

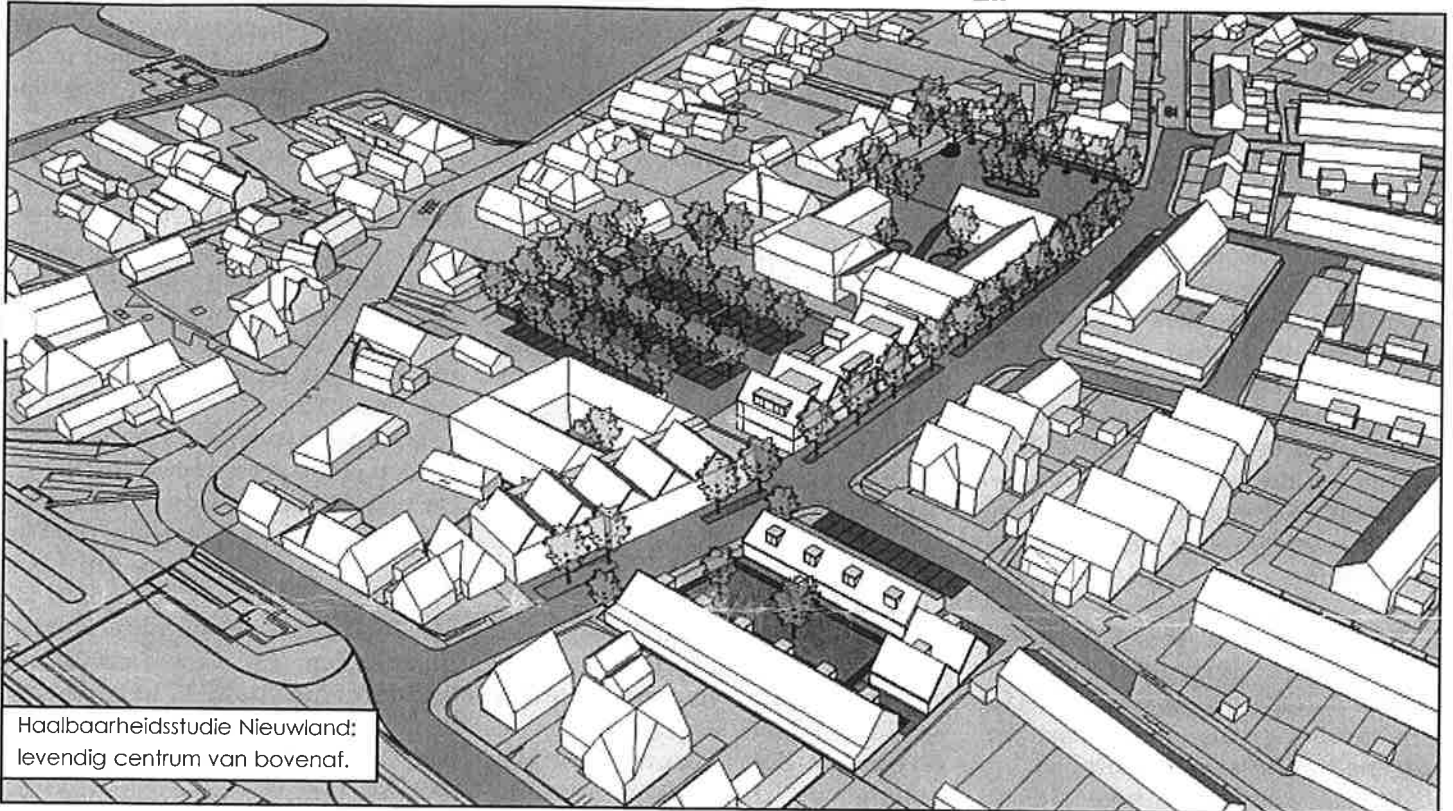
De Dorpsraadkrant



Een uitgave van de Dorpsraad van Broek in Waterland

jaargang 10 nummer 3 November 2011

Visie op Broek Special 2



Haalbaarheidsstudie Nieuwland:
levendig centrum van bovenaf.

Voor de zomer, in een extra editie van de dorpsraadkrant van 2 juni, heeft u uitgebreid kunnen lezen over de laatste stand van zaken.

Er is toen een analyse gemaakt door de projectgroep 'Dorpsontwikkeling Broek', welke bestaat uit: Wooncompagnie, Stichting Spoor, Stichting Kinderopvang Waterland, Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam (AWM) en De Zorgcirkel.

In deze analyse, die in nauw overleg met de projectgroep door KAW architecten en adviseurs was opgesteld, stonden aandachtspunten, maar werden vooral de kracht en de kansen van de kern Broek beschreven. U kunt dit terugvinden op de website van Visie op Broek.

Aan de hand van deze analyse is door KAW een drietal ruimtelijke concepten ontwikkeld, gekoppeld aan de beschikbare locaties Nieuwland (incl. Burg. Paulplantsoen) en de

Hellingweg. De analyse en deze drie varianten zijn door KAW vervolgens aan het dorp gepresenteerd tijdens een informatieavond in de kerk in Broek in Waterland op 14 juni jongleden. Ook Wethouder Patrick Kools was daarbij aanwezig om namens de gemeente zijn steun uit te spreken voor het project.

Een plan ontwikkelen wat aan alle wensen voldoet in een dorp als Broek is niet gemakkelijk. We hebben te maken met bestaande structuren en beperkte ruimte en alle partijen zullen daarom water bij de wijn moeten doen. Gebeurt dat niet, dan is een dergelijk visionair dorpsplan niet haalbaar.

Daarom is het van belang dat de neuzen van zowel gemeente, projectgroepleden, als bewoners dezelfde kant op staan. Het gemeenschappelijke doel is een ontwikkeling in Broek

mogelijk te maken waardoor het dorp een levendige en goed functionerende kern krijgt zodat het de komende decennia vooruit kan. Een kern waar iedereen, jong & oud, een plek heeft. Het vrijkomen van de twee locaties; de Hellingweg en het Nieuwland, is daarvoor een unieke kans.

UITNODIGING!

Graag nodigen wij u uit voor een informatieavond van Visie op Broek in de kerk op

16 November 2011

Inloop 19:30 uur

Programma 20:00 tot 21:30





Terugblik en stand van zaken

Inmiddels zijn we bijna vijf maanden verder en is er achter de schermen een hoop werk verzet door de projectgroep Dorpsontwikkeling Broek. In deze editie van de Dorpsraadkrant kijken we terug op de afgelopen periode. Wat is er allemaal gebeurd sinds de probleem-analyse en de drie ruimtelijke varianten zijn gepresenteerd? En welke waren dat ook alweer? Een korte terugblik.

Uit de analyse is een lijst met wensen en eisen voortgekomen waarbij de input van de bewoners zwaar meeteelde. Bovenaan staat dat de kern Broek in Waterland niet alleen ontwikkeld wordt met noodzakelijke toekomstige behoeften, maar ook te zorgen dat die kern duurzaam aantrekkelijk en levendig zal zijn. Het bouwprogramma moet daarom voorzien in:

- Een brede school voor 300 leerlingen, inclusief gymzaal en ruimte voor buitenschoolse opvang (BSO) in een flexibel gebouw ivm mogelijke afname van het aantal leerlingen;
- Ruimte voor toekomstige uitbreiding van de middenstand;
- Woningen voor starters in de sociale sector;

- Circa 50 zorgwoningen voor senioren die vanwege een toenemende zorgvraag niet langer thuis kunnen blijven wonen, maar wel in Broek willen blijven wonen.

KAW architecten en adviseurs heeft dit programma vertaald naar drie mogelijke invullingen van de beschikbare ruimte op de locaties aan het Nieuwland en de Hellingweg.

Drie mogelijke varianten

Variant Zorg Centraal

Deze variant gaat uit van het realiseren van het volledige zorgaanbod (PG en zorgwoningen) in het centrum van Broek. De Brede school en de BSO komen in deze variant aan de Hellingweg te liggen.

Variant Huidig Vernieuwd

Deze variant gaat uit van de huidige situatie aan het Nieuwland, en steekt deze in een nieuw jasje door de school te vernieuwen en de woningen aan het Burgemeeste Paul Plantsoen te vervangen door nieuwe (sociale) woningbouw. Het zorgprogramma wordt in deze variant verdeeld over de Hellingweg en het Nieuwland.

Variant Levendig Centrum

Deze variant streeft ernaar een zo levendig mogelijk centrum te creëren door de functies in de dorpskern bij elkaar te brengen. Zowel de school als het zorgprogramma wordt aan het Nieuwland gerealiseerd, waardoor het voorzieningenaanbod in de dorpskern op peil blijft en mogelijk wordt uitgebreid.

