

**BIJLAGE 9:**

### Gespreksverslag eerste consultatie omwonende

Project: Herontwikkeling Louis Porquinlaan 1 Bergen op Zoom  
Datum: 10-03-2022  
Van: ADAM Vastgoed, [REDACTED]  
Aan: VVE-bestuur Plein XIII Keldermanslaan  
Kopie: Gemeente Bergen op Zoom

Op dinsdag 15 februari 2022 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen:

Vanuit de ontwikkelaar ('wij/ons') waren aanwezig:

Ontwikkelaar [REDACTED] van ADAM vastgoed BV  
Aannemer [REDACTED] van Aan de Stegge Roosendaal (ASDR)  
Architect [REDACTED] van Klunder Architecten

Vanuit het bestuur van de VVE van Plein XIII ('VVE') waren aanwezig:

Dhr. [REDACTED] (Voorzitter)

Dhr. [REDACTED]

Dhr. [REDACTED]

Dhr. [REDACTED]

Mevr. [REDACTED]

### Gespreksverslag 15 februari 2022

Onze plannen voor de herontwikkeling van de Louis Porquinlaan 1 worden steeds concreter. We komen nu in de fase dat we samen met de gemeente het plan verder gaan concretiseren. In deze fase vinden wij het belangrijk om te kijken of onze ambities passen bij de wensen en verwachtingen van de omwonenden. Aan de hand van de presentatie '2022-01-15\_PP Omwonende' hebben wij het plan aan de VVE toegelicht. Wat ons betreft waren de belangrijkste thema's uit ons overleg:

#### **We blijven binnen de kaders**

We willen ruimte scheppen tussen de omliggende gebouwen. Aan de zijde van de Keldermanslaan, Pleinstede en 'Stolmed' komt de gevel minimaal 3 meter terug, ten opzichte van de kadastrale en planologische grens. De VVE keek kritisch naar de hoogte aan de zijde van de Keldermanslaan. Door ons is aangegeven dat de hoogte daar, door de drie bouwlagen, ca. 9,5 meter wordt.

#### **Zorgen om de schaduwwerking**

Bij de VVE en haar leden leeft de zorg dat ons gebouw met name de vroege ochtendzon zou kunnen belemmeren. Wij gaven aan dat wij verwachten dat, door de extra 3 meter marge, het getrapte ontwerp en de ligging, de schaduwwerking/-hinder zeer beperkt zal zijn. Maar we gaan in onze ontwerpmodellen de verschillende seizoenen analyseren en visualiseren.

#### **De daken en balkons worden zo mooi/natuurlijk mogelijk uitgevoerd**

De daken op de derde en vijfde verdieping willen we met sedum bedekken. De VVE vindt het belangrijk dat deze daken niet worden ontsierd met PV-panelen. Wij hebben aangegeven dat het ook ons belang is om deze daken een zo mooi mogelijke uitstraling te geven. Maar we zijn wel afhankelijk van de BENG-ontwerpeisen die in de uitwerking een rol gaan spelen. Deze daken zullen, behoudens de dakterrassen nabij de woningen, niet toegankelijk zijn voor de bewoners.

De balkons willen we voorzien van geïntegreerde plantenbakken om een hoogwaardige groene uitstraling te realiseren.

#### **Inrichting van het omliggende terrein**

We hebben de eerste aanzet van de herinrichting besproken. Het verleggen van de inrit van middenin naar de oostzijde (zijde Stolmed) lijkt voor de VVE geen probleem. Een ontsluiting over het privéterrein van Plein XIII is vanuit de VVE niet wenselijk. Wij hebben toegezegd dat we de VVE mee nemen in het ontwerpproces van dit gebied. Om samen met de gemeente tot een mooie invulling te komen.

#### De dienstverlenende plint wordt complementair aan gebouw en omgeving

Wij hebben aangegeven dat we de dienstverlening in de plint complementair aan haar omgeving willen laten zijn. De huidige Fysio keert graag terug en er lopen voorzichtige gesprekken met een aantal huisartsen. Vanuit de VVE werd naast de fysio ook een apotheker geopperd.

#### Heiwerkzaamheden

VVE geeft aan dat hun complex is gebouwd op geroerde grond. Hierdoor is traditioneel heien vanuit de VVE absoluut niet mogelijk. VVE eist daarom een nulmeting en dat wij een trillingvrije heimethodiek toepassen. In deze fase is het voor ons lastig om hier toezeggingen in te doen. Wij hebben aangegeven dat we in ieder geval een nulmeting uitvoeren en dat we de heimethodiek gaan onderzoeken en met de VVE zullen afstemmen.

#### We presenteren de plannen uiterlijk eerstkomende ledenvergadering

Wij willen de plannen op zo kort mogelijke termijn delen met de bewoners. Maar willen hierin niet het college B&W danwel de Raad passeren. Na afstemming met de gemeente zullen we kijken wat en wanneer we kunnen delen. Mocht het niet eerder kunnen, dan willen we in ieder geval tijdens de eerstvolgende ledenvergadering op 20 april 2022 onze plannen presenteren.

