

Verzonden:

dinsdag 28 januari 2025 15:00

Aan:

@.com

CC:

Onderwerp:

Vragen stedenbouw

Bijlagen:

Memo Rijssenseweg 38.docx; 20241125 Het Maathuis - A3.pdf; analyse en kaders (Marktstraat 26).pdf; 2024-11-27 boekje.pdf; Situatie Kerspel - Marktstraat - Hof van Bissinghe_gew2 (002).pdf

Hoi ,

Hopelijk heb je de technische problemen bij je thuis weer onder controle!

Naar aanleiding van onze gesprekken van vanmorgen over 1. Wilhelminastraat 3 (Reggewoon/Het Maathuis) en, 2. Wilhelminastraat 28 (Het Anker)/sporthallocatie, Marktstraat 26 (2Switch) heb ik de onderstaande verzoeken aan jou:

Ad.1 Zou je een samenvatting/overzicht kunnen geven van je inhoudelijke opmerkingen bij het bijgevoegde ontwerp van IAA, over o.a. de naastgelegen boom en de relatie van het te bouwen complex met de aanwezige bebouwing in de nabije omgeving?

Ad 2. Zou je een inhoudelijke reactie willen geven op de ontwerpen van respectievelijk Weghorst Architectuur en Nijhuis B.V. voor de Marktstraat 26 in relatie tot het eerder door jou uitgebrachte advies over deze locatie (zie bijgevoegde stukken)?

Vanmorgen kwamen we er niet aan toe maar ik heb daarnaast een vraag over het perceel aan de oostzijde van het t. heeft een principeverzoek ingediend om hier De (kantoor annex opslagruimte) te vestigen. is verkoopt tuinhuisen, hoofdzakelijk via internet. Over dit principeverzoek heb ik de bijgevoegde memo opgesteld. Deze hebben en ik gisteren in het portefeuillehoudersoverleg met en besproken. De uitkomst hiervan is dat we, zoals in de memo staat, we aan Homan randvoorwaarden willen meegeven voor een eventuele herontwikkeling op deze locatie. Daarbij gaat het ons om de gehele invulling van het gehele perceel waarop de bestemming Bedrijf ligt. Uitgangspunt is dat we van de initiatiefnemer een landschapsplan vragen voor het gehele perceel (in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). Dat plan zal erop gericht moeten zijn de ruimtelijke kwaliteit van deze entree van Enter zoveel mogelijk te versterken. Zou je, vanuit jouw stedenbouwkundige invalshoek aan kunnen geven hoe Buitenkampioen, het tankstation en, zo mogelijk, ook het autobedrijf van Honcoop) zo goed mogelijk kunnen worden ingepast? Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Wierden

Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

Tel. 0546-5 06-

WILHELMINASTRAAT - WIERDEN

2024056A | Reggewoon | 25 november 2024

VOORLOPIG ONTWERP



gebiedsaanduidingen

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

anduidingen

- bouwaanduiding
- functieaanduiding
- lettertekenaanduiding
- maatvoering

uren

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

gebiedsgerichte besluiten

- besluitgebied
- besluitvlak
- besluitsubvlak

structuurvisies

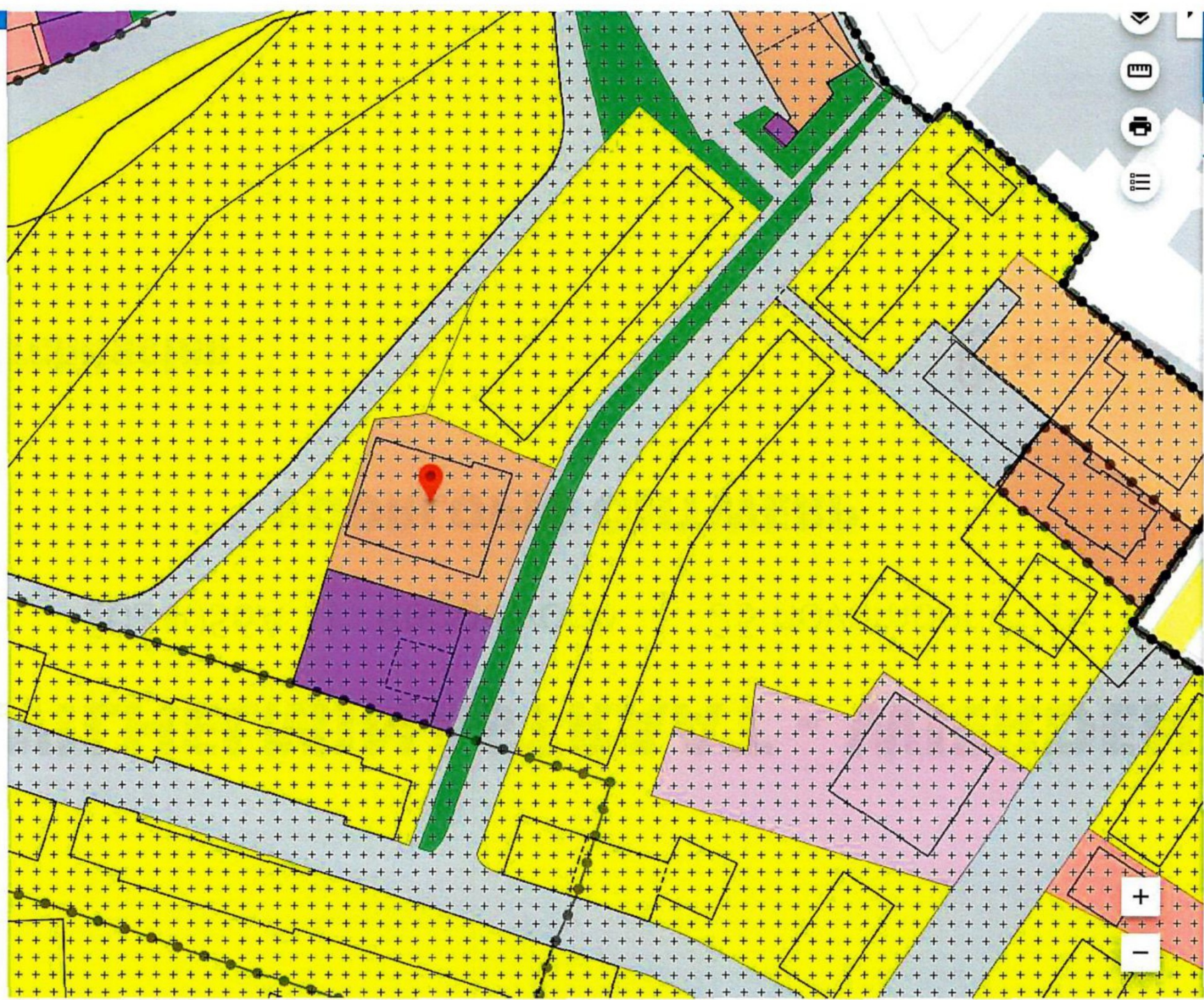
- plangebied

thema-kaarten

- plangebied

andere besluiten

- plangebied



Wierden
bestemming
onherroepel

PLEKINFO

Enke
Maat

Dubt
Waai

Bouv

Maat
o m
o m

Gebi
milie

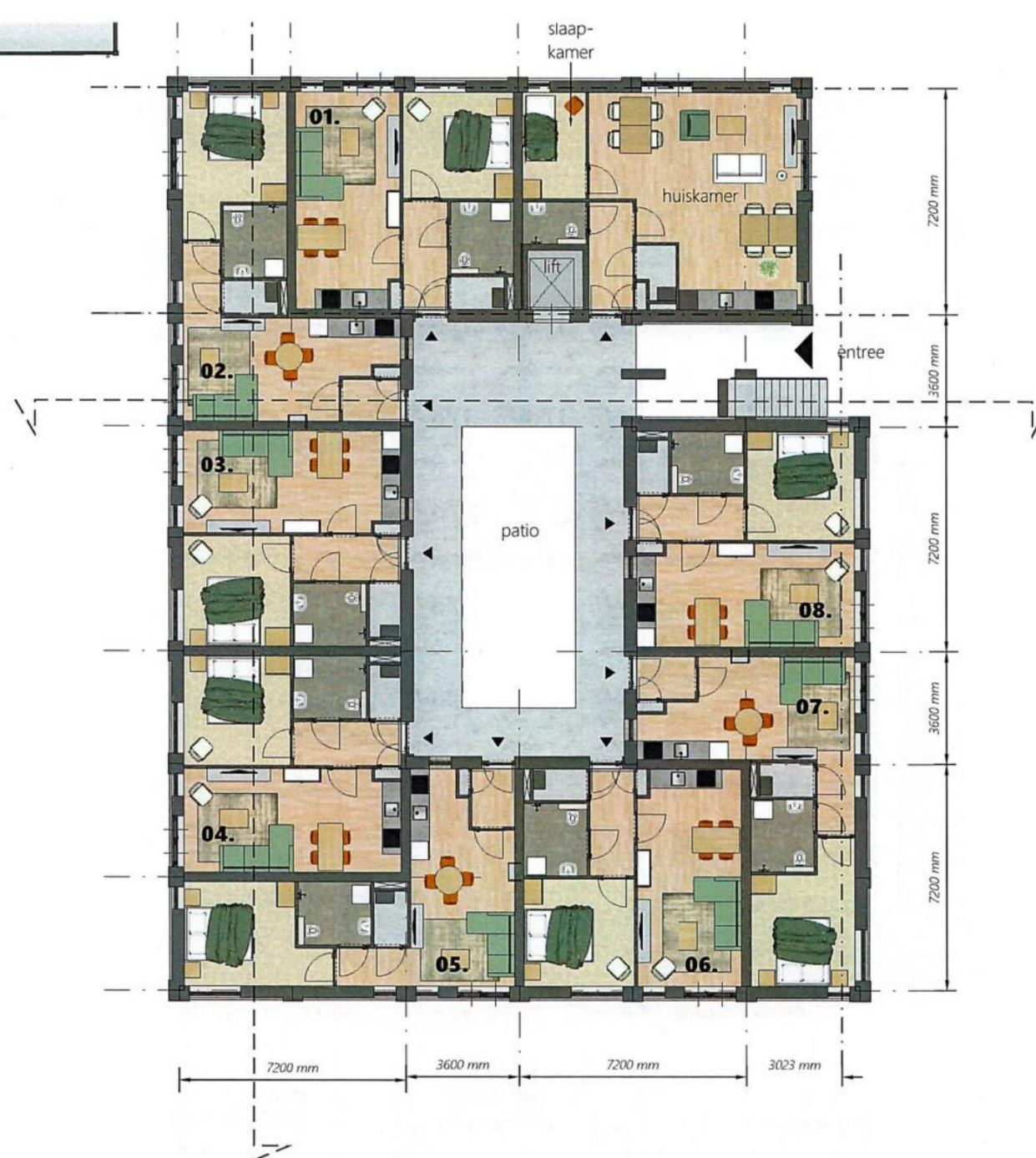
+

-

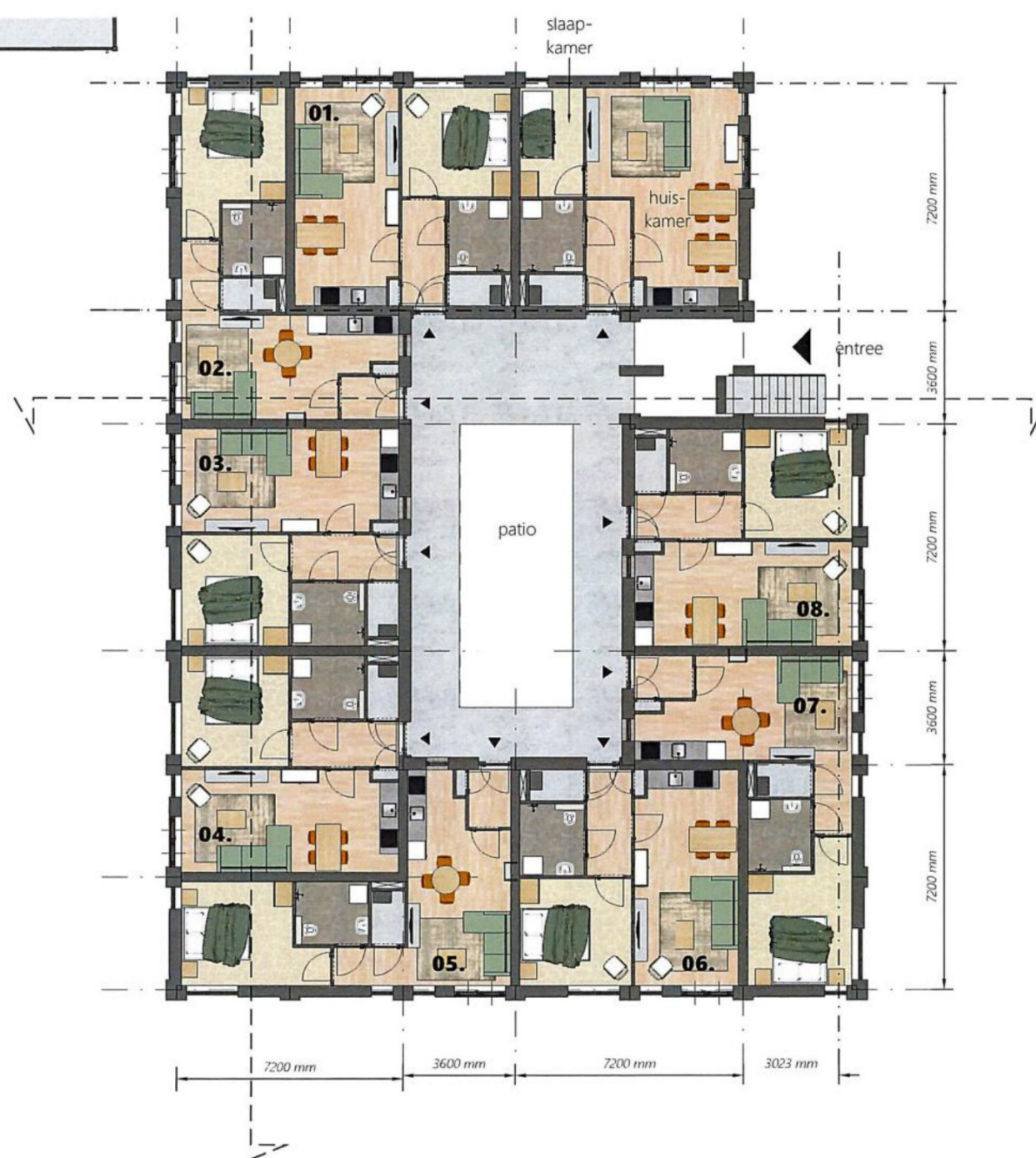




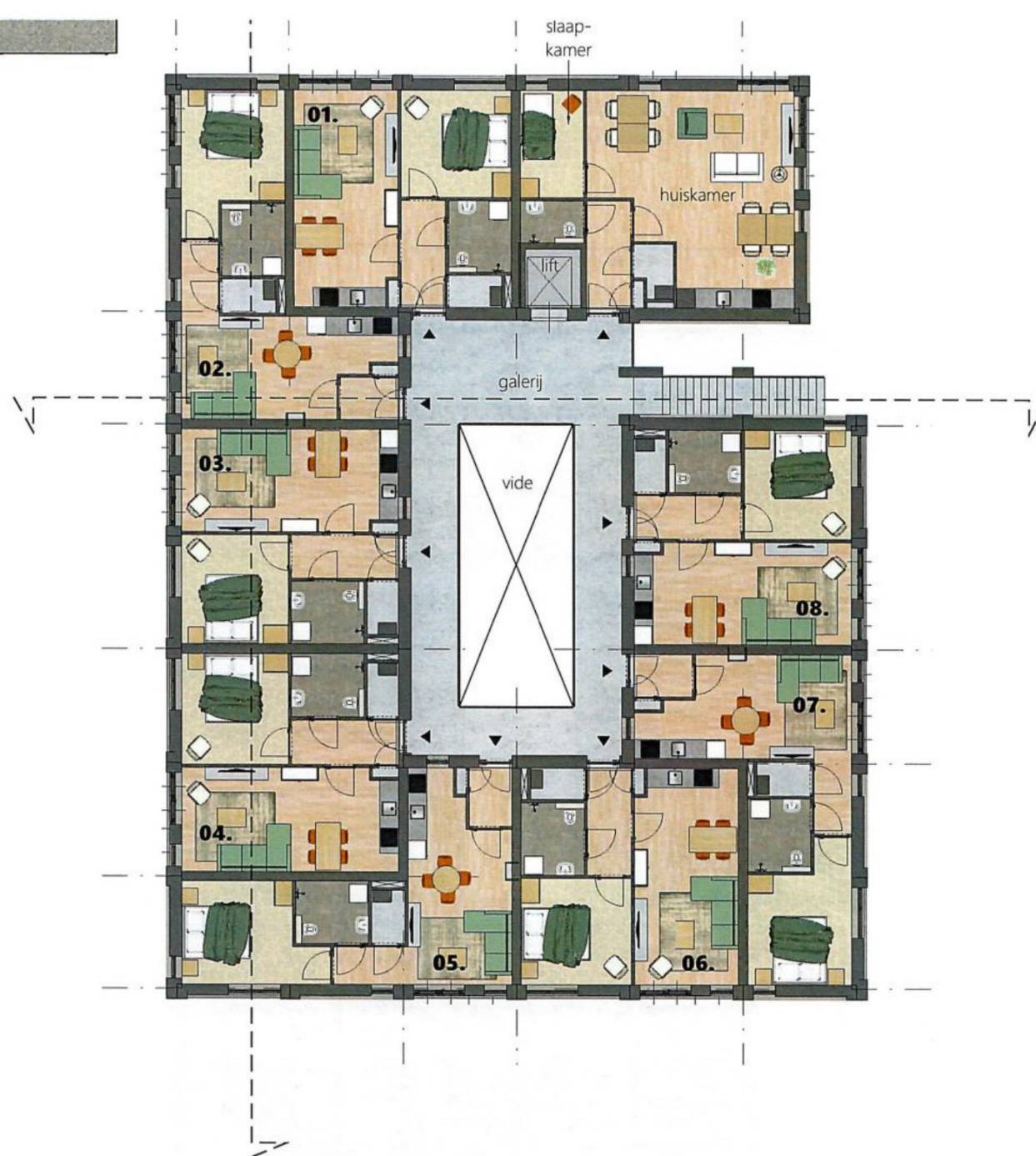




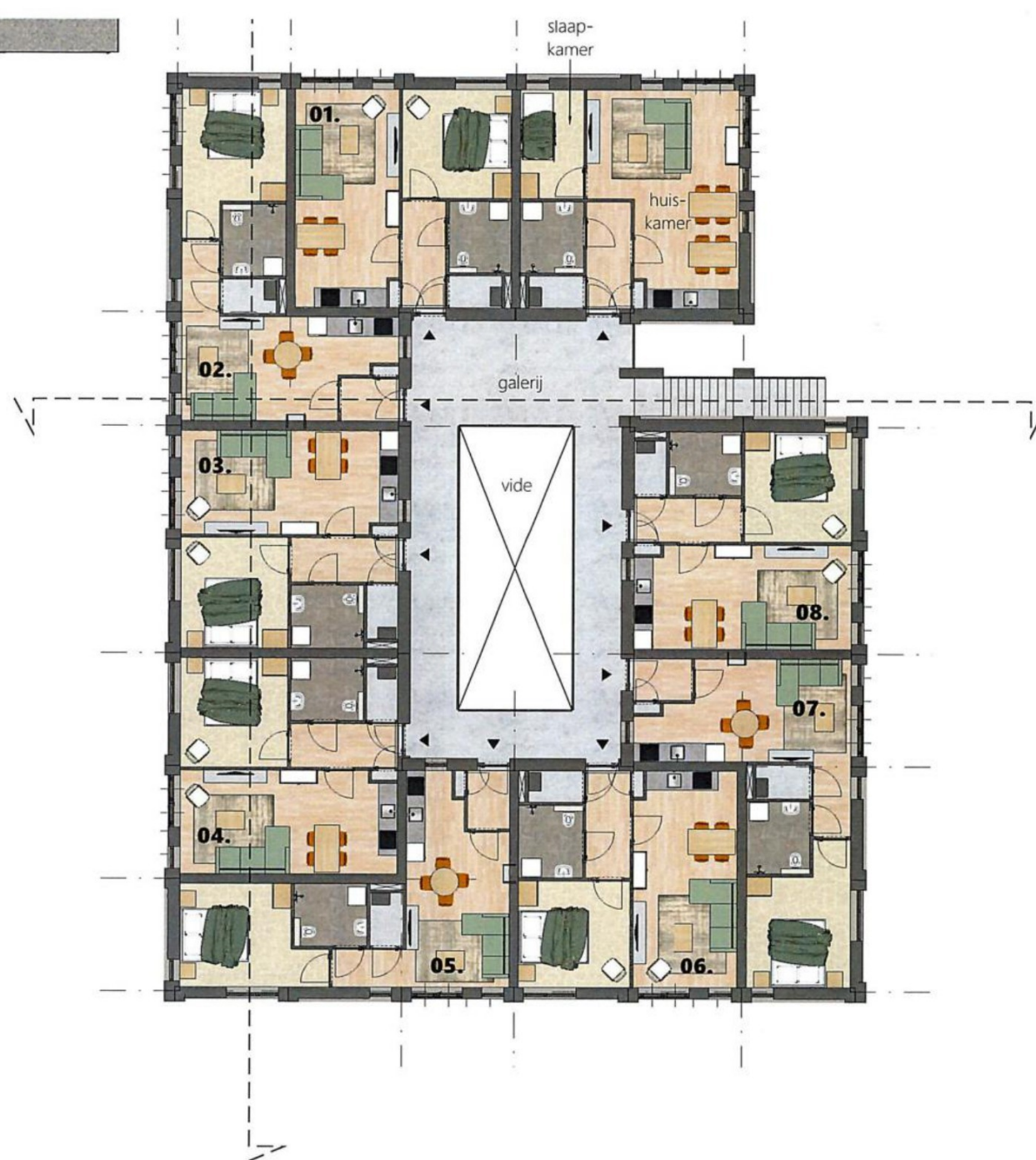
- 8 appartementen
- 1 huiskamer
- slaapwacht
- lift