Eén voorkeursvariant

Deze drie varianten zijn tijdens de informatieavond aan het dorp gepresenteerd. Bewoners hadden deze avond de gelegenheid met de betrokken partijen (Zie hieronder) in gesprek te gaan en een reactie achter te laten op de presentatieborden.

De projectgroep Dorpsontwikkeling Broek heeft de verzamelde reacties op 22 juni j.l. besproken. Op basis hiervan én op basis van de professionele visie van de partijen is toen besloten om één (voorkeurs)variant verder op haalbaarheid te onderzoeken. Pas als deze variant niet haalbaar blijkt zal een tweede variant getoetst worden.

WEBSITE
WWW.VISIEOPBROEK.NL

Op onze website: www.visieopbroek.nl publiceren wij regelmatig nieuwe artikelen waarin we verslag doen van de voortgang van de projectgroep. De website beschikt over mogelijkheden om te reageren op artikelen en heeft een contactformulier waarmee u direct in contact kunt treden met ons.



Voortgangproces
18/06/2015 10:22:17
De website beschikt over mogelijkheden om te reageren op artikelen en heeft een contactformulier waarmee u direct in contact kunt treden met ons.

Partners van projectgroep: Dorpsontwikkeling broek

Stichting Spoor: Stichting Primair Openbaar Onderwijs in de Regio Waterland & Oostzaan, bestuurder OBS de Havenrakers.

Stichting Kinderopvang Waterland: Bestuurt in Broek: Peuterspeelzaal 't Stokpaardje, Kinderdagverblijf 't Elfenbankje en BSO (Buitenschoolse opvang) de Reuzenzwam.

Wooncompagnie: Een woningcorporatie met zo'n 13.000 woningen, verspreid over 18 gemeenten in N-H waarvan 202 in Broek.

Algemene Woningbouwvereniging Monnickendam: Een woningcorporatie voornamelijk actief in de gemeente Waterland. Heeft 47 woningen gepland aan de Eilandweg.

Stichting De Zorgcirkel: Specialist in welzijn, wonen, service en zorg voor senioren o.a. in de regio Waterland.

Een afvaardiging van Visie op Broek en de Gemeente Waterland nemen deel maar zijn geen partner.





Voorkeursvariant 'Levendig Centrum'

De voorkeursvariant bleek de variant "Levendig Centrum" te zijn. In dit scenario wordt uitgegaan van het realiseren van een brede school, inclusief buitenschoolse opvang en een gymzaal op de locatie Nieuwland. Daarnaast zal hier het volledige zorgprogramma van Stichting De Zorgcirkel een plek moeten krijgen. In de plint (begane grond) van de gebouwen kan ruimte worden gecreëerd voor bijvoorbeeld middenstand. Op de locatie Hellingweg, het bedrijventerrein dat in de toekomst vrij zal komen, komt het accent dan op het reguliere wonen te liggen. Aan de Hellingweg kan een afwisselende mix van verschillende woningtypen gerealiseerd worden. Zie ook de illustratie op de voorzijde.

De variant Levendig Centrum heeft de voorkeur van de convenantpartijen in de projectgroep Dorpsontwikkeling Broek.

Dit heeft te maken met de volgende afwegingen:

- De combinatie van jeugd (school) en senioren (zorgwoningen) is een sterke combinatie;
- Senioren wonen vlak bij centrumvoorzieningen, en kunnen langer zelfstandig blijven wonen;
- De ontwikkeling van de Brede School op programma voor 2015, is in dit plan niet afhankelijk van de ontwikkelingen (en onzekerheden) rond de Hellingweg;
- De mix van scholieren, ouders en ouderen zorgen voor levendigheid in het centrum.

Bij de afweging in de projectgroep is goed geluisterd naar de reacties van mensen op de informatieavond. Over het combineren van school en zorg aan het Nieuwland waren de reacties over het algemeen positief en in elk geval niet negatief. Wel was men erg sceptisch. En terecht! Een veel gehoorde opmerking op deze variant was: "Ja heel mooi, maar past dat programma wel op de locatie Nieuwland? En hoe zit het dan met parkeren?" Die vragen zijn natuurlijk gegrond. Omdat het combineren van zorg, school en voorzieningen in het centrum van Broek zoals gezegd veel voordelen heeft, is besloten deze variant te toetsen op haalbaarheid en daarbij te zoeken naar oplossingen voor genoemde kritische vragen.





