

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 20 januari 2023 09:51  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** FW: 2123 Prunuslaan 25 Dordrecht [Bloesemhof] | Afstemmen vervolg 2023  
**Bijlagen:** Parkeren Prunuslaan 23-12-2022\_concept.pdf; rapport onderzoek luchtkwaliteit (NIBM) (20168.005 D1) Prunuslaan 25 te Dordrecht.pdf; Rapportage bodemonderzoek Prunuslaan te Dordrecht.pdf

Beste [REDACTED],

Hartelijk dank voor de uitgebreide reactie en de stukken.  
Wij hebben het moment van maandag 30 januari 14:00 nog steeds gereserveerd staan dus ik zal jullie een uitnodiging sturen voor een integraal overleg op dat moment.  
Helaas zijn er geen vergaderruimtes meer beschikbaar en werkt een deel van de collega's thuis op dat moment. Het zal dus een digitaal overleg worden.

Er is een collega die (al dan niet tijdelijk) een deel van mijn werkzaamheden over zal gaan nemen; [REDACTED]. Helaas is zij op deze dag nog niet in de gelegenheid om aan te sluiten, maar wij zullen zeker zorgen voor een warme overdracht.

[REDACTED] zouden jullie indien mogelijk al schriftelijk kunnen reageren op de onderstaande vragen van Bertus inzake de onderzoeken voor het bestemmingsplan? Daar waar dat nog niet kan, bespreken we de punten in ons overleg op 30 januari met elkaar.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Gebiedsmanager fysiek Oost

*Afwezig op woensdagen en vrijdagmiddag*

Postbus 8, 3300 AA Dordrecht  
Bezoekadres: Spuiboulevard 300



---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 19 januari 2023 17:16  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]

[REDACTED]

**Onderwerp:** Re: 2123 Prunuslaan 25 Dordrecht [Bloesemhof] | Afstemmen vervolg 2023

Beste [REDACTED],

Het is voor ons project natuurlijk bijzonder jammer dat je de gemeente gaat verlaten! Met je veel succes wensen, wacht ik nog even tot ons vervolgoverleg ;-)

Ook wij willen namelijk erg graag dat er op korte termijn een integraal overleg wordt ingepland. **Hopelijk is Maandag 30 januari 14:00-15:00 nog steeds een optie.** [REDACTED] en ik zijn dan beschikbaar; bij [REDACTED] (Sweco) hebben we dit nog niet gecheckt. We horen graag of dit lukt. Weet jij al wie jouw opvolger gaat worden en, kan die in het kader van de continuïteit al bij het overleg zijn?

Er is nog geen datum gepland voor indiening via het OLO. [REDACTED] wil eerst de keukentafelgesprekken met omwonenden afronden (volgende week) voordat e.e.a. bij Welstand wordt besproken. Welstand vergadert op 6 februari (aanleveren 1 februari) en op 20 februari (aanleveren 15 februari). Zijn er bezwaren van jouw/jullie kant om de laatste versie van het VO + de set 3D-beelden middels het OLO aan te leveren voor de afronding van het vooroverleg?

#### **Nieuwe documenten:**

ADKA: Schematische 3D-beelden van het plangebied en het VO: [DOWNLOAD](#)

Econsulancy: Rapportage Luchtkwaliteit

Dordrecht Research: Bodemonderzoek

Sweco: Notitie parkeren Prunuslaan 25, Dordrecht: Notitie en mailbericht zijn bijgevoegd

#### **Reactie op jouw/jullie lijstje:**

- Stikstofreportage is wel relevant voor het bestemmingsplan en ontvangen wij graag. De haalbaarheid m.b.t. stikstof moet beschreven worden in de plantoelichting  
REACTIE: Stikstofreportage is uiterlijk half februari beschikbaar
- Om de maatschappelijke haalbaarheid aan te tonen ontvangen wij graag informatie/verslagen over de informatiebijeenkomsten/sessie die met bewoners zijn georganiseerd en de uitkomsten en wat deze mogelijk wijzigen aan het VO (naar ervaring zal de wethouder hiernaar vragen)  
REACTIE: Er heeft een informatiemiddag plaatsgevonden op locatie (waar Alke bij was). Er is een website (+ nieuwsbrief) gelanceerd met informatie voor omwonenden/geïnteresseerden. Er zijn mailberichten ontvangen van omwonenden met vragen/suggesties/zorgen. De omwonenden die gereageerd hebben, hebben we uitgenodigd voor keukentafelgesprekken. Deze gesprekken vinden deze en volgende week plaats. We maken een notitie met een beknopte samenvatting van de bijeenkomsten en de mailberichten en leveren die naar verwachting eind januari aan. We geven aan welke wijzigingen in het VO zijn aangebracht.
- Uit de quickscan Flora en Fauna volgt dat een aanvullend onderzoek naar vleermuizen nodig is, wij gaan na bij experts of deze nodig is voor het bestemmingsplan. Zo ja, ontvangen wij deze graag.  
REACTIE: Als nader onderzoek noodzakelijk is vernemen we dat graag.
- Ruimtelijke onderbouwing over de toekomstige stedenbouwkundige situatie/ontwerp  
REACTIE: Het is toch zo dat jullie de gehele ruimtelijk onderbouwing maken? Of wordt hier een stedenbouwkundige en architectonische plantoelichting van de architect verwacht?
- Bodemonderzoek nodig voor toelichting  
REACTIE: Dit is beschikbaar en bijgevoegd
- Advies duurzaamheid nodig voor toelichting  
REACTIE: Bij eerdere projecten hebben we een korte notitie met de duurzaamheidsambities aangeleverd. Is dat ook jullie vraag?
- Advies luchtkwaliteit en m.e.r. beoordeling nodig voor toelichting  
REACTIE: Advies luchtkwaliteit is beschikbaar en bijgevoegd / Bij MER staat in jullie lijstje 'Gemeente en/of initiatiefnemer'. Onduidelijk dus. Ik ben bang dat wij er vanuit zijn gegaan dat de gemeente dit zou doen. Holtburgh heeft i.i.g. geen milieu effect rapportage laten maken.

Ik hoog graag van je [REDACTED]

Vriendelijke groet, [REDACTED]

[REDACTED]

Op 23 dec. 2022, om 11:52 heeft [REDACTED] het volgende geschreven:

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 23 december 2022 11:44

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: RE: Parkeerdrukonderzoek

Beste [REDACTED],

Met genoeg stuur ik je de conceptnotitie van ons 'parkeeronderzoek Prunuslaan'. De belangrijkste conclusie:

De uitkomsten van de parkeerdrukmeting zijn voor de ontwikkeling gunstig. Het gemeentelijk beleid van Dordrecht biedt de mogelijkheid een tekort aan parkeerplaatsen in een plan in de openbare ruimte op te lossen, mits de parkeerdruk binnen 300 meter loopafstand van de ontwikkeling, niet boven de 85% stijgt.

Met het toevoegen van 8 auto's afkomstig vanuit de ontwikkeling (normatief benodigd: 28; in plan: 20) komt de parkeerdruk op de werkdagnacht op 84%. Op de zaterdagnacht bedraagt deze 85%. Alle andere meetmomenten ligt de parkeerdruk tussen de 58% en 74%.

Naast bovenstaande gaat de notitie ook in op enkele argumenten om het verhaal bij te vallen:

- De parkeernormen uit het vigerend beleid van Dordrecht liggen bovenin de bandbreedte van de landelijke normen van het CROW;
- Hoge parkeernormen als deze passen in mindere mate bij de duurzame doelstellingen van bijvoorbeeld de Provincie Zuid-Holland;
- Het autobezit:
- Binnen Dordrecht (0,9 / huishouden) en Dubbeldam (1,1 / huishouden) ligt lager dan de parkeernormering voorschrijft;
- Binnen de beoogde doelgroep, senioren, ligt lager dan de normering voorschrijft;
- Voorzieningen in nabijheid van het plangebied liggen allen op fietsafstand. Voorzieningen in het plan faciliteren gebruik van de (elektrische) fiets;
- De deelauto benoem ik kort, maar afgaande op ons gesprek met de gemeente leek het Arnout en mijzelf geen goed idee hier een groter deel van de notitie aan te wijden.

Zoals eerder overeengekomen betreft het een conceptnotitie. Ik hoor graag van je wanneer je een onderdeel uit de notitie bijvoorbeeld graag veranderd ziet of anderszijds aangepast ziet. Ik ben in week 1 weer aan het werk en maak dat dan graag voor je in orde.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Adviseur mobiliteit

Sweco Nederland B.V. | Amsterdam

[REDACTED]

Op 10 jan. 2023, om 16:03 heeft [REDACTED] > het volgende geschreven:

Beste [REDACTED],

Allereerst, de beste wensen voor 2023!

Je hebt ook al even contact gehad met [REDACTED] m.b.t. de agendering bij Welstand en het aanleveren van een dwg.

In aanvulling daarop wil ik graag voorstellen om binnenkort een integraal overleg te plannen waarbij we het met elkaar kunnen hebben over;

- De nadere uitwerking van het ontwerp (ingepast in de coördinatietekening)
- (De status van het onderzoek naar) de oplossing voor het parkeren en de ontsluiting
- Het bestemmingsplan (zie onderstaand vooruitlopend daarop alvast nog wat aanvullende opmerkingen)
- Onderzoeken
- Status concept Anterieure overeenkomst.
- Planning en communicatie.
- W.v.t.t.k.

Ik stel voor dat hierbij aansluiten vanuit de gemeente; Stedenbouw, verkeer, planjuristen en ikzelf (eventueel de juristen van het grondbedrijf als er al een concept anterieure overeenkomst gereed is tzt). Bertus aan jou de vraag of je met jouw opdrachtgevers zou willen afstemmen of de aanwezigheid vanuit jou voldoende is of dat de ontwikkelaar ook aan zou willen sluiten?

Ik doe hierbij graag de volgende datavoorstellen voor een digitaal overleg (dat is makkelijker in te passen in alle agenda's);

- Maandag 23 januari 13:00-14:00
- Maandag 30 januari 14:00-15:00
- Dinsdag 31 januari 10:00-11:00

Bertus ik hoor graag of een van deze momenten schikt.

[REDACTED] gaven tot slot m.b.t. het bestemmingsplan het volgende aan waarop jullie vooruitlopend op onze afspraak alvast even naar kunnen kijken/op kunnen reageren; [REDACTED] en ik hebben alvast op een rij gezet hoe ver wij zijn met het bestemmingsplan en wat wij nog nodig hebben van de initiatiefnemer. Je mag dit wat ons betreft ook aan Bertus de Kock doorsturen. In de bijlage alvast een gedeelte van het concept bestemmingsplan bestaande uit de verbeelding en toelichting. Om de regels te kunnen maken hebben wij nog meer informatie nodig.

Over de onderzoeken:

- Stikstofreportage is wel relevant voor het bestemmingsplan en ontvangen wij graag. De haalbaarheid m.b.t. stikstof moet beschreven worden in de plantoelichting
- Om de maatschappelijke haalbaarheid aan te tonen ontvangen wij graag informatie/verslagen over de informatiebijeenkomsten/sessie die met bewoners zijn georganiseerd en de uitkomsten en wat deze mogelijk wijzigen aan het VO (naar ervaring zal de wethouder hiernaar vragen)
- Uit de quickscan Flora en Fauna volgt dat een aanvullend onderzoek naar vleermuizen nodig is, wij gaan na bij experts of deze nodig is voor het bestemmingsplan. Zo ja, ontvangen wij deze graag.
- Ruimtelijke onderbouwing over de toekomstige stedenbouwkundige situatie/ontwerp
- Bodemonderzoek nodig voor toelichting
- Advies duurzaamheid nodig voor toelichting
- Advies luchtkwaliteit en m.e.r. beoordeling nodig voor toelichting

We zien jullie reactie graag tegemoet. En mochten er nog vragen zijn dan horen we het graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Gebiedsmanager fysiek Oost

Afwezig op woensdagen en vrijdagmiddag

Postbus 8, 3300 AA Dordrecht  
Bezoekadres: Spuiboulevard 300

[REDACTED]

<image001.png>

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 20 december 2022 08:38

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

[REDACTED]

Onderwerp: RE: 2123 Prunuslaan 25 Dordrecht [Bloesemhof] | Afstemmen

Beste [REDACTED]

Hartelijk dank voor je bericht en de update van de verschillende zaken.

Ik zit vandaag bijna de hele dag in overleg dus mocht het er niet van komen je telefonisch te bereiken reageer ik alvast even via deze weg;

- Goed om te horen dat jullie weer stappen hebben gezet in de nadere uitwerking en samenwerking met de eindgebruiker.
- Om het VO verder met elkaar te kunnen bespreken is het in deze fase ook belangrijk om integraal te gaan kijken en los van het gebouw (al begrijp ik dat dit belangrijk is voor welstand) zou ik ook graag willen zien welke oplossing/uitwerking jullie voor de uitrit en ontsluiting voor ogen hebben (DWG en PDF). Zouden jullie hiervoor ook een ondergrond nodig hebben kan [REDACTED] deze aanleveren in dwg.
- Alke is vanaf vandaag op vakantie en ook andere collega's en ikzelf zitten helemaal vol tot het kerstereces. Ik zou dus willen voorstellen e.e.a. in januari met elkaar op te pakken. Heb jij hierop aanvullingen of suggesties [REDACTED]
- Ook met betrekking tot het bestemmingsplan en de status daarvan kunnen we in januari verder praten. Mijn voorstel zou zijn om een integraal overleg te plannen met zowel Stedenbouw (Alke), Planjuristen (Yvette en Joyce), verkeer (Henk van Ballegooijen) en eventueel gebiedsbeheer (Remco Regelink). Ik kan later deze week met een aantal data voorstellen komen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Gebiedsmanager fysiek Oost

Afwezig op woensdagen en vrijdagmiddag

Postbus 8, 3300 AA Dordrecht  
Bezoekadres: Spuiboulevard 300



<image001.png>

Van: [Redacted]

Verzonden: maandag 19 december 2022 18:28

Aan: [Redacted]

CC: [Redacted]

Onderwerp: 2123 Prunuslaan 25 Dordrecht [Bloesemhof] | Afstemmen

Beste [Redacted],

Graag even overleg over de volgende punten:

- We hebben de belangrijkste rapportages ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure aangeleverd. Het parkeeronderzoek met rapportage wordt naar verwachting 1/2 januari afgerond. We zijn benieuwd hoever jullie zijn met de ruimtelijke onderbouwing en wanneer het plan ter visie kan worden gelegd.
- Ook de stikstof rapportage is in de maak, als is dit nog wat prematuur. Naar verwachting is deze 1/2 februari gereed. Deze lijkt ons niet direct relevant voor de bestemmingsplanprocedure.
- Het plan is uitgewerkt tot VO niveau. We willen het graag op korte termijn voorleggen aan de stedenbouwkundige en welstand. Aan [Redacted] zouden we het plan al deze week voor kunnen voorleggen. Welstand zouden we al vast kunnen agenderen.
- Het VO is gepresenteerd aan SLOW. Zij zijn erg enthousiast. Ze zijn aan het werven, maar hebben daarbij nog niet de locatie breed gedeeld. De groep neemt qua omvang al serieuze vormen aan. Er is een concept overeenkomst tussen [Redacted] en SLOW in de maak.
- We willen al een aantal 1 op 1 afspraken maken met omwonenden (zij die schriftelijk hebben gereageerd naar aanleiding van de infobijeenkomst). Het bouwblok is 3D ingevoerd (bestaand en met het plan), zodat we de omwonenden een (geabstraheerd) beeld kunnen tonen van wat ze straks ervaren vanuit hun woning. We zouden zowel welstand als deze sessie met een aantal omwonenden medio januari willen inplannen en daaraan vooraf gaand telefonische kunnen afstemmen met [Redacted].

Het plan is te bekijken middels de volgende link: [DOWNLOAD](#)

Zou je mij morgen even willen bellen om nader af te stemmen?

Vriendelijke groet, [Redacted]



<Concept toelichting versie 4-1-23.docx><Concept verbeelding versie 4-1-23.pdf>