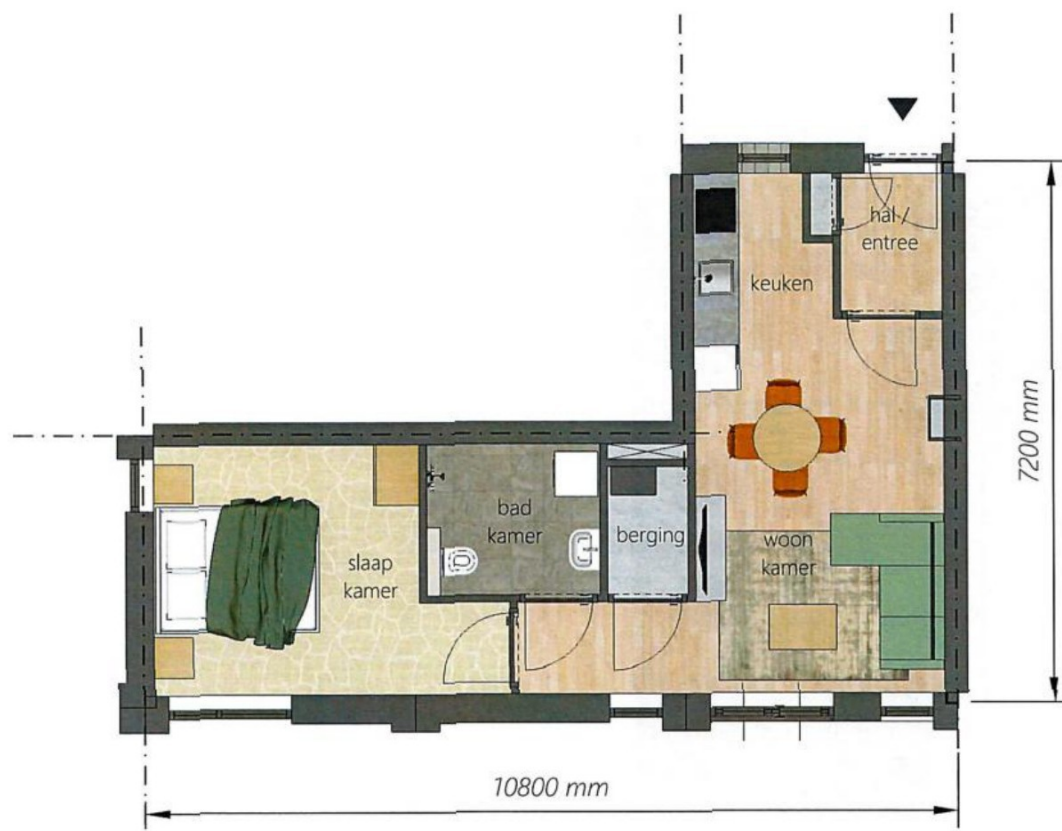
- 8 appartementen
- 1 huiskamer
- slaapwacht



- 8 appartementen
- 1 huiskamer
- slaapwacht
- lift



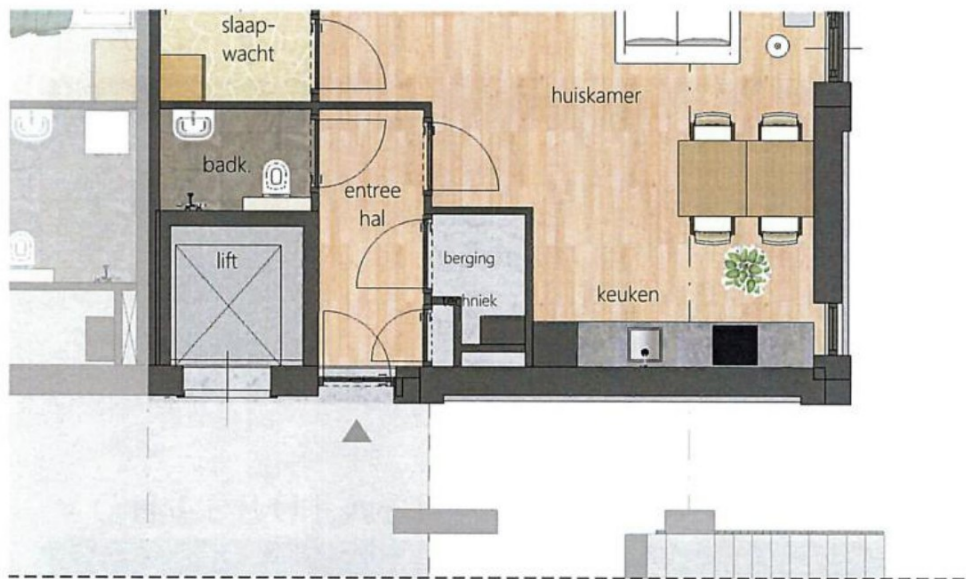
- 8 appartementen
- 1 huiskamer
- slaapwacht



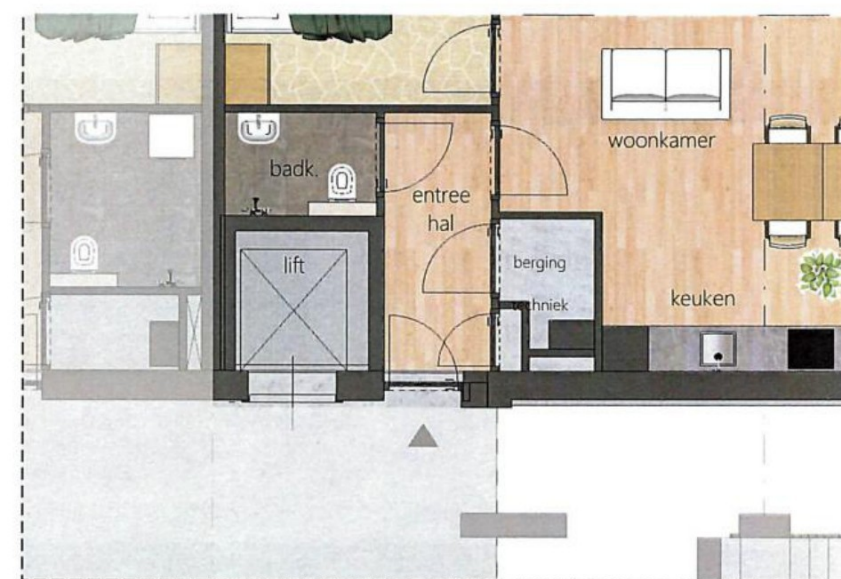
Type 01 appartement (ca. 55m2 BVO)



Type 02 appartement (ca. 55m2 BVO)



Optie 01a: Huiskamer & lift



Optie 01b: Extra appartement & lift





VOORGEVEL



R-ZIJGEVEL



ACHTERGEVEL



L-ZIJGEVEL

DOORSNED E 01



DOORSNED E 02







[REDACTED]
Verzonden:

[REDACTED]
dinsdag 9 september 2025 13:33

Aan:

CC:

Onderwerp:

[REDACTED]
[REDACTED]
Welstandsoverleg plan Wilhelminastraat 3

Dag [REDACTED],

Zoals ik zojuist op je voicemail heb ingesproken, doe ik je hierbij enkele voorstellen voor het welstandsoverleg met [REDACTED] en jou over het plan voor de Wilhelminastraat 3, in het gemeentehuis van Wierden aan de Pouliestraat 3. Dit zou, wat ons betreft, plaats kunnen vinden op:

dinsdag 16 september a.s. 11.40 uur (max ca. 20 minuten), of

dinsdag 30 september a.s. tussen 10.20 uur en 12.30 uur (max. ca. 40 minuten)

Zou je (graag ook in cc: naar [REDACTED] kunnen aangeven wat jullie voorkeur heeft? Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Gemeente Wierden

Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

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

[REDACTED]

Verzonden:

[REDACTED]
donderdag 2 oktober 2025 17:43

Aan:

CC:

Onderwerp:

[REDACTED]
[REDACTED]
Wilhelminastraat 3

Hoi [REDACTED],

Zojuist heb ik [REDACTED] en jou uitgenodigd om (maandagmorgen 9.05 uur) met [REDACTED] het pfo voor de Wilhelminastraat te bespreken. Ik zag dat je in je agenda dan een blok hebt staan om het Pfo voor te bereiden. Hopelijk kunnen we dit daar bij onderbrengen.

[REDACTED] sprak me hierover aan toen ik terugkwam op het gemeentehuis. Ze voelde zich overvallen door het pfo-voorstel, wat ik begrijp. [REDACTED] alsnog mijn excuses dat ik je daar niet bij heb betrokken. [REDACTED] merkte op dat we een afgewogen advies moeten geven aan de portefeuillehouders over het plan. Dat is natuurlijk ook zo. In het Pfo-voorstel komt niet duidelijk genoeg naar voren dat het er op dit moment vooral om gaat bij Reggewoon er [REDACTED] de bereidheid te krijgen het ontwerp op essentiële maar, ons inziens niet onoverkomelijke onderdelen aan te passen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Gemeente Wierden

Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

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

[REDACTED]

Verzonden:

[REDACTED]
dinsdag 9 september 2025 12:52

Aan:

[REDACTED]

Onderwerp:

Wilhelminastraat 3

Bijlagen:

5829521_1613477213978_20210204_Wilhelminastraat_Wierden_-_A3.pdf;
BF5724TPNT2001301004.pdf

Hoi [REDACTED],

Het tweede bestand is van [REDACTED] (stedenbouwkundige kaders. Volgende week dinsdag ben ik niet op kantoor. Ik kom nog even bij je langs over de terugkoppeling met [REDACTED] en [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Gemeente Wierden

Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

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

24 PLAATSEN WILHELMINASTRAAT - WIERDEN

2019089A Reggewoon | 4 februari 2021



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

structuurvisies

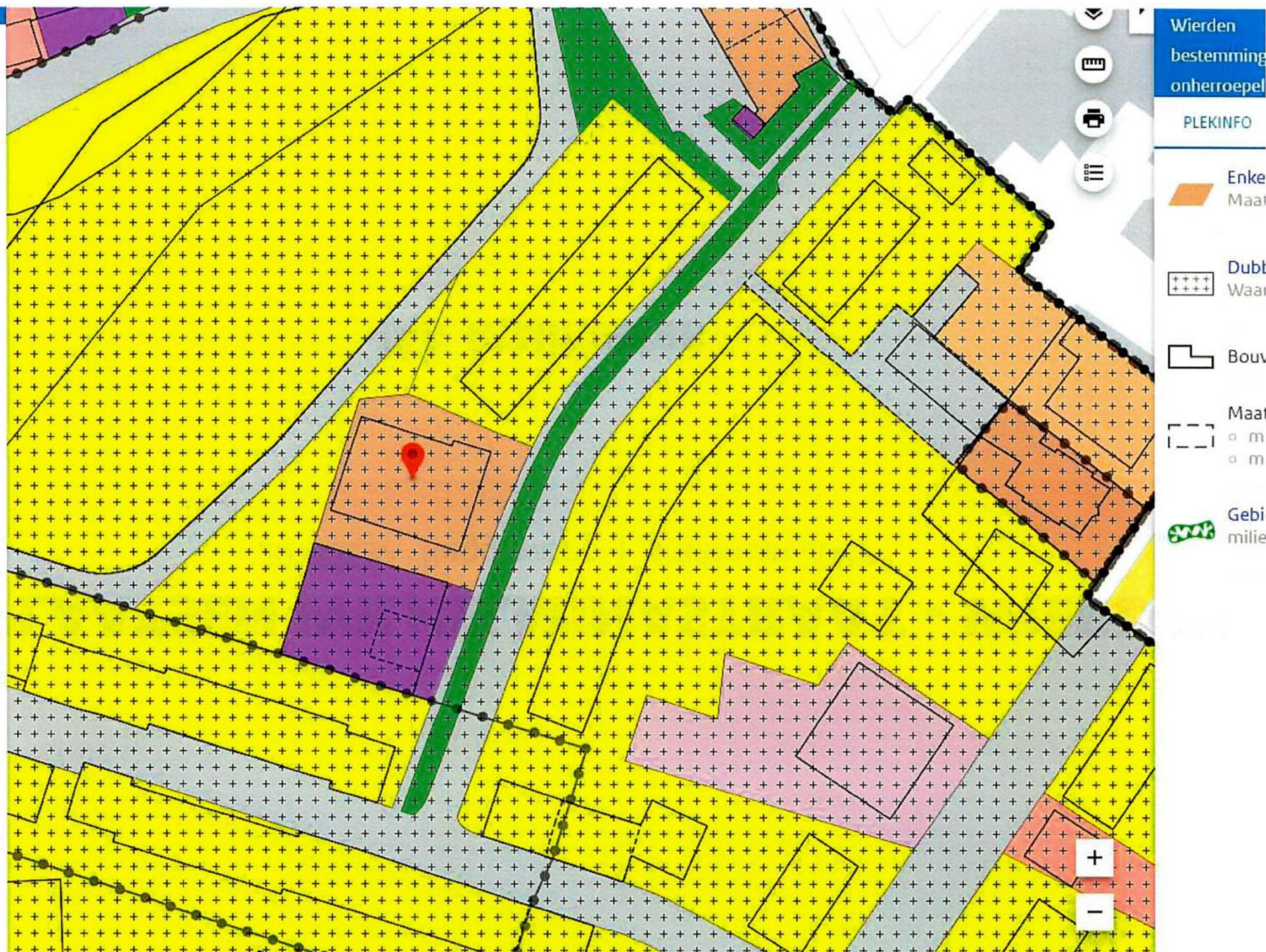
- plangebied

bestemmingskaarten

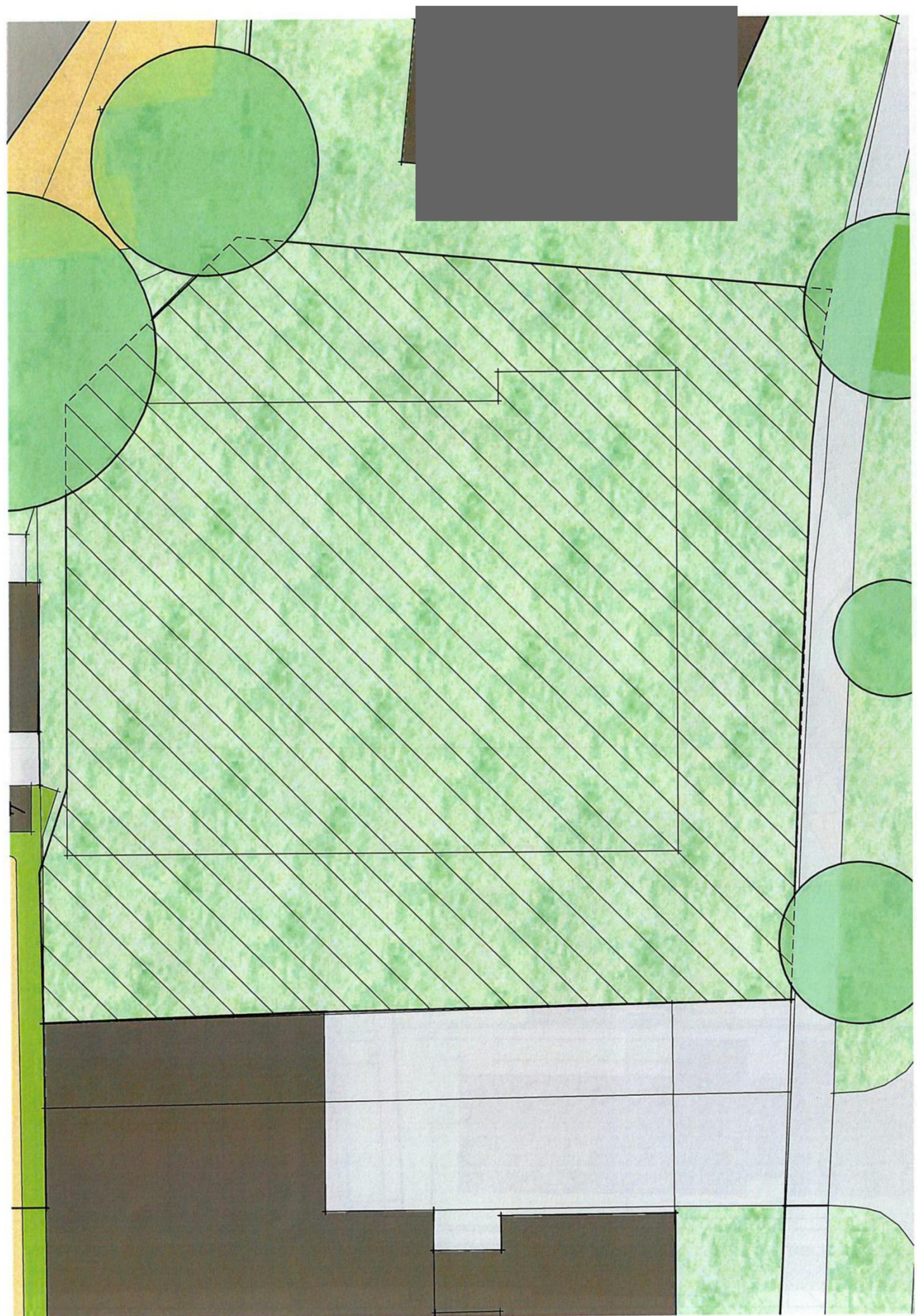
- plangebied

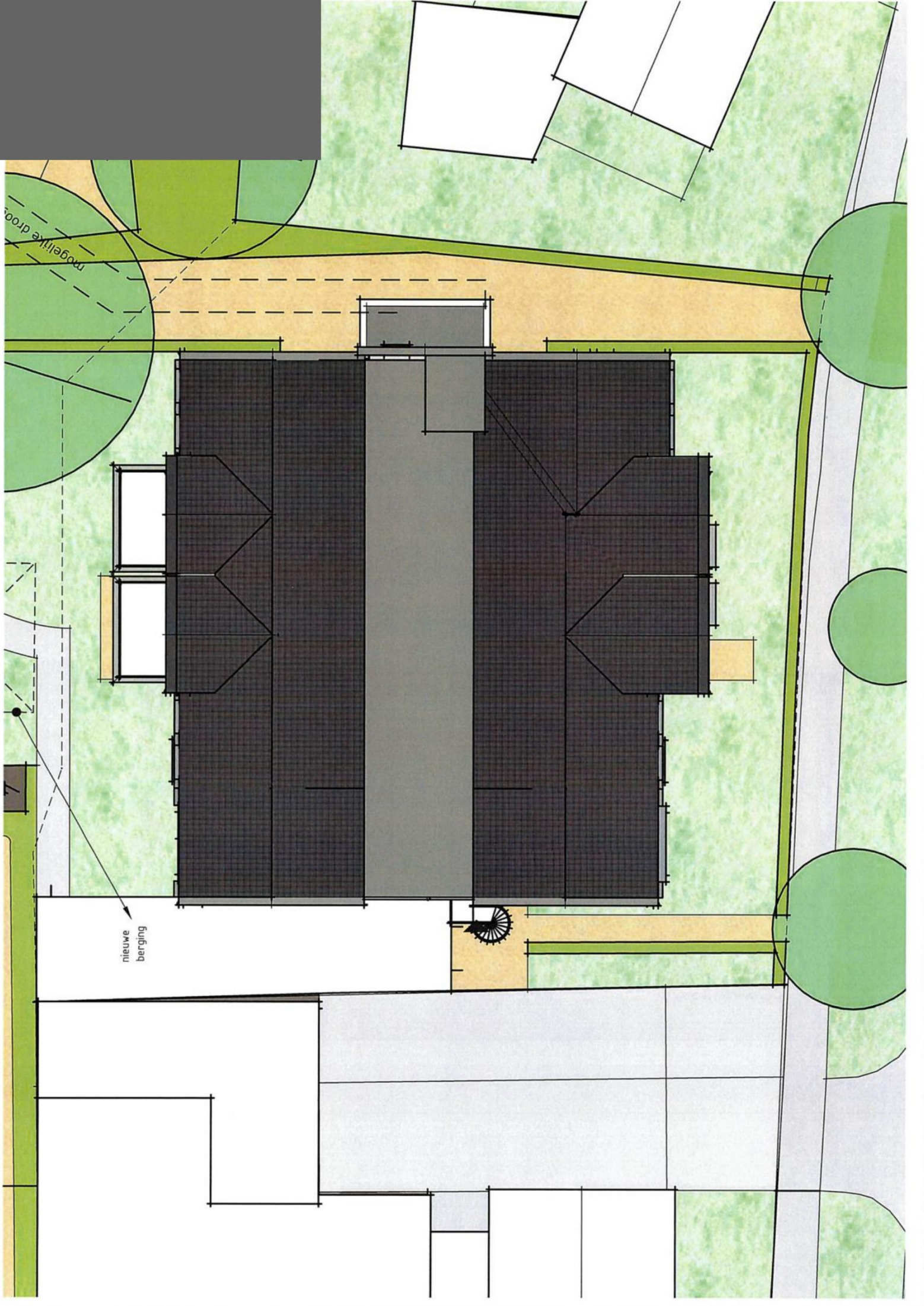
andere besluiten

- plangebied









nieuwe
berging

mogelijke droog



4800,0 mm 4800,0 mm 4800,0 mm 4800,0 mm 4800,0 mm

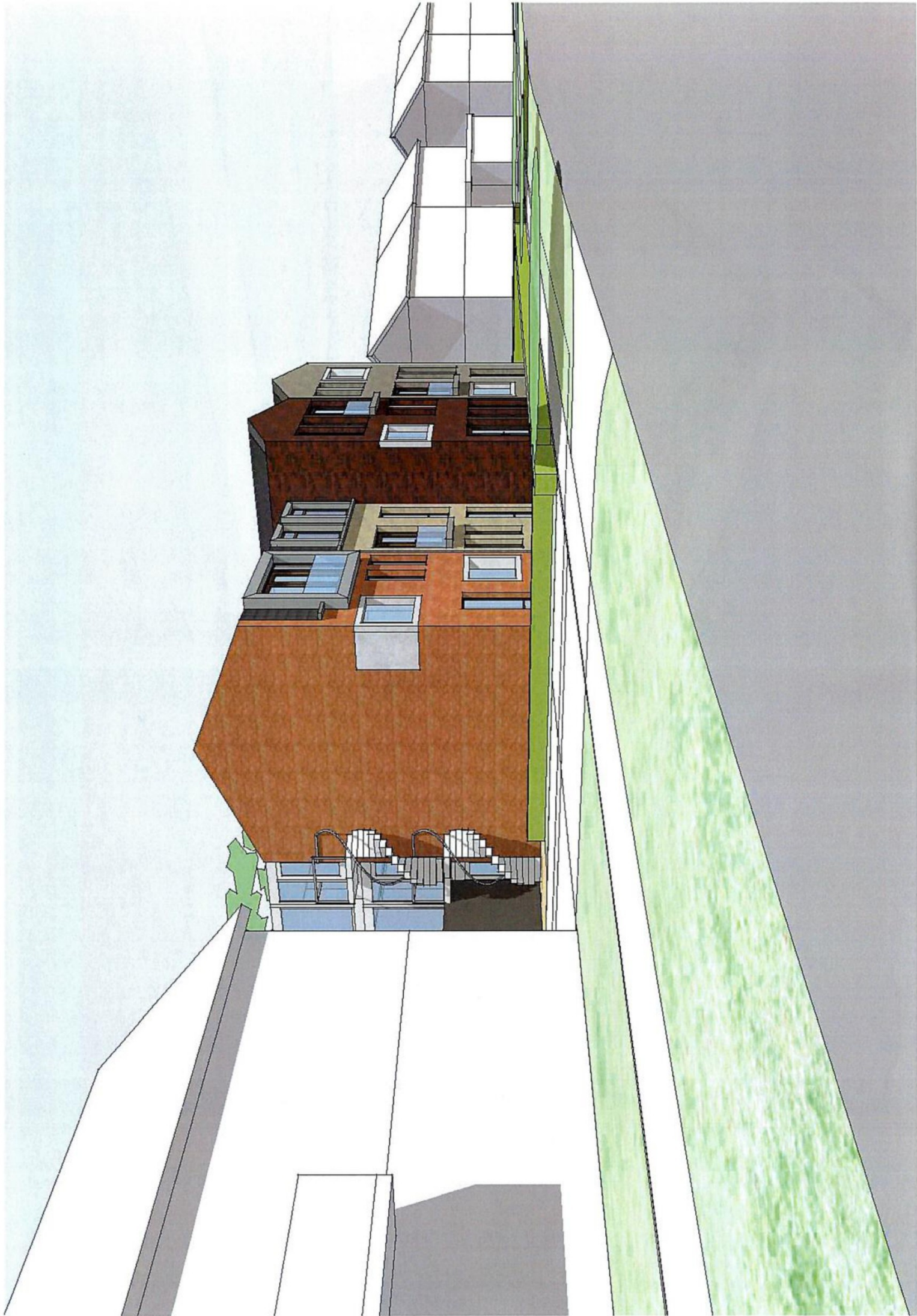


4800,0 mm 4800,0 mm 4800,0 mm 4800,0 mm 4800,0 mm







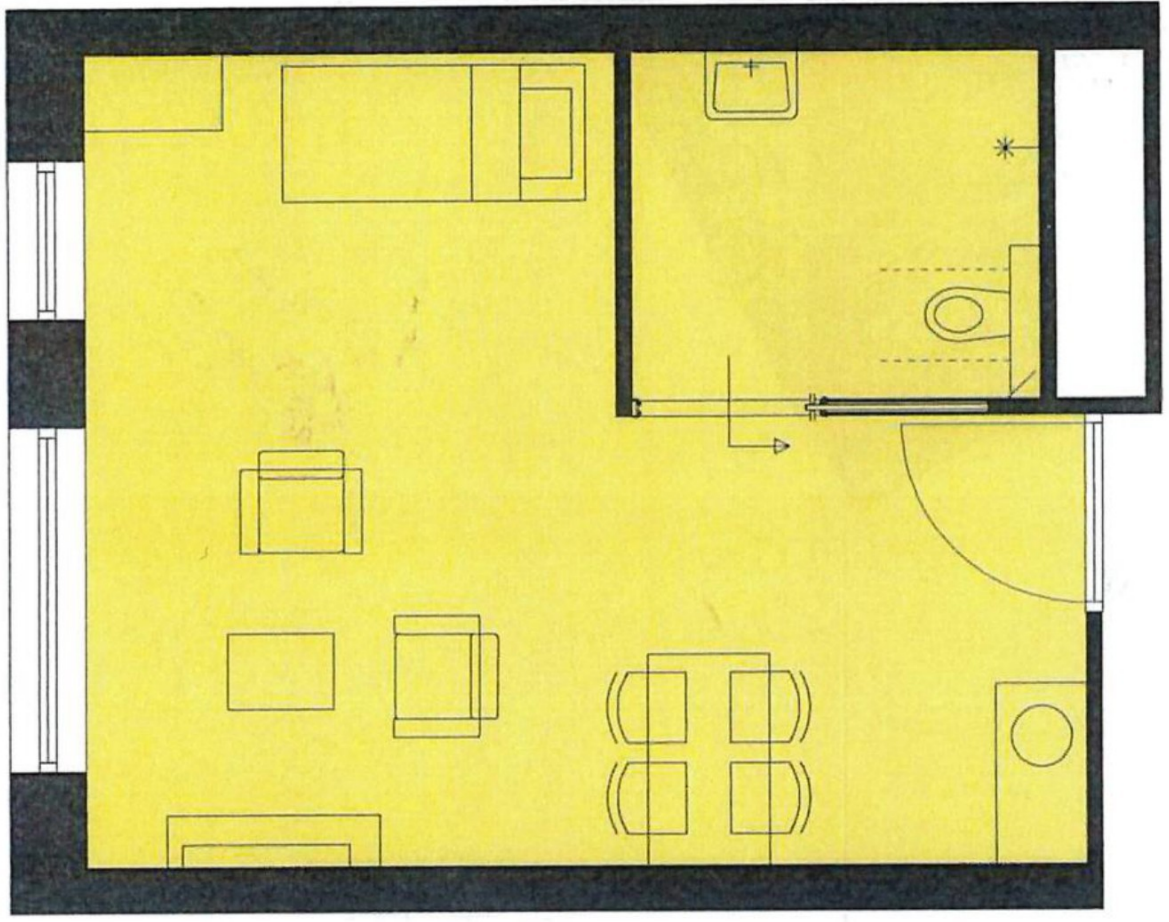






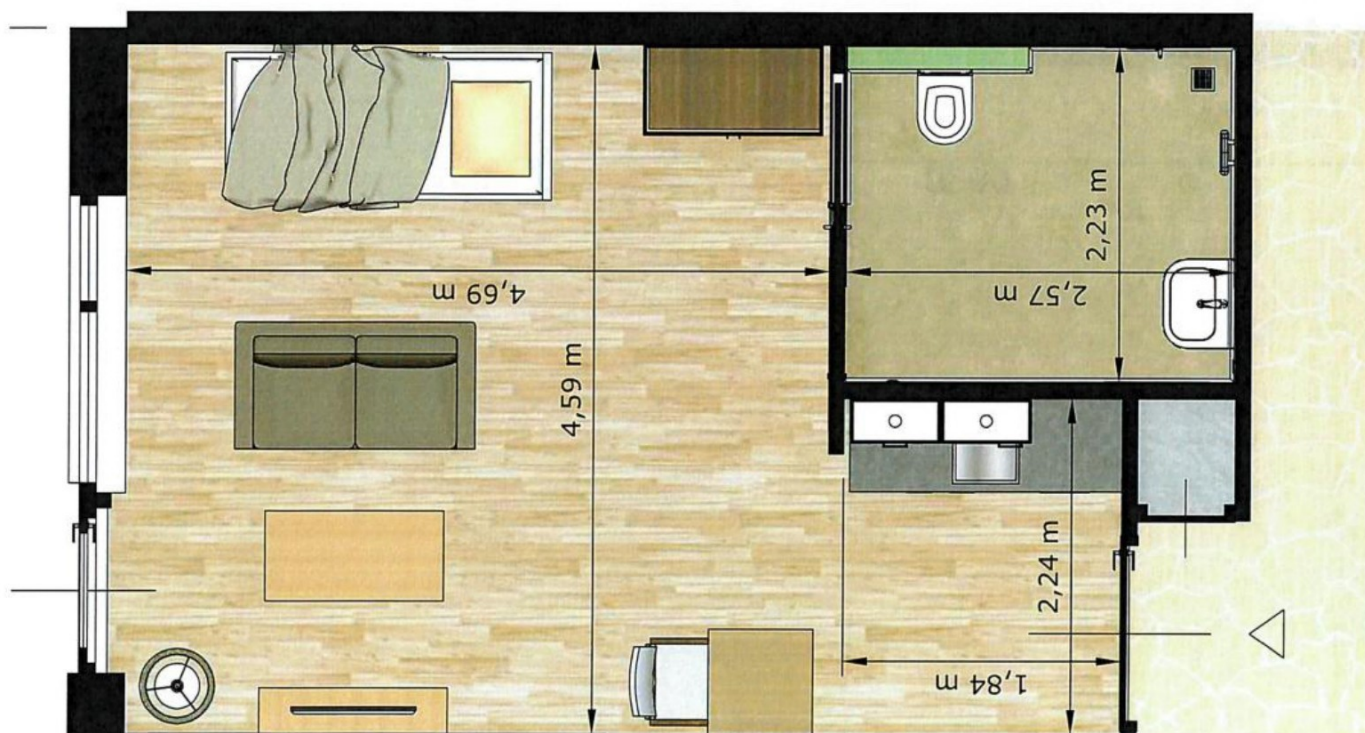


100 100 100 600 2700 100 3500 500



2300 100 3000

100 6600 500















Notitie / Memo

Transport & Planning

Aan: [REDACTED]
Van: [REDACTED]
Datum: 30 januari 2020
Kopie:
Ons kenmerk: BF5724TPNT2001301004
Classificatie: Projectgerelateerd

Onderwerp: advies Wilheminastraat, Wierden

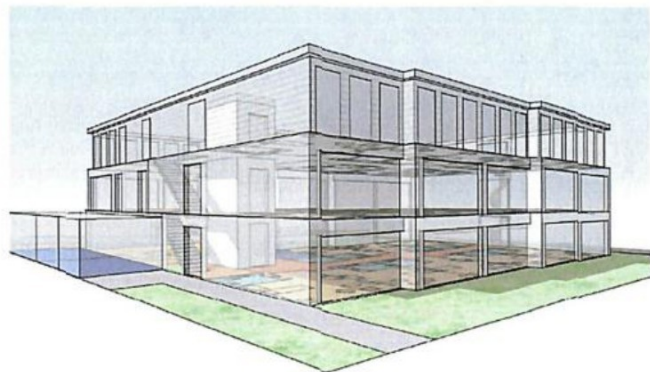
De aanleiding

Op het perceel aan de Wilhelminstraat stond voorheen het kantoor van de Coberco. Dit kantoor hoorde bij de melkfabriek op de locatie waar nu de Botterhof is gesitueerd. Het perceel van het kantoor (ongeveer 1100 m2 groot) is in 2010 verkocht aan Reggewoon onder voorwaarde dat er iets ten behoeve van 'zorg' wordt ontwikkeld.



In 2009 is voor deze locatie een plan ingediend voor de JP van de Bentstichting. Dit is toen niet doorgegaan. Samengevat is toen geconcludeerd dat het programma met minimaal 14 zelfstandige appartementen en een inloophuis (woonruimte met kookvoorzieningen) *een stevig programma is waar spanning op staat*. Dat plan ging toen uit van ontwerp van 2 lagen met 3^e terugliggende laag. Binnen deze massa was het mogelijk een groepseenheid te huisvesten die goed te bemensen/exploiteren was. De spanning was niet direct aanleiding om met het voorgestelde ontwerp te stoppen maar bood mogelijkheden om met aanpassingen en nader onderzoek tot een gewenst voorstel te komen. Dit heeft echter geen vervolg gekregen.

Nu heeft Reggewoon een nieuw plan namens Carint Reggeland ingediend. Dit bestaat uit 3 lagen plat. In het ontwerp is het mogelijk gemaakt 24 plaatsen voor somatische zorg te ontwikkelen.



Omdat het voorliggende plan aanzienlijk afwijkt van het nog steeds vigerende welstandsbeleid, is gevraagd het ontwerp vanuit een stedenbouwkundig perspectief te beoordelen. De locatie is gelegen in deelgebied 12 Oudere projectmatige woonbuurten (zie welstandsnota gemeente Wierden uit 2014). Het beleid in deze nota is erop gericht de bestaande structuren stedenbouwkundig