#### Tot Slot

De presentatie en gesprek verliep wat ons betreft erg gemoedelijk. Er was een gezonde kritische houding en over het algemeen werd ons plan positief ontvangen. Het gesprek en de aandachtspunten geven voor ons nu geen aanleiding om de plannen aan te passen. We zullen de zorgen en actiepunten meenemen in het verdere ontwerp- en engineeringsproces. Uiteraard zullen we met enige regelmaat het bestuur en de leden van de VVE van Plein XIII informeren.

Als er vragen of opmerkingen zijn dan horen wij die uiteraard graag. In principe kunt u dan altijd met mij contact opnemen via onderstaande gegevens.

Met vriendelijke groet,



DGA, Adam vastgoed BV  
Telefoon: [redacted]  
E-mail: [contact@adamvastgoed.nl](mailto:contact@adamvastgoed.nl)  
Postadres: Louis Porquinlaan 1, 4611AM, Bergen op Zoom

Wij hebben dit verslag zo transparant mogelijk geformuleerd. Indien de VVE zich herkent in hetgeen beschreven, wil ik u vragen om dit verslag getekend aan ons te retourneren. Het ondertekenen bevestigt enkel het plaatsvinden en context van ons gesprek. En heeft geen invloed op uw of onze rechten en plichten in de planologische en eventueel juridische procedures die volgen.

Voor gezien VVE Plein XIII

Datum: 15/6/22

Naam: [redacted]

T.A.V. DE HEI METHODIEK, WILLEN WIJ HIERBY NOOTANES<sub>2</sub>  
BEMERKEN, DAT DIT GEEN VERZOEK IS, DOCH EEN  
ICHTERDE IS!  
GEZINS DE MOEDER VAN VERBODDELIJKE SCHIMME DIE 212  
OFTSDING AAN ONS GEBEEN

## Gespreksverslag consultatie omwonende

**Project:** Herontwikkeling Louis Porquinlaan 1 Bergen op Zoom  
**Datum:** 16-02-2023  
**Van:** ADAM Vastgoed, [REDACTED]  
**Aan:** VVE-bestuur Plein XIII Keldermanslaan  
**Kopie:** Gemeente Bergen op Zoom

Op dinsdag 28 november 2022 heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen:

**Vanuit de ontwikkelaar ('wij/ons') waren aanwezig:**

Ontwikkelaar: [REDACTED] van ADAM vastgoed BV  
Landschapsarchitect: [REDACTED] van De Stijlgroep

**Vanuit het bestuur van de VVE van Plein XIII ('VVE') waren aanwezig:**

Dhr. [REDACTED] (Voorzitter)  
Dhr. [REDACTED]  
Mevr. [REDACTED]

## Gespreksverslag

### **Aanleiding**

Voor Scala, de herontwikkeling van de Louis Porquinlaan 1, is het van belang dat we de omwonende goed en proactief benaderen. We willen namelijk niet alleen het gebouw maar ook de omgeving verbeteren. Om ieders belang goed te dienen stemmen we regelmatig af met de omwonenden en dan vooral met het naastgelegen wooncomplex Plein XIII aan de Keldermanslaan.

Op 15 februari 2022 heeft er een overleg plaatsgevonden tussen het bestuur van de VVE Plein XIII. (e.e.a. vastgelegd in verslag d.d. 10-03-2022) Tijdens het overleg is het Voorlopig Ontwerp (VO) besproken. Waarin de bouwhoogtes in relatie tot het bestemmingsplan en schaduwwerking, invulling van de daken en omgeving en de uitvoering en dan vooral de heimethodiek zijn besproken.

Op 6 april hebben we vervolgens alle bewoners uitgenodigd om het VO te presenteren. De opkomst was met 29 bewoners/vertegenwoordigers van de 41 adressen van het complex representatief te noemen. Op verzoek en aanraden van het VVE-bestuur hebben we toen ook de schaduwberekeningen laten zien. De zorgen omtrent schaduwwerking en het uitzicht op de lager gelegen daken konden we snel wegnemen. De reacties op het plan vanuit alle aanwezigen waren dan ook erg positief.

In juli 2022 hebben we de website [www.scala-bergenopzoom.nl](http://www.scala-bergenopzoom.nl) gelanceerd. We hebben deze melding ook doorgezet aan het bestuur. En sindsdien zijn er ook in de lokale media de nodige berichten verschenen waar bewoners kennis konden nemen van onze plannen.

Nu hebben we het DO van het gebouw verder uitgewerkt en hebben we een eerste schetsontwerp van de omgeving. Wij zijn vanuit onze afspraken met de gemeente verplicht om in de omgeving een flinke investering te doen. En we willen met deze ingreep de omgeving voor de huidige en toekomstige bewoners naar een hoger niveau tillen.

