

# **Advisering BügelHajema Adviseurs over de stedenbouwkundige verdichtingsmogelijkheden in Westdorp**

## **1. Inleiding**

In de voorliggende notitie wordt ingegaan op de advisering over de mogelijkheden voor stedenbouwkundig verdichting in Westdorp Bergen nh, door BügelHajema Adviseurs bv.

## **2. Geschiedenis**

In 2009 is BügelHajema Adviseurs bv gevraagd om een advies uit te brengen over de mogelijkheden voor stedenbouwkundige verdichting in het gebied Westdorp te Bergen nh. In de mondeling en per email gestelde vraag lag destijds het accent op de beoordeling van vragen van enkele particulieren over de toekenning van bouw kavels ten opzichte van de spelregels uit het oude bestemmingsplan; het uitbreidingsplan in onderdelen uit 1937. In dit oude bestemmingsplan werd onderscheid gemaakt tussen verschillende delen van Westdorp, waarbij de minimale breedte van een kavel bepalend was voor het al dan niet kunnen verlenen van een bouwrecht.

Wij hebben in deze periode op verzoek van de gemeente binnen zeer korte tijd een concept advies uitgebracht. Bij dit advies hebben wij aangegeven dat wij de vraag nog nader wilden beoordelen op het winterbeeld van de omgeving, met name voor wat betreft het al dan niet toestaan van bebouwing in de tweede lijn.

Op de vraag of er ook andere regels hadden kunnen gelden dan de regels zoals gehanteerd bij het oude uitbreidingsplan in onderdelen uit 1937, hebben wij in het concept advies, op basis van de toen bij ons aanwezige gegevens, een positief antwoord gegeven. Ons antwoord was: ja, dat is mogelijk; belangrijk vonden wij daarbij dat het bosrijke karakter van de omgeving wordt gespaard evenals de zichtbaarheid daarvan vanaf de openbare weg.

Na het afgeven van het concept advies heeft het project, door oorzaken buiten de invloedssfeer van ons bureau, een tijd stil gelegen. Wij hebben na verloop van tijd in 2011 het verzoek gekregen het project af te ronden.

## **3. Naar een definitief advies**

In 2011 hebben wij het project afgerond. Wij hebben het gebied toen in de winterperiode kunnen bekijken. Tevens hebben wij meer stukken tot onze beschikking gehad en kunnen bestuderen, dan bij aanvang van het project waren verstrekt.

Wij hebben ons advies afgezet tegen de formulering van de vraag die in de motie van de gemeenteraad van 24 maart 2009 is neergelegd (zie de bijlage bij deze notitie). Deze is immers in essentie de vraag die door de gemeenteraad is gesteld. In de motie staat dat de uitwerking van de pilot van stedenbouwkundige verdichting van Westdorp duidelijkheid moet bieden over "wat stedenbouwkundig verder mogelijk is binnen dit deelgebied". Deze vraag gaf aan dat moest worden gekeken naar de stedenbouwkundige mogelijkheden ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan Bergen dorpskern Zuid. Deze vraag gaf ook aan dat gevraagd is om een integrale afweging van de stedenbouwkundige mogelijkheden en dat niet specifiek is gevraagd naar de mogelijkheden op enkele percelen.

Wij hebben toen de bouwmogelijkheden in het vastgestelde bestemmingsplan Bergen dorpskern zuid geanalyseerd en beoordeeld. Na een grondige analyse en 3D-simulatie van de mogelijkheden zijn wij tot de conclusie gekomen dat verdere verdichting op gespannen voet staat met het uitgangspunt van zowel het bestemmingsplan Bergen dorpskern Zuid als ons eerdere advies, om het bosrijke en groene karakter

van het gebied te handhaven. In het bestemmingsplan dorpskern Zuid zijn namelijk al zeer royale bouwmogelijkheden opgenomen.

In ons uiteindelijke advies is dan ook verwoord dat wij verdere stedelijke verdichting van het gebied afraden, gezien de al bestaande royale bouwmogelijkheden. De enige uitzondering hierop kan eventueel zijn om de splitsing van bestaande grote woningen aan de Eeuwigelaan onder voorwaarden mogelijk te maken.

Wij hebben een ruimtelijk advies gegeven over het gehele plangebied en wij zijn niet ingegaan op concrete en individuele percelen. Er is ons niet gevraagd (niet in 2009 en ook niet in 2011) om specifiek in te gaan op het proces dat op individueel niveau bij bouwaanvragen heeft plaatsgevonden.

BügelHajema Adviseurs, 9 mei 2011, Leeuwarden