

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 17 januari 2022 14:00  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: 2123 Herontwikkeling Prunuslaan 25 Dordrecht

Oh prima die zitten ook in de projectgroep. [REDACTED] dan vraag ik hier specifiek nog naar bij Henk in ons overleg maandag

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 17 januari 2022 13:59  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: 2123 Herontwikkeling Prunuslaan 25 Dordrecht

Hoi [REDACTED],

Die toetsing is aangevraagd door onze verkeerskundige. Die hebben ingangen/contactpersonen bij de brandweer. Zowel [REDACTED] als [REDACTED] kun je vragen om deze toets uit te zetten.

Succes! Gr [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 17 januari 2022 13:34  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: 2123 Herontwikkeling Prunuslaan 25 Dordrecht

Hoi [REDACTED],

Zie onderstaand. Kun jij mij helpen bij een ingang bij de brandweer om uitgangspunten te toetsen voor onderstaand plan op een binnengebied?

Gr. [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 17 januari 2022 13:30  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: 2123 Herontwikkeling Prunuslaan 25 Dordrecht

Vraag even na bij [REDACTED], zij heeft de Huygensstraat en de Mariannestraat begeleid.

Groet [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 17 januari 2022 13:26  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: 2123 Herontwikkeling Prunuslaan 25 Dordrecht

Dankjewel [REDACTED],

Ah goed punt! Heb jij toevallig ook direct al een ingang bij wie ik dat na kan gaan n.a.v. jouw ervaring?

Gr. [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** maandag 17 januari 2022 13:09

**Aan:** [REDACTED]

**Onderwerp:** RE: 2123 Herontwikkeling Prunuslaan 25 Dordrecht

Hoi [REDACTED], even een eerste reactie:

Ik ga ervan uit dat het hier gaat om koopappartementen. Dan is een bestemmingsplan herziening de enige manier om voor de potentiële eigenaars een hypotheek te krijgen. Ervaring leert dat de banken geen hypotheek verstrekken als er geen woonbestemming op het pand zit.

En in een heel vroeg stadium contact opnemen met de brandweer. Ik heb nu bij een aantal vergelijkbare panden op een binnengebied meegemaakt dat daar nogal eens verstreckende voorwaarden aan zitten.

Groet [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** donderdag 13 januari 2022 13:49

**Aan:** [REDACTED]

**Onderwerp:** 2123 Herontwikkeling Prunuslaan 25 Dordrecht

Beste collega's,

Graag leg ik hierbij een nieuw binnengekomen initiatief voor de locatie van het oude KPN gebouw in Dubbeldam aan de Prunuslaan 25 aan jullie voor t.b.v. een eerste adviesronde.

NB. De buurt is nog niet op de hoogte dus hierbij het nadrukkelijke verzoek discreet om te gaan met deze informatie die nog niet openbaar is.

**Locatie: Oude KPN gebouw – Prunuslaan 25 Dubbeldam.**

Momenteel staat het pand op de bestemming 'bedrijf – nutsvoorziening', al enige tijd leeg en is het niet meer in gebruik. Holtenburg ontwikkeling is eigenaar geworden van de locatie en in samen met een, in oprichting zijnde, woongroep voor ouderen initiatiefnemer. Het contact met de gemeente loopt via de architect [REDACTED] [REDACTED] architecten en mijzelf.

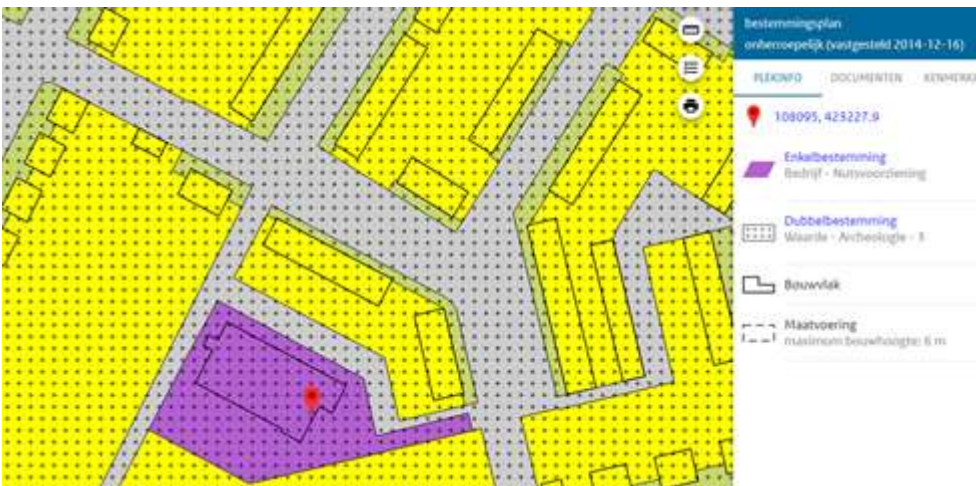


**Initiatief:**

Zie in de bijlage en [2123 Studie boekje herontwikkeling Prunuslaan 25 Dordrecht](#) de eerste uitwerking van het initiatief voor het realiseren 15-18 appartementen met half verdiepte parkeergarage + parkeerplaatsen op maaiveld.



- De ingetekende bomen liggen op ons grondgebied en die strook kent nu de bestemming verkeer (dit zal voor omwonenden belangrijke meters zijn voor het creëren van een buffer)



De bestemming zal dus gewijzigd moeten worden, NB. [REDACTED] Hoogte in het bestemmingsplan is momenteel 6 meter, terwijl het huidige pand veel hoger is. Initiatiefnemer wil 3 woonlagen creëren en huidige hoogte hanteren, zie hiervoor ook onderstaande argumentatie;

*In artikel 25.2 van de planregels van het aldaar geldende bestemmingsplan 'Dubveldam' staat het volgende:*

*"In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en / of oppervlakten, van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden."*

*Ons inziens biedt deze algemene bouwregel genoeg munitie om te kunnen onderbouwen dat het ontwikkelen binnen de contouren/bouwwolume van het huidige pand toegestaan is.*

Er zijn verschillende varianten uitgewerkt met daarbinnen ook weer verschillende varianten voor parkeren en bergruimte.

Variant A: 18 appartementen

- 3 app 85 m<sup>2</sup>
- 15 app groter dan 90 m<sup>2</sup>
- 

Variant B: 15 appartementen

- 3 app 82m<sup>2</sup>
- 12 app groter dan 90 m<sup>2</sup>

#### **Verzoek lagere parkeernorm.**

Voor deze locatie zou de initiatiefnemer erg graag minder parkeerplaatsen willen realiseren dan vanuit de huidige parkeernormen wordt verlangd. *'Mader te onderzoeken: beperking aantal auto's per huishouden, oprichten vereniging of stichting, inzetten deelauto's, parkeren in groene setting voor bezoekers, afspraken juridisch borgen. Het maakt erg veel uit voor het milieu, de vergroening van de locatie, klimaatadaptatie en daarmee voor de (woon-)kwaliteit van het binnengebied, waarop nieuwe en huidige bewoners gaan kijken. Minder auto's, dat is de opgave waarvoor wij staan; de locatie ligt 1,5km van Station Stadspolders.'*

#### **Procesvoorstel adviesronde**

Graag zie ik jullie reacties op het plan tegemoet via de e-mail. Ook zal ik alvast een overleg plannen om integraal jullie terugkoppeling kort te bespreken.

Het terrein is normaal gesproken niet toegankelijk, maar men heeft KPN bereid gevonden bij uitzondering een monteur langs te sturen. Dus als jullie interesse hebben zouden we ook nu of later in het proces een keer op locatie kunnen kijken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Gebiedsmanager Oost

Postbus 8, 3300 AA Dordrecht  
Bezoekadres: Spuiboulevard 300