### **Het huidige plan voorziet in 53-appartementen**

Het VO voorzag in 52 appartementen en een ruime daktuin aan de achterzijde. Door planoptimalisaties, mede door de sterk veranderde marktomstandigheden, hebben we een deel van de daktuin ingevuld met appartementen. En door sommige appartementen samen te voegen komen we nu tot een totaal van 53 appartementen. We hebben de extra vierkante meters nodig om het plan haalbaar te houden. Deze aanpassing is de impact op de omgeving beperkt en we blijven binnen de gestelde kaders vanuit het bestemmingsplan.

Vanuit de VVE wordt opgemerkt dat de extra appartementen vanuit hun complex niet zichtbaar zijn en dat het geen wezenlijk verschil is ten opzichten van het VO.

### De Stijlgroep

heeft namens de stijlgroep zijn visie gegeven op het gebied. Met het ontwerp willen we van de huidige Louis Porquinlaan een parkachtige omgeving maken. Om dit te bereiken wordt de Louis Porquinlaan omgelegd als een slingerende weg door het voorterrein. Hierdoor ontstaat er een ontspannen gebied waar de auto meer te gast is en er ruimte komt voor groen. Belangrijkste vanuit dit voorstel is dat we de gronden van de VVE mee hebben genomen in het ontwerp. Hierdoor kan het groene parkachtige landschap integraal worden meegenomen waardoor de parkachtige uitstraling wordt versterkt.

De plannen waren vooraf al besproken met de gemeente en die waren op hoofdlijnen akkoord met deze opzet. Uiteraard was de gemeente ook erg benieuwd naar de mening van de VVE. Onderstaande verbeelding is met de VVE besproken.



### De daken en balkons worden zo mooi/natuurlijk mogelijk uitgevoerd

De daken op de derde en vijfde verdieping willen we uitvoeren als sedum-gras-kruidenvegetatiedak. De VVE vindt het belangrijk dat deze daken niet worden ontsierd met PV-panelen. Wij hebben aangegeven dat het ook ons belang is om deze daken een zo mooi mogelijke uitstraling te geven. Maar we zijn wel afhankelijk van de BENG-ontwerpeisen die in de uitwerking een rol gaan spelen. We verwachten op de lager gelegen daken geen andere installaties dan ventilatie voorzieningen. PV-panelen zullen, indien noodzakelijk, worden geplaatst op het hoogste dak en daarmee niet zichtbaar vanuit het complex van de VVE.

De daken zullen, behoudens de dakterrassen nabij de woningen, niet toegankelijk zijn voor de bewoners. De balkons willen we voorzien van geïntegreerde plantenbakken om een hoogwaardige groene uitstraling en de nodige privacy te realiseren.

### Opmerkingen van VVE Plein XIII

De VVE was erg te spreken over de nieuwe opzet van de weg. De uitstraling maar ook het voorkomen van te veel en te snel verkeer sprak erg aan. Vanuit de VVE waren er wel een aantal aandachtspunten:

- De VVE is bereid om mee te denken in de verdere invulling van het voorterrein inclusief hun eigen perceel. Maar wil ten aller tijde het voorbehoud maken van een formeel akkoord om hun perceel aan te passen danwel open te stellen.
- Het verleggen van de inrit van middenin naar de oostzijde (zijde Stolmed) lijkt voor de VVE geen probleem.
- Een ontsluiting over het privéterrein van het wooncomplex Plein XIII is vanuit de VVE niet wenselijk.
- Op de hoek van Keldermanslaan en Battusplaats is een keerpunt voor vrachtwagen voor de bevoorrading van de bedrijven aan de achtergelegen Antwerpsestraatweg. Bij de definitieve inrichting is het verstandig om rekening te houden met de keermogelijkheden van de betreffende vrachtwagens;
- Het doorgaande (fiets-) pad voorlangs het complex Plein XIII is niet wenselijk. Fietzers en brommers kunnen dan zorgen voor gevaarlijke situaties.

**Tot Slot**

De presentatie en gesprek verliep wat ons betreft erg positief en gemoedelijk. Er was een gezonde kritische houding en over het algemeen werd ons plan positief ontvangen. We zullen de zorgen en actiepunten meenemen in het verdere ontwerpproces. Uiteraard zullen we met enige regelmaat het bestuur en de leden van de VVE van Plein XIII informeren.

Als er vragen of opmerkingen zijn dan horen wij die uiteraard graag. In principe kunt u dan altijd met mij contact opnemen via onderstaande gegevens.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

DGA, Adam vastgoed BV

Telefoon: [Redacted]

E-mail: [contact@adamvastgoed.nl](mailto:contact@adamvastgoed.nl)

Postadres: Louis Porquinlaan 1, 4611AM, Bergen op Zoom

Wij hebben dit verslag zo volledig mogelijk geformuleerd. Indien de VVE zich herkent in hetgeen beschreven, wil ik u vragen om dit verslag getekend aan ons te retourneren. Het ondertekenen bevestigt enkel het plaatsvinden en context van ons gesprek. En heeft geen invloed op uw of onze rechten en plichten in de planologische en eventueel juridische procedures die volgen.

Voor gezien VVE Plein XIII

Datum:

Naam: