



4.1 Dorpskarakteristiek

De karakteristiek van een dorp vormt de basis waar vanuit een visie wordt ontwikkeld. Als gezegd moeten nieuwe ontwikkelingen immers aansluiten bij de bestaande karakteristieken van een dorp. Deze karakteristieken zijn zowel ruimtelijke als functionele aspecten en zijn zowel door deskundigen als bewoners benoemd. De volgende paragrafen zijn hier dan ook een combinatie van. Eerst zal worden ingegaan op de ruimtelijke en vervolgens op de functionele aspecten.

4.1.1 Ruimtelijke aspecten

Ruimtelijke hoofdstructuur

De basis en de hoofdstructuur van Noordbroek is van oudsher de ontginning- en bebouwingsas van het dorp: de Noorder-, Hoofd- en Zuiderstraat. Het beeld van deze hoofdroute door het dorp wordt bepaald door oude herenboerderijen, afgewisseld met open veldjes die een vergezicht bieden en arbeiderswoningen. De herenboerderijen kennen prachtige voortuinen, de arbeiderswoningen staan veel dichtter op de straat. Langs de straat en op de erven staan grote monumentale bomen, die het dorp een groene omlijsting geven. De kavelopstrek is haaks op de ontginningsas. Door de lichte kromming van de ontginningsas en een verdraaiing in de kavelopstrek in het noorden van het dorp is er een gevarieerde bebouwingslijn ontstaan. De grote boerderijen staan meestal parallel aan de zijdelingse perceelsgrens, de kleinere behuizing staat juist vaak evenwijdig aan de weg. Het landelijke karakter van het lint, krijgt een meer dorpse sfeer bij de kruising met het gedempte Nieuwdiep, dat nu de Havenstraat en de Scheemderstraat is. De markt met de nieuwe wandvormende bebouwing is een nieuw element in de lintbebouwing; een plein aan de hoofdroute. De kerk met de pastorietaanbouw is het monumentale zwaartepunt in het noorden van de lintbebouwing.

De uitbreidingen

In de vooroorlogse jaren zijn er haaks op het bebouwingslint van de Hoofdstraat enkele lanen de omringende veengebieden ingelegd. Samen met het gedempte diep vormen deze lanen de tweede

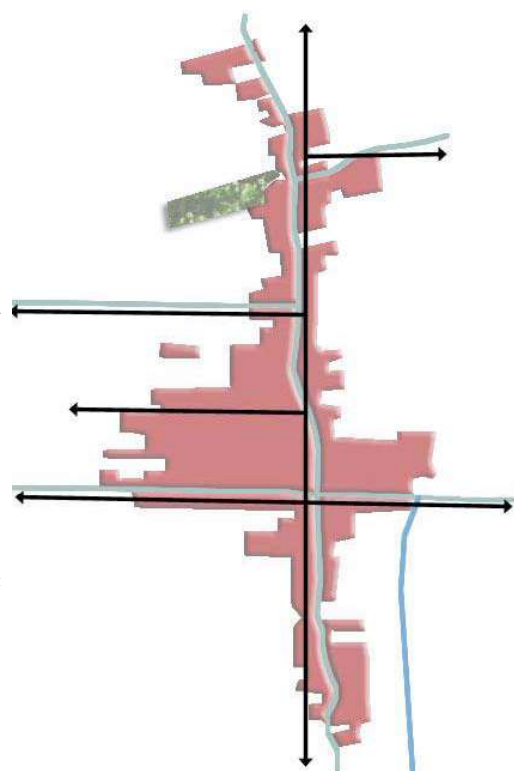
structuur van het dorp; de oost- west straten haaks op de hoofdas. Langs een aantal van deze lanen is Noordbroek verder gegroeid. De planmatige naoorlogse uitbreidingen zijn tussen de Westersingel en de Havenstraat/Scheemderstraat gelegen. Het grootste deel van deze uitbreidingen is ten westen van de Hoofdstraat. De dominante oost-west opstrek van de kavels en lanen is door de aansluitingen en doorsteken naar de Havenstraat niet meer aanwezig. Vanaf de Westersingel zijn er nog oude laantjes die het land in steken. Deze laantjes, de Grachtlaan, de Polderlaan, de Gockingalaan, de open veldjes ertussen en de westelijke bosaanplant zorgen ervoor dat er een heel geleidelijke overgang tussen de uitbreidingen en het open land is ontstaan.

In de ruim opgezette en groene uitbreidingen uit de jaren '50/'60 waar ook veel bejaardenwoningen zijn gebouwd, worden op dit moment veel woningen vervangen. Het stratenpatroon wordt vereenvoudigd. De Gockingaheem is met haar doorgekoppelde vleugels een grootschalig element achter en in de lintbebouwing.

Aan de oostzijde hebben de uitbreidingen plaats gevonden vergelijkbaar met de oude laantjes. De insteek straten staan haaks op de Hoofdstraat, maar een onderlinge ruimtelijke samenhang of doorverbindingen zijn vaak niet aanwezig. De bebossing en houtwallen rondom de sportvelden en de aardgaslocatie zijn de natuurlijke begrenzing van de oostelijke uitbreidingen.

De bebouwing langs het kanaal aan de dorpszijde (de noordzijde) heeft nog een heel oorspronkelijk karakter. De afgelopen decennia is er nieuwe lintbebouwing aan de zuidzijde gebouwd.

De school, het dorpshuis en de sportvoorzieningen zijn achter het oude lint, op de kop van de sportvelden geclusterd en met een doorsteek aangesloten op de Hoofdstraat. Deze voorzieningen hebben geen herkenbare plek in de ruimtelijke hoofdstructuur en zijn ruimtelijk een autonome enclave.



Ruimtelijke hoofdstructuur Noordbroek

4.1.2 Functionele aspecten

Bij de functionele aspecten is onderscheid gemaakt volgens de trits: wonen, welzijn en zorg en is aandacht besteed aan de voorzieningen binnen het dorp.

Wonen

Noordbroek kent een diversiteit aan woningen en woonmilieus. Zo zijn er grote herenboerderijen in het oude bebouwingslint en rijtjeswoningen in de uitbreidingswijken. Er is een sterke concentratie van gezinswoningen in het middensegment en huurwoningen in de lagere klasse. Er zijn weinig woningen voor starters. Voor een deel van de senioren voorziet de Gockingaheem in een behoefte.

Welzijn

Er is één school, verspreid over twee locaties, er is een dorps huis, een bibliotheek en er zijn sportvoorzieningen. Het dorp kent dan ook een bloeiend verenigingsleven.

Het actieve verenigingsleven draagt bij aan een gevoel van saamhorigheid dat door de bewoners sterk wordt gevoeld.

Bovendien zorgt het voor levendigheid in het dorp.

De maatschappelijke betrokkenheid van de inwoners komt goed naar voren tijdens Hemelvaartsdag, wanneer de jaarlijkse culturele open dag wordt georganiseerd.

Zorg

In Noordbroek zijn een huisarts en een fysiotherapeut gevestigd. Voor de apotheek moeten de inwoners naar Zuidbroek. Het dorp heeft een eigen woonzorginstelling, de Gockingaheem.

Voorzieningen

In het dorp zijn diverse voorzieningen aanwezig, variërend van supermarkt tot fietsenwinkel. Op een ochtend in de week is er markt. Noordbroek is een plattelandsdorp, waardoor een belangrijk deel van

de bedrijvigheid tot de agrarische sector behoort. Daarnaast zijn er enkele aannemers, een autobedrijf en een paar dienstverlenende bedrijven en galeries.

Er liggen recreatieve wandelpaden in de pastortuin, rondom het Noordbroeksterbos en rondom de aardgaslocatie. Drie buslijnen doen het dorp aan en door de gunstige ligging nabij twee verkeersaders (A7 en N33) is het dorp goed bereikbaar.

4.2 Kwaliteiten en knelpunten

Tijdens de bewonersavond op 26 september zijn door de inwoners van Noordbroek diverse kwaliteiten en knelpunten aangedragen. Vervolgens is samen met het college van Burgemeester en Wethouders over deze punten gediscussieerd. Niet alle punten vallen binnen de reikwijdte van een dorpsvisie en niet voor alle kwaliteiten en knelpunten zijn oplossingen beschikbaar. In deze visie zullen de belangrijkste kwaliteiten en knelpunten aan de orde worden gesteld.

In een bijlage is de volledige lijst met kwaliteiten en knelpunten opgenomen.



Kwaliteiten

1. Karakteristieke uitstraling oude lint

Noordbroek wordt door haar inwoners getypeerd als een agrarisch dorp. Er is veel waardering voor dit landelijke karakter. Langs de Hoofd-, Noorder- en Zuiderstraat komt het agrarische karakter goed tot uitdrukking. Er staan vele oude boerderijen, monumentale bomen en er zijn diverse open plekken. Deze oude hoofdstructuur is de belangrijkste beeldrager en karakteristiek van het dorp.

2. Karakteristieke open plekken

Het landelijke karakter van Noordbroek komt ook tot uitdrukking in de verschillende groengebieden in het dorp. Langs het lint zijn er enkele doorzichten naar het achterland, in het dorp zijn er grotere groenstroken en zeer typerend is het weiland bij de Grachtlaan, waar de agrarische sfeer binnen de bebouwde kom duidelijk te ervaren is.

Knelpunten

3. Woningen voor starters en senioren

In Noordbroek is behoefte aan woningen voor starters, op maat gesneden woningen voor actieve senioren en woon-zorgcombinaties. Het bestaande bejaardentehuis zal in de komende jaren niet (voldoende) aan de vraag vanuit de bevolking kunnen beantwoorden. Er zijn daarnaast weinig betaalbare woningen voor starters. Op dit moment wordt bovendien een wijk met goedkopere woningen geherstructureerd.

4. Het voorzieningenniveau is lager dan gewenst

In Noordbroek neemt het voorzieningenniveau af. Anderzijds zijn de inwoners ervoor beducht dat steeds meer voorzieningen uit het dorp verdwijnen en verhuizen naar Zuidbroek. Zo wordt een pinautomaat gemist en kan de school een opknapbeurt gebruiken.

5. Onsamenvangende wandel- en fietsstructuur

Rondom het dorp liggen enkele wandel- en fietspaden. De samenhang en aansluitingen tussen deze paden ontbreekt echter zodat een rondje wandelen moeilijk is.





Kwaliteiten en knelpunten in kaart

4.3 Visie

Aan de hand van de kwaliteiten en de knelpunten is een dorpsvisie tot stand gekomen. In deze visie is gezocht naar mogelijke kansen en ontwikkelingsrichtingen voor het dorp. Op de visiekaart zijn al deze punten in beeld gebracht. De visiekaart is eveneens de basis voor de herziening van de bestemmingsplannen.

1. Behouden karakteristieke uitstraling oude lint

Het landelijke, agrarische karakter van Noordbroek is een belangrijk uitgangspunt voor de visie.

De karakteristieken van de hoofdoriëntaties in het dorp, de Noorder-, Hoofd- en Zuiderstraat, dienen behouden te blijven. Dit betreft de lintbebouwing, de monumentale bomen langs de weg en in de particuliere tuinen, de open groene plekken en de vergezichten op het open land.

Een verdere verdichting van het lint met nieuwe woningen past niet binnen deze lijn. Eventuele vervangende nieuwbouw zal voornamelijk binnen de hoofdvorm van het bestaande gebouw moeten plaatsvinden. Een soepele herbestemming of wijzigingsbevoegdheid om beeldbepalende voormalige agrarische panden in het oude lint in stand te kunnen houden, wordt voorgestaan.



