Herstructurering Rietstraat, Zeebiesstraat en omgeving

Analyse

Versie 30 december 2021

Opgesteld door Mercatus, in samenwerking met gemeente Noordoostpolder:

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding		pagina 3
2	Ontstaansgeschiedenis		pagina 5
3	Volkshuisvestelijke analyse		pagina 9
4	Ruimtelijke en stedenbouwkundige analyse		pagina 22
5	Sterkte/zwakte-analyse		pagina 30
6	Conclusies & Vervolg		pagina 35
7	Communicatie, participatie en besluitvorming		pagina 37
	Bijlage 1	Woningplattegrond	pagina 38
	Bijlage 2	Foto's hedendaagse situatie	pagina 39
	Bijlage 3	Structuurkaarten	pagina 41

1 INLEIDING

Op 15 december 1943 is de eerste sleutel van de woning aan de Middenstraat 2 (tegenwoordig Rietstraat 2) aan de bewoners overhandigd (zie de foto's in bijlage 1). Daarmee behoren de woningen aan de Rietstraat, Duizendknoopstraat, Zeeasterstraat en Moerasandijviestraat tot de oudste straten van Emmeloord. Dat levert heden ten dage een aantal problemen op. De problemen zijn van dusdanig ernstige omvang dat herstructurering noodzakelijk is. Wat is het probleem?

Technisch gezien, gaan de woningen naar het einde van de levensduur toe. De opeenvolgende renovaties en aan- en uitbouwen maken nieuwe renovaties complex. Bewoners geven aan tegen diverse problemen rondom vocht, tocht, lekkages en veroudering aan te lopen. Ook volkshuisvestelijk zijn er problemen. De indeling en bruikbaarheid van de huisjes sluit niet meer aan bij de hedendaagse woonwensen. De doelgroep die dit soort woningen nog interessant vindt, neemt af. De kwaliteit is in het algemeen ondermaats. De energetische kwaliteit is moeilijk te verbeteren. Aanpak van de door bewoners aangevoerde klachten is lastig omdat herstel van het ene probleem leidt tot noodzakelijke aanpak van andere gebreken als gevolg van de constructie, het zogenaamde domino-effect. De woningen zijn weliswaar betaalbaar, maar ook niet groot, terwijl de tuinen daarentegen buitenproportioneel groot zijn. Vroeger was dit functioneel (moestuinen, waslijnen, etc.), maar nu wordt de tuin door menig bewoner niet meer gebruikt en verwaarloosd. De schuttingen en achterpaden hebben een negatieve invloed op de leefbaarheid en beleving.

De andere kant van de medaille is dat de huidige bewoners over het algemeen graag wonen in deze buurt. Dat heeft te maken met de ligging naast het centrum van Emmeloord, de ruimte en grote tuinen en de betaalbaarheid van de huizen. Veel mensen kennen de buurt van oudsher doordat er familieleden hebben gewoond.

In 2016 is door Mercatus een participatieproces met bewoners in de Plantenbuurt opgezet, waarbij er diverse wijkgesprekken zijn gevoerd en er een huurderswerkgroep is gevormd. Ook wordt samengewerkt met de gemeente. Uitgangspunt van Mercatus en gemeente was destijds om de woningen te behouden. In de wijk zijn daarom ook woningen verkocht, waardoor er nu sprake van versnipperd bezit is. Een aantal klachten en suggesties van toen is daadwerkelijk

opgepakt en uitgevoerd, maar sommige maatregelen blijven als gevolg van het domino-effect op de plank liggen en worden niet uitgevoerd. Eind 2019 leidt dat tot een andere houding ten aanzien van de toekomst van de woningen in deze buurt. (Gedeeltelijke) Sloop en nieuwbouw is niet meer uitgesloten, maar bespreekbaar als een van de mogelijkheden. Besloten is een herstructureringsplan op te stellen, waarbij bewoners en stakeholders betrokken worden.

Eind 2020 is een klankbordgroep van bewoners van woningen aan de Riet- en Zeebiesstraat en omgeving opgericht. In eerste instantie is het procesplan op 1 december met 9 bewoners gedeeld en besproken. Na de officiële start van het project, waarbij wethouder Marjan Uitdewilligen en directeur-bestuurder Ton Beurmanjer op 12 april 2021 acte de presence geven in de buurt, hebben zich nog een twintigtal bewoners aangemeld voor deze klankbordgroep. Daarbij zitten zowel huurders als eigenaar-bewoners. De mensen zijn betrokken en benieuwd en geven gevraagd en ongevraagd advies.

Vanaf 2020 hebben we te maken met de gevolgen van het Corona-Virus. Dat vraagt creativiteit in het participatieproces met bewoners en andere betrokkenen. Reden om diverse werk- en participatievormen te gebruiken, al naar gelang de behoefte en wensen van betrokkenen vanuit gemeente en bewoners. Waar mogelijk wordt gewerkt met fysieke bijeenkomsten, waar noodzakelijk met digitale varianten. Op die manier worden 3 fasen doorlopen: de analysefase, de visiefase en planfase. Deze analyse markeert de afsluiting van de eerste fase, de analyse.

2 ONTSTAANSGESCHIEDENIS

2.1 Inleiding

De geschiedenis bepaalt de loop van de toekomst, daarom kijken we in dit hoofdstuk terug naar het ontstaan van de Rietstraat Zeebiesstraat en de directe omgeving.

2.2 Historie

In 1936 werd begonnen met het aanleggen van de dijken om de Noordoostpolder. Deze dijken waren in 1940 klaar. Daarna begon het droogmalen van het gebied. En in 1942 viel de polder officieel droog. Redelijk snel daarna in 1943 werd begonnen met de bouw van de eerste huizen in dorp A zoals Emmeloord eerst werd genoemd. De eerste woningen werden gebouwd aan de Middenstraat, de straat die we nu kennen als de Rietstraat. Daarna volgden de Zuidstraat (Zeeasterstraat), de Weststraat (Zeebiestraat) en de Ooststraat (Espelerlaan). De architecten van deze woningen hingen de Delftse School aan en waren niet gecharmeerd van moderne architectuur (zie box 1).

Box 1: De Delftse School

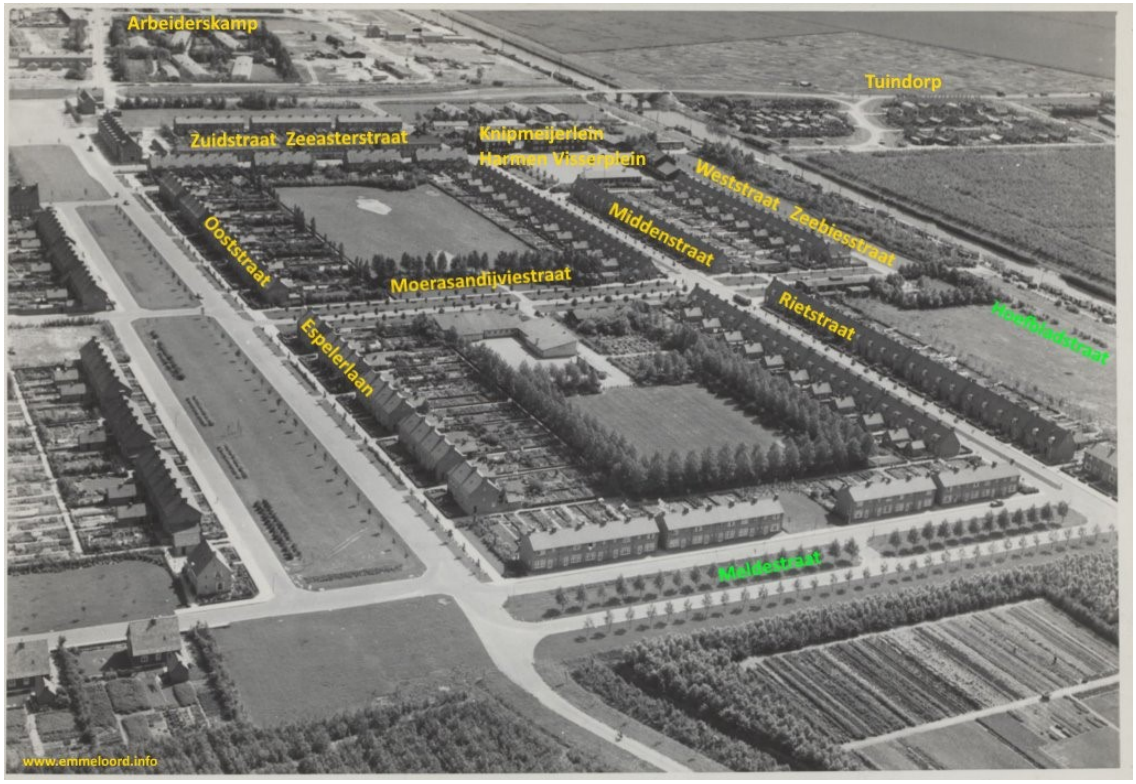
De Delftse School was een stroming in het traditionalisme in de Nederlandse architectuur die is ontstaan rondom de Delftse hoogleraar ir. Marinus Jan Granpré Molière. Kenmerkend voor de Delftse School zijn het vrijwel uitsluitende gebruik van baksteen, brede kozijnen en erkers (veelal in lichte kleuren), hoge gootlijnen en groene hagen. Ook geldt dat de vorm wordt bepaald door de functie. Eenvoudige woningen en grote publieke gebouwen. Deze stroming is beeldbepalend voor de eerste woningen van Emmeloord. Cultuurhistorisch wordt hier dan ook veel waarde aan gehecht. Dit hebben gemeente en Mercatus vastgelegd in het DNA van de Noordoostpolder.

2.3 Middenstraat, Zuiderstraat, Weststraat en Ooststraat

Aan de Rietstraat en de Zeebiesstraat worden traditionele kleine huizen gebouwd. De woningen zijn bedoeld voor ploegbazen en leidinggevend personeel van de Directie Wieringermeer en winkeliers. De huizen hebben diepe tuinen die ruimte bieden aan een groentetuin en kippen en gras voor het drogen van de was. Op Rietstraat 1 zat het postkantoor. De bouw van deze eerste woningen ging onder Duitse bezetting door. Maar er was wel gebrek aan geld en materiaal. Mede hierdoor bleven het huizen met één bouwlaag en kap. Er werd wel aandacht besteed aan bijzondere metseltechnieken. Dit is soms nu nog terug te zien aan de detaillering rond ramen en deuren en onder de dakgoot. Aan de Ooststraat, de huidige Espelerlaan, werden grotere woningen gebouwd, die waren bedoeld voor de ingenieurs. De Espelerlaan valt buiten ons kerngebied.

Onderstaande foto's laten de eerste straten van Emmeloord vanuit de lucht zien.

Figuur 1: luchtfoto 1960



Figuur 2: Luchtfoto met de eerste straten van Emmeloord

2.4 Cultuurhistorische aspecten

Nader in te vullen op basis van het onderzoek in opdracht van de gemeente, uitgevoerd door ‘t Oversticht.

