJKONTWIKKELINGSPLAN

MOSTERDHOF 2019 - 2030



KERNCIJFERS VAN DE MOSTERDHOF

Woningen en openbare ruimte:

- ▶ **269** woningen
- ▶ **321** adressen

- ▶ Oppervlakte wijk **11,6 ha**
- ▶ **6,9 ha** openbaar gebied
Waarvan:
 - ▶ **3,55 ha** openbaar groen
 - ▶ **0,15 ha** openbaar water
 - ▶ **3,20 ha** openbare verharding

- ▶ **4,7 ha** privé gebied

Bron: Gemeente Westervoort. Gegevens over woningen en openbare ruimte, 2019.

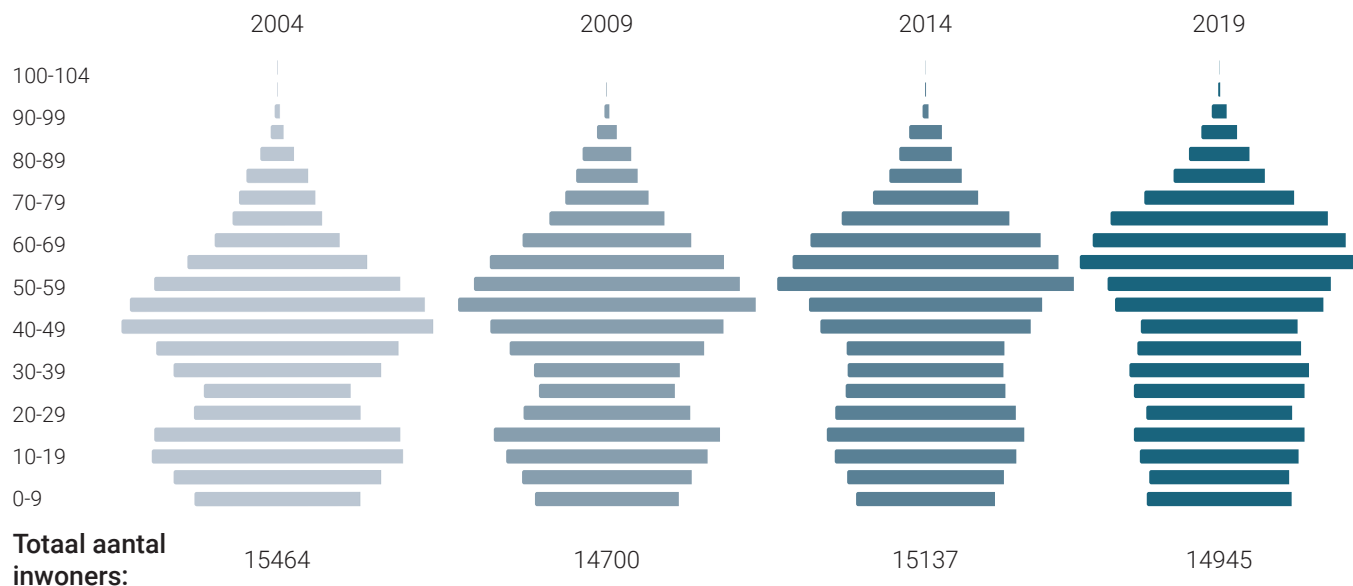
Aantal en soort bedrijven in de Mosterdhof:

- ▶ 2 Advisering ohgv informatietechnologie
- ▶ 4 Algemene burgerlijke en utiliteitsbouw
- ▶ 1 Arbobeleiding en reïntegratie
- ▶ 1 Beoefening van podiumkunst
- ▶ 2 Boekhoudkantoren
- ▶ 1 Bouwtimmeren
- ▶ 1 Colportage
- ▶ 2 Dienstverlening voor uitvoerende kunst
- ▶ 2 Financiële holdings
- ▶ 1 Fotografie
- ▶ 1 Gegevensverw./webhosting/aanverw. activ.
- ▶ 1 Gezelligheidsverenigingen
- ▶ 1 GH med./tandheelk.instr./verpl.art. e.d.
- ▶ 1 Goederenvervoer over weg (geen verhuiz.)
- ▶ 4 Haarverzorging
- ▶ 1 Hobbyclubs
- ▶ 1 Holdings (geen financiële)
- ▶ 2 Ingenieurs (diverse segmenten)
- ▶ 4 Internethandel (diverse segmenten)
- ▶ 1 Loodg.- en fitterswerk; inst. sanitair
- ▶ 1 Markthandel in overige goederen
- ▶ 6 Organisatie-adviesbureaus
- ▶ 1 Overige belangenbehartiging (rest)
- ▶ 1 Overige gespec. werkz. in de bouw (rest)
- ▶ 2 Overige paramedische praktijken
- ▶ 1 Producenten van podiumkunst
- ▶ 1 Reclamebureaus
- ▶ 1 Religieuze organisaties
- ▶ 6 Steunfondsen (niet ohgv welzijnszorg)
- ▶ 1 Studiebegeleiding/vorming/onderwijs
- ▶ 1 Thuiszorg
- ▶ 2 Uitgeverijen van boeken / tijdschriften
- ▶ 1 Uitzendbureaus
- ▶ 1 Vertalers en tolken

In totaal zijn er **60** bedrijven aanwezig.