Haalbaarheidsstudie

Het haalbaarheidsonderzoek, dat KAW de afgelopen maanden in nauw overleg met de projectgroep heeft uitgevoerd, kwam in feite neer op een periode van tekenen en rekenen. Het programma werd verder uitgewerkt tot een gedetailleerd overzicht van het ruimtebeslag dat het in zal nemen. Vervolgens is bekeken of dit programma, met in achtneming van een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten, op een goede manier was in te passen op de locaties Nieuwland en Hellingweg. Dit heeft geleid tot een stedenbouwkundige schets voor de beide locaties die rekening houdt met de wensen van het dorp en de partijen, de specifieke

kwaliteiten van de plek en het toevoegen van extra ruimtelijke kwaliteiten naar de toekomst toe. Binnen het plan is gezocht naar een verbeterde verbinding van het dorpscentrum met het Havenrak. Dit wordt mogelijk doordat de nieuwe structuur goed aansluit op de bestaande structuur en de steegjes naar het water. Ook binnen het centrum zelf worden de aanwezige openbare ruimten met elkaar verweven door verschillende slim gekozen informele looproutes.

Tenslotte biedt het plan ruimte voor het uitwisselen van functies. De gymzaal en de aula van de nieuwe school zouden bijvoorbeeld ook

door het verenigingsleven kunnen worden gebruikt.

Parallel aan deze ruimtelijk studie is onderzocht of deze variant financieel haalbaar is (het rekenen). Hier lijkt de grootste uitdaging te liggen voor de projectgroep. Het verplaatsen van de bedrijven aan de Hellingweg brengt behoorlijk wat kosten met zich mee. Hetzelfde geldt voor de tijdelijke huisvesting voor de school. De convenantpartijen en de gemeente zijn momenteel in overleg hoe op een verstandige manier met deze tekorten kan worden omgegaan om het haalbaar te maken. Een uitdaging dus! Het vertrouwen in een goede afloop is echter groot.

Informatieavond

Uiteindelijk zijn de partijen ervan overtuigd dat er nu een visie ligt die het beste van alle werelden in zich verenigt. Wij willen ook het dorp (u dus!) meenemen in de keuzes en afwegingen die de projectgroep de afgelopen maanden heeft gemaakt.

Daarom faciliteert de werkgroep Visie op Broek voor alle partijen op woensdag 16 november een informatieavond in de kerk van Broek. Tijdens deze avond zal KAW archi-

tecten en adviseurs u informeren over de afwegingen van de projectgroep die hebben geleid tot de keuze voor deze voorkeursvariant en de mogelijke ruimtelijke uitwerking hiervan.

KAW en de projectgroep Dorpsontwikkeling Broek wensen te benadrukken dat met de keuze voor deze variant slechts voorkeur is uitgesproken voor de realisatie van een Brede School en zorg op de locatie Nieuwland en een woonfunctie aan

de Hellingweg. Het betreft dan ook geen stedenbouwkundig ontwerp. De exacte ruimtelijke invulling van beide locaties ligt daarmee absoluut niet vast. De conclusie is dat het programma past op deze locatie. De verdere invulling is echter een stap die we in de volgende fase moeten maken.

KAW licht dit graag verder aan u toe op 16 november!

Colofon

Aan deze special werkten mee:

Marieke Maars – Voorzitter VOB & BG
Machteld Rijnten – Lid VOB (Communicatie)
Emil Stöve – Lid VOB (School)
Edith Pels – Lid VOB (Middenstand)
Rob de Baat – Lid VOB (zorg)
KAW – Plannen en kaarten

Het bestuur van de Dorpsraad bestaat uit:

Bas Nieboer – lid /wnd. voorzitter
Johanna Huizer – secretariaat
Kees Bos – lid
Jan Diek van Mansvelt – lid
Peter Videler – lid
Maarten Hellebrekers – penningmeester
Willem de Vries – lid

bestuur@dorpsraadbroekinwaterland.nl

Waarom zou ik komen?

Ouders van schoolgaande kinderen; Ouderen die graag in ons dorp willen blijven wonen; Jongeren die graag in ons dorp willen blijven wonen; Bewoners die het fijn vinden dat ze hier in het dorp nog een boodschap kunnen doen.

Uw betrokkenheid is van belang voor de toekomst van ons dorp. Visie op Broek wil daarom uw stem graag horen zodat wij uw belangen goed kunnen verdedigen. Laat uw stem horen en kom op de 16de November!