2.5 Onderzoeksgebied van deze analyse (inkadering)

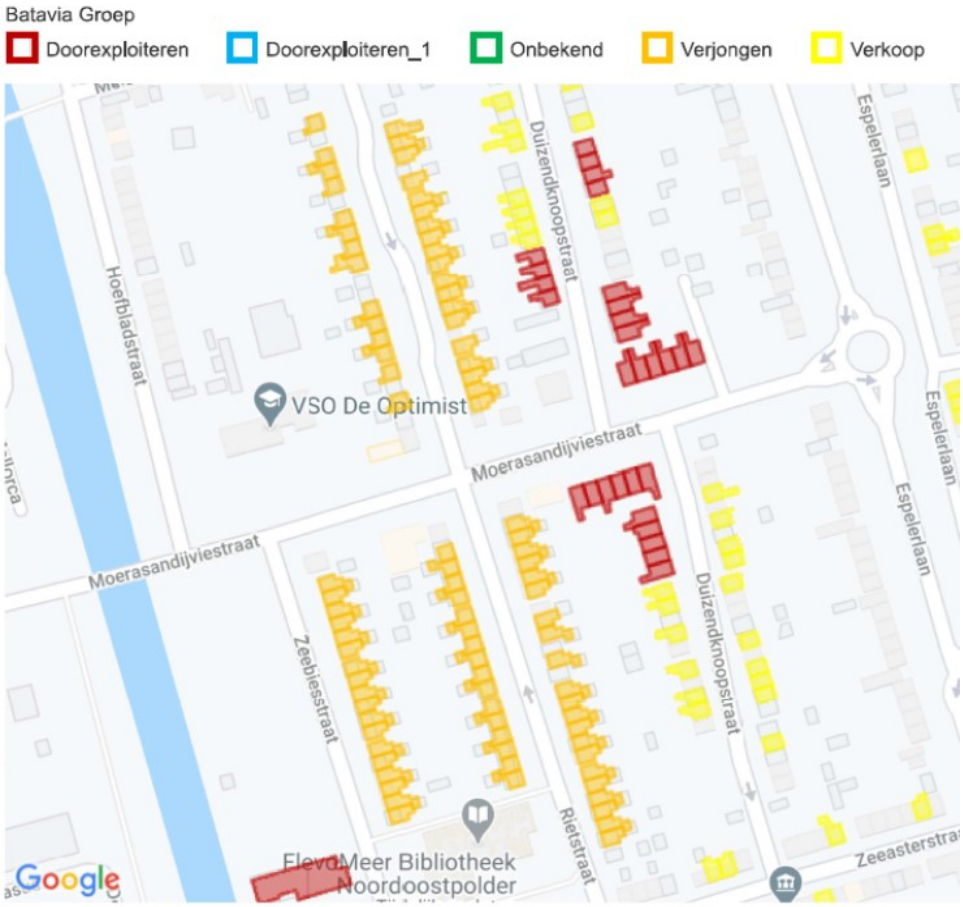
Op de kaart hieronder zie is het kerngebied met stippellijnen omcirkeld. Hierin bevinden zich drie woningcomplexen aan de Rietstraat en de Zeebiesstraat van Mercatus welke aanleiding vormen voor een heroriëntatie op de toekomst. Straten staan niet op zich. Daarom wordt in het onderzoek ook de omgeving van de Plantenbuurt meegenomen (zoals aangegeven op de foto)

Figuur 3: kerngebied (binnen stippellijn ligt het kerngebied)

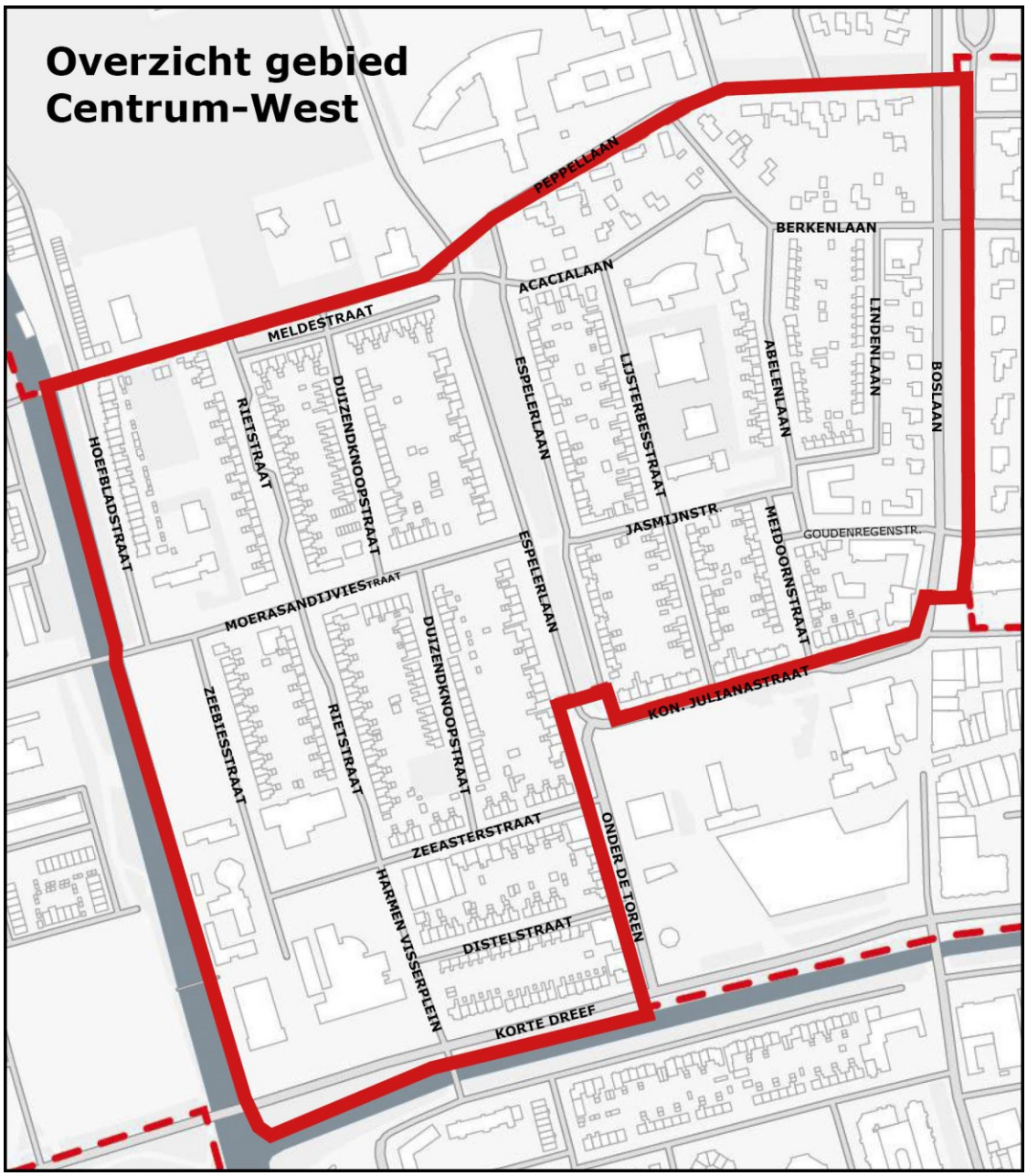
3 VOLKSHUISVESTELIJKE ANALYSE

3.1 De woningen: aanbodzijde

De Plantenbuurt is de officiële wijk waar het zoekgebied en het kerngebied onderdeel vanuit maken. Gemeentelijke cijfers worden op wijkniveau vastgelegd. Om een beeld te krijgen van de woningen in het gebied volgen hier algemene cijfers over de Plantenbuurt. Op onderstaande kaart is de Plantenbuurt weergegeven inclusief het woningbezit van Mercatus. De verschillende kleuren geven de strategie voor de woning aan. Het kerngebied betreft de Rietstraat en de Zeebiesstraat, deze woningen hebben de strategie verjongen. Wat betekent dat voor de woningen op korte termijn een grote ingreep vereist is.



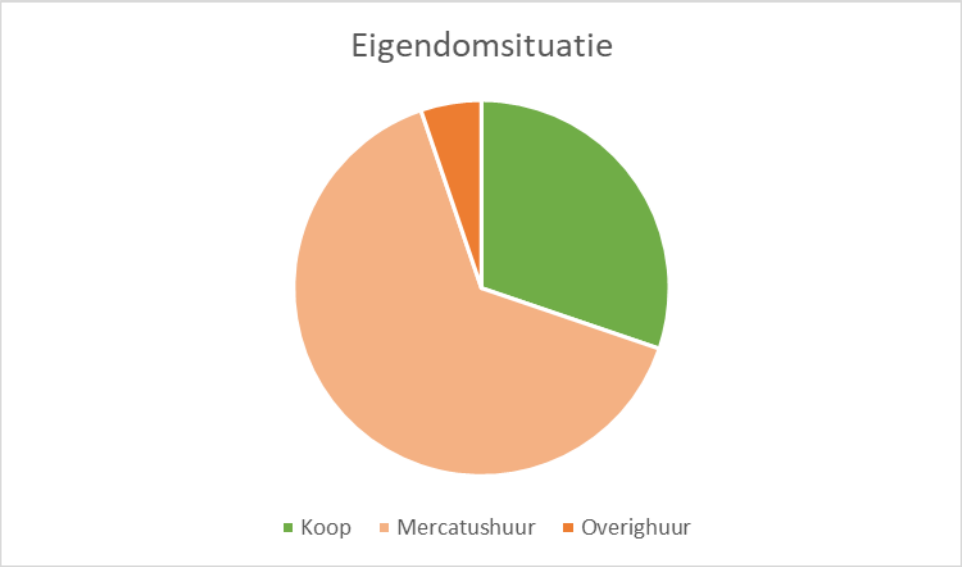
Figuur 4: Plantenbuurt met het bezit van Mercatus en de bijbehorende strategie



Figuur 5: Plantenbuurt Emmeloord met straatnamen

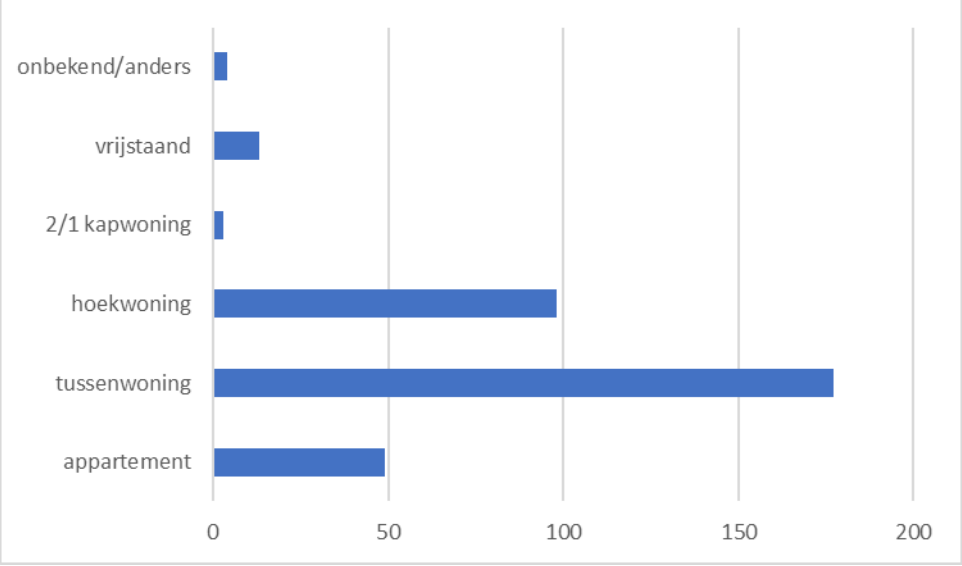
Eigendomssituatie Plantenbuurt

Zoals onderstaande grafiek laat zien, is het merendeel van de woningen een huurwoning in bezit van Mercatus 222 van de 341 in totaal.



Figuur 6: verdeling huur en koop in de Plantenbuurt.

In figuur 7 is een overzicht gegeven van het type woning in de Plantenbuurt. Te zien is dat het merendeel van de woningen bestaat uit een tussenwoning en een hoekwoning. Dit komt ook overeen met de woningen aan de Rietstraat en de Zeebiesstraat. Dit zijn woningen in rijen opgedeeld in blokken.



Figuur 7: overzicht van type woning in de Plantenbuurt.

Kerngebied (Rietstraat en Zeebiesstraat)

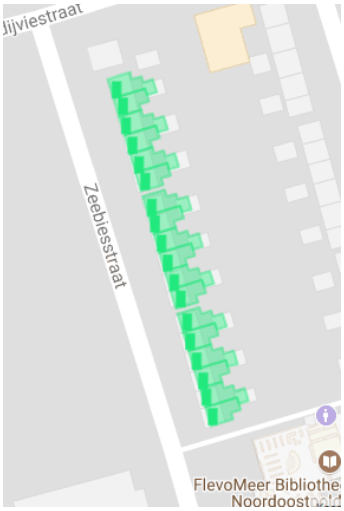
Mercatus werkt middels vastgoedsturing, waarin voor elk woningcomplex wordt bijgehouden wat er aan moet gebeuren. Vanuit de vastgoedsturing 2020 zijn er drie complexen die de strategie verjongen hebben gekregen. Dit zijn de complexnummers 84797,84798 en 84799 in de straten Rietstraat en Zeebiesstraat. Deze woningen van Mercatus zijn gebouwd in de periode van 1943 tot en met 1946. De woningen aan de Rietstraat zijn de eerste woningen van Emmeloord en zoals we in hoofdstuk 2 hebben kunnen lezen is mede door het gebrek aan bouwmateriaal en geld gekozen voor een simpele woning van een bouwlaag met kap.

De complexen tellen bij elkaar 88 woningen. 73 woningen zijn eengezinswoningen met 3 slaapkamers op de verdieping met een gemiddelde oppervlakte van 70m2 en een diepe tuin. 15 woningen zijn multifunctionele woningen. Deze laatste woningen zijn vanouds reguliere eengezinswoningen, maar er is een slaapkamer op de begane grond gerealiseerd. In het verleden zijn woningen verkocht waardoor de blokken zijn versnipperd.

3.1.1 Aanbod van woningen: aantallen, typen, indelingen, kwaliteit, bouwjaren

In deze paragraaf volgen puntsgewijs enkele basisgegevens van de woningen in de 3 complexen

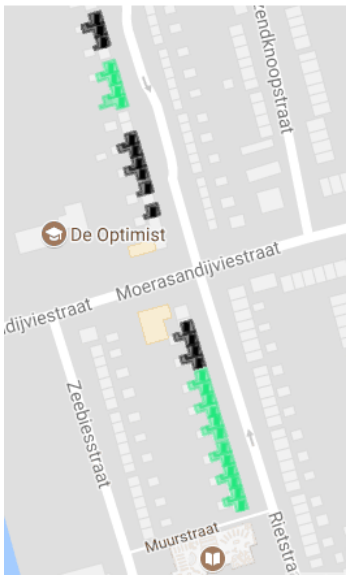
Basisgegevens complex 84797 Zeebiestraat



- 18 eengezinswoningen
- Bouwjaar 1944
- Strategie verjongen (groen volledige blokken)
- De huurprijs valt in de categorie betaalbaar 2 (max €678,66).
- Energie index tussen de 1,42 en 1,5 (label C)
- Beukmaat woningen 6, m1 woningbreedte, bij 7 m1 woningdiepte bij diverse woningen is een tussenbouw door Mercatus geplaatst waar de keuken is gesitueerd.
- 3 aaneengesloten blokken

Basisgegevens complex 84798 Rietstraat onevenzijde

- 30 eengezinswoningen
- Bouwjaar 1944
- Strategie verjongen 16 woningen (groen)
- Strategie verkoop 14 woningen (zwart)
- De huurprijscategorie betaalbaar 2 (max €678,66) en 1 woning duur (max €752,33).
- Doelgroep alle leeftijden en 1 woning WMO
- Energie index tussen de 1,46 en 1,52 label C (waarbij een woning een EI heeft van 2,26)
- Beukmaat woningen 6,5 m1 woningbreedte bij 6,6 m1 woningdiepte.
- 2 aaneengesloten blokken



Basisgegevens complex 84799 Rietstraat even zijde

- 40 eengezinswoningen
- Bouwjaar 1943
- Strategie verjongen 18 woningen (groen)
- Strategie verkoop 16 woningen (zwart)
- De huurprijscategorie betaalbaar 2 (max €678,66)
- Energie index tussen de 1,48 en 1,55 (Label C)
- Beukmaat woningen 6, m1 woningbreedte, bij 7 m1 woningdiepte bij diverse woningen is een tussenbouw door Mercatus geplaatst waar de keuken is gesitueerd.
- 2 aaneengesloten blokken

3.1.2 Overzicht van de aanpassingen, verbeteringen, renovaties, groot onderhoud

De woningen zijn in eerste aanzicht in een redelijke conditie, op onderdelen zijn er acties nodig. De woningen zijn toe aan schilderwerk. Verder zijn de goten en de dakpannen aan vervanging toe. Deze zijn aan het einde van de levensduur. Vanuit de inspectie blijkt dat de isolatie die in 1979 is toegepast bij de renovatie niet meer voldoet. In theorie hebben deze woningen energielabel C maar de bewoners ervaren dit niet zo. Dit blijkt ook wel uit destructief onderzoek daarnaar. Isolatie die destijds is toegepast, is los gelegd tussen de dakpannen en de gipsplaten binnen. De isolatieplaten sluiten niet op elkaar aan. In praktische

zin zijn deze woningen niet goed geïsoleerd als we dit afzetten naar de gewenste kwaliteit van nu. Uit gesprekken met bewoners blijkt ook dat de isolatie erg matig is. Bewoners ervaren tocht, vocht, koude-stromen en sommige huurders hebben een relatief erg hoge energierekening. De kamers boven zijn zonder extra straalkachel niet goed warm te krijgen.

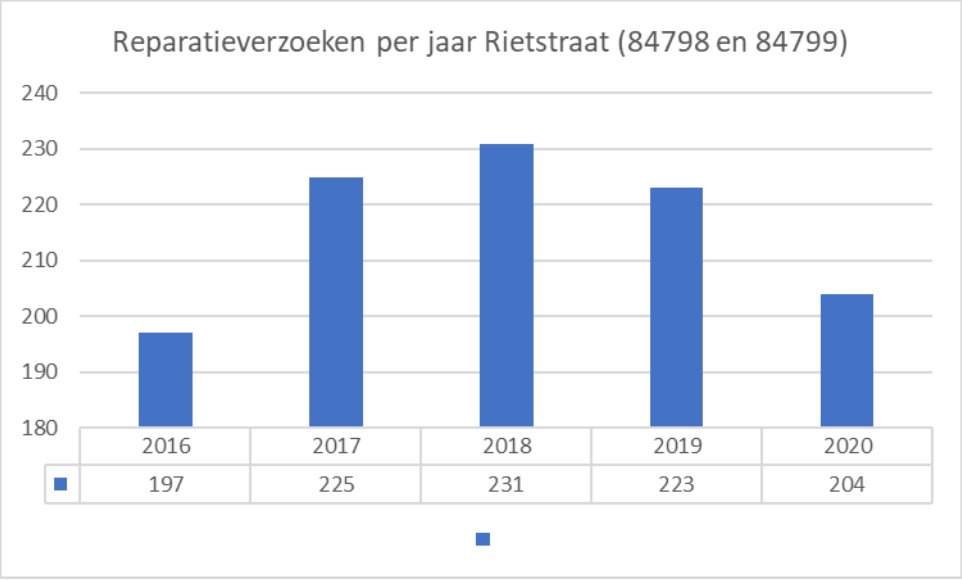
Isolatie is niet het enige probleem. Het probleem met de woningen is het domino-effect dat optreedt: repareren van een probleem levert weer een ander probleem op, dat weer opgelost moet worden, etc. Als bijvoorbeeld de dakkapel vervangen moet worden, dan dient ook de doucheruimte aangepakt te worden, indien de doucheruimte aangepakt wordt, dienen de binnenwanden verbeterd te worden en vanuit daar vraagt weer de elektrische installatie aandacht.

In de woningen kan daarnaast asbest op de volgende plekken aanwezig zijn

- Betimmering in woonkamer van draagbalk (risicoklasse 2a zwaarste sanering)
- Plaatjes zolder (risicoklasse 2a zwaarste sanering)
- Restanten asbest in de kruipruimte
- Buismaterialen in de kruipruimten
- Radiatoren (risicoklasse 1 lichtste saneringsmethode)

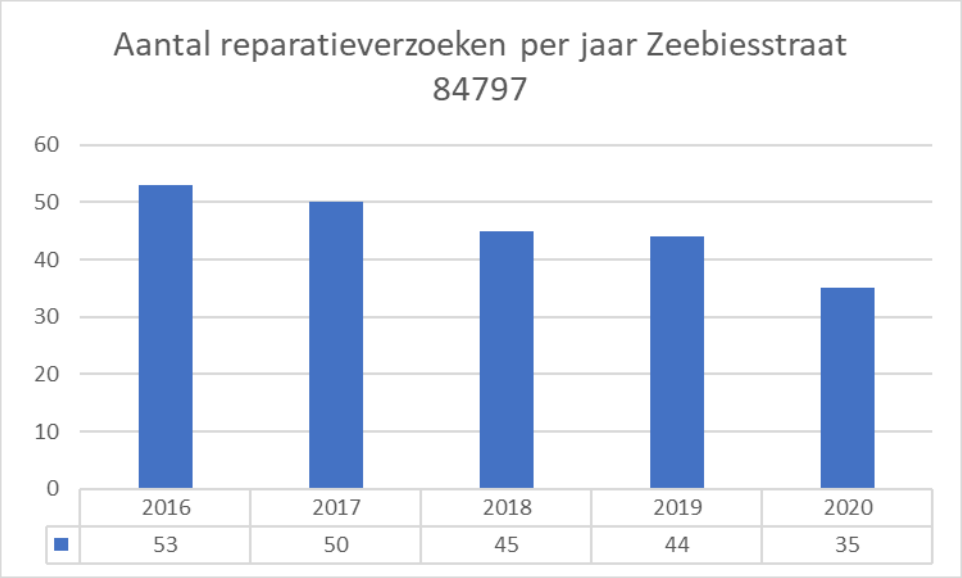
3.1.3 Technische klachten

Het aantal reparatieverzoeken op jaarbasis staan in onderstaande grafiek. De aantallen fluctueren rond de 200 verzoeken in de afgelopen jaren. Gemiddeld gaat het hierover 3,4 reparatieverzoeken per woning per jaar.



Figuur 7: Aantal reparatieverzoek per jaar Rietstraat

Het aantal reparatieverzoeken aan de Rietstraat ligt relatief hoger dan aan de Zeebiesstraat. Gemiddeld genomen gaat het hier over 2,9 reparatieverzoeken per woning per jaar.



Figuur 8: Aantal reparatieverzoeken per jaar Zeebiesstraat

3.1.4 Kaartmateriaal

In bijlage I is een tekening van de plattegrond toegevoegd. Dit betreft de meest gangbare plattegrond van de woningen aan de Rietstraat en de Zeebiestraat.

3.2 De woningen: vraagzijde

De woningen van de 3 complexen vallen allemaal in de huurprijscategorie betaalbaar 2 met een huurprijs tot €678,66 (prijspeil 2021). De woningen zijn gelabeld voor alle leeftijden. Dat wil zeggen dat de woningen voor elke leeftijd met een daarvoor passend inkomen toegankelijk is. Er zijn enkele uitzonderingen, 15 woningen hebben het label senioren. Dit betekent dat mensen vanaf 55 jaar mogen reageren op deze woning. Hieronder volgen complexgewijs enkele gegevens over de vraagkant zoals doelgroepen, de bewoners, de woonduur, zoektijd, het aantal reacties en het aanbiedingresultaat.

Complex 84797 Zeebiesstraat

- Doelgroep alle leeftijden en senioren.(2 woningen)
- Gemiddelde leeftijd is 56,1 jaar (gemiddelde totale bezit is 54 jaar)
- Gemiddelde woonduur 17,8 jaar
- Er is geen sprake van huurachterstanden.

Complex 84798 Rietstraat (oneven zijde)

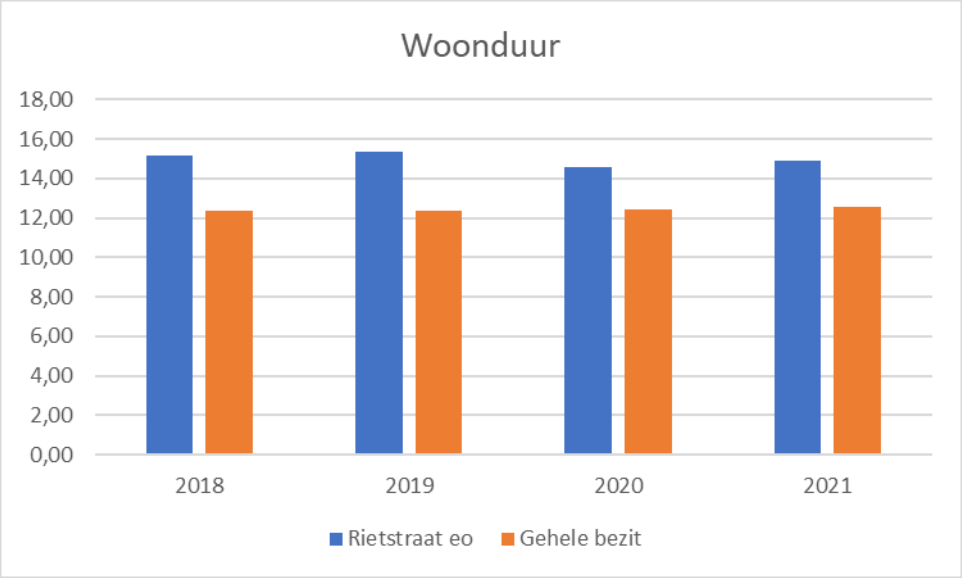
- 30 eengezinswoningen waarvan 1 woning is aangemerkt als wmo woning.
- Gemiddelde leeftijd 50,2 (gemiddelde totale bezit is 54 jaar)
- Gemiddelde woonduur 14,1 jaren
- Geen huurachterstanden

Complex 84799 Rietstraat (even zijde)

- Doelgroep alle leeftijden 25 woningen, senioren 13 woningen en 2 woningen WMO
- Gemiddelde leeftijd 56,3 jaar (gemiddelde totale bezit is 54 jaar)
- Gemiddelde woonduur 13,6 jaar
- Huurachterstand komt sporadisch voor.

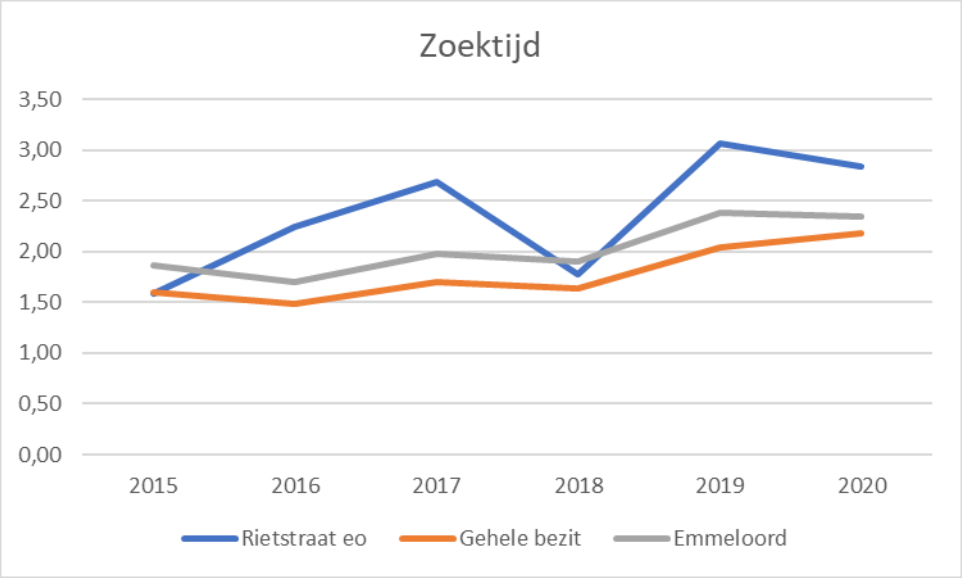
3.2.1 De vraag naar de woningen, veranderingen in de vraag

Ondanks de leeftijd van de huizen en de technische staat van de woningen is de verhuurbaarheid goed. De mensen wonen graag in deze straten, zo krijgen we terug uit de wijk. Dit is bijvoorbeeld ook terug te zien in de woonduur (=het gemiddeld aantal jaren dat een huurder in de woning woont). De woonduur in de Rietstraat e.o. ligt de afgelopen jaren hoger dan de gemiddelde woonduur van alle woningen van Mercatus.



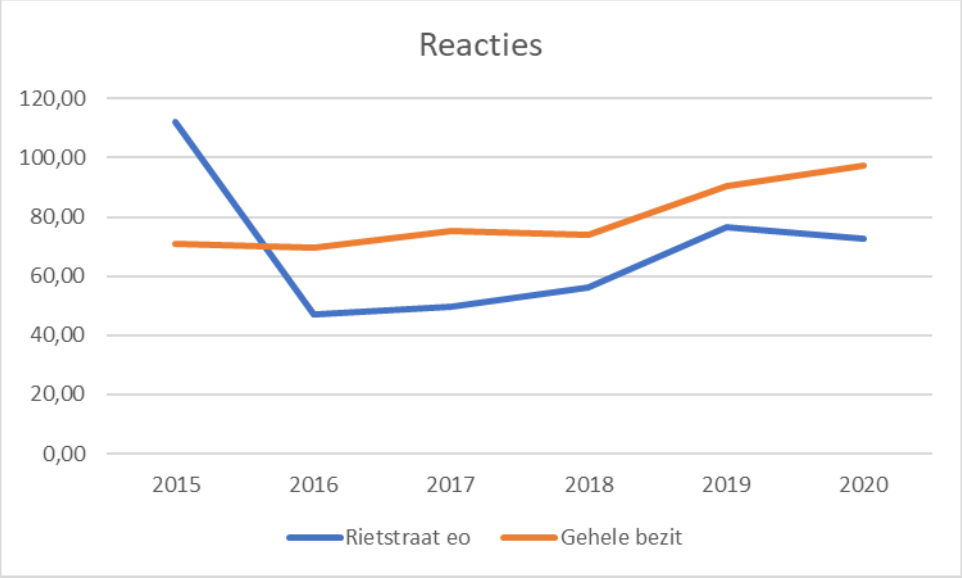
Figuur 9: De gemiddelde woonduur van het gehele bezit van Mercatus en de drie complexen Rietstraat eo.

In onderstaande grafiek is de zoektijd weergegeven over de afgelopen jaren voor de drie complexen Rietstraat en Zeebiesstraat en de gemiddelde zoektijd voor het gehele bezit. De zoektijd voor de Rietraat e.o. ligt structureel hoger dan de het gemiddelde van het gehele bezit. Daarbij moet gezegd worden dat de zoektijd voor Emmeloord sowieso hoger ligt dan de zoektijd in de dorpen. De mensen moeten dus over het algemeen langer wachten totdat ze in aanmerking komen voor een woning aan de Rietstraat en Zeebiesstraat. Dat wil zeggen dat de woningen dus nog steeds goed verhuurd kunnen worden en daar geen daling in is te zien in de afgelopen jaren.



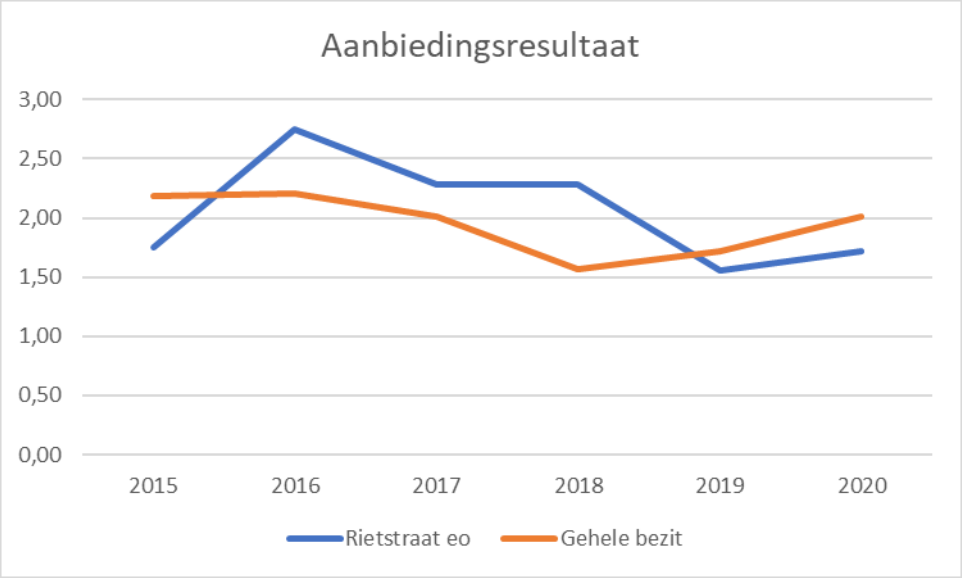
Figuur 10: de zoektijd over de afgelopen jaren voor het gehele bezit en de drie complexen Rietstraat eo.

Het aantal reacties op de woningen die worden aangeboden ligt lager dan het gemiddeld aantal reacties op het totale bezit. Gemiddeld scheelt het zo'n 20 reacties per woning.



Figuur 11: gemiddeld aantal reacties per woning

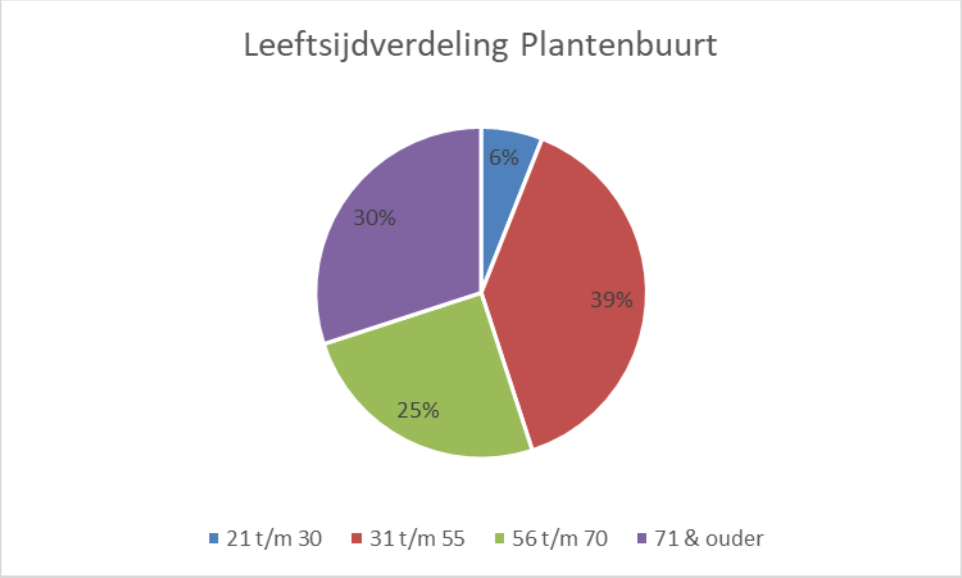
Het verschil in aanbiedingsresultaat is wisselend. De laatste twee jaar ligt het aanbiedingsresultaat van de Rietstraat e.o. onder het gemiddelde van het totale bezit. Een woning in de Rietstraat e.o. hoeft dus minder vaak aangeboden te worden dan gemiddeld.



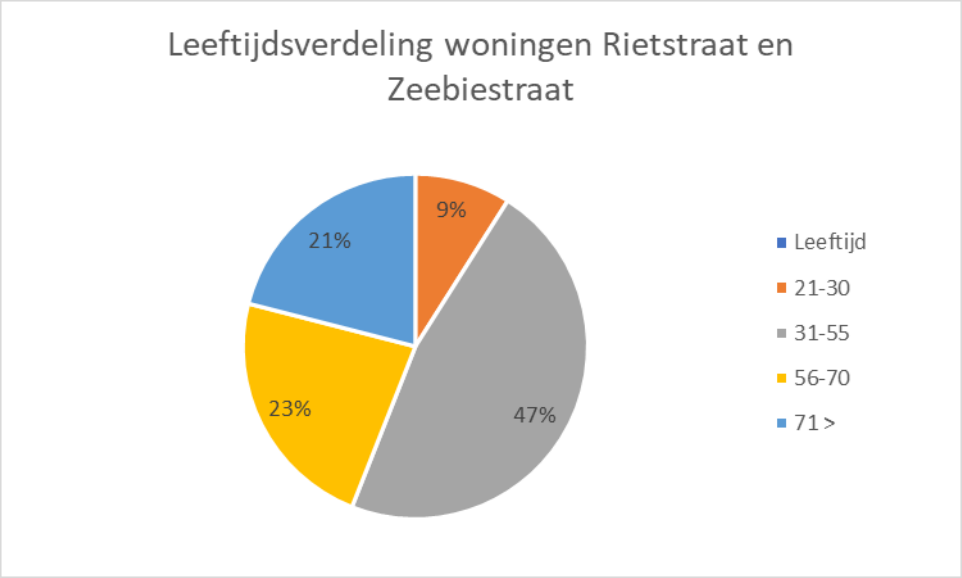
Figuur 12: Aanbiedingsresultaat

3.2.2 De bewoners: gezinssamenstelling, leeftijd, sociale achtergrond, etniciteit

In de onderstaande diagram is de leeftijdsverdeling in de Plantenbuurt weergegeven. 55% van de bewoners is 55 jaar of ouder.



Figuur 13: De leeftijdsverdeling in de Plantenbuurt 2021



Figuur 14: Leeftijdsverdeling woningen Rietstraat en Zeebiesstraat (2021)

Als we kijken naar de Plantenbuurt als geheel tellen we 591 bewoners. Daarvan bestaat meer 56 % van de bewoners uit 1 en 2 persoonshuishoudens.

Onderstaande grafiek laat de herkomst van de bewoners van de Plantenbuurt zien.

Figuur 15: herkomst van de bewoners in de Plantenbuurt 2021

Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning is het huishoudinkomen bepalend. Op basis van dit inkomen in combinatie met de huishoudsamenstelling kan op woningen in een bepaalde huurpiscategorie worden gereageerd. Dit gegeven is de enige indicatie die we kunnen geven over de inkomenssituatie van de bewoners. De woningen vallen in huurprijscategorie 2 (maximaal €678,66) Op deze woningen mag je reageren als niet meer verdient dan €40.024 per jaar. Voor een 1 persoonshuishouden moet je meer dan €23.725 verdienen en een tweepersoonshuishouden moet minimaal €32.200 verdienen wil je op deze woningen reageren.

3.2.4 Kwetsbare bewoners

Er zijn naast de kennis van de mensen werkzaam in de wijk zoals de wijkconsulent geen gegevens beschikbaar ter indicatie van de kwetsbaarheid dit met het oog op de privacy en gegevensdeling. Over het algemeen zien we bij Mercatus wel een toename in het aantal kwetsbare mensen, mede veroorzaakt door het landelijk zorgbeleid dat langer zelfstandig thuis wonen stimuleert. Daarnaast hebben we te maken met de uitstroom uit de maatschappelijke opvang, de scheiding van wonen en zorg bij instellingen en de instroom van statushouders. Op basis van de kennis van de buurtbeheerders van de betreffende complexen ontstaat geen afwijkend beeld ten opzicht van de rest van het bezit.

3.3 Leefbaarheid

In deze paragraaf kijken we naar een aantal aspecten die de leefbaarheid van het gebied mede bepalen. Dit zijn bijvoorbeeld de aanwezigheid van voorzieningen en winkels, maar ook overlast en klachten spelen hier een rol.

3.3.1 Economische kenmerken, winkels, bedrijvigheid

De woningen liggen op loopafstand van het centrum van Emmeloord. In de directe nabijheid bevinden zich ook nog enkele voorzieningen.

Aan Moerasandijviestraat op de kruising met de Rietstraat zitten een aantal winkels, zoals een bloemenwinkel, een shoarmazaak, en een belwinkel.

Aan de Zeeasterstraat zijn ook nog een aantal voorzieningen zoals een fietsenwinkel en een groenteboer.

3.3.2 (sociale) Voorzieningen in de buurt

De bibliotheek is op loopafstand te vinden aan het Harmen Visserplein en ook het Cultuurbedrijf is daar gevestigd.

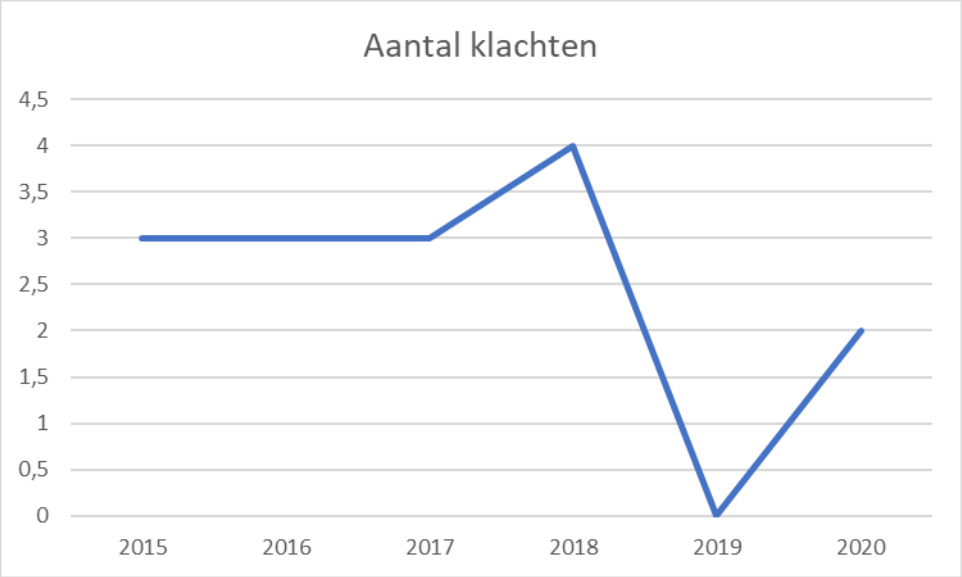
3.3.3 Sociale structuren en -verbanden (verenigingen, etc.)

In het kerngebied liggen geen verenigingen. Er bevindt zich wel een school. VSO De Optimist verzorgt voortgezet speciaal onderwijs, van praktijkgericht onderwijs tot en met onderwijs op vmbo-tl niveau, maar kent een meer regionale functie dan een wijkfunctie.

3.3.4 Overlastsituaties en klachten

Het aantal klachten en overlastsituaties wijkt niet af van het totale bezit. De wijkconsulent geeft aan dat ook de overlast niet afwijkt van de rest van het bezit. Er gebeurt wel eens wat, maar dat

is overal zo. In onderstaande figuur is het aantal klachten over de afgelopen jaren te zien. Jaarlijks liggen de klachten op het gemiddelde van het totale bezit.



3.3.5 De woonomgeving, tuinen, voorzieningen

De woonomgeving wordt gekenmerkt door grote voor en achtertuinen. De tuinen zijn oorspronkelijk bedoeld om zelfvoorzienend te zijn (moestuintjes) en om een plek te hebben om de was te drogen. Er zijn nauwelijks nog tuinen die op deze manier worden gebruikt. De Rietstraat is een rechte straten met aan beide zijden parkeren. De Zeebiesstraat heeft aan de overzijde van de straat dwars parkeren met daarachter een grasveld. De Riestraat en de Zeebiesstraat zijn echte woonstraten. Het zijn blokken woningen met verschillende doorgangen naar de achterpaden.

3.3.6 Gemeenschapsgevoel

Bij het ontwerp en de bouw van de woningen en buurt in de jaren'40 van de vorige eeuw is het uitgangspunt de maakbaarheid van de samenleving. Het doel is een nieuwe buurtgemeenschap op te bouwen en daarbij is de inrichting van de buurt een belangrijk hulpmiddel. Er wordt onderscheid gemaakt in woningen voor bepaalde doelgroepen, welke voortkomen uit bepaalde bedrijfssectoren. Met de toewijzing van woningen wordt hier rekening mee gehouden. Inmiddels zijn we ruim 75 jaar verder en vindt toewijzing van sociale huurwoningen op andere gronden plaats. Nog wel op basis van inkomen overigens. Er zijn ook woningen verkocht. Er zijn mensen met een andere culturele achtergrond komen wonen in de buurt.

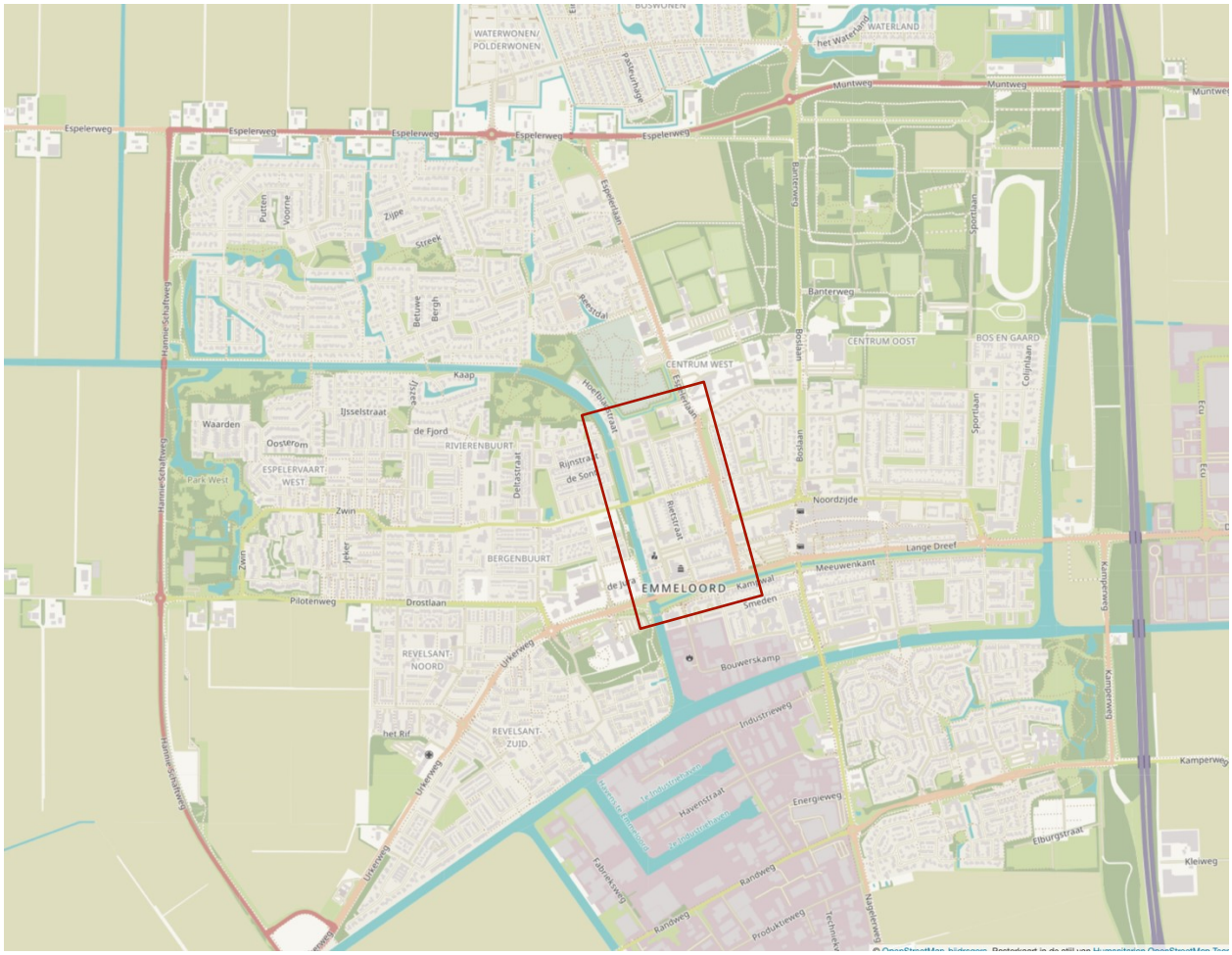
Aan buurtbewoners is tijdens verschillende bijeenkomsten gevraagd of zij dit gemeenschapsgevoel nog herkennen. Over het algemeen vindt men het prettig wonen in de buurt en groeten naaste buren elkaar. Maar de wereld is inmiddels wel groter dan de buurt, niet

alleen digitaal, maar ook fysiek. Sociale verbanden strekken zich uit over Emmeloord, de polder, Nederland en zelfs wereldwijd. De verschillen in leefstijlen, normen en waarden uit zich soms in het ondervinden van overlast, soms in het ontbreken van contact. Dit is geen unicum voor de buurt, maar is algemeen zichtbaar in steden. Bewoners ervaren ook meer overlast door de verschillende leefstijlen en de effecten van de huidige invulling van de winkels. Door sommige bewoners wordt een buurthuis als functie gemist.

4 RUIMTELIJKE EN STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

4.1 Een buurt met een sterke samenhang vlak bij het centrum

De Plantenbuurt ligt in het centrale deel van Emmeloord, en dicht bij het centrum en haar voorzieningen. Het gemeentehuis is letterlijk om de hoek, net als de bibliotheek en het politiebureau. Door deze ligging is de buurt ook bekend bij veel mensen in Emmeloord, veel mensen zullen hier regelmatig doorheen fietsen of met de auto langs rijden op weg naar de verschillende voorzieningen van het centrum.



Afbeelding ligging Plantenbuurt in Emmeloord

De buurt is ruimtelijk begrensd door grotere (groene) structuren, waardoor de buurt zijn eigen plek heeft en herkenbaar is als buurt. Dit zijn met de klok mee: De brede Espelerlaan aan de

oostzijde, De Dreef aan de zuidzijde, De Espelervaart aan de westzijde en de Meldestraat aan de noordzijde met zijn brede groenzone. De Moerasandijviestraat vormt een doorsnijding en tegelijkertijd een midden van de buurt.

De samenhang van de buurt is ook zichtbaar door de sterke samenhang in het bebouwingsbeeld met rechthoekige bouwblokken en rechte straten en kenmerkende traditionele architectuur van vlak na de oorlog in de stijl van de Delftse School.

Luchtfoto met uitsnede Plantenbuurt met kader om studiegebied

4.2 structuur van de buurt, de randen en straten

4.2.1 Structuur van de buurt

De rechte straten vormen samen met de bouwblokken een rechthoekige structuur op hoofdlijnen. Als je beter kijkt dan zie je binnen het patroon dat er uitzonderingen zijn. De Duizendknoopstraat bijvoorbeeld ligt enigszins diagonaal in het patroon en verspringt ter plaatse van de Moerasandijviestraat. (Deze straat is later aangelegd dan de overige straten). Aan de Noordrand loopt de Meldestraat niet helemaal door tot aan de Espelersvaart, waardoor een plantsoen ontstaat. De Zeebiesstraat ligt niet in het verlengde van de Hoefbladstraat waardoor langs de Espelervaart een groenstrook met de afmetingen van een park ontstaat. Deze

uitzonderingen in de rechthoekige structuur zijn essentieel te noemen in de beleving en functionaliteit in de buurt. Zij zorgen voor variatie in sferen en gebruiksruimtes in de buurt. In de Zuidwesthoek, staat het gemeentehuis, rondom ligt een plein, parkeerplaatsen, parkeerstraten en losstaande gebouwen. Dit gebied, het Harmen Visserplein, stijgt boven de schaal van de buurt uit, dit is een plek op de schaal van Emmeloord als geheel, met een “adres” aan De Dreef.

4.2.2 De groene randen

De randen spelen, naast de afbakening van de buurt, ook een rol in de variatie van sferen in de buurt. De Espelerlaan aan de oostzijde is breed en formeel ingericht met strakke bomenrijen. De Dreef aan de zuidzijde is, breed en ook formeel ingericht met het kanaal en aan weerszijde bomenrijen. Deze oost- en zuidrand zijn geen verblijfsgebieden maar stedelijke ontsluitingsstructuren. De Espelervaart aan de westzijde heeft een rustige en groene uitstraling met natuurlijke oevers en langs de Zeebiesstraat een parkachtige uitstraling met verschillende types bomen en beplanting. En de Meldestraat aan de noordzijde met zijn brede groenzone vormt een rustig plantsoen met veel bomen.

4.2.3 Ruimte voor spelen en sport

In de structuur van de buurt valt ook op dat er een open ruimte in het bouwblok zit tussen de Hoefbladstraat en de Rietstraat. Deze ruimte is nu een veld waarop gespeeld en gesport kan worden en deels schoolplein voor VSO De Optimist. Het veld langs de Zeebiesstraat kan ook gebruikt worden voor spelen, eerder hebben hier ook voetbaldoelen gestaan. In de Duizendknoopstraat ligt een speelplek met speeltoestellen.

4.2.4 De straten

De straten in de buurt zijn onderling verschillend van elkaar. Elke straat heeft een eigen karakter, dat bepaald wordt door de breedte, de specifieke straatinrichting, het openbaar groen én de diepte van de voortuinen.

De Rietstraat is een straat die als enige helemaal doorloopt van noord naar zuid in de buurt. Deze straat heeft een relatief breed profiel. De straat is recentelijk heringericht, met de nadruk op parkeren. De Duizendknoopstraat is opgeknipt in twee kortere straten en ligt enigszins diagonaal in het patroon. Ook deze straat is recentelijk heringericht met de nadruk op parkeren, maar in het noordelijke deel ligt ook aan één zijde een groenstrook met bomen. Rietstraat en Duizendknoopstraat zijn rustige woonstraten. Langs de Rietstraat en de Duizendknoopstraat liggen voortuinen van een gebruikelijke diepte.

De Hoefbladstraat en de Zeebiesstraat liggen langs de groenzone van de Espelersvaart. Beide straten zijn woonstraten ingericht met parkeerstroken aan één zijde van de straat. Opvallend

zijn hier de diepe voortuinen, vooral die langs de Zeebiesstraat zijn opvallende diep, namelijk meer dan 10 meter.

De Moerasandijviestraat begint bij de Espelerweg en loopt door de Plantenbuurt, kruist de Espelervaart en loopt door als Europlaan door de westelijke woonbuurten. Deze straat heeft een doorgaand karakter met groenstroken met bomen en ook parkeerhavens. De straat is niet gericht op verblijf.

De Zeeaster en Distelstraat zijn relatief korte straten tussen De Deel en het Harmen Visserplein. De Zeeasterstraat is op verkeerskundig ingericht als toegangsweg naar het Harmen Visserplein, de Distelstraat is als woonstraat ingericht en met een bomenrij. Beide straten hebben aan één zijde voortuinen en aan één zijde een breed trottoir, hierdoor hebben deze twee straten een wat stedelijker karakter dan de overige straten.

Het gebied rond het gemeentehuis, het Harmen Visserplein, is bijna volledig bestraat. Het merendeel van het gebied is ingericht als parkeerruimte, maar er is ook een deel bestraat als plein voor het gemeentehuis. Er staan enkele bomenrijen, maar het geheel maakt een open indruk.

4.2.5 Verkeerstructuur

In het stratenpatroon zit een hierarchie gericht op de verkeersfunctie van de straten. Zoals hiervoor bij 4.2.4 komt dit ook tot uitdrukking in de straatinrichting. De verkeersfunctie van de Korte Dreef, Espelerweg en de Moerasandijviestraat ligt op het niveau van de hoofdontsluitingswegen van Emmeloord. De overige straten hebben een verkeersfunctie op het niveau van de buurt en hebben voornamelijk woonverkeer. Hierop vormt de Zeeasterstraat een uitzondering omdat deze straat vanaf de Espelerweg een toegangsweg is voor het verkeer naar het gemeentehuis en de andere voorzieningen die daar omheen gevestigd zijn. Fietsers maken gebruik van alle straten én er zijn twee fietsbruggen over de Espelervaart, waardoor de fietser een fijnmaziger netwerk heeft dan de het autoverkeer.

Wegenkaart

4.3 Bebouwing en functies

4.3.1 bebouwingsstructuur

De bouwblokken vormen een rechthoekig bebouwingsstructuur. De bebouwing staat in een rechte rooilijn langs de straten. Een uitzondering hierop is de Duizendknoopstraat waar de rijen woningen niet evenwijdig aan de straat staan, maar steeds iets verspringend ten opzichte van elkaar. De bebouwing is kleinschalig, overwegend 1 bouwlaag met kap of 2 bouwlagen met kap. Rond het Harmen Visserplein is de bebouwingstructuur anders, hier is sprake van grotere, solitaire gebouwen.

4.4 Cultuur-historische waardestelling

Op verzoek van de gemeente en Mercatus heeft 't Oversticht een cultuurhistorische waardebepaling uitgevoerd. De gemeente vervult hierbij de rol van opdrachtgever. Zij heeft in december 2021 haar concept-rapportage opgeleverd. Dit rapport is als bijlage separaat aan deze concept-analyse toegevoegd.

Er is veelvuldig contact tussen de onderzoekers en medewerkers van gemeente, Mercatus en het stedenbouwkundig bureau, HJK. Door deze partijen is ook veel informatie en historisch materiaal aangeleverd.

