

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 30 maart 2023 08:34  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: 2123 Prunuslaan 25 Dordrecht [Bloesemhof] | Punten ter bespreking

Goedemorgen [REDACTED], ik ga zo snel mogelijk de tekening onder de plankaart leggen.

Voor wat betreft het aantal woningen, deze zijn nu niet in de regels of op de plankaart genoemd, uitsluitend in de toelichting. Er mogen er dus meer dan 16 gerealiseerd worden, wel dienen deze te voldoen aan het beleid dat ze minimaal 70 m2 bvo moeten zijn. Ook moet er dan nog steeds voldaan worden aan de parkeereis. Meer woningen betekend meer parkeerplaatsen.

Voor de naam, ik wil deze pas aan het college voorleggen als het bestemmingsplan voor vaststelling aan de raad wordt voorgelegd. Het is een beetje raar om nu een voorstel voor een straatnaam te doen als er nog geen bestemmingsplan richting de raad is gegaan. Ook naar buiten toe zou dat het beeld opleveren dat alles al rond is terwijl het plan nog in procedure moet.

Groet [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 29 maart 2023 20:34  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
**Onderwerp:** 2123 Prunuslaan 25 Dordrecht [Bloesemhof] | Punten ter bespreking

Beste [REDACTED]

Hierbij onze reactie op de openstaande punten - e.e.a. ter bespreking:

- **Laatste set tekeningen** [REDACTED]: [LINK](#) | Deze set bevat het voorstel voor de entree (met entree-element) vanuit Prunuslaan met 4 parkeerplaatsen op de 'oprijlaan', de tekeningen van de bestaande toestand, het plan met enkele aanvullingen/wijzigingen en de aangepaste plantoelichting. De 3D-beelden zullen nog worden aangepast.
- **Entree van de hof:** De naam Bloesemhof is opgenomen op het entree-element. In dit model koopt Holtburgh de strook grond (nu steeg/brandgang) van de gemeente. Deze entreezone wordt ingericht als shared space. Graag jullie reactie. Daarna zullen we e.e.a. aanpassen in de 3D-impressies, zodat we met de directe omwonenden (naast de poort) in gesprek kunnen.
- **Bestemmingsplan en regels:** We hebben nog een paar opmerkingen/vragen:

-  
NB: Uitgangspunt in het bestemmingsplan en voor de Omgevingsvergunning aanvraag is 16 woningen; dit sluit aan op de wens van [REDACTED]. NB: We gaan er vanuit dat dit het maximum is, maar dat in de nadere planuitwerking er uiteindelijk ook wat minder (en dan wat grotere) woningen mogen worden. Ook gaan we er vanuit dat het later mogelijk is een woning ten behoeve van de woongroep te transformeren tot gemeenschappelijke woonruimte met logeerruimte voor eigen gebruik.

-  
2.2 Het zijn geen doorzon-appartementen. Grootste woning is nu 120m2 (ipv 114).

-  
4.6.2. NB: Uitvoeren aanvullend flora en fauna onderzoek is opgedragen. We hebben begrepen dat dit geen belemmering vormt voor de voortgang.

-  
4.11.2 NB: We snappen de gevolgde redenering. Het voorstel met 24 parkeerplaatsen, waarvan 4 op de oprijlaan, is verwerkt op tekening. Op deze wijze is het haalbaar 24 parkeerplaatsen te realiseren.

-  
4.12.2 NB: Op welke wijze hemelwater langer vastgehouden kan worden op de locatie, zal nader moeten worden onderzocht.

- **Anterieure overeenkomst:** In bestemmingsplan tekst wordt de anterieure overeenkomst genoemd - we wachten op de concept versie van de gemeente.

- **Coördinatietekening gemeente:** De gemeente heeft gevraagd om de laatste versie van onze tekening. Deze is bijgevoegd als DWG.

- **Boom effect analyse:** Wij hebben offerte aangevraagd voor de boom effect analyse bij Dendrologic. We willen dit snel op dragen/uitvoeren.

- **Kabels en leidingen:** We hebben eerder een bericht gekregen van Anouk (7 maart) over proefsleuven met betrekking tot kabels en leidingen. Deze tekening van KPN sluit aan op de met KPN gemaakte afspraken. Waarom zouden er proefsleuven aan de westkant (in de steeg op gemeente grond) nodig zijn? Dit hoort toch niet thuis op het lijstje van de initiatiefnemer?

- **Notitie ADKA:** Door ██████████ gevraagde tekst over 'inpassing in plangebied en participatie' (zie onder).

### **Notitie ADKA | inpassing in plangebied en participatie**

Op de locatie van het huidige wijkcentrale van KPN in Dubbeldam gaat ██████████ een kleinschalig woningbouwproject realiseren. Het afgelopen jaar is er studie gedaan naar de mogelijkheden van hergebruik van delen van de centrale en is er gezocht naar een optimale inpassing van het programma op het door woningen omsloten binnenterrein. Hierbij is er intensief samengewerkt met de verschillende ambtelijke disciplines, waarbij de coördinatie lag bij de gebiedsmanager. Ter aanvulling op de algemene plantoelichting, hierbij een korte notitie over een zo zorgvuldig mogelijke inpassing binnen het plangebied en de wijze waarop geanticipeerd en gereageerd is op de belangen van omwonenden.

### **Planconcept**

- Als eerste is een model ontwikkeld gebaseerd op het bestaande gebouwde volume: een appartementengebouw met drie lagen op de bestaande kelder. Deze variant is verworpen, omdat hij niet passend is (te hoog, niet passend qua typologie en te nadelig als het gaat om de privacy van de omwonenden).

- Vervolgens is stap voor stap een 2-laags woongebouw ontwikkeld, dat zich richt op de gemeenschappelijke hof (tuin), zodat het zich zo min mogelijk richt op de omliggende woningen.

- De bebouwing van het hofje bestaat uit 2 tegenover elkaar liggende bouwblokken, die samen een eenheid vormen. De oriëntatie van de hof is zodanig gekozen, dat hij gunstig ligt op de zon en er zo min mogelijk inkijk op privé terreinen ontstaat.

- Er is geschoven met de volumes, totdat er een optimum ontstond, als het gaat om de stedenbouwkundige inpassing, de aansluitingen op erfgrenzen van omwonenden en hun privacy.

- Gekozen is voor houtbouw met houten gevels, zodat een zo vriendelijk mogelijke uitstraling ontstaat.

- Vrijwel alle auto's kunnen worden geparkeerd in de te hergebruiken kelderbak van de centrale. Hierdoor komen er op het binnenterrein nauwelijks auto's in het zicht en kan het een groen karakter krijgen.

- Het behoud van zoveel mogelijk bomen is steeds het uitgangspunt geweest.

### **Participatie**

- Er is een drukbezochte informatiemiddag geweest, waar het planconcept werd gepresenteerd en besproken. Een aantal omwonenden heeft schriftelijk vragen gesteld; met hen zijn keukentafel gesprekken gevoerd. Waar dat mogelijk/realistisch was, zijn suggesties van omwonenden meegenomen in de planvorming.

- De woonkamers zijn aan de binnenzijde van de hof gelegd, zodat deze zijn gericht op de hof, terwijl slaapkamers juist aan de buitenzijde van de bouwblokken liggen.

- Aan de noord- en zuidzijde zijn slechts beperkt ramen gemaakt. De ramen in deze gevels worden voorzien van lamellen, die het doorzicht beperken. Enkele ramen zijn uitgevoerd als erker, waardoor ze niet uitkijken op de tuinen van de omwonenden.

- De overstekende galerij aan de noordzijde is teruggelegd en hier zijn ook bomen en een plantenperk geplaatst,

zodat er voldoende 'afstand' wordt gecreëerd.

- De lift is een kwartslag gedraaid, waardoor er meer transparantie ontstaat (noord - zuid).
- Onderzocht zal worden hoe de berging voor de afvalcontainers zo min mogelijk hinder zal geven.
- Onderzocht zal worden hoe de erfgrens met de woningen aan de Kromme Zandweg een groene uitstraling kan krijgen.
- Het binnenterrein zal privéterrein worden, waardoor het minder logisch is dat parkeerders voor het Damplein diagonaal door het binnengebied zullen gaan lopen.
- De uitwerking van de entree van de hof zal worden besproken met de direct aan wonenden.

Vriendelijke groet, 