

Verzonden: dinsdag 28 januari 2025 15:57
Aan:
Onderwerp: FW:

Hoi ,

Zie hierbij de antwoorden van Het Maathuis over het gebruik van parkeerplaatsen in Hoge Hexel.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Wierden
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling
Tel. 0546- 06-

Van:
Verzonden: dinsdag 28 januari 2025 15:27
Aan:
CC: @reggewoon.nl;
Onderwerp:

Geachte heer

n.a.v. uw mail (onderstaand):

Aantal wooneenheden: 2x 9 dus 18 wooneenheden

Grootte: ca 55m2 per eenheid

Parkeren: gemiddeld (maximaal) 4 voertuigen per dag (NB bij vergadermomenten, eens per 3 weken 8 tot 10 voertuigen maximaal 2,5 uur).

Met vriendelijke groet,

Manager Kwaliteit en behandelzaken
Tel 06-
Email: @hetmaathuis.nl
Werkdagen: dinsdag tot en met vrijdag



From: [redacted] <[redacted]@wierden.nl>

Sent: Tuesday, January 28, 2025 1:46:31 PM

To: [redacted] <[redacted]@hetmaathuis.nl>

Cc: [redacted] <[redacted]@reggewoon.nl>

Subject: FW: Benodigde gegevens huidige situatie Het Maathuis in Hoge Hexel

Beste [redacted],

Op 7 januari jl. hebben wij elkaar gesproken over de plannen van Het Maathuis en Reggewoon voor de woonzorgappartementen aan de Wilhelminastraat 3. We hebben daarbij afgesproken dat we advies zouden vragen aan onze adviseurs stedenbouw en Verkeer. Vanmorgen hebben we met hen een gesprek gehad over het plan. Naar aanleiding daarvan stelt onze verkeerskundige de onderstaande vragen. Zou je deze kunnen beantwoorden? Bij voorbaat dank!

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Gemeente Wierden

Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

Tel. 0546-[redacted]/06-[redacted]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 8 september 2025 08:56
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Aangepast ontwerp Wilhelminastraat3 Wierden d.d. 04-09-2025
Bijlagen: 20250904 Het Maathuis - A3.pdf

Hoi [REDACTED],

Bijgaande ter info.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Gemeente Wierden
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling
Tel. 0546-[REDACTED]/06-[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 8 september 2025 08:26
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Aangepast ontwerp Wilhelminastraat3 Wierden d.d. 04-09-2025

Hallo [REDACTED],

Hierbij het aangepaste ontwerp van de Wilhelminastraat3 in Wierden d.d. 04-09-2025. Deze kun je morgen bespreken met de stadsbouwmeester.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
projectleider vastgoed

Bereikbaar op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag.



T: 0546 [REDACTED] M: 06 [REDACTED] | E: [REDACTED]@reggewoon.nl | www.reggewoon.nl
Storkstraat 11, Nijverdal | [REDACTED], Wierden | 0548 [REDACTED] | Postbus 325, [REDACTED] Nijverdal

Deze e-mail en eventuele bijlagen bij deze e-mail zijn uitsluitend bestemd voor de door de afzender vermelde geadresseerde(n). Indien deze e-mail niet voor u bestemd is en/of eventuele bijlagen bij deze e-mail niet voor u bestemd zijn, verzoeken wij u vriendelijk die onmiddellijk te verwijderen, de ontvangst ervan onmiddellijk telefonisch (0548 631 616) aan ons te melden of door deze email te beantwoorden en de inhoud ervan niet aan anderen bekend te maken. Bekendmaking en gebruik van de inhoud van deze e-mail en eventuele bijlagen bij deze e-mail zonder toestemming van de afzender of de door de afzender beoogde geadresseerde kan onrechtmatig zijn. Stichting Reggewoon kan niet aansprakelijk worden gesteld voor enige directe en/of indirecte schade, zoals beschadigingen door virussen, of voor het eventueel overschrijven van bestanden.

WILHELMINASTRAAT - WIERDEN

2024056A | Reggewoon | 4 September 2025

VOORLOPIG ONTWERP



gebiedsaanduidingen

- geluidzone
- luchtvaartverkeerzone
- vrijwaringszone
- milieuzone
- veiligheidszone
- wetgevingzone
- reconstructiewetzone
- overige zone

indelingen

- bouwaanduiding
- functieaanduiding
- lettertekenaanduiding
- maatvoering

lijnen

- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- hartlijn leiding
- relatie
- figuur IMRO2006