De conclusies van 't Oversticht worden gedeeld en wijken niet af van de conclusies in onderhavige concept-analyse. Op basis hiervan doet 't Oversticht een aantal aanbevelingen voor het herstructureringsproces. Samengevat beveelt 't Oversticht volgende aan:

"Op basis van de vastgestelde waarden, wordt geadviseerd genuanceerder te kijken naar de herontwikkeling van de wijk en de cultuurhistorische waarden te laten meewegen in de te maken keuzes voor sloop-behoud. Hieronder volgen enkele aanbevelingen vanuit cultuurhistorisch oogpunt:

- *Behoud de waardevolle kenmerken van de wijk en versterk deze waar mogelijk;*
- *Herstel en versterk groene inrichting;*
- *Herstel bij renovatie de architectonische kwaliteit;*
- *Houdt licht, lucht en ruimte in het wijkje;*
- *Behoud de dorpse sfeer;*
- *Behoud verschillende tijdlagen;*
- *Voeg eventueel een nieuwe tijdlaag toe;*
- *Houdt rekening met de stedenbouwkundige opzet."*

5 STERKTE/ZWAKTE-ANALYSE

De (objectieve) informatie uit voorgaande hoofdstukken gecombineerd met de (subjectieve) beleving kan vertaald worden in een lijst met sterke en zwakke aspecten van de buurt. Daarnaast is er een aantal algemene ontwikkelingen die effect kunnen hebben op deze aspecten, dat zijn de bedreigingen of kansen. Samengevat levert dit het volgende beeld op.

5.1 Sterke en zwakke aspecten

Sterke punten: Zie kaart Kwaliteiten en kansen

- Heldere structuur van de buurt, met duidelijke randen van de wijk en overzichtelijke (bijna gesloten) bouwblokken (1)
- Eenheid in architectuur van de woningen (met bijpassende bergingen)
- Eenrichtingsverkeer en duidelijk stratenpatroon
- Groene openbare ruimtes aan de randen van de wijk (2)
- Volgroeid groen
- Aanwezigheid van voorzieningen in de buurt (3)
- Divers dienstenaanbod (3)
- Ligging bij het centrum van Emmeloord (4)
- Er is een goede ontsluiting op de hoofdwegenstructuur van Emmeloord
- Voldoende parkeergelegenheid
- Historisch relevante buurt; historisch erfgoed
- Oorspronkelijk stratenpatroon
- Karakteristieke buurt
- Kerkenbare sfeer uit de jaren ’40 en ’50 zorgt voor traditioneel gevoel en sfeer
- Oude volksbuurt zorgt voor binding
- Eénlaagse bebouwing zorgt voor kleinschaligheid (5)
- Grote tuinen (6)
- Er is een goed leefklimaat
- Koop- en huurwoningen door elkaar geeft variantie

Zwakke punten: Zie kaart Knelpunten en bedreigingen

- De woningen zijn aan ‘einde levensduur’ gekomen
- Oude woningen
- Kleine woningen (1)
- Weinig diversiteit in woningtypen (2)
- Niet praktische indeling van de woning
- Gedateerde woningen
- Veel asbest in de woningen aanwezig
- Slechte isolatie van de woningen en aanbouw slecht geïsoleerd
- Domino-effect bij reparaties & verbeteringen
- Matig gelukte renovaties in het verleden
- Beeldbepalende historische elementen ‘verdwenen’
- Het straatbeeld is eentonig (2)
- Garageboxen zorgen voor een onaantrekkelijk beeld (3)
- Verloop in de buurt (oorspronkelijke bewoner ‘verdwijnt’)
- Sociale samenhang vermindert
- Individualiteit neemt toe
- ‘Versnipperd’ bezit door verkoop woningen (4)
- Weinig sociale ontmoetingsplekken
- Weinig openbaar groen en bomen in straten (5)
- Te veel bestrating (5)
- Harm Visserplein is te stenig (5)
- Te vaak onderbrekingen in de groenstructuur
- Veel auto’s op straat
- Detailhandel verspreid over de wijk en op de verkeerde locatie (6)
- De Optimist, een school met regionaal bijzonder onderwijs, heeft geen binding met de wijk (7)

5.2 Kansen en bedreigingen

Kansen: Zie kaart Kwaliteiten en kansen

- Opnieuw inrichten delen van het gebied
- Terug laten komen oude, gewaardeerde waarden
- Link met de historie
- Herstel of terugbrengen ‘verdwenen’ elementen Delftse School
- Delftse School 2.0
- Mogelijkheid voor toevoegen van ‘beschut wonen’?
- Toevoegen nieuwbouw (6)
- Gasloos bouwen

- Bewoners die wel willen vernieuwen
- (opnieuw) Creëren van een buurtgemeenschap, nieuwe stijl
- Groene ontmoetingsplekken creëren (7)
- Creëren diversiteit aan woningtypen
- Grote diepte van de tuinen biedt ontwikkelingsmogelijkheden voor de buurt voor gemeenschappelijke groene ruimtes, parkeerkoffers of ontmoeting (auto 'te gast') (8)
- Grote voortuinen (Zeebies) (9)
- Verduurzaming, energieneutraliteit
- Terugdringen individualiteit, timuleren gezamenlijkheid, gemeenschapsgevoel
- Terugdringen aantal schuttingen
- Meer groen, minder verharding
- Het groene speelveld achter de school en tussen de Hoefbladstraat en Rietstraat (10)
- Ruimte voor nieuwe groen- en speelfuncties aan de Zeebiesstraat (7)
- Creëren nieuwe, verrassende routes voor langzaam verkeer (11)
- Achterpaden kunnen opgewaardeerd tot langzaam verkeerroutes tussen de straten (11)
- Groot aanbod aan maatschappelijke functies geeft mogelijkheid tot combineren in buurtactiviteiten (12)

Bedreigingen: Zie kaart Knelpunten en bedreigingen

- Vasthouden aan 'het oude' en niet willen vernieuwen, (algemene) weerstand tegen verandering
- Corona
- Koop- en huurwoningen door elkaar beperken de ontwikkelingsmogelijkheden en maakt uniforme aanpak moeilijk (4)
- Politieke invloed, die vast wil houden aan 'het oude'
- Social media
- Individualiteit boven gemeenschapsgevoel
- Hoge kosten om te renoveren
- Hogere huren bij nieuwbouw
- Minder woningen over na ingrepen
- Meer woningen na ingrepen
- Aantasting cultuurhistorische waarden
- Vervanging van de 'korrelgrootte'
- Vervanging die minder eenheid in uitstraling brengt
- Tuinen zijn bepalend in het beeld van de buurt; wanneer verloedering optreedt beïnvloedt dit het beeld negatief
- Grote tuinen (8)

- Schuttingen
- De straten zijn recentelijk opnieuw ingericht en riolering is vervangen. Dit beperkt de mogelijkheid voor herinrichting ervan
- Versnippering groen (9)
- Zeebiesstraat is een potientiële sluiproute (10)

Kaart Sterkte/Zwakte analyse: Kwaliteiten en kansen

Kaart Sterkte/Zwakte analyse: Knelpunten en bedreigingen

6 CONCLUSIES

6.1 Conclusies

Woningkwaliteit

De technische staat van de huurwoningen is zeer matig. Klachten van bewoners hebben vooral te maken met vocht- en tochtproblemen, lekkages, schimmelvorming, verouderd schilderwerk, geluidsoverlast en isolatieproblemen. De woningen zijn relatief klein (gemiddeld 70m2), maar met name de bovenverdieping doet klein aan vanwege de schuine daken. Enkele woningen zijn aan de achterzijde in de tuin uitgebouwd tot levensbestendige woning door toevoeging van een slaapkamer of keuken in een aanbouw. Installaties zijn oud of vervangen waar mogelijk. In sommige woningen is naderhand een douche ingebouwd. Er hebben in de loop der jaren verschillende renovaties plaatsgevonden. Niet iedereen is hierover te spreken vanwege het 'verstoppen' van kenmerkende Delftse details. De laatste renovatie is inmiddels al weer 25 – 30 jaar geleden.

Betaalbaarheid

De huidige huurwoningen hebben voornamelijk een huur tot de 2e aftoppingsgrens (€678,66 prijspeil 2021). Daarbovenop komen de kosten voor gemeentelijke belastingen, gas, water en licht. Mede door de hoge energierekening in sommige huizen kunnen de woonlasten hoog oplopen. De energiekosten zijn niet voor alle huizen te achterhalen vanwege privacy-regels, maar uit opgaven van bewoners komt een beeld naar voren van energielasten van € 85,-- tot € 250,-- per maand.

Veranderende bevolkingssamenstelling

De samenstelling van de oorspronkelijke achtergrond van de buurtbewoners is aan verandering onderhevig. Er is een mooie mix aan leeftijden woonachtig in de buurt. Bij de bouw en het ontwerp van de buurt in de jaren '40 is de maakbaarheid van de samenleving een belangrijk uitgangspunt. Het doel is om een lokale buurtgemeenschap vorm te geven. Inmiddels heeft bijna een kwart van de buurtbewoners haar wortels in een andere culturele entiteit. Zo wonen er nu ook mensen met een Marokkaanse, Turkse of Syrische achtergrond in de buurt. Daarnaast verandert ook de samenstelling van de gezinnen. Meer dan de helft van de huishoudens is nu een 1- of 2-persoonshuishouden. Als gevolg hiervan veranderen onze woonwensen en de wijze waarop de woning wordt gebruikt. Corona heeft dit nog versterkt. Nu meer kinderen kort of langer thuis blijven en ouderen vaker thuis werken, heeft dit ook effect op het gebruik van de woning.

Omgevingskwaliteit

De woningen hebben grote tuinen, met name aan de achterkant. Sommige ook aan de voorkant. Doel hiervan was dat bewoners zelfvoorzienend konden zijn. Er zijn tegenwoordig bijna geen tuinen meer die daarvoor worden gebruikt. Sterker nog, meer en meer mensen onderhouden de tuin niet (goed) meer, hetgeen leidt tot verpaupering en verrommeling. Ook de staat van schuttingen is lang niet overal goed. Aansporingen vanuit Mercatus helpen meestal niet lang. Er zijn ook mensen die juist veel energie en tijd stoppen in de tuin en omheining. De verschillen zijn goed zichtbaar.

De inrichting van de straten is meermaals gewijzigd in de loop van de tijd. Momenteel is er in sommige straten sprake van eenrichtingsverkeer. Bewoners storen zich er aan dat sommige buurtbewoners zich daar niets van aan trekken. De meningen over te veel blik op straat zijn verdeeld. In principe is er in theorie voldoende parkeerplek voor het aantal huizen, maar meerdere mensen gebruiken dit ook voor een tweede auto of bedrijfsauto. Ook wordt er soms te hard gereden.

Het groen in de buurt wordt gewaardeerd door de bewoners. Bewoners missen wel plekken voor ontmoeting.

Structuur van de buurt

Ook in stedenbouwkundig opzicht is uitgangspunt van het ontwerp van de buurt de maakbaarheid van de samenleving. Er is sprake van strakke, heldere lijnen en afbakening van de wijk. De rechte straten vormen samen met de bouwblokken een rechthoekige structuur op hoofdlijnen. Op meerdere plekken is in de loop der tijd deze structuur doorbroken of losgelaten, zoals bijvoorbeeld door aanleg van de Duizendknoopstraat. Ook de toevoeging van de seniorenwoningen zoals aan de Moerasandijviestraat is dissonant. Dit zorgt ook wel weer voor een gevarieerd beeld en speelsheid in de beleving. De straten in de buurt zijn onderling verschillend van elkaar. Elke straat heeft een eigen karakter, dat bepaald wordt door de breedte, de specifieke straatinrichting, het openbaar groen én de diepte van de voortuinen.