Bron Kamer van Koophandel (25-04-2019), bewerkt door gemeente

01 Bevolkingsontwikkeling Gemeente Westervoort



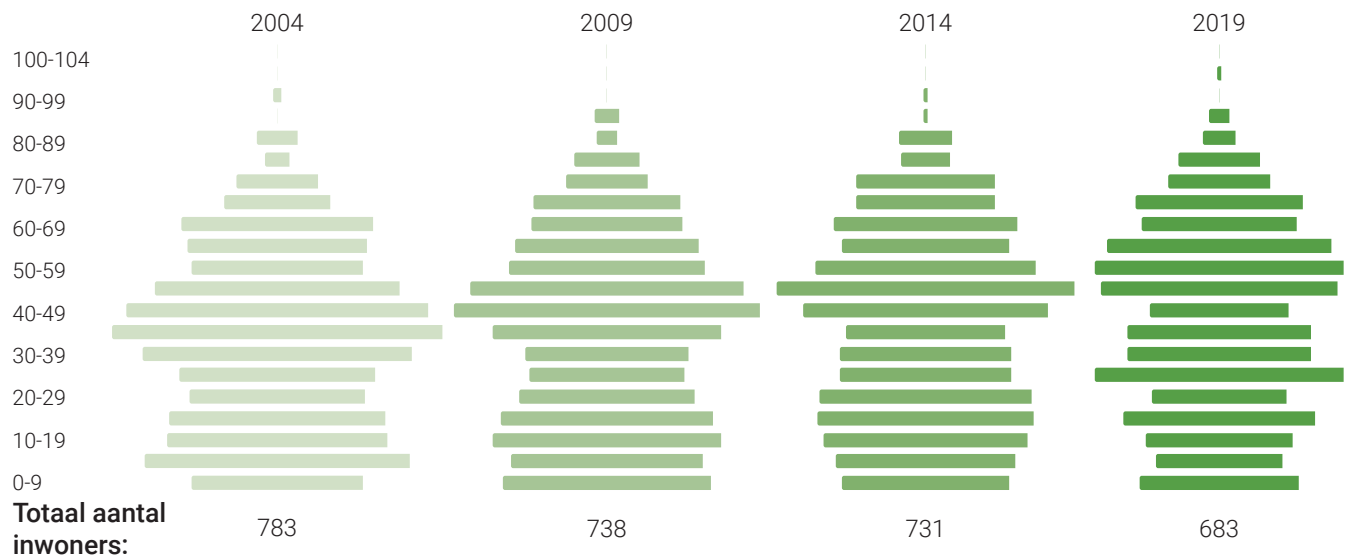
Bron: Gemeente Westervoort. Gegevens over bevolkingsontwikkeling- en samenstelling, 2019.

→ Het aantal inwoners in zowel de gemeente Westervoort als in de Mosterdhof is de afgelopen jaren licht gedaald. Gezien de bevolkingsopbouw lijkt dit toe te rekenen aan de vergrijzing en een (lichte) trek naar de grotere steden. Daarnaast treedt er naar alle verwachting huishoudensverdunding op die eveneens grotendeels gerelateerd is aan de vergrijzing.

→ Aansluitend bij de landelijke trend heeft de Mosterdhof net als vele andere wijken in Nederland te maken met vergrijzing. Bijzonder is dat in de Mosterdhof tegenover deze groep ouderen een relatief flinke groep jonge bewoners staat. Dit biedt kansen voor de toekomst, onder andere voor de vitaliteit van de wijk, maar ook om (informele) zorg goed te organiseren in de wijk.

→ De afgelopen jaren is het aandeel eenpersoonshuishoudens in de Mosterdhof licht gestegen. Dit sluit aan bij de landelijke trend van huishoudensverdunding. Door onder andere vergrijzing en een toename van eenpersoonshuishoudens wonen er steeds minder mensen in een woning. Verder is het aandeel tweepersoonshuishoudens met kinderen in de Mosterdhof de afgelopen jaren licht gedaald.

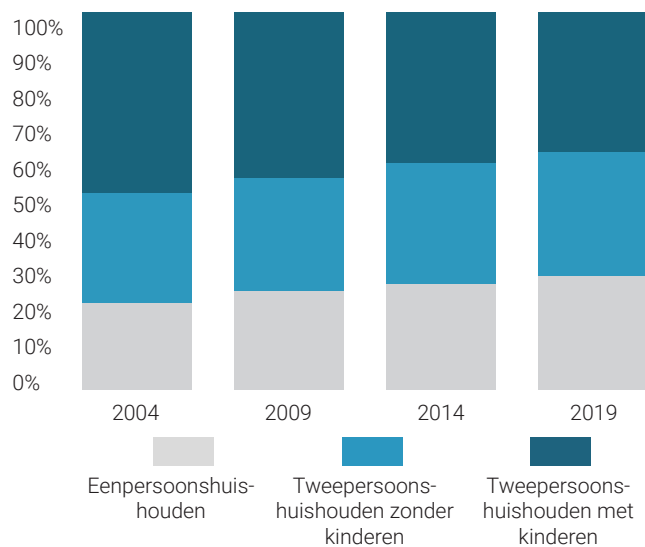
02 Bevolkingsontwikkeling Mosterdhof



Bron: Gemeente Westervoort. Gegevens over bevolkingsontwikkeling- en samenstelling, 2019.

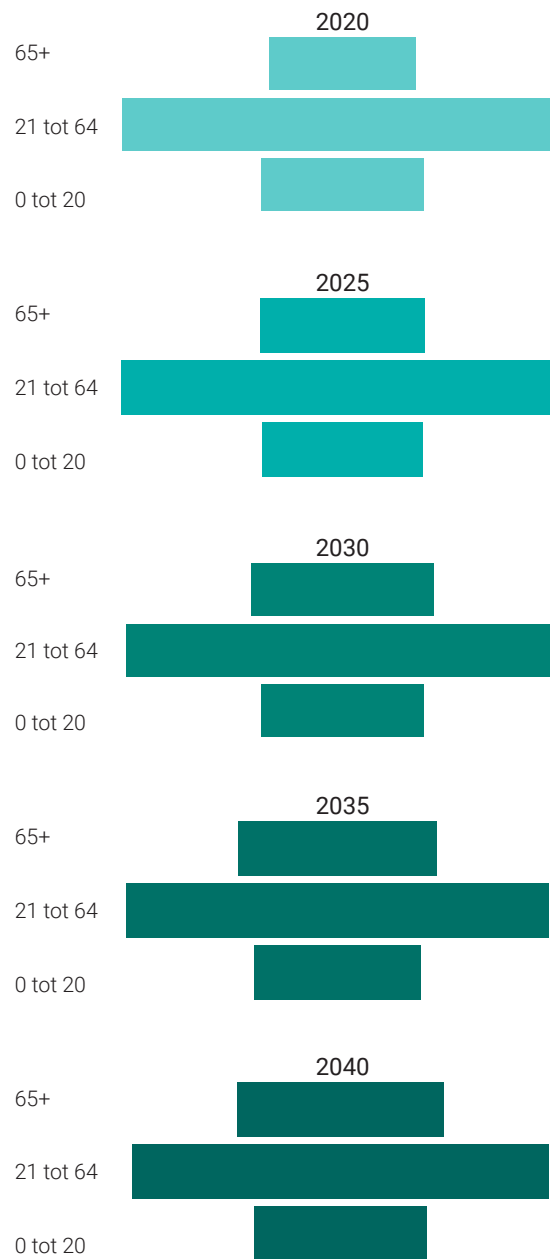
→ De bevolkingsprognose laat zien dat er in de Mosterdhof, net als in de rest van Nederland, sprake is van vergrijzing: het aandeel mensen ouder dan 65 jaar neemt toe. De bevolkingspiramide wordt 'topzwaar'. Daarbij zien we dat dubbele vergrijzing optreedt: binnen de groep 65+-ers neemt het aandeel 75+-ers toe, wat een stijgende zorgvraag met zich meebrengt. Ten slotte zien we dat de prognoses voor de gemeente Westervoort laten zien dat in 2040 de groep van 25 tot 65 jaar - de beroepsbevolking - stevig vertegenwoordigd is. Dit biedt ook kansen om de mantelzorg en informele zorg goed te faciliteren.

03 Huishoudensontwikkeling gemeente Westervoort



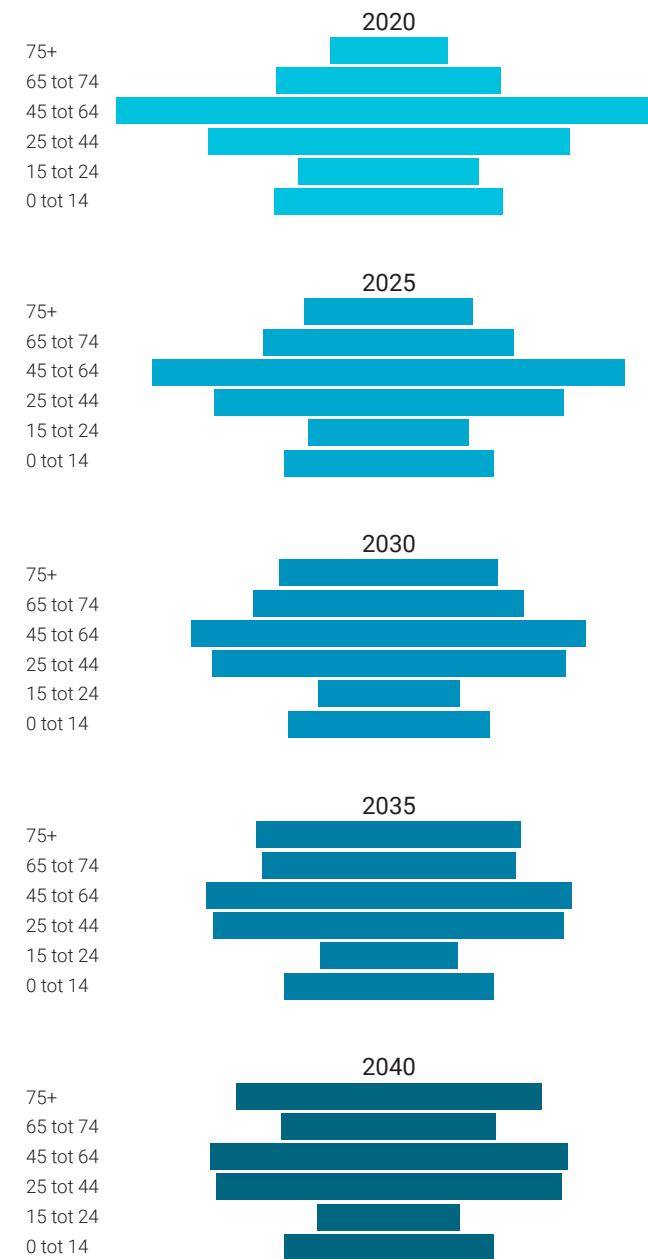
Bron: CBS in uw buurt, 2019

04 Bevolkingsprognose Nederland



Bron: CBS, 2019.

05 Bevolkingsprognose gemeente Westervoort

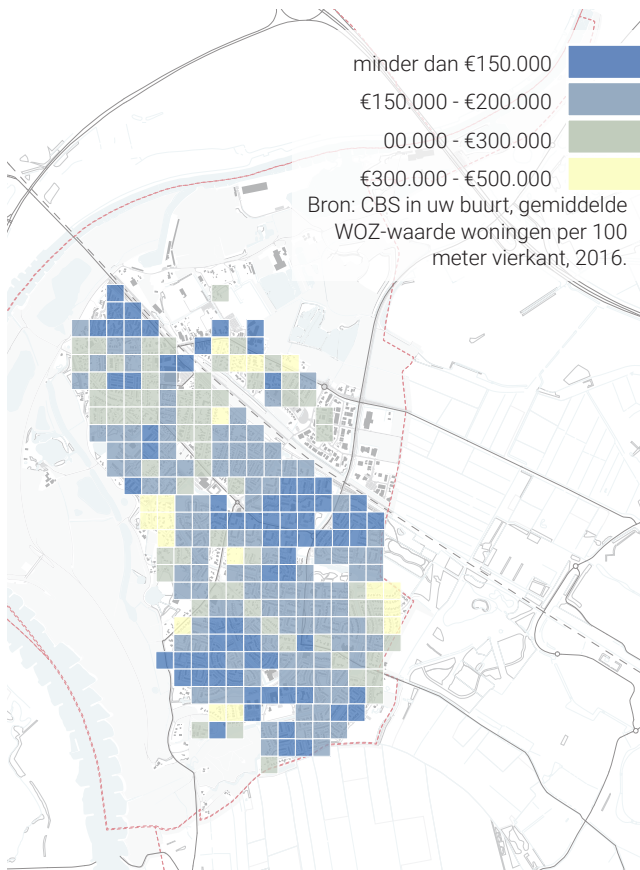


Bron: 2015 CBS; 2020-2040 Prov. Gelderland/ Gelderse variant o.b.v. Primos pronose 2016 ABF Research