gebiedsgerichte besluiten

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

ruimtevormingen

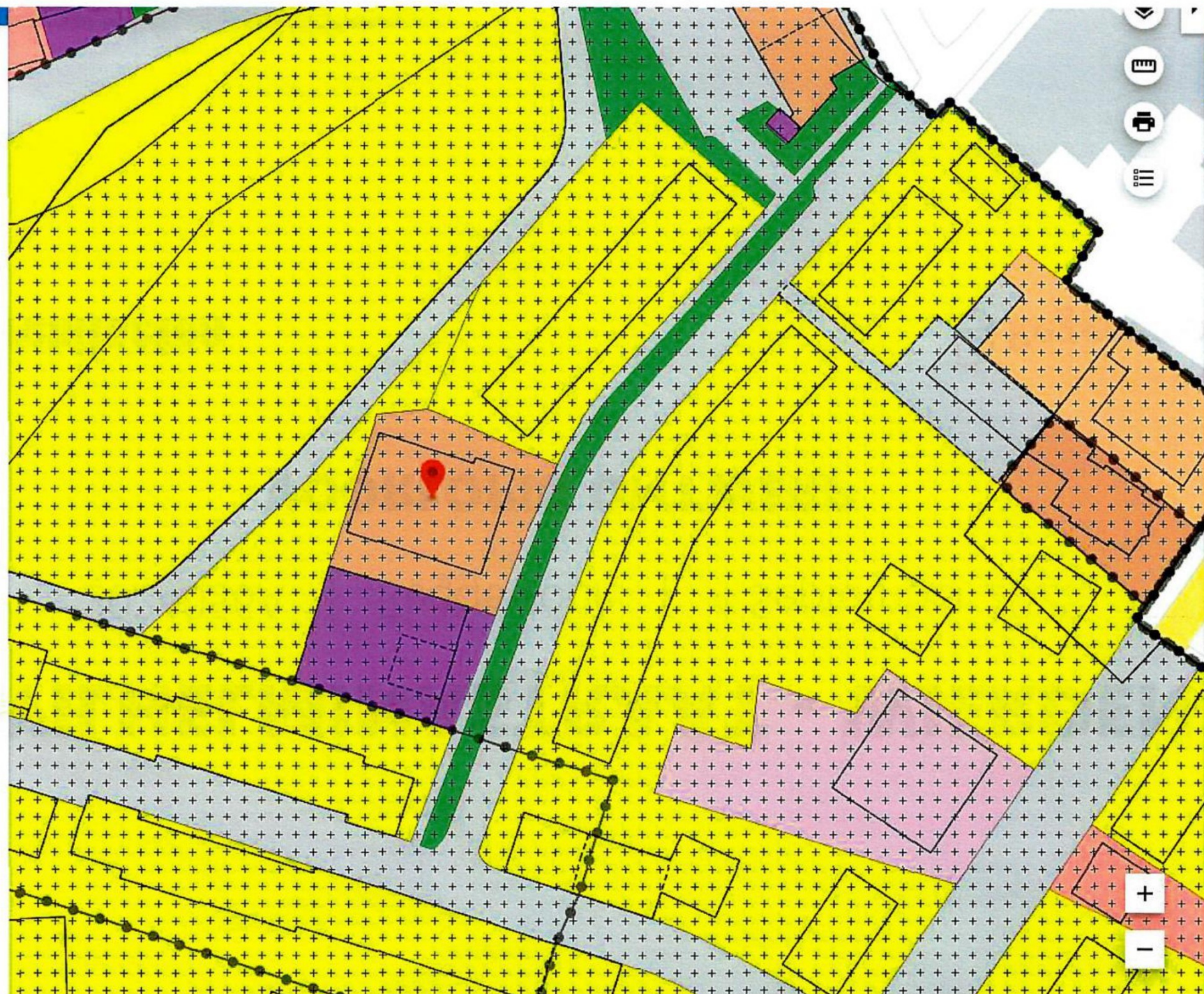
- plangebied

bestemmingskaarten

- plangebied

andere besluiten

- plangebied



Wierden
bestemming
onherroepelijk

PLEKINFO

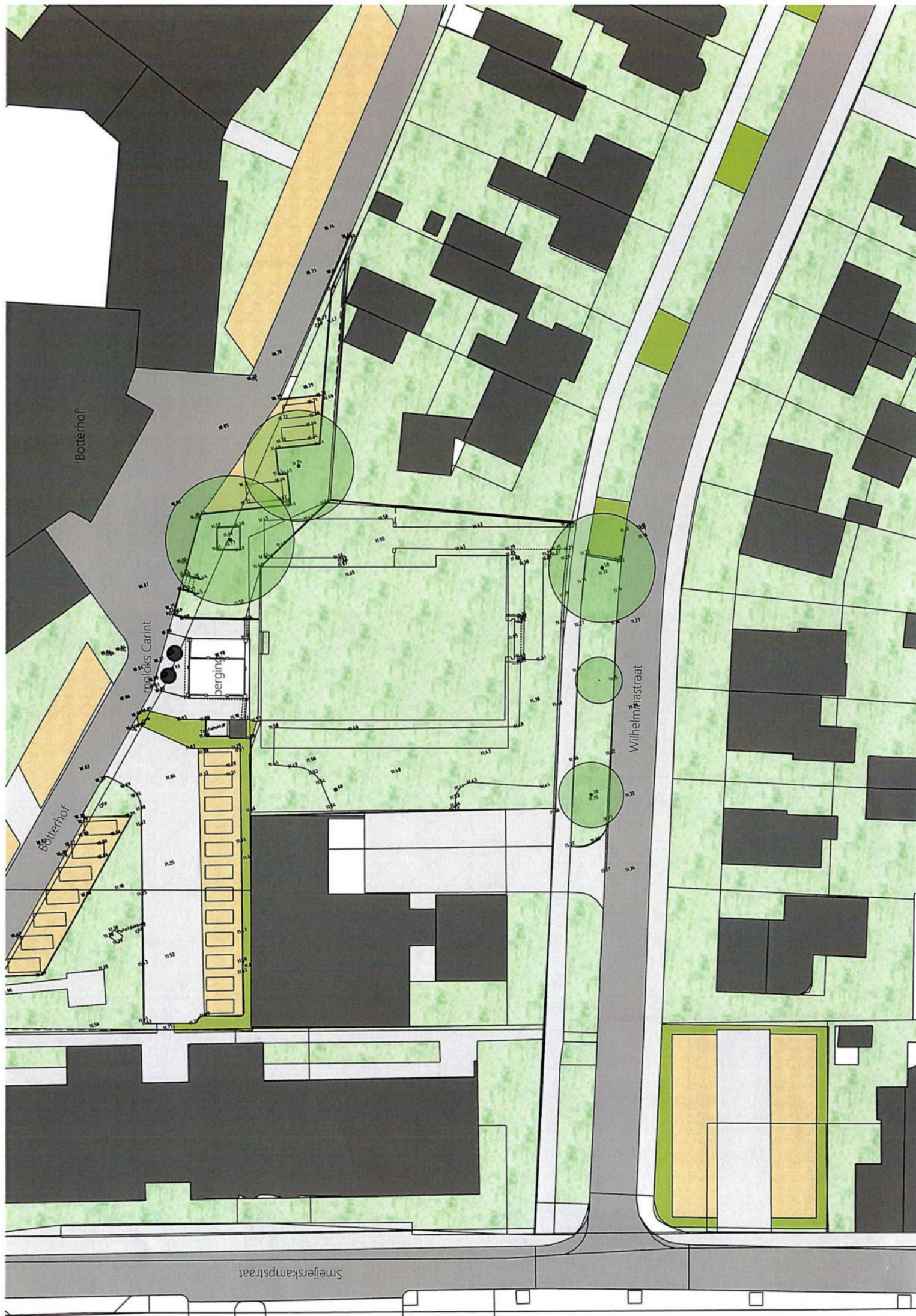
Enke
Maat

Dubt
Waar

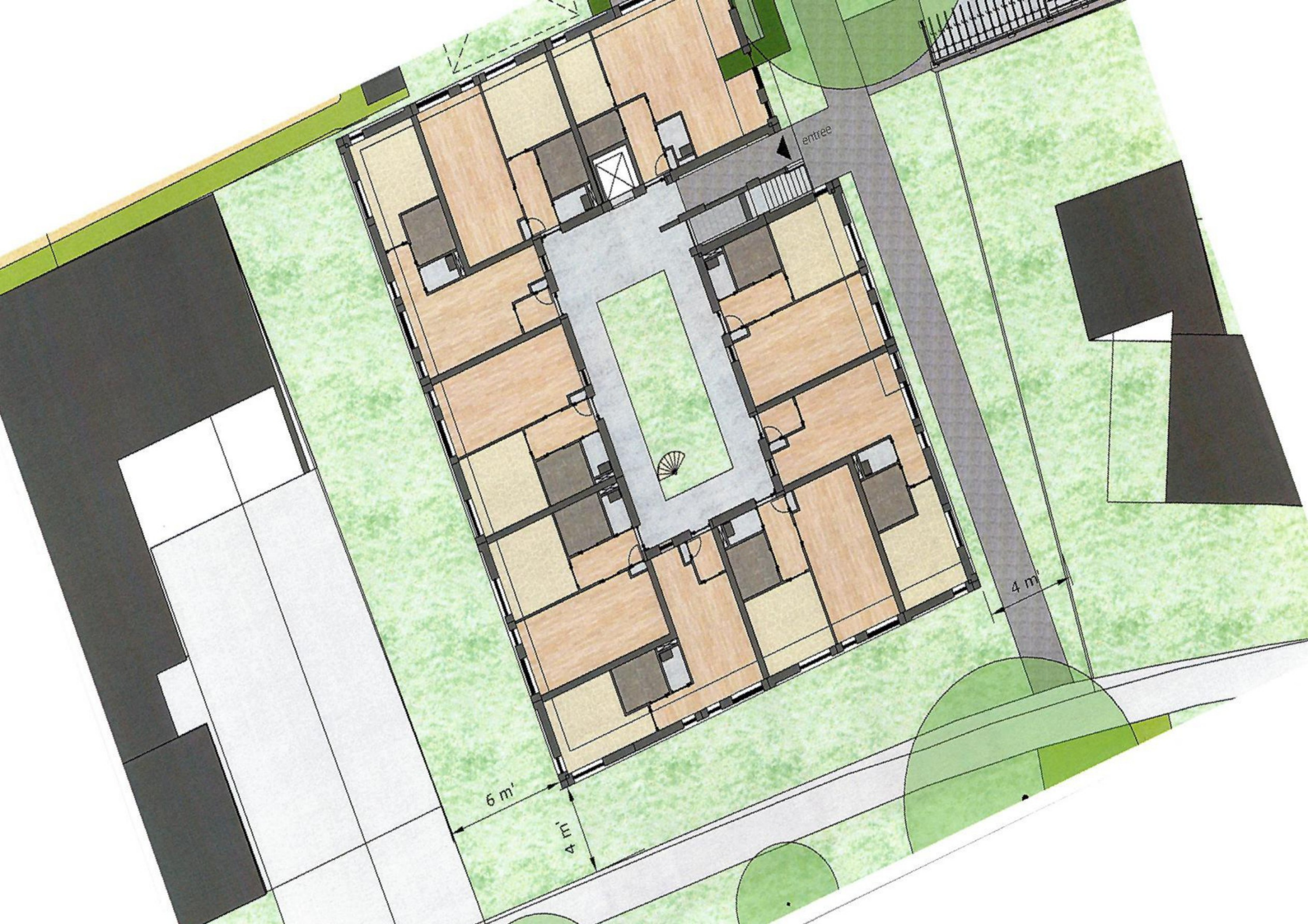
Bouv

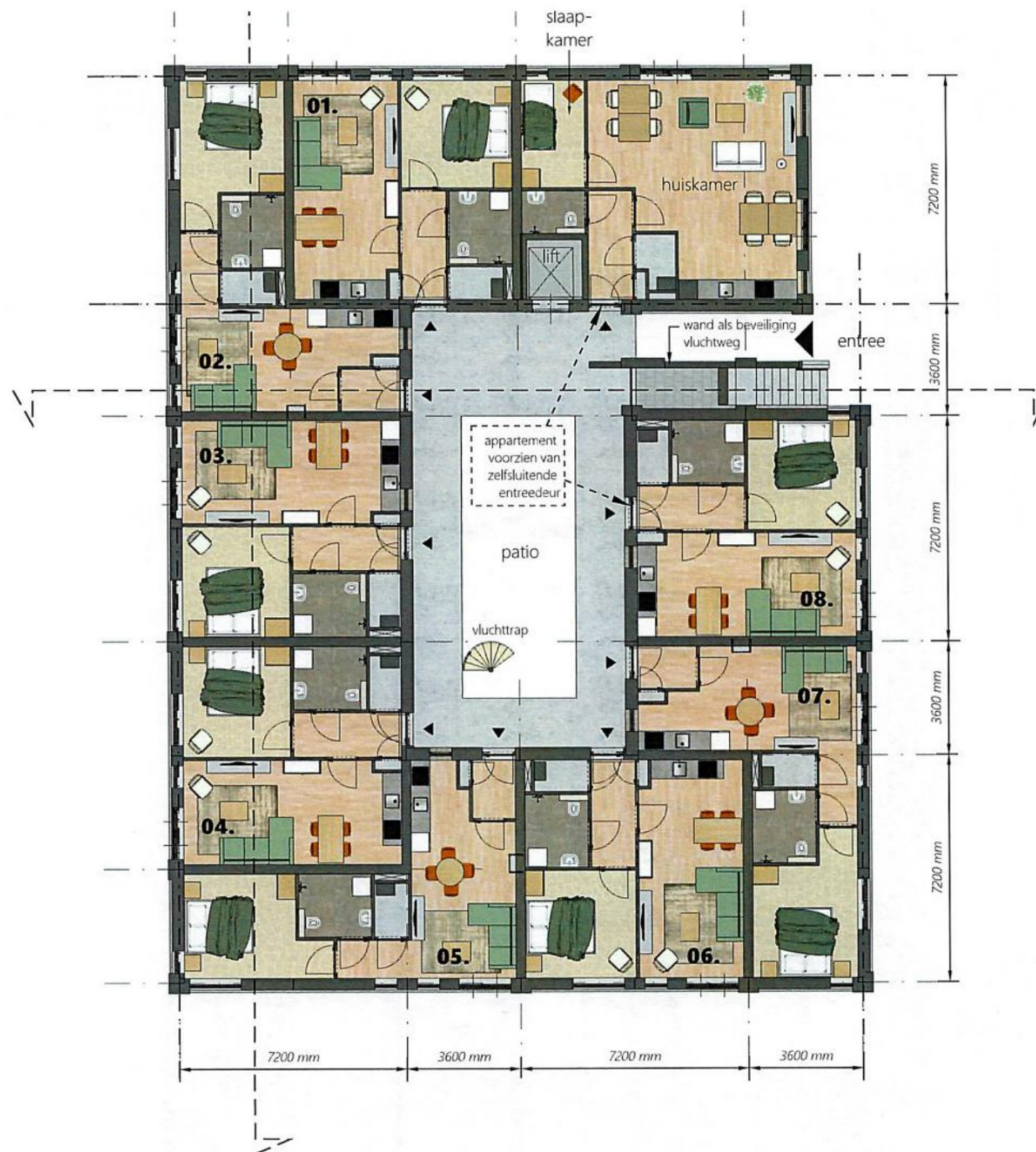
Maat
m
m

Gebi
milie