2. Openhouden van de karakteristieke groene plekken binnen het dorp

De open groene plekken in het dorp bepalen mede het karakter van Noordbroek. Deze plekken dienen daarom onbebouwd te blijven. Hiertoe worden de doorzichten in het lint, de groenstroken in de wijken en het groen van de Grachtlaan gerekend. Eventuele vervangende nieuwbouw zal binnen de hoofdvorm van het bestaande gebouw moeten plaatsvinden.

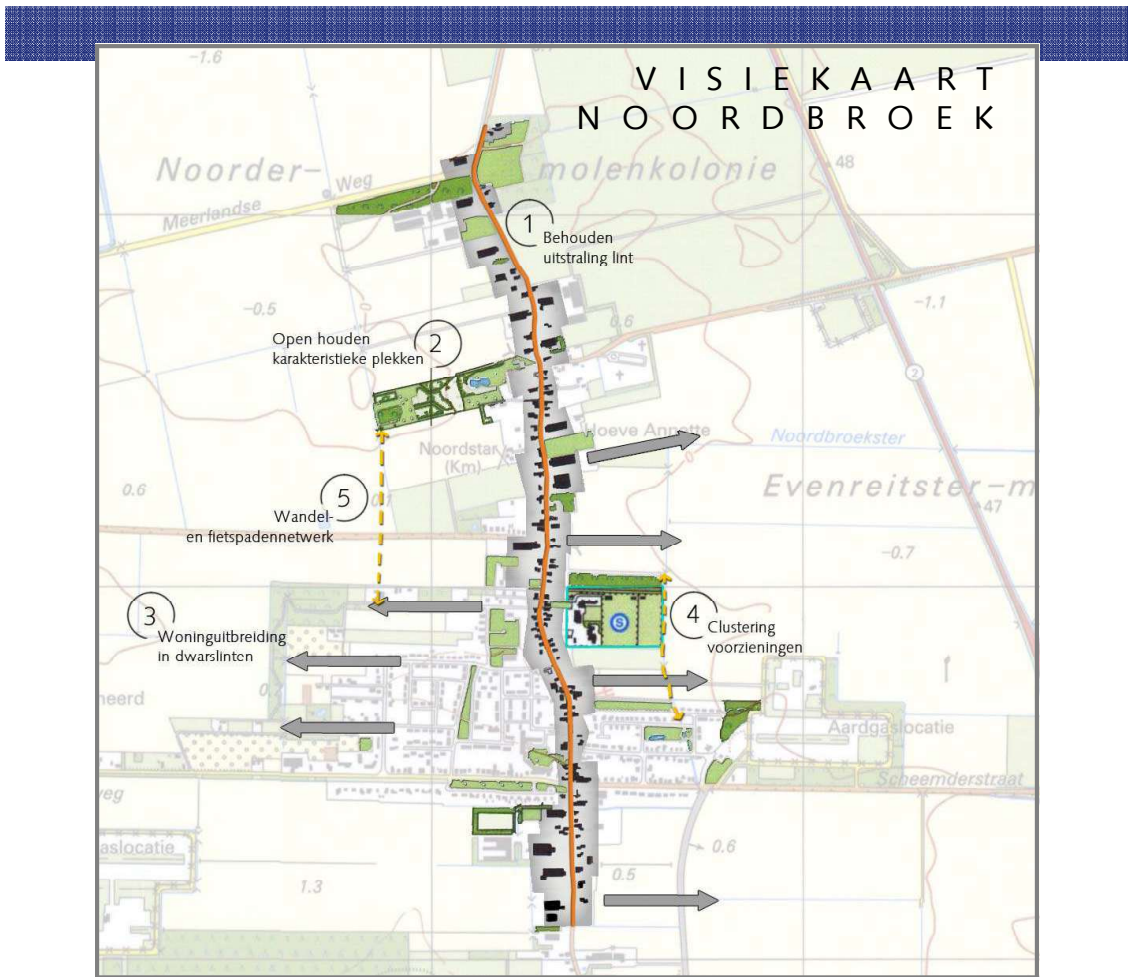
3. Woninguitbreiding volgens oorspronkelijke structuren