In paragraaf 5 zijn de sterke en zwakke punten en kansen en bedreigingen samengevat. In de structuurkaarten in bijlage 3 zijn deze nog eens visueel verbeeld.

6.2 Doorkijk naar de visiefase

Bovenstaande elementen en conclusie vormt de basis voor het nadenken over de visie voor de buurt. In de visiefase wordt hier mee verder gewerkt.

7 TOTSTANDKOMING ANALYSE

7.1 Communicatie & participatie

De communicatie over het herstructureringsplan vindt op verschillende manieren plaats. Mercatus brengt met enige regelmaat een nieuwsbrief uit. Deze wordt breed in de buurt huis-aan-huis verspreidt. Ook ontvangen andere betrokkenen de nieuwsbrief. De eerste nieuwsbrief is in maart 2021 verspreidt, een tweede in november 2021. Daarnaast zijn buurtbeheerders en huismeesters regelmatig in de buurt te vinden en aanspreekbaar. Tevens kunnen bewoners bellen of mailen met Mercatus.

Participatie vindt plaats in de klankbordgroep. In eerste instantie hebben eind 2020 negen bewoners gereageerd op de oproep om mee te denken met de planvorming. Op 1 december 2020 is het procesplan met hen besproken. Dat heeft niet geleid tot aanpassingen. Met de leden is regelmatig contact, bijvoorbeeld over de inhoud van de nieuwsbrieven of over de opzet van informatie-bijeenkomsten. De klankbordgroepleden zijn niet verantwoordelijk voor doorgeleiding van informatie naar de achterban, zijnde de overige buurtbewoners.

Eind 2021 bestaat de klankbordgroep uit ongeveer 25 buurtbewoners uit voornamelijk de Riet- en Zeebiesstraat, maar ook bewoners uit de Duizendknoopstraat en Moerasandijviestraat hebben zich aangemeld. In de klankbordgroep zitten voornamelijk huurders, maar ook enkele eigenaar-bewoners. Dat levert levendige discussies op. De meningen zijn soms verdeeld en de belangen van huurders en eigenaar-bewoners zijn ook niet altijd gelijk. De uitwisseling vindt plaats op een prettige manier.

Op 13 oktober 2021 heeft Mercatus een buurtbijeenkomst voor de bewoners van de Rietstraat en omgeving georganiseerd. Op het buitenterrein van Mercatus kunnen bewoners per straat aangeven wat zij vinden van de woning, de omgeving en de leefbaarheid. Ook is er een stand waar toekomstige ideeën ingebracht kunnen worden. Zo'n 50 tot 60 buurtbewoners vertellen enthousiast wat zij van die zaken vinden. De sfeer is goed. Op deze dag zijn ook diverse afspraken gemaakt voor latere interviews met (oud-)bewoners.

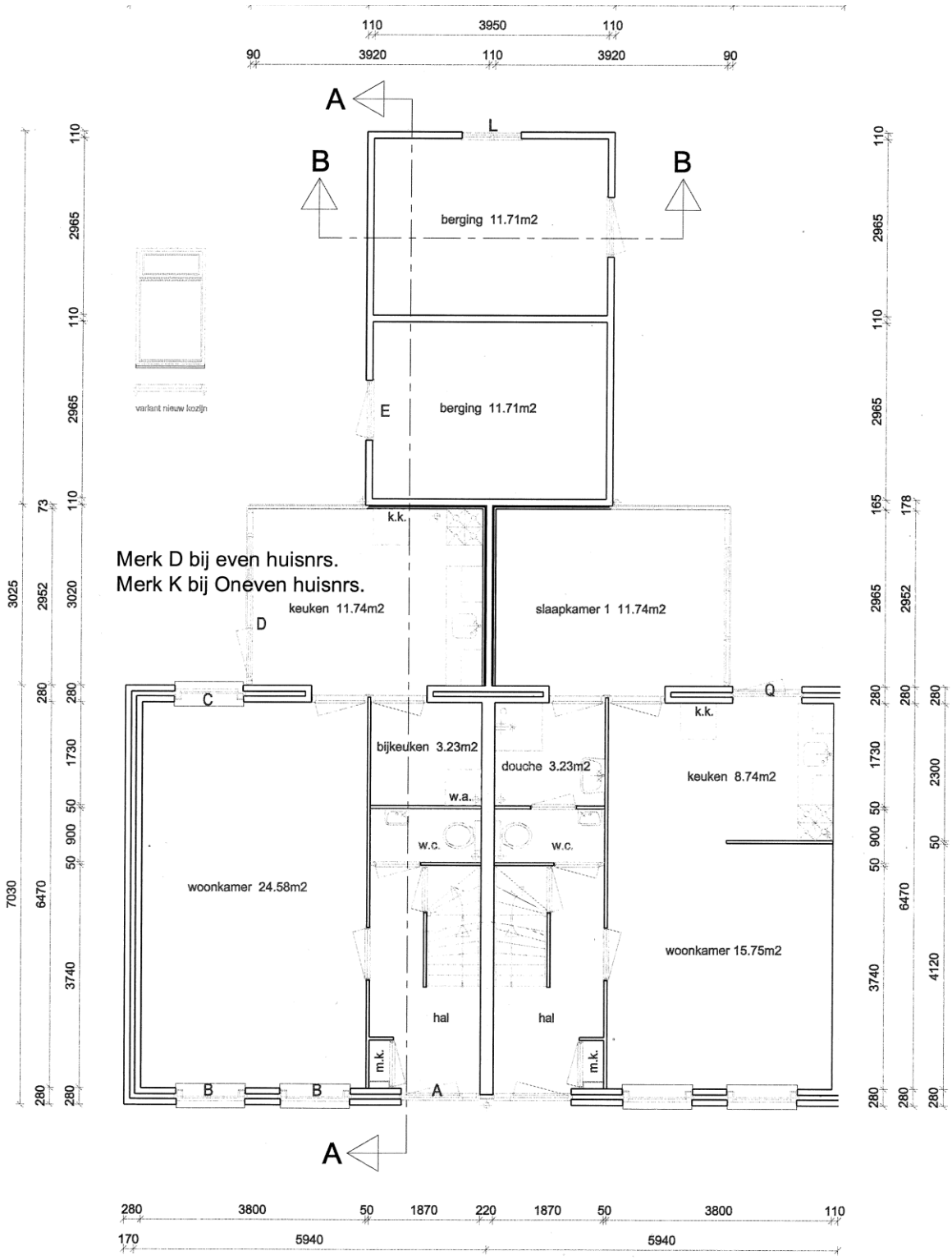
De concept-analyse alsmede de sterkte/zwakte-analyse (SWOT) is beschikbaar gesteld aan de klankbordgroep. Op 30 november is middels video-bellen gelegenheid geboden opmerkingen te maken op deze concepten. Op basis hiervan zijn in de concept-analyse nog zaken aangescherpt

en is er extra aandacht gekomen voor energiebesparing, leefbaarheid en de staat van de woningen.

7.2 Besluitvorming

Na verwerking van de input van de klankbordgroep wordt de concept-analyse ter goedkeuring voorgelegd aan het management en directie van Mercatus en besproken met de wethouder binnen de gemeente. Na akkoord wordt het concept vervolgens besproken in de Stuurgroep Centrumschil, waarin vertegenwoordigers van gemeente en Mercatus zitten. Na vaststelling in de stuurgroep wordt het project voortgezet met de visie-fase.

Bijlage 1 Woningplattegrond (voorbeeld)



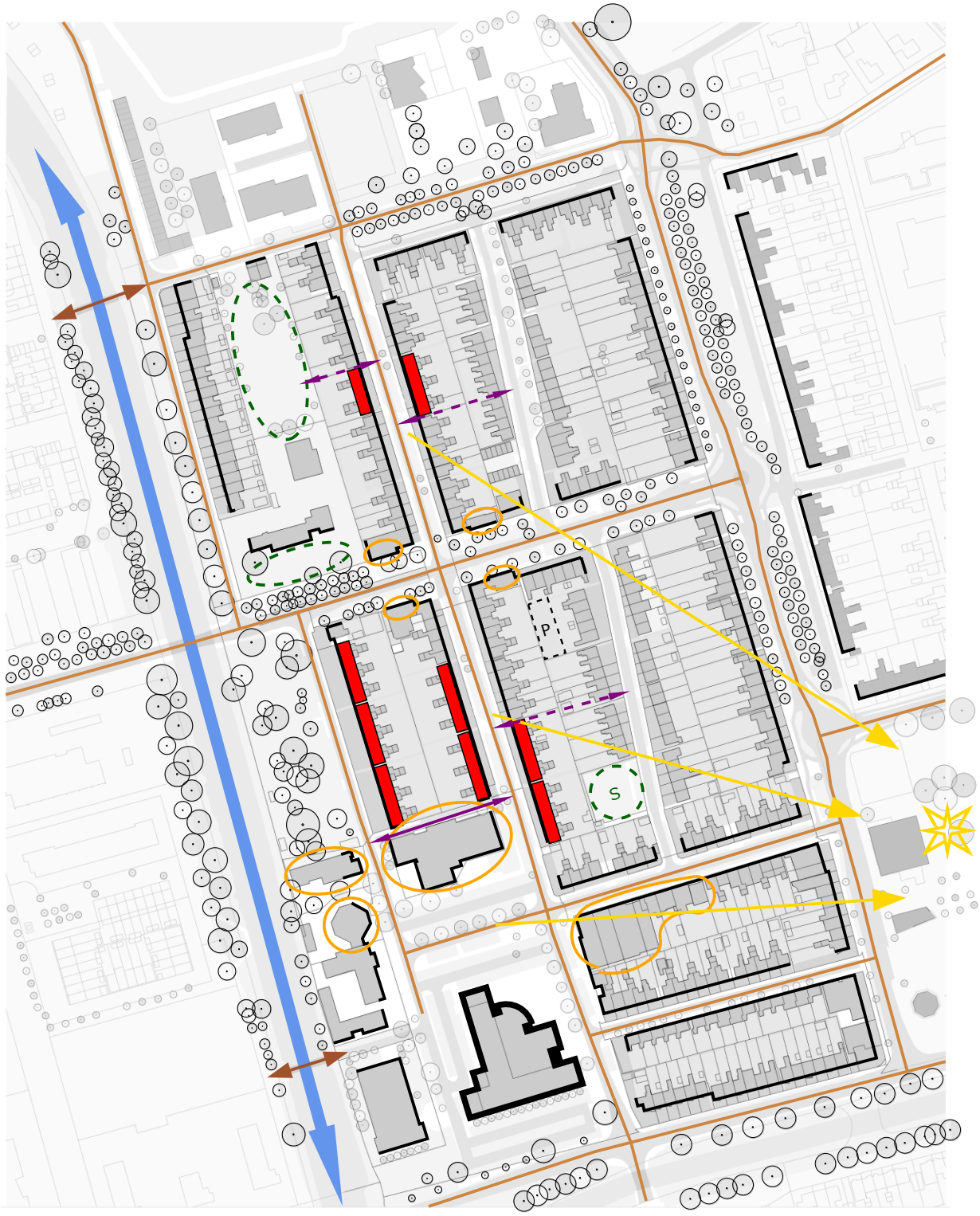
Bijlage 2 Foto's hedendaagse situatie

XB-ZV-89

trivide
vitree

Bijlage 3 Structuurkaarten

SWOT analyse - knelpunten en bedreigingen



SWOT analyse - kwaliteiten en kansen