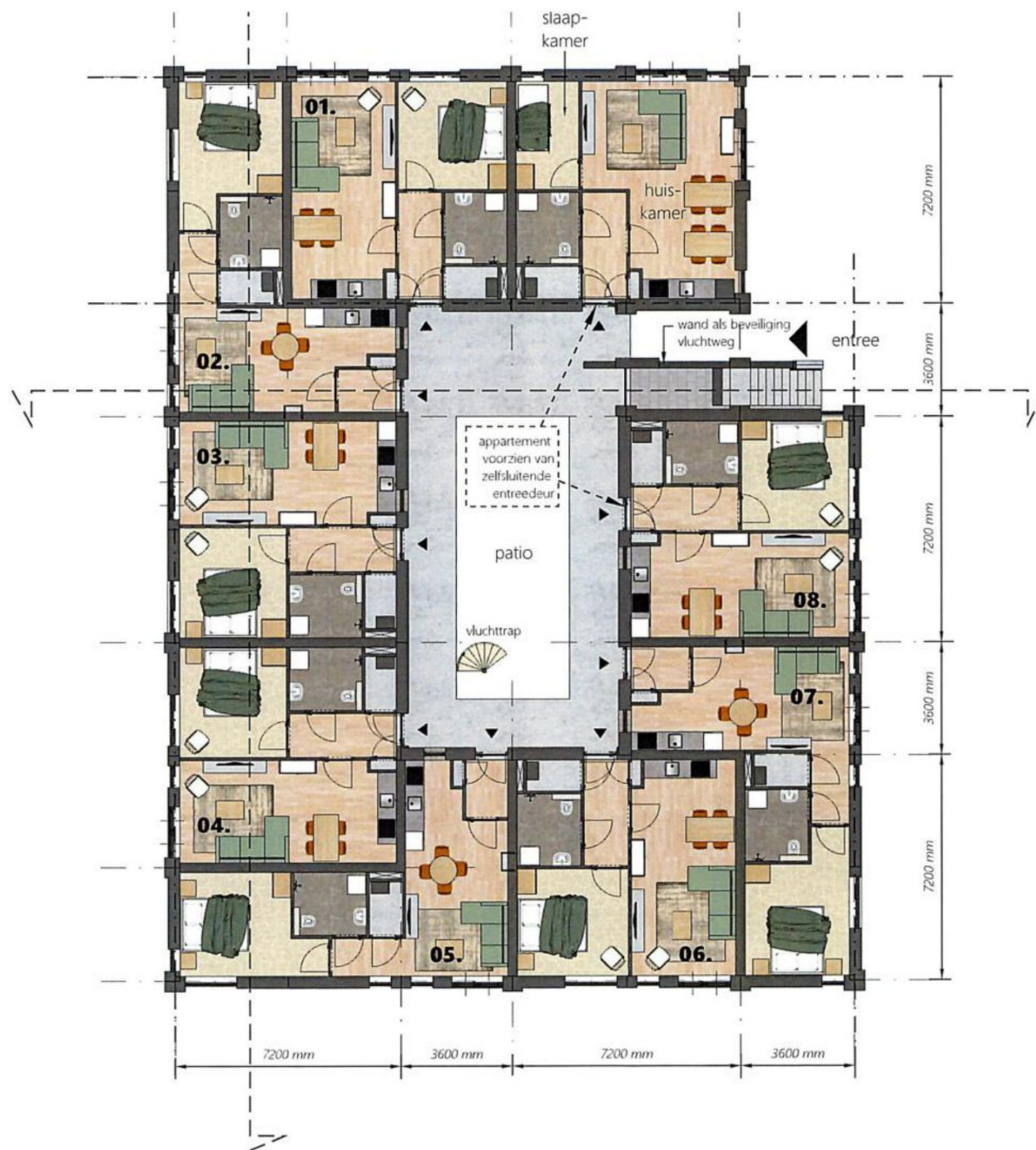




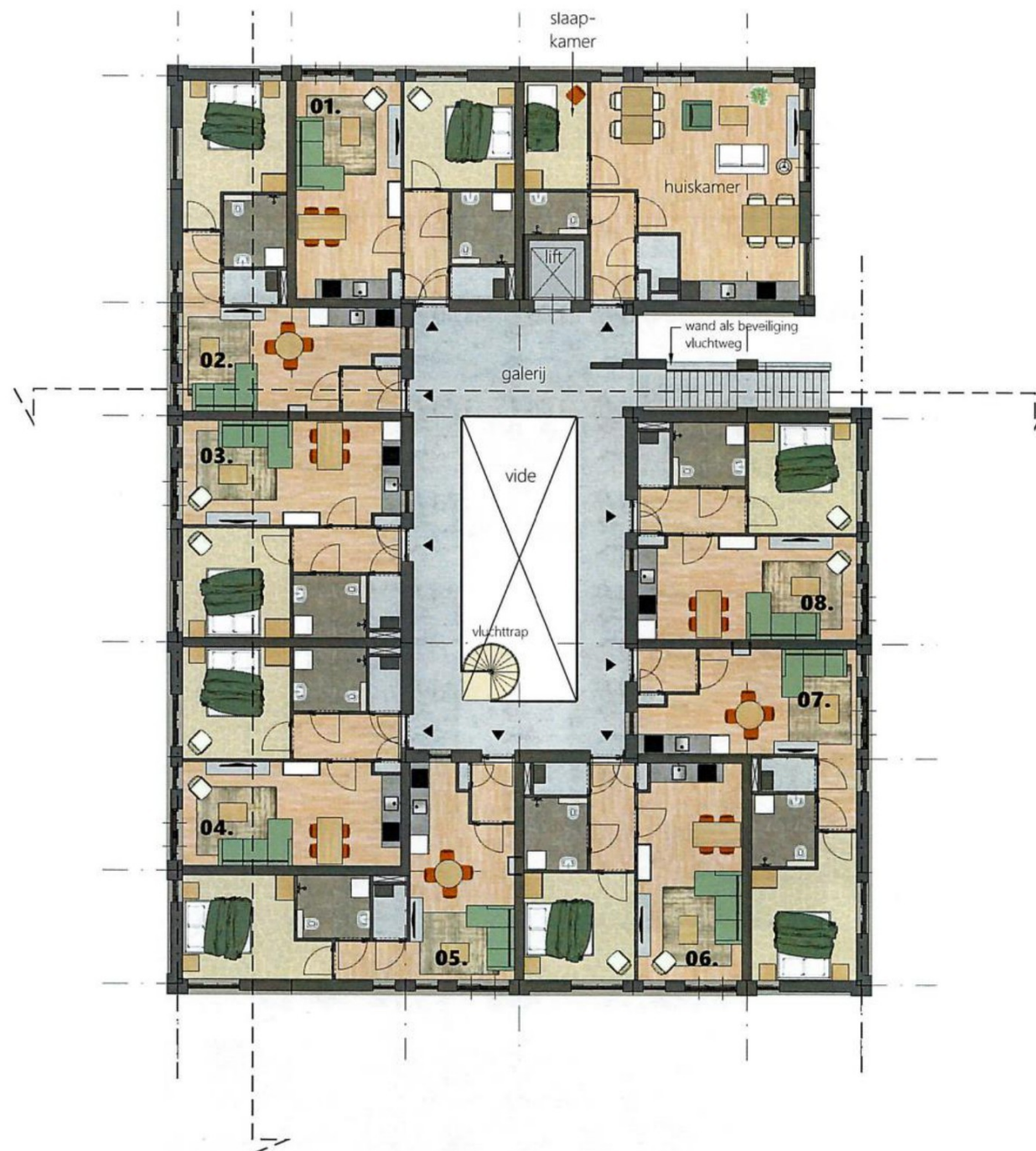




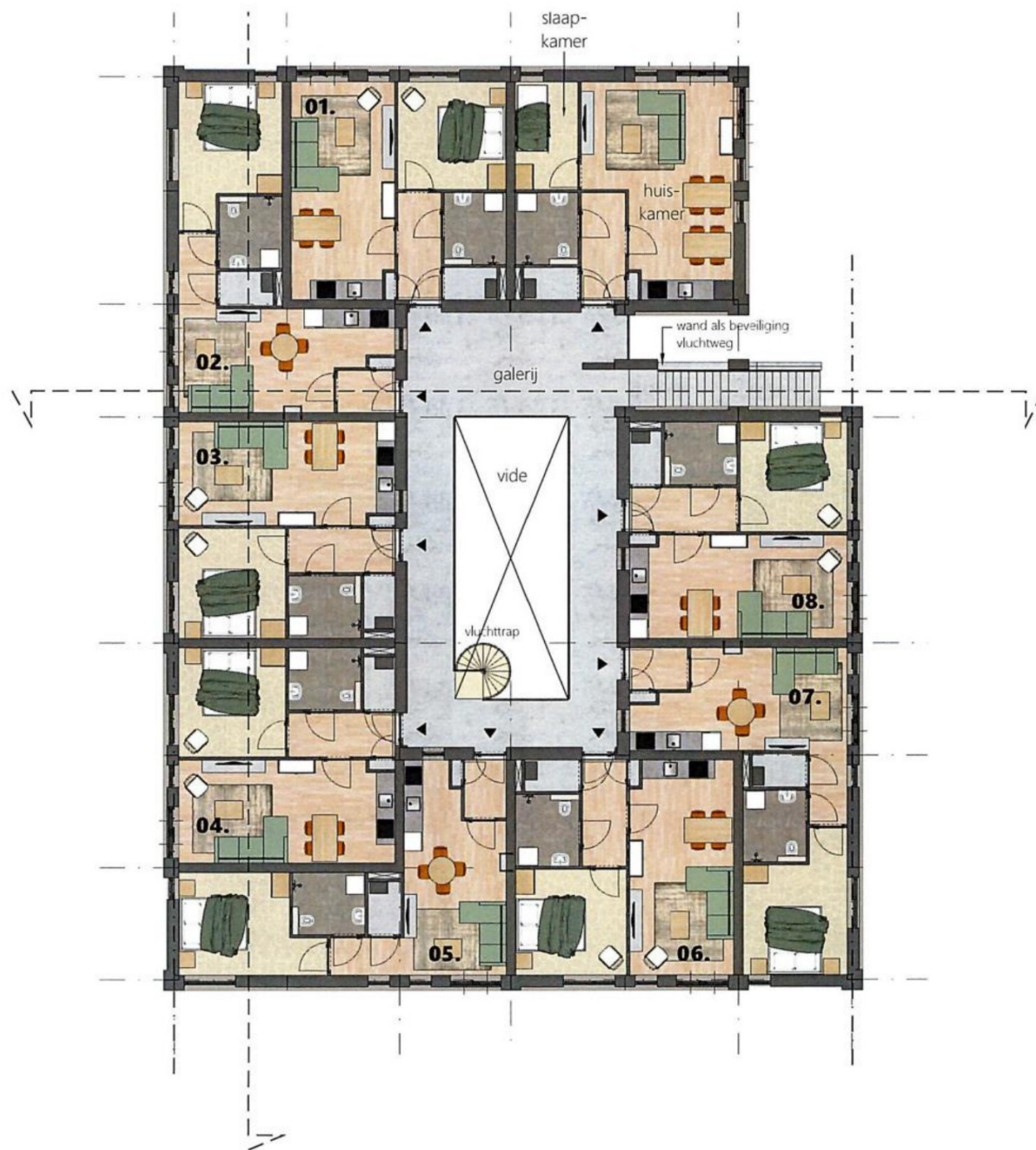
- 8 appartementen
- 1 huiskamer
- slaapwacht
- lift



- 8 appartementen
- 1 huiskamer
- slaapwacht



- 8 appartementen
- 1 huiskamer
- slaapwacht
- lift



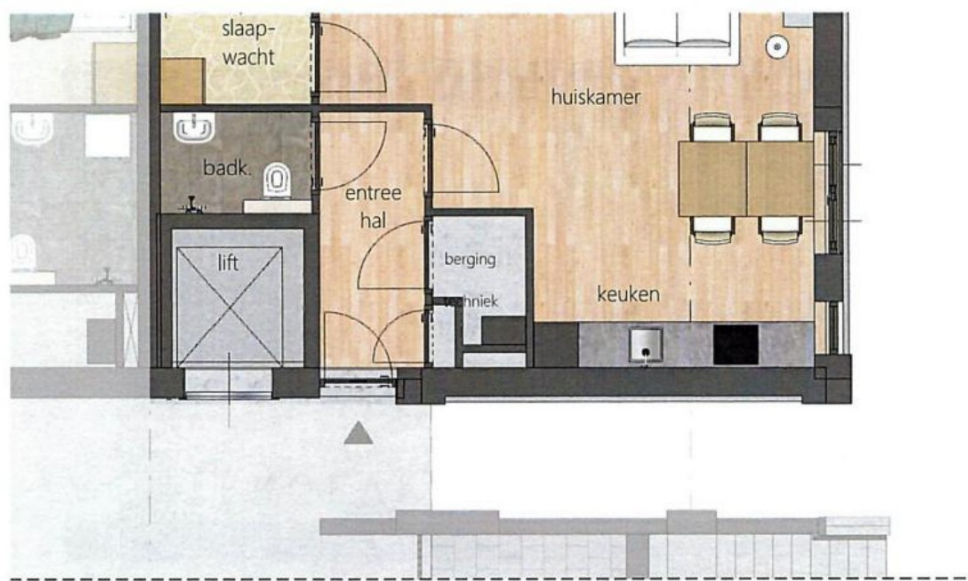
- 8 appartementen
- 1 huiskamer
- slaapwacht



Type 01 appartement (ca. 55m² BVO)



Type 02 appartement (ca. 55m² BVO)



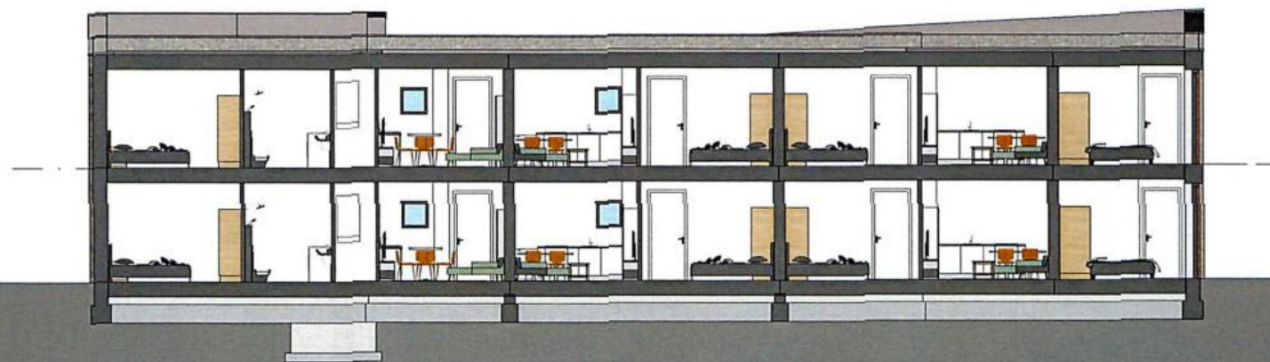
Optie 01a: Huiskamer & lift



Optie 01b: Extra appartement & lift



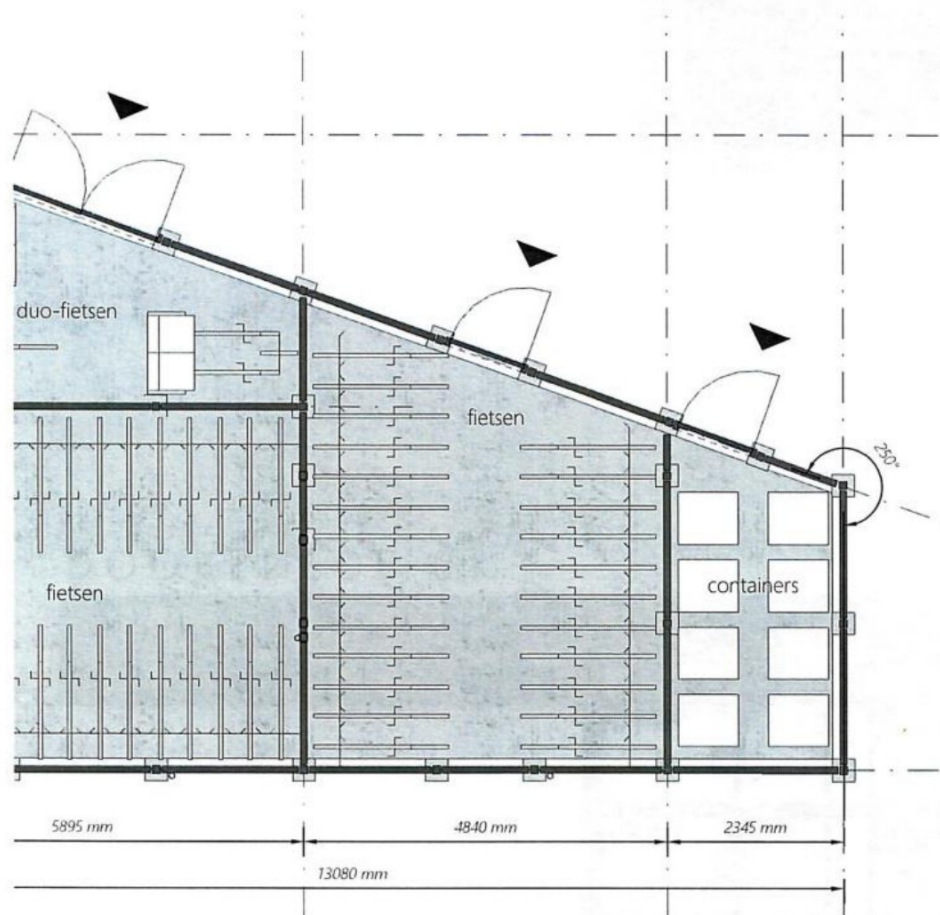




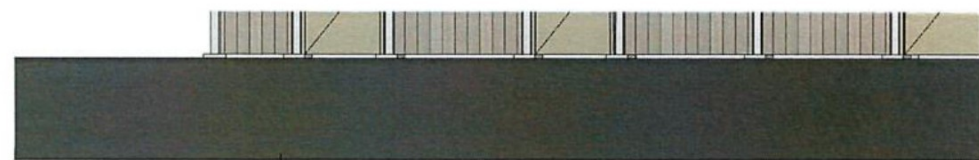
DOORSNEDE 01



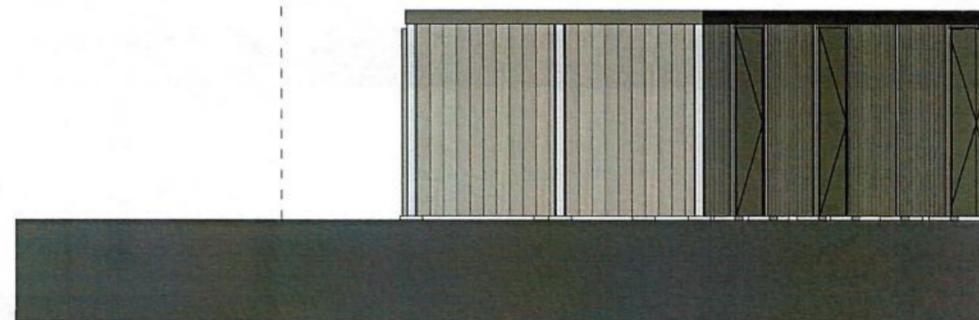
DOORSNEDE 02



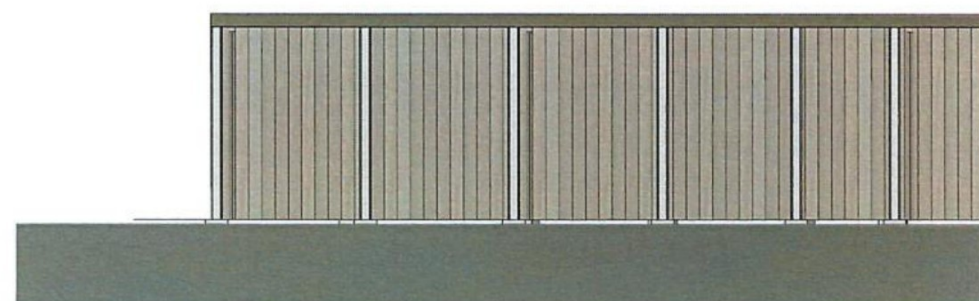
TEGGROND



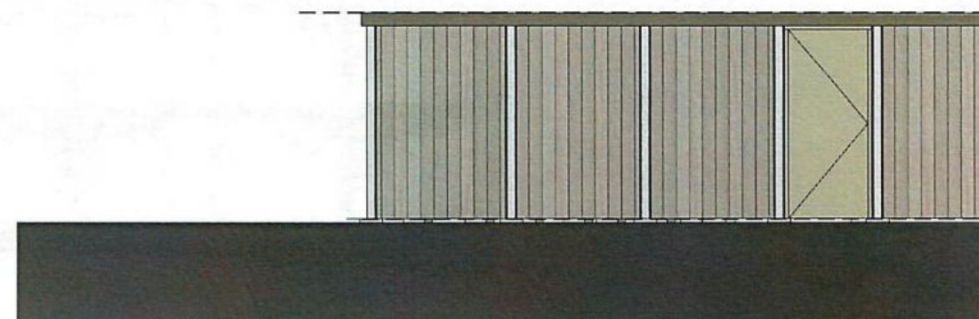
VOORGEVEL



L-ZIJGEVEL



ACHTERGEVEL



R-ZIJGEVEL





Verzonden:

Aan:

Onderwerp:

Bijlagen:

woensdag 1 oktober 2025 10:38

FW: Aangepast ontwerp Wilhelminastraat3 Wierden d.d. 04-09-2025
20250904 Het Maathuis - A3.pdf

En deze (zie voorgaande mail)

Van:

Verzonden: maandag 8 september 2025 08:56

Aan:

Onderwerp: FW: Aangepast ontwerp Wilhelminastraat3 Wierden d.d. 04-09-2025

Hoi ,

Bijgaande ter info.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Wierden

Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

Tel. 0546- 06-

Van: <@reggewoon.nl>

Verzonden: maandag 8 september 2025 08:26

Aan: <@wierden.nl>

CC: <@.nl>

Onderwerp: Aangepast ontwerp Wilhelminastraat3 Wierden d.d. 04-09-2025

Hallo ,

Hierbij het aangepaste ontwerp van de Wilhelminastraat3 in Wierden d.d. 04-09-2025. Deze kun je morgen bespreken met de stadsbouwmeester.

Met vriendelijke groet,

projectleider vastgoed

Bereikbaar op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag.



T: 0546 | M: 06 1 | E: @reggewoon.nl | www.reggewoon.nl
Storkstraat 11, Nijverdal | Marktstraat 11, Wierden | 054- Postbus 325, 7440 AH Nijverdal

Deze e-mail en eventuele bijlagen bij deze e-mail zijn uitsluitend bestemd voor de door de afzender vermelde geadresseerde(n). Indien deze e-mail niet voor u bestemd is en/of eventuele bijlagen bij deze e-mail niet voor u bestemd zijn, verzoeken wij u vriendelijk die onmiddellijk te verwijderen, de ontvangst ervan onmiddellijk telefonisch (0548 631 616) aan ons te melden of door deze email te beantwoorden en de inhoud ervan niet aan anderen bekend te maken. Bekendmaking en gebruik van de inhoud van deze e-mail en eventuele bijlagen bij deze e-mail zonder toestemming van de afzender of de door de afzender beoogde geadresseerde kan onrechtmatig zijn. Stichting Reggewoon kan niet aansprakelijk worden gesteld voor enige directe en/of indirecte schade, zoals beschadigingen door virussen, of voor het eventueel overschrijven van bestanden.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 1 oktober 2025 10:55
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: advies Wilhelminastraat 3
Bijlagen: reactie ontwikkeling maart 2025.pdf

En deze

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 21 maart 2025 16:09
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: advies Wilhelminastraat 3

[REDACTED]

Hierbij enige kanttekeningen bij het ontwerp voor de Wilhelminastraat 3. Deels zoals besproken maar toch nog met 1 vraag of er onderzocht kan worden of de entree tot de patio niet aan de voorzijde richting de Wilhelminastraat kan komen. Dan doet he gebouw meer mee in de straat in plaats van zich er geheel aan te onttrekken. Was meer een optie die mogelijk nog een ander beeld oplevert.

Met vriendelijke groet

Ir. [REDACTED]
Stedenbouwkundige, senior adviseur, Regionale ontwikkeling & infrastructuur Zwolle

M +31 6 [REDACTED] | **E** [REDACTED].com | **W** www.[REDACTED].om
[REDACTED] Nederland B [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED]
Nederland

This email and any attachments are intended solely for the use of the addressee(s); disclosure or copying by others than the intended person(s) is strictly prohibited. If you have received this email in error, please treat this email as confidential, notify the sender and delete all copies of the email immediately

Wilhelminstraat 3, Wierden

Reactie op schetsontwerp febr 2025

Reactie op aanpassingen maart 2025



Wilhelminstraat 3, Wierden

Reactie op schetsontwerp febr 2025



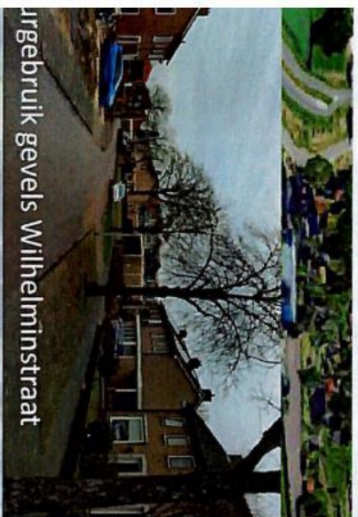
Enkele ruimtelijke kaders

Bouwen in denkbeeldige rooilijnzone: geen duidelijk grens. Situering gebouw doet mee in de begeleiding van de straat. Kan dus vloeiend of staccato, hoeft ook niet exact in de rooilijn van de aangrenzende woningen te staan

Verbinding Wilhelminastraat-Butterhof, van boom tot boom, voor voetgangers, eventueel ontsluiting van het complex maar met name toegankelijk maken van de 'achterzijde' van de Butterhof

Aanwezige grote bomen hebben veel waarde zowel ruimtelijk (aantrekkelijk groen beeld) als klimaatadaptief (schaduwwerking ter voorkoming van hittestress). In principe geldt hier: inpassen indien er sprake is van vitale bomen. Dit betreft met name de boom op de achterterrein nabij de Butterhof.

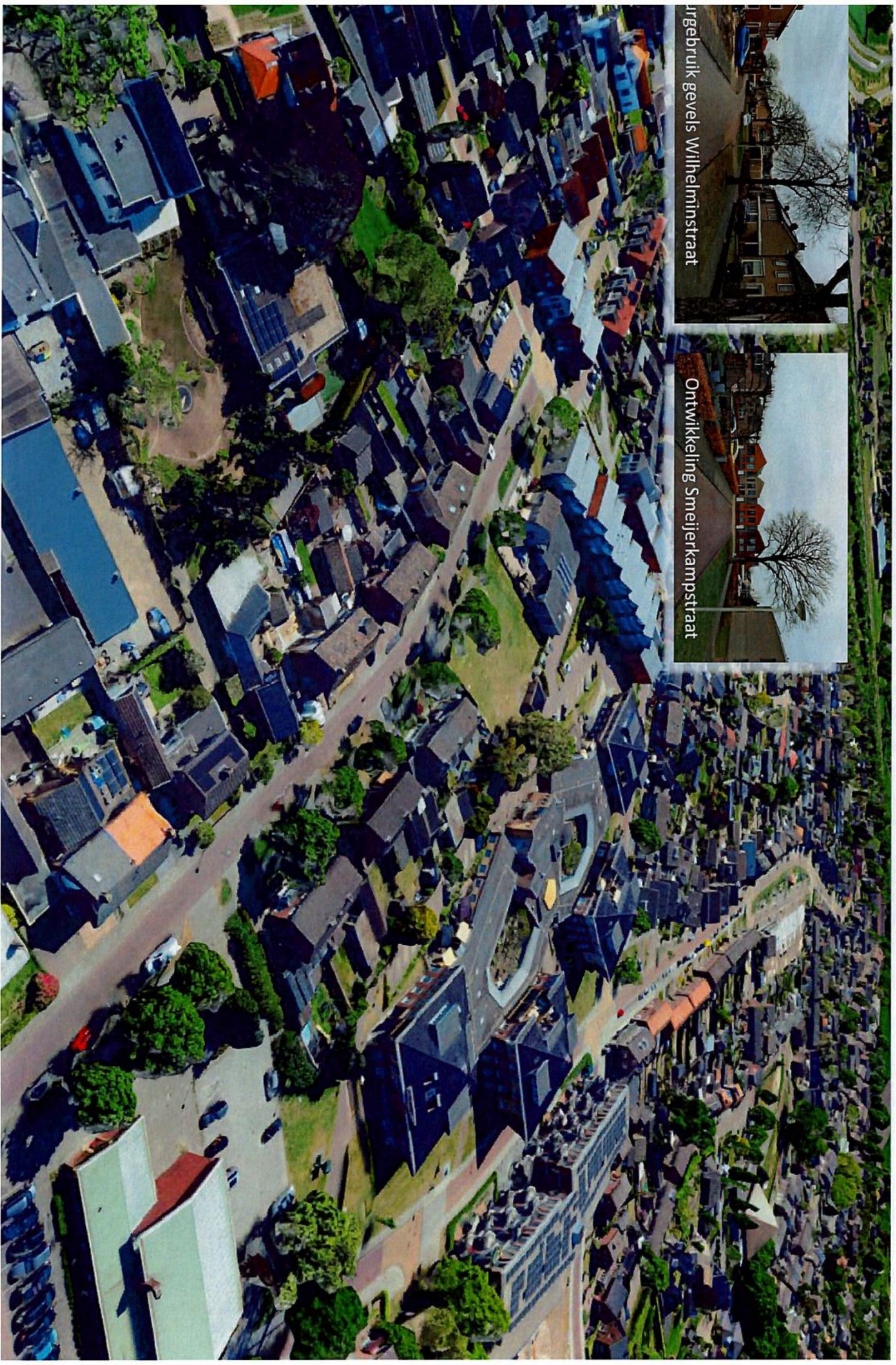
Wilhelminstraat overwegend grondgebonden woningen in 2 lagen met kap en een voortuin (bijna) allen voorzien van een langskap evenwijdig aan de weg. Kleurgebruik is divers (rode, bruine en beige baksteen) maar wel in een antraciete/grijze dakpan. Er is hier geen aanleiding om een accent op deze locatie te ontwikkelen. Ontwikkeling dient zich te voegen in de omgeving, eventueel anticiperend op ontwikkeling Smeijerkampstraat.



Gebruik gevels Wilhelmijnstraat



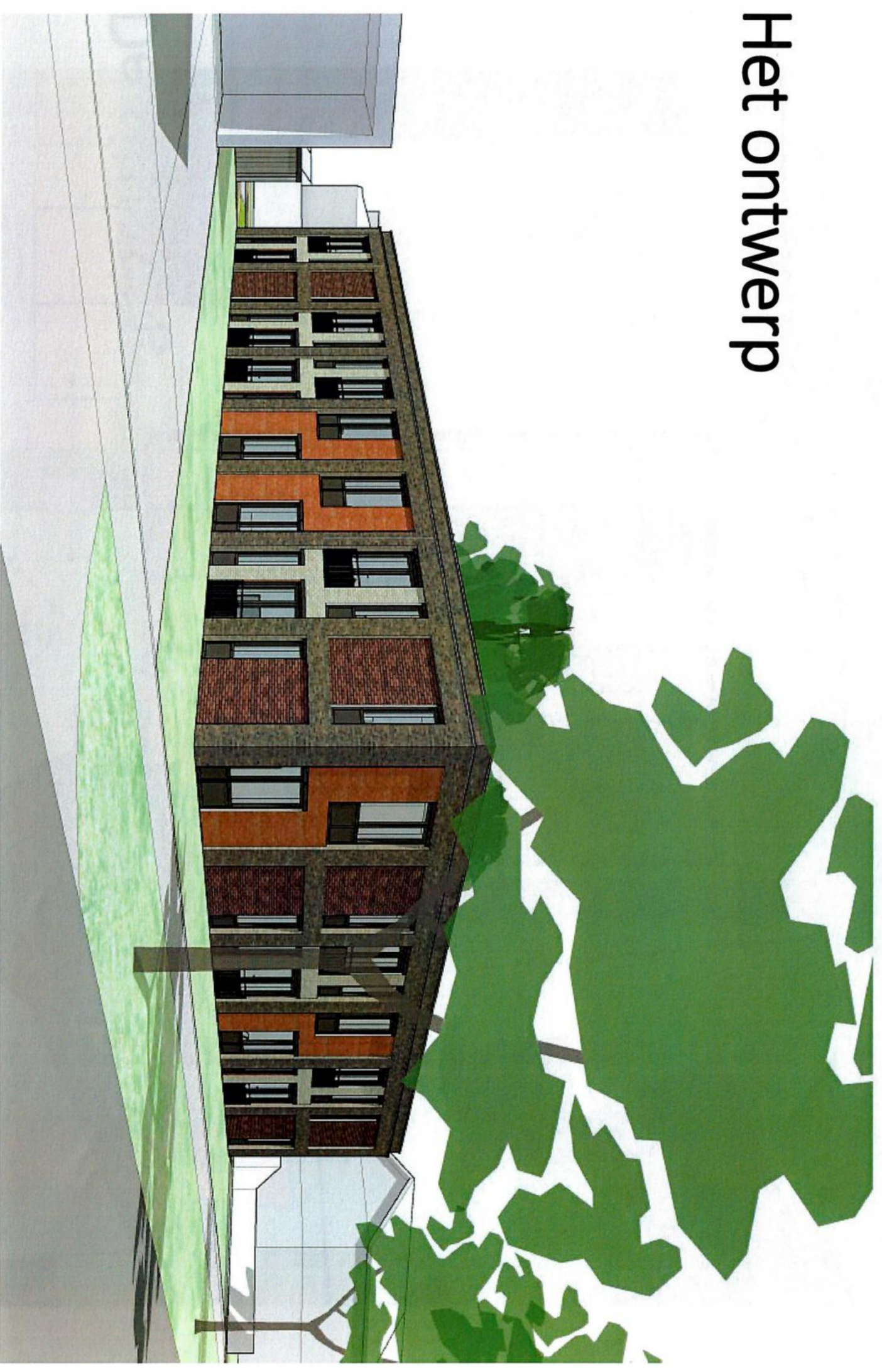
Ontwikkeling Smeijerkampstraat



De situering



Het ontwerp



Reactie

- 2 lagen wonen is mooi in relatie tot wensen omgeving. [REDACTED] riep bij vorige plan ook veel discussie op
- Opzet rondom patio met entree's van binnen uit biedt voordelen voor de doelgroep. Het pand mist daardoor wel een duidelijke relatie met de straat
- Niet bouwen onder de kroonprojectie van de boom!
 - Geldt als deze vitaal is en dus nog lang mee kan
- Horizontaliteit (vormgeving zonder kap) mist relatie met omgeving. Deze plek vraagt niet om een afwijkend accent in de bebouwing maar om een ontwikkeling die zich voegt in het straatbeeld
- Er is wel met de kleuren aangesloten bij de ontwikkeling rond de Smeijerskampweg. Maar ik mis de link met de directe omgeving:
 - Maat en schaal van de overwegend 2-onder-1 kap woningen
 - De kappen en kaprichting
- Doorsteek naar Botterhof verbindt achterzijde van de Botterhof met de Wilhelminastraat en maakt de afstand tussen de Botterhof en deze locatie klein en direct bereikbaar
- Op de kavel is geen ruimte voor parkeren. Afspraken zijn gemaakt dat dit plaats vindt in de kelder en/of kavel van de Botterhof op basis van een 'lage' parkeernorm voor de beoogde doelgroep. In de voorziene parkeeroplossing is geen ruimte om de zorgwoningen in de toekomst om te zetten naar particuliere woningen. Daarvoor zullen andere, lees meer parkeervoorzieningen voor gerealiseerd moeten worden.





Wilhelminstraat 3, Wierden

Reactie op aanpassingen maart 2025

Oriëntatie en entree

- *Het gebouw heeft een alzijdig ontwerp. Naar alle kanten is een gevel met woonruimtes gericht. De appartementen worden vanuit een patio, dus van binnenuit, ontsloten.*
- *De entree tot de patio is aan de zijkant gesitueerd en ligt aan het voetpad dat de verbinding vormt tussen de Wilhelminastraat en de Botterhof.*
- *Aan de buitenzijde zijn geen balkons gesitueerd, alleen raampartijen. .*
- Het gebouw is alzijdig ontworpen waardoor het zich naar alle kanten oriënteerd en naar alle kanten aantrekkelijk is richting de omgeving. Het is echter wel naar binnen gekeerd met een ontsluiting van de patio vanaf de zijkant en ontsluiting van de appartementen vanuit de patio. Daarmee sluit het zich af van de Wilhelminastraat. Wat betreft de ontsluiting van de appartementen is dit een bewuste keuze. Of de keuze voor de ontsluiting van de patio vanaf de zijkant ook een bewuste keuze is die bijdraagt aan het welzijn van de bewoners, is mij nog niet geheel duidelijk. Het verplaatsen van deze entree naar de straatzijde, indien dat plattegrondtechnisch kan, zou bijdragen aan het meer inpassen van het compleet Wilhelminastraat.



Inpassing in woonstraat

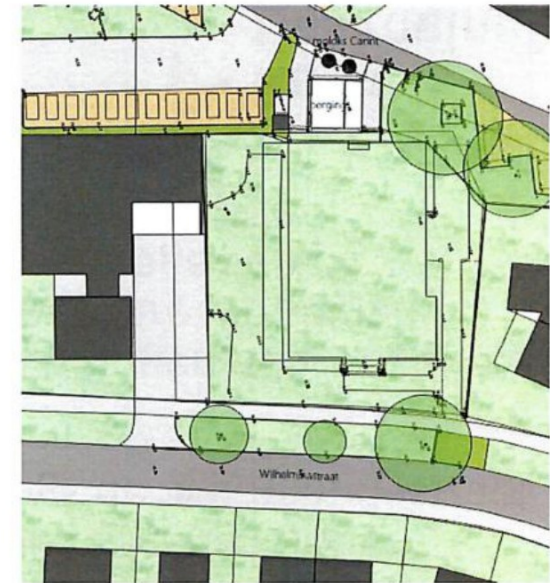
- *Het gebouw heeft een alzijdige oriëntatie*
- *Het bestaat uit 2 lagen appartementen in een rechthoekig bouwvlak*
- *Het betreft appartementen gesitueerd rondom een patio*



- De Wilhelminastraat bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden 2-onder-1 kap woningen. De eerdere opmerking vraag was om het gebouw meer te laten reageren op de omgeving zodat het wat maat en schaal betreft past in die omgeving. Door het programma en het naar binnen gekeerde concept, zal het altijd afwijkend zijn van die omgeving. Maar in het gevelontwerp en de massa opbouw mogen wel reacties zijn of verwijzingen zijn naar die omgeving. Het aanpassen door in kleurgebruik (meer relatie plattegrond en gevelontwerp) en de dakopbouw (accenten in de goot/nok lijn die ook weer een directe relatie hebben met de plattegrond) maken dat de maat en schaal beter passend zijn dan het eerste ontwerp. Uiteraard zijn stedenbouwkundige ingrepen zoals rooilijn sprongen in de gevel mogelijkheden die deze inpassing in het straatbeeld nog meer versterken. Dat betekent echter ook weer kostenverhogende ingrepen.

De boom en het bouwvlak

- Het bouwvlak is gelegen tussen een denkbeeldige rooilijn langs de Wilhelminastraat en de Botterhof. Langs beide zijde is voldoende ruimte over gehouden om enerzijds het voetpad tussen de Wilhelminastraat en de Botterhof aan te leggen en anderzijds afstand te bewaren tussen de gevels van het gebouw en de aangrenzende bebouwing van het bedrijfspand Wilhelminastraat 1.*
- Het bouwvlak is gedeeltelijk gelegen onder de kroonprojectie van de langs de Botterhof gelegen boom. Deze boom, gelegen op de grond van de Botterhof, is redelijk beeldbepalend voor de plek en markeert in het ontwerp de plek waar het voetpad aansluit via een hoogteverschil op de Botterhof.*
- De consequentie van het gewenste programma betekent dat het gehele bouwvlak ingevuld is. Dus ook met bebouwing onder de kroonprojectie en dus mogelijk op/in het wortelpakket van deze boom. Als aangetoond wordt dat deze boom vitaal genoeg is, zal het bouwplan hier mogelijk op aangepast moeten worden zodat er niet meer gebouwd wordt onder de kroonprojectie.



Parkeren en bereikbaarheid

- Het aantal parkeerplekken dient gerealiseerd te worden conform de door de gemeente gestelde normen.
- Voorstel is om gebruik te maken van de beschikbare parkeerruimte in de parkeergarage van de Botterhof.
- Optimaal gebruik maken van beschikbare parkeerplekken is wat zorgvuldig ruimte gebruik een goede insteek. De toegang is, zoals ik begrepen heb, echter via een slagboom georganiseerd. Voor personeel zal dit geen probleem zijn. Bezoekers zullen echter niet makkelijk toegang kunnen krijgen. De vraag is hoe dit opgelost kan worden in de openbare ruimte langs de Wilhelminastraat of op de Botterhof (eigen grond).
- Eventueel is er sprake van het omzetten van de appartementen voor zorgwoningen naar reguliere appartementen. Ook al zal het aantal dan mogelijk dalen, er gelden voor reguliere woningen duidelijk andere parkeernormen en waarschijnlijk niet de kans in de parkeergarage van de Botterhof te parkeren. Deze transformatie optie is dus niet een vanzelfsprekende optie.



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 1 oktober 2025 10:41
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: advies Wilhelminastraat 3

En deze

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 24 maart 2025 08:17
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: advies Wilhelminastraat 3

Dag [REDACTED],

Logische vraag. Ik stel voor dit maar gewoon voor te leggen aan Reggewoon. Akkoord?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Gemeente Wierden
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling
Tel. 0546-[REDACTED] 06-[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@rhdhv.com>
Verzonden: vrijdag 21 maart 2025 16:09
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@wierden.nl>
Onderwerp: advies Wilhelminastraat 3

[REDACTED]

Hierbij enige kanttekeningen bij het ontwerp voor de Wilhelminastraat 3. Deels zoals besproken maar toch nog met 1 vraag of er onderzocht kan worden of de entree tot de patio niet aan de voorzijde richting de Wilhelminastraat kan komen. Dan doet he gebouw meer mee in de straat in plaats van zich er geheel aan te onttrekken. Was meer een optie die mogelijk nog een ander beeld oplevert.

Met vriendelijke groet

Ir. [REDACTED]
Stedenbouwkundige, senior adviseur, *Regionale ontwikkeling & infrastructuur Zwolle*

M +31 6 [REDACTED] | [REDACTED]@[REDACTED].com | W www.[REDACTED].com
[REDACTED] Nederland B.V. [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED]
Nederland

This email and any attachments are intended solely for the use of the addressee(s); disclosure or copying by others than the intended person(s) is strictly prohibited. If you have received this email in error, please treat this email as confidential, notify the sender and delete all copies of the email immediately

[REDACTED]
Verzonden:

[REDACTED]
maandag 24 maart 2025 11:30

Aan:

CC:

[REDACTED]
[REDACTED]@ [REDACTED].com

Onderwerp:

FW: advies Wilhelminastraat 3

Bijlagen:

reactie ontwikkeling maart 2025.pdf

Dag [REDACTED],

Zoals we zojuist telefonisch hebben besproken, mail ik je bijgaand het advies van [REDACTED] In overeenstemming hiermee verzoek ik je met de architect de mogelijkheid te onderzoeken van een de entree naar de patio aan de zijde van de Wilhelminastraat, omdat dat zou bijdragen aan het meer inpassen van het complex in de Wilhelminastraat."

Bij voorbaat dank hiervoor.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Gemeente Wierden

Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

Tel. 0546-[REDACTED]/06-[REDACTED]

Wilhelminstraat 3, Wierden

Reactie op schetsontwerp febr 2025

Reactie op aanpassingen maart 2025



Wilhelminstraat 3, Wierden

Reactie op schetsontwerp febr 2025



Enkele ruimtelijke kaders

Bouwen in denkbeeldige rooilijnzone: geen duidelijk grens. Situering gebouw doet mee in de begeleiding van de straat. Kan dus vloeiend of tussendoor, hoeft ook niet exact in de rooilijn van de aangrenzende woningen te staan

Verbinding Wilhelminastraat-Botterhof, van boom tot boom, voor voetgangers, eventueel ontsluiting van het complex maar met name toegankelijk maken van de 'achterzijde' van de Botterhof

Aanwezige grote bomen hebben veel waarde zowel ruimtelijk (aantrekkelijk groen beeld) als klimaatadaptief (schaduwwerking ter voorkoming van hittestress). In principe geldt hier: inpassen indien er sprake is van vitale bomen. Dit betreft met name de boom op het achterterrein nabij de Botterhof.

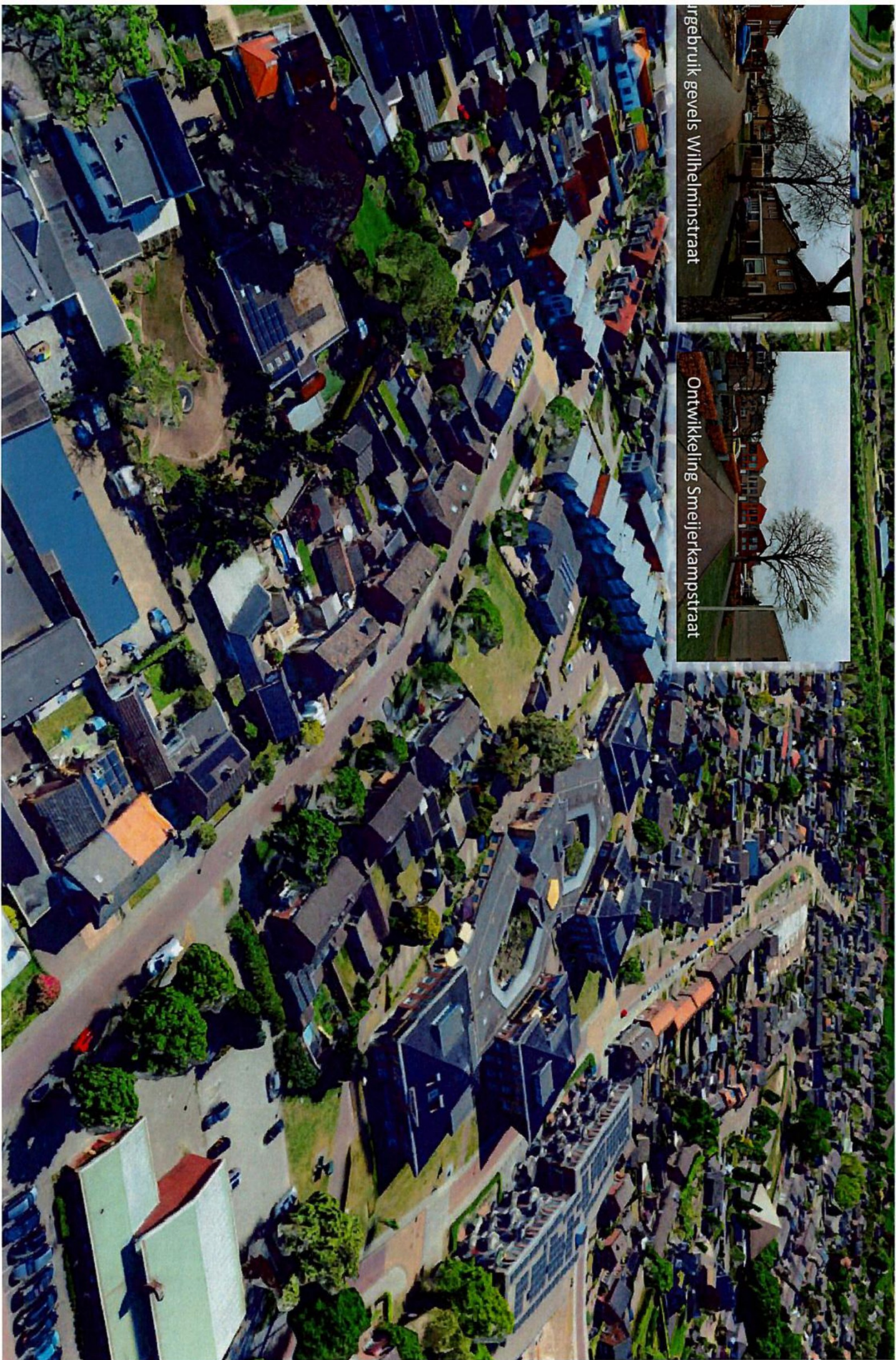
Wilhelminstraat overwegend grondgebonden woningen in 2 lagen met kap en een voortuin (bijna) allen voorzien van een langskap evenwijdig aan de weg. Kleurgebruik is divers (rode, bruine en beige baksteen) maar wel met een antraciete/grijze dakpan. Er is hier geen aanleiding om een accent op deze locatie te ontwikkelen. Ontwikkeling dient zich te voegen in de omgeving, eventueel anticiperend op ontwikkeling Smeijerkampstraat.



Gebruik gevels Wilhelminstraat



Ontwikkeling Smeijerkampstraat



De situering



Het ontwerp



Reactie

- 2 lagen wonen is mooi in relatie tot wensen omgeving. [REDACTED] riep bij vorige plan ook veel discussie op
- Opzet rondom patio met entree's van binnen uit biedt voordelen voor de doelgroep. Het pand mist daardoor wel een duidelijke relatie met de straat
- Niet bouwen onder de kroonprojectie van de boom!
 - Geldt als deze vitaal is en dus nog lang mee kan
- Horizontaliteit (vormgeving zonder kap) mist relatie met omgeving. Deze plek vraagt niet om een afwijkend accent in de bebouwing maar om een ontwikkeling die zich voegt in het straatbeeld
- Er is wel met de kleuren aangesloten bij de ontwikkeling rond de Smeijerskampweg. Maar ik mis de link met de directe omgeving:
 - Maat en schaal van de overwegend 2-onder-1 kap woningen
 - De kappen en kaprichting
- Doorsteek naar Botterhof verbindt achterzijde van de Botterhof met de Wilhelminastraat en maakt de afstand tussen de Botterhof en deze locatie klein en direct bereikbaar
- Op de kavel is geen ruimte voor parkeren. Afspraken zijn gemaakt dat dit plaats vindt in de kelder en/of kavel van de Botterhof op basis van een 'lage' parkeernorm voor de beoogde doelgroep. In de voorziene parkeeroplossing is geen ruimte om de zorgwoningen in de toekomst om te zetten naar particuliere woningen. Daarvoor zullen andere, lees meer parkeervoorzieningen voor gerealiseerd moeten worden



Wilhelminstraat 3, [REDACTED]

Reactie op aanpassingen maart 2025

Oriëntatie en entree

- *Het gebouw heeft een alzijdig ontwerp. Naar alle kanten is een gevel met woonruimtes gericht. De appartementen worden vanuit een patio, dus van binnenuit, ontsloten.*
- *De entree tot de patio is aan de zijkant gesitueerd en ligt aan het voetpad dat de verbinding vormt tussen de Wilhelminastraat en de Botterhof.*
- *Aan de buitenzijde zijn geen balkons gesitueerd, alleen raampartijen. .*
- Het gebouw is alzijdig ontworpen waardoor het zich naar alle kanten orienteerd en naar alle kanten aantrekkelijk is richting de omgeving. Het is echter wel naar binnen gekeerd met een ontsluiting van de patio vanaf de zijkant en ontsluiting van de appartementen vanuit de patio. Daarmee sluit het zich af van de Wilhelminastraat. Wat betreft de ontsluiting van de appartementen is dit een bewuste keuze. Of de keuze voor de ontsluiting van de patio vanaf de zijkant ook een bewuste keuze is die bijdraagt aan het welzijn van de bewoners, is mij nog niet geheel duidelijk. Het verplaatsen van deze entree naar de straatzijde, indien dat plattegrondtechnisch kan, zou bijdragen aan het meer inpassen van het complex in de Wilhelminastraat.



Inpassing in woonstraat

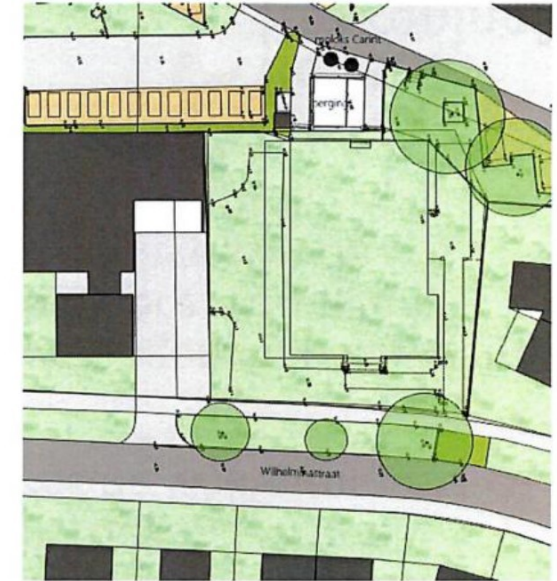
- *Het gebouw heeft een alzijdige oriëntatie*
- *Het bestaat uit 2 lagen appartementen in een rechthoekig bouwvlak*
- *Het betreft appartementen gesitueerd rondom een patio*



- De Wilhelminastraat bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden 2-onder-1 kap woningen. De eerdere opmerking vraag was om het gebouw meer te laten reageren op de omgeving zodat het wat maat en schaal betreft past in die omgeving. Door het programma en het naar binnen gekeerde concept, zal het altijd afwijkend zijn van die omgeving. Maar in het gevelontwerp en de massa opbouw mogen wel reacties zijn of verwijzingen zijn naar die omgeving. Het aanpassen door in kleurgebruik (meer relatie plattegrond en gevelontwerp) en de dakopbouw (accenten in de goot/nok lijn die ook weer een directe relatie hebben met de plattegrond) maken dat de maat en schaal beter passend zijn dan het eerste ontwerp. Uiteraard zijn stedenbouwkundige ingrepen zoals rooilijn sprongen in de gevel mogelijkheden die deze inpassing in het straatbeeld nog meer versterken. Dat betekent echter ook weer kostenverhogende ingrepen.

De boom en het bouwvlak

- *Het bouwvlak is gelegen tussen een denkbeeldige rooilijn langs de Wilhelminastraat en de Botterhof. Langs beide zijde is voldoende ruimte over gehouden om enerzijds het voetpad tussen de Wilhelminastraat en de Botterhof aan te leggen en anderzijds afstand te bewaren tussen de gevels van het gebouw en de aangrenzende bebouwing van het bedrijfspand Wilhelminastraat 1.*
- *Het bouwvlak is gedeeltelijk gelegen onder de kroonprojectie van de langs de Botterhof gelegen boom. Deze boom, gelegen op de grond van de Botterhof, is redelijk beeldbepalend voor de plek en markeert in het ontwerp de plek waar het voetpad aansluit via een hoogteverschil op de Botterhof.*
- De consequentie van het gewenste programma betekent dat het gehele bouwvlak ingevuld is. Dus ook met bebouwing onder de kroonprojectie en dus mogelijk op/in het wortelpakket van deze boom. Als aangetoond wordt dat deze boom vitaal genoeg is, zal het bouwplan hier mogelijk op aangepast moeten worden zodat er niet meer gebouwd wordt onder de kroonprojectie.



Parkeren en bereikbaarheid

- Het aantal parkeerplekken dient gerealiseerd te worden conform de door de gemeente gestelde normen.
- Voorstel is om gebruik te maken van de beschikbare parkeerruimte in de parkeergarage van de Botterhof.
- Optimaal gebruik maken van beschikbare parkeerplekken is wat zorgvuldig ruimte gebruik een goede insteek. De toegang is, zoals ik begrepen heb, echter via een slagboom georganiseerd. Voor personeel zal dit geen probleem zijn. Bezoekers zullen echter niet makkelijk toegang kunnen krijgen. De vraag is hoe dit opgelost kan worden in de openbare ruimte langs de Wilhelminastraat of op de Botterhof (eigen grond).
- Eventueel is er sprake van het omzetten van de appartementen voor zorgwoningen naar reguliere appartementen. Ook al zal het aantal dan mogelijk dalen, er gelden voor reguliere woningen duidelijk andere parkeernormen en waarschijnlijk niet de kans in de parkeergarage van de Botterhof te parkeren. Deze transformatie optie is dus niet een vanzelfsprekende optie.



[REDACTED]

Verzonden:

[REDACTED]
woensdag 1 oktober 2025 15:53

Aan:

Onderwerp:

[REDACTED]
FW: advies Wilhelminastraat 3
reactie ontwikkeling maart 2025.pdf

Bijlagen:

Hoi [REDACTED],

Hierbij de mailwisseling die nog ontbrak.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Gemeente Wierden
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling
Tel. 0546-[REDACTED]/06-[REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 24 maart 2025 11:30

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]@[REDACTED].com

Onderwerp: FW: advies Wilhelminastraat 3

Dag [REDACTED],

Zoals we zojuist telefonisch hebben besproken, mail ik je bijgaand het advies van [REDACTED] In overeenstemming hiermee verzoek ik je met de architect de mogelijkheid te onderzoeken van een de entree naar de patio aan de zijde van de Wilhelminastraat, omdat dat zou bijdragen aan het meer inpassen van het complex in de Wilhelminastraat."

Bij voorbaat dank hiervoor.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Gemeente Wierden
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling
Tel. 0546-[REDACTED] 06-[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 6 februari 2025 08:52
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Advies parkeren Wilhelminastraat 3
Bijlagen: Parkeerbalans - Wilhelminastraat 3 - Reggewoon (05-02-2025).pdf; 2025-02-05 MEMO
- Advies parkeren en inpassing (Wilhelminastraat 3) - Het Maathuis.pdf

Hoi [REDACTED],
Kun jij de cijfers uit de bijlagen verklaren?
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Gemeente Wierden
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling
Tel. 0546- [REDACTED] / 06- [REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 5 februari 2025 16:36
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Advies parkeren Wilhelminastraat 3

Hoi [REDACTED],
Hierbij het advies voor het plan van Reggewoon aan de Wilhelminastraat 3.
Ik vind dat er nog wel gekeken moet worden naar het parkeren in de openbare ruimte. Bezoekers kunnen namelijk niet (althans dat denk ik en is ook niet logisch) gebruik maken van de parkeerkelder aan de Botterhof. Daarnaast 'poetsen' ze zo even 4 à 5 parkeerplaatsen weg door het verplaatsen van het opslaggebouwtje.
Vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beleidsadviseur verkeer en mobiliteit
M: 06 - [REDACTED]


GEMEENTE WIERDEN

 Pouliestraat 3
7642 EB, Wierden
 0546 - 58 08 00
 www.wierden.nl

Uitgangspunten

- Ligging plangebied: Rest bebouwde kom
- Gemiddelde normen CROW

Het Maathuis

Parkerbehoefte per moment

	Omvang	Eenheid	Aantal pp	Per eenheid	Basis-parkeer-behoefte
	16	woning	0,60	woning	9,6
	16	eenheden			9,6

Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Werkdag-nacht	Koop-avond	Vrijdag-middag	Vrijdag-avond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
100%	100%	50%	25%	50%	100%	50%	100%	100%	100%

Parkerbehoefte per moment

Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Werkdag-nacht	Koop-avond	Vrijdag-middag	Vrijdag-avond
9,6	9,6	4,8	2,4	4,8	9,6	4,8
9,6	9,6	4,8	2,4	4,8	9,6	4,8

Type parkeerplaatsen	Doelgroep
Parkeren op eigen terrein	Werknemers/overig
Parkeren in openbaar gebied	Bezoekers

Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Werkdag-nacht	Koop-avond	Vrijdag-middag	Vrijdag-avond
4	4	2	1	2	4	2
6	6	3	1	3	6	3
10	10	5	2	5	10	5

n met de categorie "verpleeg-/verzorgingstehuis"

Uitgangspunten
 - Ligging plangebied: Rest bebouwde kom
 - Gemiddelde normen CROW

Reguliere appartementen

Parkerbehoefte per moment

	Omvang	Eenheid	Aantal pp	Per eenheid	Basis-parkeer-behoefte
	18	woning	0,90	woning	16,2
	18	woning	0,15	woning	2,7
	18	eenheden			18,9

Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Werkdag-nacht	Koop-avond	Vrijdag-middag	Vrijdag-avond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
60%	60%	90%	100%	80%	70%	70%	75%	80%	75%
40%	50%	75%	0%	70%	60%	100%	100%	100%	90%

Parkerbehoefte per moment

Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Werkdag-nacht	Koop-avond	Vrijdag-middag	Vrijdag-avond
9,7	9,7	14,6	16,2	13,0	11,3	11,3
1,1	1,4	2,0	0,0	1,9	1,6	2,7
10,8	11,1	16,6	16,2	14,9	13,0	14,0

Type parkeerplaatsen	Doelgroep
Parkeren op eigen terrein	Bewoners
Parkeren in openbaar gebied	Bezoekers

Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Werkdag-nacht	Koop-avond	Vrijdag-middag	Vrijdag-avond
10	10	15	16	13	11	11
1	1	2	0	2	2	3
11	11	17	16	15	13	14

ik is. Dan moet rekening worden gehouden met onderstaande parkeernormen:

- Vrije sector 0,7 pp. per woning (excl. Bezoekers)
 rijen sector 0,6 pp. per woning (excl. Bezoekers)
 e huur 0,6 pp. per woning (excl. Bezoekers)
 uur 0,5 pp. per woning (excl. Bezoekers)

Memo

Aan



Datum

5 februari 2025

Onderwerp

**Wilhelminastraat 3, Wierden (Herontwikkeling vm.
kantoor Corberco)**

Advies parkeren en inrichting

1. Inleiding

Reggewoon heeft een principeverzoek ingediend om op de locatie Wilhelminastraat 3 in Wierden een vestiging voor Het Maathuis te realiseren. Het gaat om de verplaatsing van de woonlocatie (somatische zorg) in Hoge Hexel. Er worden 16 appartementen gerealiseerd.

Als alternatief is aangedragen om de mogelijkheid te hebben om de appartementen om te bouwen naar 'reguliere' appartementen in de huursector. Er worden dan 18 appartementen gerealiseerd.



Figuur 1: Situatiekaart (bron: Reggewoon/IAA)

In deze memo worden het verkeerskundige advies beschreven in relatie tot de inrichting en het parkeren.

2. Parkeren

2.1. Uitgangspunten

Binnen de gemeente Wierden worden de gemiddelde kencijfers voor parkeren van het CROW gehanteerd. Het plangebied ligt in de rest van de bebouwde kom (niet stedelijk gebied).

2.2. Salderen van parkeerbehoefte

In de huidige situatie is er geen sprake van een bestaande functie. De nieuwe functie dient daarom te voorzien in het parkeren op eigen terrein.

2.3. Functie

In het plan gaat het om het realiseren van appartementen voor somatische zorg. Het beoordelen van de parkeerbehoefte vindt plaats op basis van 'vastgestelde' categorieën. De categorie die het meest overeenkomt met de beoogde functie, is de functie "verpleeg-/verzorgingstehuis". Deze functie is gehanteerd bij de verdere beoordeling.

Vergelijk huidige situatie

Om te beoordelen of de functie van verpleeg-/verzorgingstehuis aansluit bij de beoogde functie, is gekeken naar de huidige woonlocatie van Het Maathuis.

Door het Maathuis wordt aangegeven (28 januari 2025) dat op de huidige locatie 18 wooneenheden zijn. Het gemiddeld aantal voertuigen op een werkdag is 4. Eens per 3 weken is, tijdens vergadermomenten, de parkeerdruk 8 à 10 voertuigen.

Op basis bovenstaand kan worden geconcludeerd dat de functie verpleeg-/verzorgingstehuis aansluit bij de functie voor het realiseren van wooneenheden voor somatische zorg.

Werknemers- en bezoekersparkeren

Aangegeven is dat bewoners geen auto's bezitten. De parkeerbehoefte bestaat uit de parkeerbehoefte voor werknemers en bezoekers. Voor bezoekers moet worden uitgegaan van een aandeel van 60%.

2.4. Parkeerbehoefte

In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte berekend voor de nieuwe situatie.

Tabel 1: *Basis-parkeerbehoefte
Nieuwe situatie*

Voorziening/Doelgroep	Omvang	Eenheid	Parkeernorm		Parkeer- behoefte
			Aantal pp.	Per eenheid	
Verpleeg-/verzorgingstehuis	16	wooneenheid	0,6	Wooneenheid	9,6
Totaal					9,6

Aanwezigheidspercentages en doelgroepen

Het is ook belangrijk om te kijken naar de verschillende periodes van de dag. De parkeerbehoefte voor verschillende doelgroepen kan per periode verschillend zijn. In dit geval geldt dat er, op basis van het CROW, specifieke aanwezigheidspercentages beschikbaar zijn.

In de bijlage is een uitgebreide berekening opgenomen van de benodigde parkeerbehoefte voor deze ontwikkeling. Hierbij is rekening gehouden met aanwezigheidspercentages.

Wie parkeert waar?

Beleidsuitgangspunt is dat het parkeren voor werknemers op eigen terrein plaatsvindt. Het is wenselijk dat bezoekers wel in de openbare ruimte parkeren. Bovenstaande betekent dat (uitgaande van 60% parkeren ten behoeve van bezoekers) 5 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. 3 parkeerplaatsen zijn benodigd voor werknemers.

Tabel 2: *Parkeerbehoefte
Per doelgroep (parkeren op 'eigen' terrein en in openbaar gebied)*

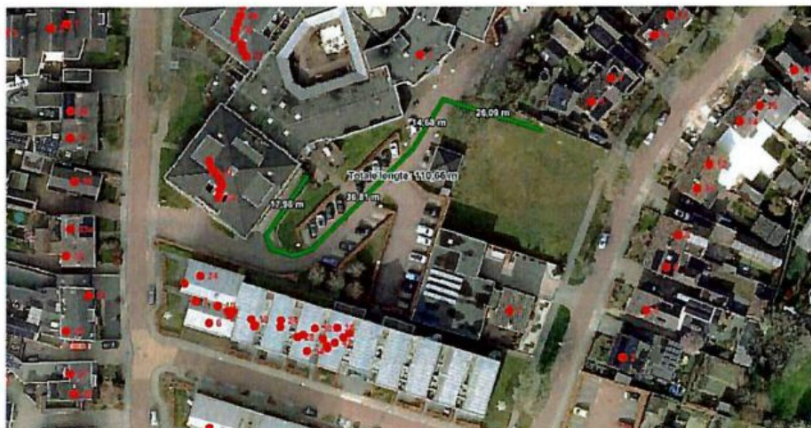
Functie	Werkdag				Koop- avond	Vrijdag		Zaterdag		Zondag
	ochtend	middag	avond	nacht		middag	Avond	middag	avond	middag
Werknemers <i>Parkeren op eigen terrein</i>	4	4	2	1	2	4	2	4	4	4
Bezoekers <i>Parkeren in openbaar gebied</i>	6	6	3	1	3	6	3	6	6	6
Totaal	8	8	4	2	4	8	4	8	8	8

3. Beoordeling inrichting

Parkeren voor werknemers

Reggewoon heeft aangegeven dat in de parkeergarage bij de Botterhof nog 14 parkeerplekken beschikbaar zijn. De parkeerplekken/-garage zijn in eigendom van Reggewoon. De loopafstand tussen deze parkeerplekken en Het Maathuis zijn acceptabel

Conclusie **Akkoord**



Figuur 2: Loopafstand parkeergarage Botterhof naar Het Maathuis

Parkeren voor bezoekers

Het is wenselijk dat het parkeren voor bezoekers in de openbare ruimte plaatsvindt. In het voorliggende plan wordt alle beoogd in de parkeerkelder aan de Botterhof. Dat is niet wenselijk. Het betreft hier een afgesloten garage die niet voor iedereen toegankelijk is.

Er moeten dan ook extra parkeervoorzieningen voor bezoekers worden gerealiseerd.

Conclusie

Niet akkoord

Gebouwtje tussen de Botterhof en Het Maathuis

In het plan is het voorstel om het bestaande gebouwtje tussen de Botterhof en het Maathuis te verwijderen. Dit gebouw wordt gebruikt voor de opslag van goederen en was. Deze ruimte is wel weer nodig. Het voorstel is om dit gebouwtje te herplaatsen op de parkeerplaatsen aan de Botterhof. Dit gaat ten koste van ongeveer 4 à 5 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden in de huidige situatie (in de praktijk) ook gebruikt. Het verplaatsen van het gebouwtje is dan ook niet wenselijk.

Conclusie

Niet akkoord

4. Parkeren bij alternatief plan (ombouw naar reguliere appartementen)

Reggewoon heeft aangegeven dat zij naast het voorliggende plan ook een alternatief onderzoeken. Het alternatief om de wooneenheden om te bouwen naar reguliere appartementen. De grootte van de wooneenheden zullen niet veranderen. Omdat het een plan van Reggewoon is, wordt ervan uitgegaan dat het huurappartementen gaan worden. Er worden dan 2 appartementen meer gerealiseerd (ombouw van de centrale huiskamers). Voor reguliere bewoning moet rekening worden gehouden met andere parkeernormen. De berekening op basis van de opgegeven oppervlaktes is in de volgende tabel weergegeven.

Tabel 3: *Basis-parkeerbehoefte*
Nieuwe situatie

Voorziening/Doelgroep	Omvang	Eenheid	Parkeernorm		Parkeer-behoefte
			Aantal pp.	Per eenheid	
Appartement - < 75 m2 bvo (huur vrije sector)	18	woning	0,9	woning	10,8
Bezoekers aan bewoners	18	woning	0,15	woning	2,7
Totaal					13,5

Tabel 4: *Parkeerbehoefte per moment van de dag*
Per doelgroep (parkeren op 'eigen' terrein en in openbaar gebied)

Functie	Werkdag				Koop-avond	Vrijdag		Zaterdag		Zondag
	ochtend	middag	avond	nacht		middag	Avond	middag	avond	middag
Bewoners <i>Parkeren op eigen terrein</i>	7	7	10	11	9	8	8	8	9	8
Bezoekers <i>Parkeren in openbaar gebied</i>	1	1	2	0	2	2	3	3	3	2
Totaal	8	8	4	2	4	8	4	8	8	8

Bij andere type appartementen (grootte, koop of sociale huur) gelden andere parkeernormen. Deze zijn hieronder beschreven.

Tabel 5: *Parkeernormen voor andere type woningen*

Voorziening/Doelgroep		Parkeernorm	
		Aantal pp.	Per eenheid
Appartement (huur – vrije sector)	> 100 m2 bvo	1,4	woning
	75 – 100 m2 bvo	1,0	woning
	< 75 m2 bvo	0,9	woning
Appartement (sociale huur)	> 100 m2 bvo	1,0	woning
	75 – 100 m2 bvo	0,9	woning
	< 75 m2 bvo	0,8	woning
Appartement (koop)	> 100 m2 bvo	1,85	woning
	75 – 100 m2 bvo	1,4	woning
	< 75 m2 bvo	1,3	woning

Bij reguliere bewoning moet ook rekening worden gehouden met parkeren voor bezoekers. De norm hiervoor is 0,15 parkeerplaatsen per appartement. Ook moet rekening worden gehouden met het fietsparkeren van bewoners.

[REDACTED]
Verzonden:

[REDACTED]
dinsdag 28 januari 2025 13:47

Aan:

[REDACTED]@hetmaathuis.nl

CC:

Onderwerp:

[REDACTED]
FW: Benodigde gegevens huidige situatie Het Maathuis in Hoge Hexel

Beste [REDACTED],

Op 7 januari jl. hebben wij elkaar gesproken over de plannen van Het Maathuis en Reggewoon voor de woonzorgappartementen aan de Wilhelminastraat 3. We hebben daarbij afgesproken dat we advies zouden vragen aan onze adviseurs stedenbouw en Verkeer. Vanmorgen hebben we met hen een gesprek gehad over het plan. Naar aanleiding daarvan stelt onze verkeerskundige de onderstaande vragen. Zou je deze kunnen beantwoorden? Bij voorbaat dank!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Gemeente Wierden

Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

Tel. 0546- [REDACTED] 06- [REDACTED]

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 28 januari 2025 09:59

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: Benodigde gegevens huidige situatie Het Maathuis in Hoge Hexel

Hoi [REDACTED],

Voor het Maathuis (Wilhelminastraat 3) zou ik even aangeven welke aanvullende gegevens omtrent het parkeren wenselijk zijn. We kunnen namelijk ook kijken naar het huidige (parkeer)gebruik van het Maathuis in Hoge Hexel. Daarvoor moeten inzicht hebben in de volgende onderdelen in de huidige situatie:

- Aantal eenheden
- Grootte van de eenheden
- Aantal geparkeerde voertuigen op verschillende momenten op de dag/in de week

Bovenstaande gegevens kunnen we dan eventueel extrapoleren voor de mogelijk situatie aan de Wilhelminastraat. Wil jij dit doorsturen aan [REDACTED]

Vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beleidsadviseur verkeer en mobiliteit

M: 06 - [REDACTED]