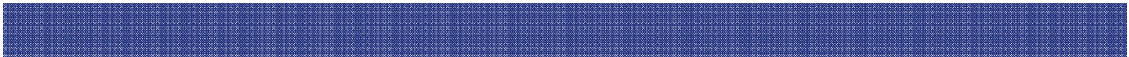
In het verleden hebben uitbreidingen van Noordbroek met name aan de westzijde de oorspronkelijke ruimtelijke structuren doorkruist. Hierdoor is de historische structuur van Noordbroek minder leesbaar geworden. Nieuwe uitbreidingen zouden dat moeten voorkomen. In een aanvullende overlegreactie (paragraaf 5.2) wordt daar dieper op ingegaan.

Uit de reactie blijkt dat het karakteristieke noord-zuid bebouwingslint als drager van de ruimtelijke structuur intact gehouden moet worden. Het bouwen in of direct achter het lint is ongewenst. Bovendien zijn diverse open plekken in het dorp dermate karakteristiek dat ze niet bebouwd mogen worden.

De tweede structuur van Noordbroek vormen de dwarslinten. Deze oost-westlinten haaks op de Hoofdstraat zijn karakteristiek. Van sommige linten zijn delen nog aanwezig, andere zijn verdwenen. Ter versterking van deze dwarsstructuren kunnen nieuwe linten worden gerealiseerd. De locatie van de linten is nog vrij, maar de voorkeur van de bewoners gaat uit naar een globaal zoekgebied tussen de Slochterweg en de Havenstraat/Scheemderstraat.

Starters en senioren zijn een belangrijke doelgroep voor nieuwbouw. Vanwege de fysieke beperkingen van veel senioren zijn nieuwe woningbouwlocaties beperkt tot plekken dicht bij het centrum en (zorg)voorzieningen. Een herbouw van de boerderij van boer Blauw binnen de bestaande vorm en grootte bij de Grachtlaan tot woon-zorgcombinatie zou een goede mogelijkheid zijn.





4. Clustering van voorzieningen

Om ook in de toekomst de voorzieningen zo goed mogelijk te kunnen laten functioneren en nieuwe functies gemakkelijk te laten aanhaken, wordt een verdere clustering van voorzieningen op het terrein van de school, de sportzaal en het dorpshuis nagestreefd. De gehele plek zou een gebied moeten worden waar jeugd, sport en spel worden geconcentreerd. Hierbij wordt gedacht aan een multifunctioneel gebruik van het dorpshuis, nieuwe voorzieningen voor de jeugd en het opknappen en verbeteren van de school (misschien een zogenoemde "brede school" of het samenvoegen van de twee locaties op deze plek). Er is wel een duidelijke voorkeur om de jeugdsoos op de huidige plek bij de aardgaslocatie te houden.

Het gebied gaat op deze manier een belangrijker functie vervullen binnen het dorp. Een herinrichting van het gebied, maar ook een heldere entree of een langzaamverkeersroute achterlangs richting Oosterstraat zijn aspecten die positief bijdragen aan een opwaardering van de voorzieningen en enclave.

5. Ontwikkelen van een wandel- en fietspadennetwerk

De samenhang tussen de rondom het dorp gelegen wandel- en fietspaden ontbreekt. Er zal nader gekeken worden waar mogelijkheden en kansen liggen om deze paden beter op elkaar te laten aansluiten. Voorstellen zijn het verbinden van het pad vanuit de pastorietaanplant door de weilanden richting het "Noordbroeksterbos", met eventueel een afslag richting de molen. Ook wordt een langzaamverkeersroute voorgesteld vanaf de Parkstraat achter de sportvelden langs, richting het naastgelegen bos. Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen kan geanticipeerd worden op de gewenste recreatieve fiets- of wandelstructuur. Eveneens zal de mogelijkheid bekeken worden om vanaf de nieuwe recreatieplas "Botjeszandgat" een recreatieve route naar het dorp te ontwikkelen.