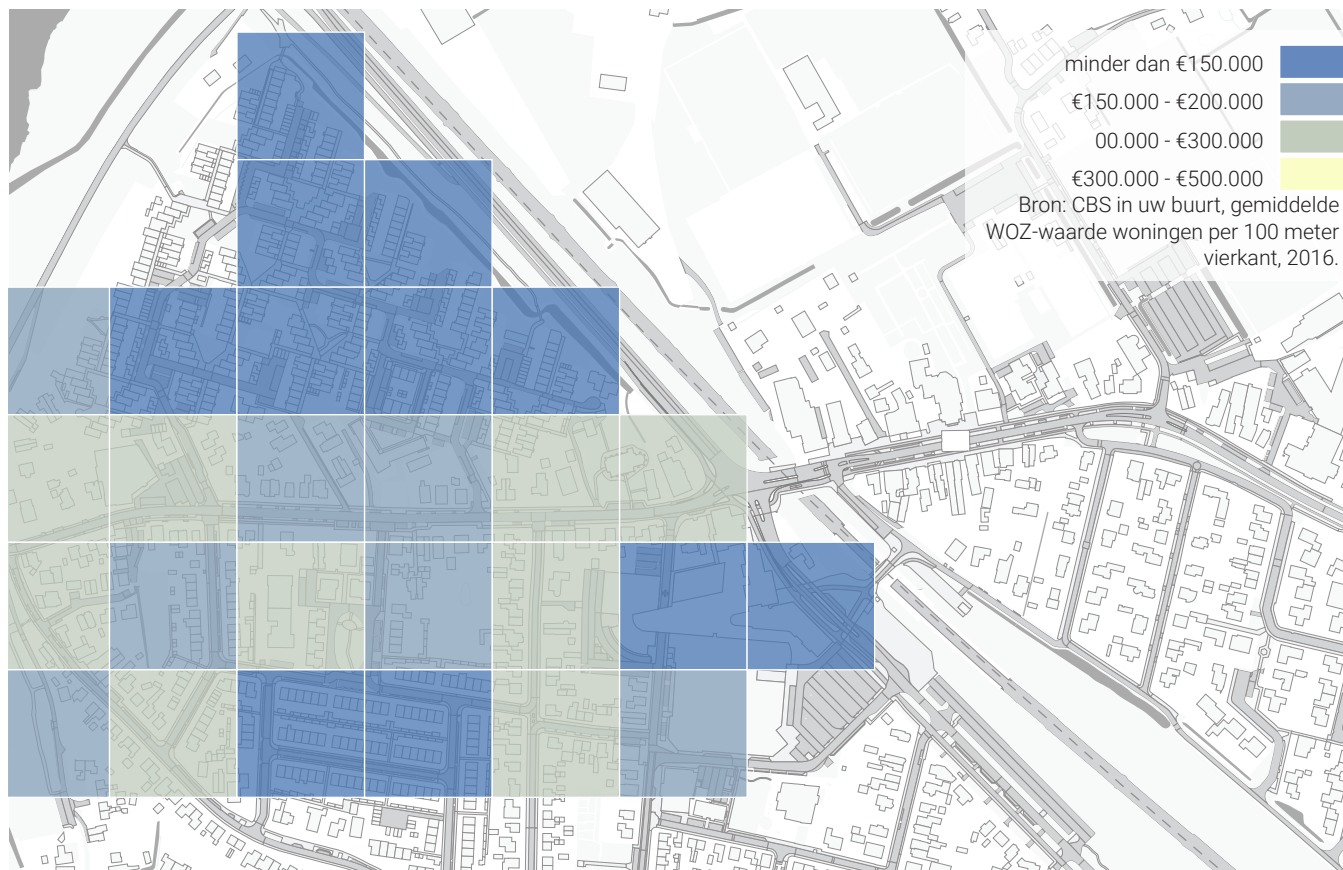
→ De gemiddelde WOZ-waarde in de Mosterdhof lag in 2018 rond de 150.000 euro. Dit is lager dan het gemiddelde van de gemeente Westervoort (172.000 euro). Uit de gesprekken tijdens de werkateliers blijkt deze goede prijs kwaliteitverhouding van de woningen - veel ruimte voor relatief weinig geld - een belangrijke reden om in de Mosterdhof te gaan wonen.

→ Het gemiddelde inkomen per inwoner in buurt waarin de Mosterdhof ligt, is met €22.600 lager dan het landelijk gemiddelde (€24.100). Daarmee is de investeringskracht van de gemiddelde Mosterdhoffer naar alle verwachting niet zo groot.

06 Gemiddelde WOZ-waarde gemeente Westervoort



07 Gemiddelde WOZ-waarde Mosterdhof



→ De Mosterdhof heeft een groot aandeel particuliere woningeigenaren. Zo'n negentig procent van de woningen is in particulier eigendom. De overige tien procent zijn sociale huurwoningen van Stichting Vivare (circa dertig woningen) en vrije sector huurwoningen van Resim Woningen.

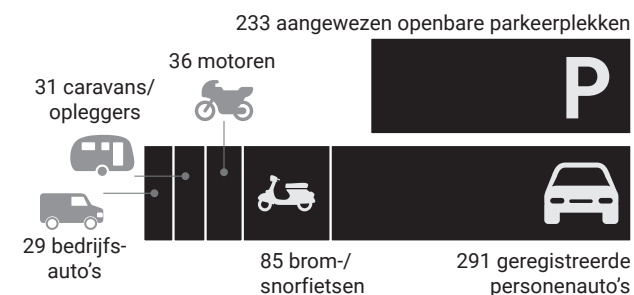
→ De Mosterdhof kent een hoge parkeerdruk. Het aantal geregistreerde voertuigen in de Mosterdhof (circa 290 personenauto's en circa 180 overige voertuigen) overtreft ruimschoots het aantal beschikbare parkeerplekken in de openbare ruimte (circa 230).

→ De Mosterdhof heeft 54 honden op 269 woningen. Gemiddeld heeft 19% van de huishoudens in de wijk een hond. Dat is iets hoger dan het landelijk gemiddelde van 18% (2015). Uit gesprekken tijdens de werkateliers blijkt dat er relatief veel overlast van hondenpoep wordt ervaren.

08 Eigendomsverhouding van de woningen in de Mosterdhof



09 Parkeerdruk in de Mosterdhof



Bron: Rijksdienst voor Wegverkeer (RDW). Autobezit per adres per postcodegebied, 5 maart 2019.

10 Geregistreeerde honden

269 woningen



→ 19% van de huishoudens in de Mosterdhof heeft een hond

→ 18% van de huishoudens in Nederland heeft een hond, gemiddeld in 2015

Bron: Gemeente Westervoort. Gegevens over hondenbezit, 2019. Cijfers gezelschapsdierensector, 2015.



Foto: Ton Fransen, wijkbewoner



Foto: Ton Fransen, wijkbewoner



- De toegankelijkheid van het groen in de Mosterdhof verschilt per hofje en per locatie in de wijk. Over het algemeen geldt dat het groen op veel plekken op ooghoogte is. Dit zorgt voor een onoverzichtelijk beeld en soms ook onveilig gevoel.
- De groene hofjes kennen een divers karakter (beplanting, opzet, toegankelijkheid en gebruik). Deze verschillen tussen de hofjes bieden aanknopingspunten voor de toekomst: het benadrukken en benutten van de diversiteit kan bijdragen aan de identiteit van de hofjes.

11 Openbare ruimte in de Mosterdhof



Bron: Gemeente Westervoort. Gegevens over woningen en openbare ruimte, 2019.



→ De Mosterdhof grenst aan de uiterwaarden en een groenstrook langs de Brugweg. Momenteel zijn deze plekken vanuit de wijk lastig te bereiken en te ervaren. Ook staat het hoge groen het vrije zicht naar de uiterwaarden op sommige plekken in de weg.

→ De kwaliteit en de belevingswaarde van het openbaar groen in de wijk is matig en maakt op een aantal plekken een sjofole indruk.



Foto: Ton Fransen, wijkbewoner



- De openbare ruimte in de Mosterdhof kent veel verharding en maakt een stenige indruk. De verblijfskwaliteit van de openbare ruimte is daardoor niet zo hoog. Dit geldt zeker voor de plekken waar parkeerplaatsen, bergingen en carports samenkomen.
- De openbare ruimte kent nauwelijks 'formele' ontmoetingsplekken.

12 Routing in de Mosterdhof

Voetgangersroute
Autoroute

Bron: Wijkshouw
RUIMTEVOLK, 13-02-2019.



- Het aanzicht van de woningen in de Mosterdhof verschilt sterk per woning. Sommige woningen zijn beter onderhouden dan andere. De architectuur en stedenbouwkundige opzet van de wijk zijn krachtig. De eenvormigheid van weleer is in de loop der jaren verwaterd geraakt. De Mosterdhof wordt nu gekenmerkt door een grote variëteit in kleuren en materialen.
- De Mosterdhof is ontworpen met gescheiden systemen voor auto- en voetgangersverkeer. Dit systeem is in de loop der jaren minder herkenbaar geworden, door de vele geparkeerde auto's in de straten en versperringen (hekjes, paaltjes).



→ De wijk kent een aantal typische situaties met betrekking tot het samenkomen van 'voorkanten' en 'achterkanten'. Een aantal woningen hebben hun voordeur op een overdekte 'galerij', terwijl hier tegenover achterkanten van de overburen op uit komen. Daarnaast is het op een aantal plekken in de wijk lastig af te lezen is wat 'voorkant' en 'achterkant' is. Voor bewoners is dit uiteraard helder, maar voor bezoekers levert dit onduidelijkheid op. Daarnaast kennen de parkeerpleintjes een overdaad aan achterkanten (achterkanten woningen, bergingen, carports) wat de aantrekkelijkheid en verblijfskwaliteit van de ruimte onder druk zet.

13 Oriëntatie in de Mosterdhof

- Zichtlijn
- Geblokerde toegang tot groen
- Groene wijkranden
- Wijkentree
- Doolhofgevoel voor voetgangers

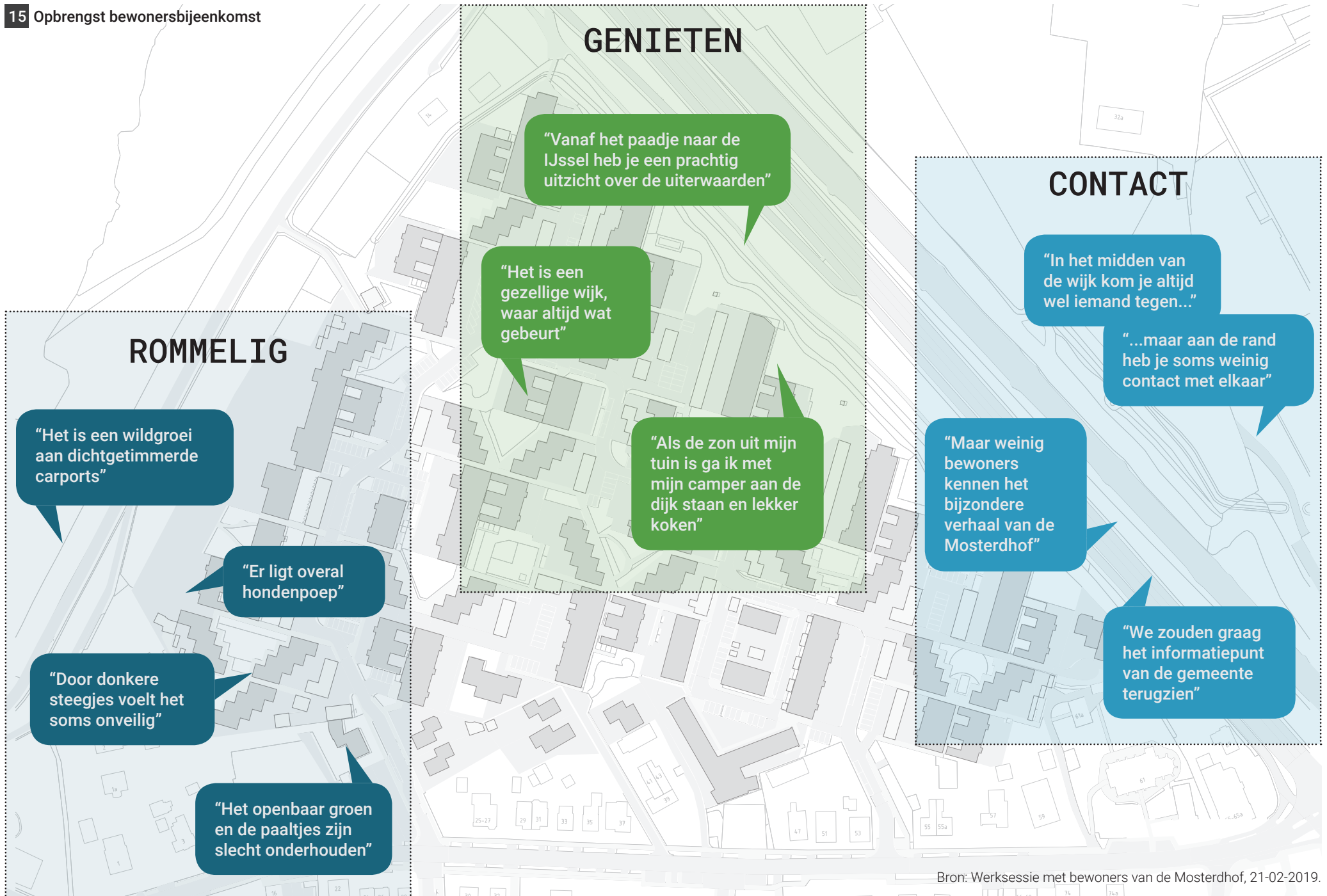
Bron: Wijkshow RUIJTEVOLK,
13-02-2019.



- De oriëntatie in de Mosterdhof is lastig. Bezoekers raken gemakkelijk de weg kwijt. Doordat het gescheiden systeem van auto- en voetverkeer verwaterd is geraakt, is de hiërarchie in de verkeersstructuren lastig te ervaren. Daarnaast gaat de voetgangersroute op sommige plekken via 'stegen' en 'gangen', wat afbreuk doet aan de leesbaarheid van de wijk.
- De wijk is naar binnen gekeerd en kent nauwelijks een relatie met de omgeving: routes lopen 'dood' op het groen langs de randen van de wijk, maar ook zichtlijnen zijn verstoord.
- De entrees van de Mosterdhof ogen momenteel erg stenig en niet zo aantrekkelijk. De wijk is niet (duidelijk) herkenbaar vanaf de Dorpsstraat.



→ Tijdens de werksessie op 21 februari 2019 hebben bewoners van de Mosterdhof verschillende werkvormen gedaan om boven tafel te krijgen wat voor mensen er in de wijk wonen en wat bewoners belangrijke waarden vinden. Mosterdhoffers hebben over het algemeen een nuchtere kijk op de wereld, maar tegelijkertijd zijn de bewoners zo divers als de kleuren in de wijk. Sommigen hechten waarde aan originaliteit en eigenwijsheid en laten dit graag in de woning zien. Andere bewoners hechten meer waarde aan gezamenlijkheid en verbondenheid. Daarnaast hechten enkele bewoners veel waarde aan behulpzaamheid en begaanbaarheid: ze hebben veel contact met andere wijkbewoners. Anderen zijn daarentegen meer op zichzelf gericht.



→ De Mosterdhof is strategisch gelegen en kent een goede bereikbaarheid. De wijk ligt op loopafstand van het centrum en het treinstation van Westervoort. De trein is binnen tien minuten op Arnhem Centraal. Ook ligt de wijk gunstig ten opzichte van de A12.








→ De Mosterdhof ligt dichtbij de uiterwaarden, IJssel en fietsknooppunten. Dit biedt kansen voor recreatie en de verbinding met de omgeving.

→ De Mosterdhof kent geen voorzieningen in de wijk zelf, ook ontbreken duidelijke ontmoetingsplekken in de wijk. Bewoners maken gebruik van de voorzieningen in het centrum van Westervoort en van voorzieningen net buiten de wijk die op loopafstand goed bereikbaar zijn.

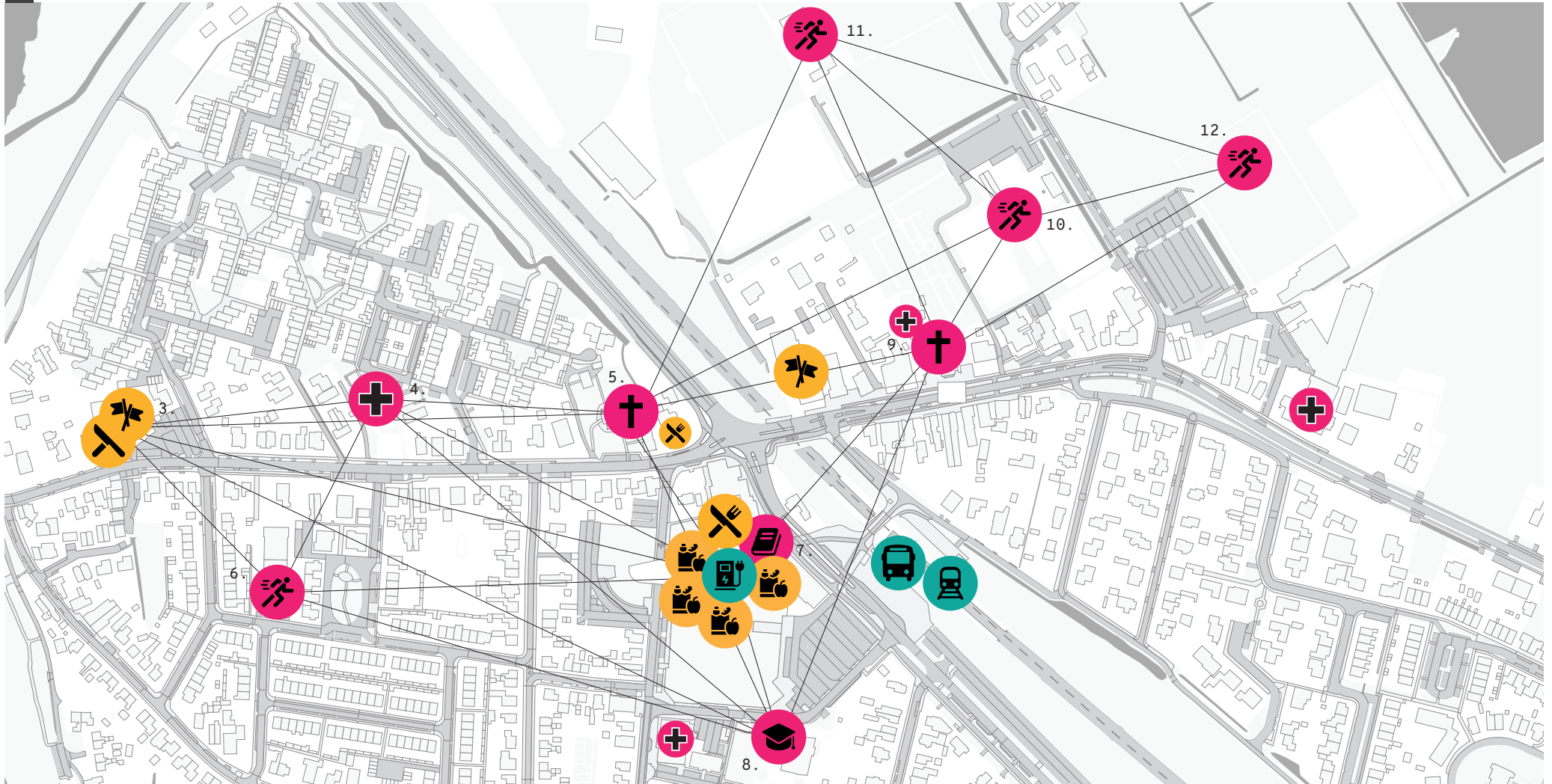
→ De wijk heeft geen zorgvoorzieningen. De aanwezigheid van Ons Thuis biedt wel kansen voor de toekomst: met een verwachte stijgende zorgvraag door de vergrijzing is het denkbaar dat hier ook zorgfuncties een plek kunnen krijgen (bijvoorbeeld via dependances of buitenpoli's).

16 Bovenlokale voorzieningen






-  Toegang tot snelweg
-  Ziekenhuis Rijnstate
-  Busnetwerk
-  Busstation
-  Treinstation
-  Fietsknooppuntenroute
-  Natura 2000 gebied

17 Voorzieningen om de Mosterdhof







- 3. Zalencentrum Wieleman
- 4. Stichting Woongroep Ons Thuis 'huiskamer'
- 5. Kerkgebouw Protestantse gemeente Westervoort
- 6. Balletschool Blanche

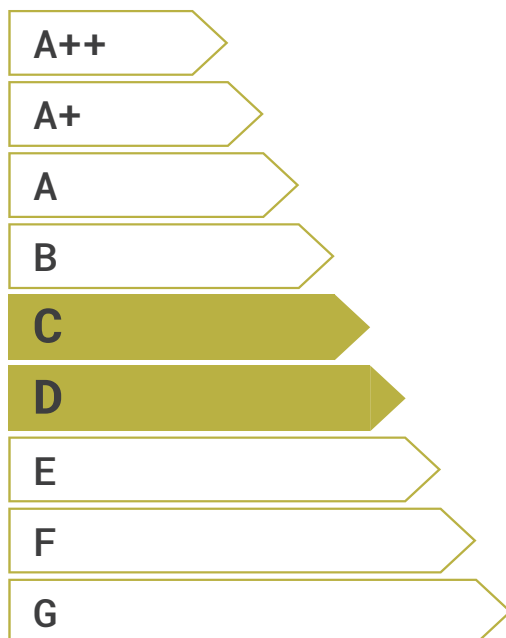
- 7. Winkelcentrum de Wyborgh
- 8. RK basischool de Brug
- 9. Sint Werenfriduskerk
- 10. Tennisvereniging Westervoort
- 11. Sportclub Westervoort
- 12. AVW'66

-  Elektrisch laadpunt
-  Busstation
-  Treinstation

-  Winkelvoorziening
-  Horeca
-  Zalencentrum
-  Zorgvoorziening

-  Kerkgebouw
-  Sportlocatie
-  Bibliotheek
-  School

18 Gemiddelde energielabels in de Mosterdhof



Bron: Nationale energieatlas, 2016

Energieverbruik:

- ▶ **1330 m³** gemiddeld gasgebruik per woning, 2017
- ▶ **3080 kWh** gemiddeld elektriciteitsgebruik per woning, 2017
- ▶ **€120,-** gemiddelde energiekosten per maand, 2017

Bron: Klimaatmonitor, 2017.

Tot **30%** besparing mogelijk met bijvoorbeeld deze maatregelen:

- ▶ Dakisolatie
- ▶ Gevel / spouwmuurisolatie
- ▶ Ramen HR++ glas
- ▶ Vloerisolatie
- ▶ Gedragsverandering: 10%

19 Potentiële duurzame energiebronnen rondom de Mosterdhof Bron: Nationale energieatlas, 2016



→ Van de woningen met een geregistreerd energielabel in de Mosterdhof heeft de meerderheid energielabel C of D. Dit is vergelijkbaar met andere wijken uit de jaren zeventig. De wijk kan op woningniveau tot twintig procent besparen op het energieverbruik door maatregelen zoals dakisolatie en daarnaast nog tien procent door gedragsverandering.

→ De Mosterdhof heeft bovenmatige potentie voor duurzame (collectieve) energieopwekking. Met de aanwezigheid van een rioolgemaal in de wijk, veel daken met een gunstige oriëntatie op de zon, koppelstations in de omgeving, een warmtenet, maar ook de nabijheid van de IJssel en de afvalverbrandingcentrale liggen er veel kansen om energie op te wekken in de wijk of de wijk aan te sluiten op duurzame bronnen in de omgeving.

Op basis van het huidige energieverbruik heeft de Mosterdhof de volgende hoeveelheid aan duurzame energiebronnen nodig:

▶ **1657** woningen met zonnedaken

of

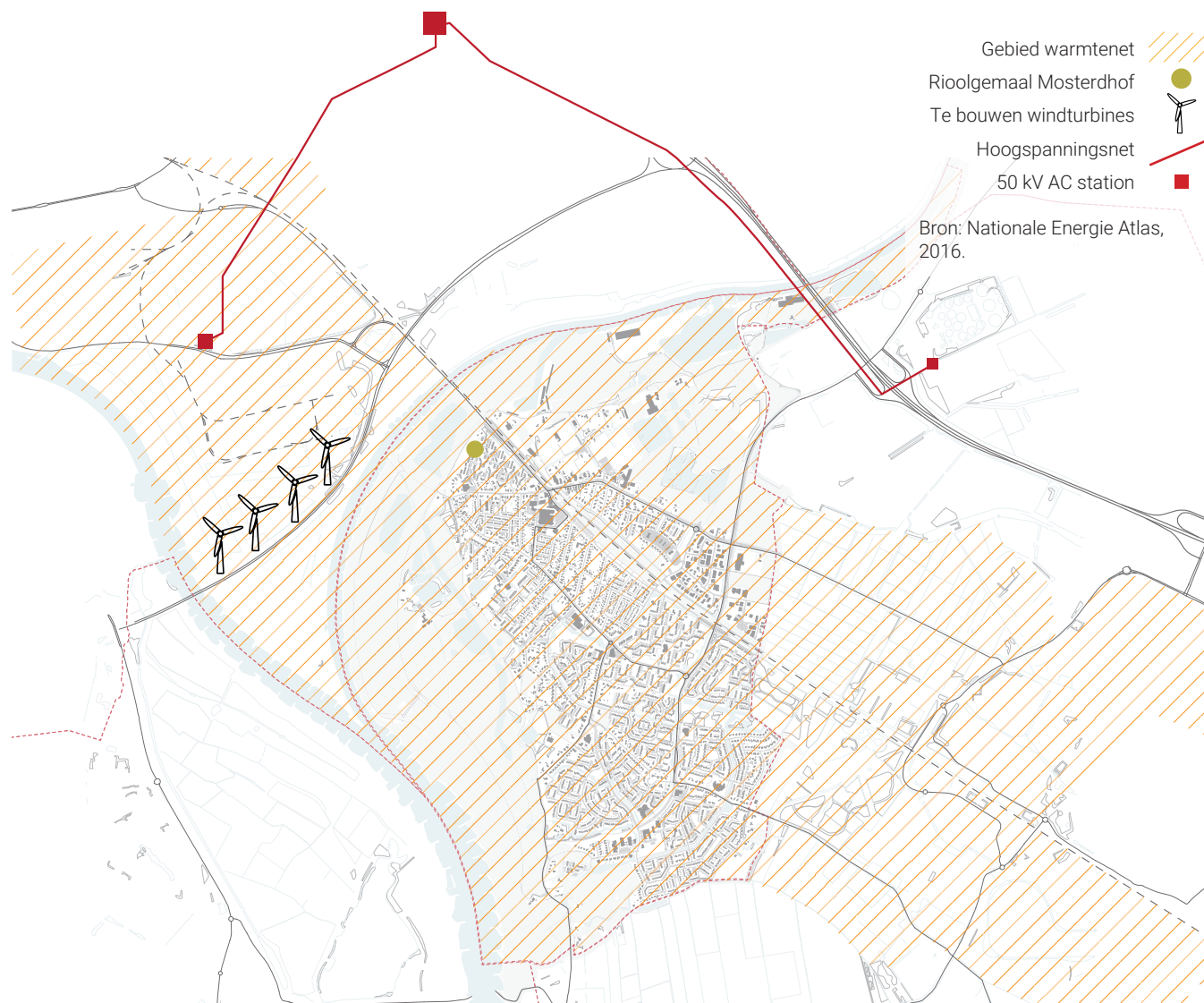
▶ **5,1 - 8,4 ha** zonneveld

of

▶ **0,5 - 0,7** windturbine van 3MW

Bron: Ruimtelijke verkenning Energie en Klimaat, 2018.

20 Energiebronnen rondom de Mosterdhof





Titel
Sub titel

Auteur: Merel Lammertink
Datum: 07-03-2019
Schaal: 1:2.545

Waterschap Rijn en IJssel
Postbus 148 - 7000 AC Doetinchem
Telefoon: 0314 - 369 369



Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. © 2009 Alle rechten voorbehouden Waterschap Rijn en IJssel

COLOFON

Deze bijlage is opgesteld door bureau RUIMTEVOLK in het kader van het wijkontwikkelingsplan Mosterdhof 2019 - 2030, in opdracht van de gemeente Westervoort.

Fotografie, kaartmateriaal en afbeeldingen

Tenzij anders vermeld: RUIMTEVOLK

April 2019