maar ook architectonisch te respecteren maar ook bij nieuwbouw weer terug te bouwen. Voor deze locatie is het bouwen in 2 lagen met kap vastgelegd. Maar ook het bouwen in de denkbeeldige rooilijn van de straat, het respecteren van de karakteristieken tussen de architectonische eenheden en het terugbouwen op dezelfde positie en oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing. Voor veel van deze aspecten kan de architectuur van het pand bepalend zijn of het wel of niet past in het welstandsbeleid. De hoogte en massaliteit van de ontwikkeling wijkt af van de oorspronkelijke bebouwing.

De locatie

De locatie is aan de Wilhelminstraat gelegen. Aan weerszijden van deze straat staan met name twee onder een kap of vrijstaande woningen uitgevoerd in twee lagen met een kap.

Uitzondering op deze regel is:

- de bedrijfsbebouwing grenzend aan de kavel (4,5 meter hoge loods)
- de recente ontwikkelingen aan de Smeijerskampstraat (3 lagen met flauwe kap)
- de achter deze kavel gelegen bebouwing van de Botterhof (tot 3 lagen met kap)



De locatie grenst aan twee straten: de Wilhelminstraat en de Botterhof. De Wilhelminstraat is voornamelijk een woonstraat. De Botterhof vormt op dit moment nog een 'achterom' van het complex de Botterhof met parkeerplekken en een fietsenstalling grenzend aan de locatie. Er is wel sprake van een entree van de Botterhof aan deze zijde.



Driemaal de voorzijde; Wilhelminastraat



Tweemaal de achterzijde; de Botterhof



Historisch gezien valt er op deze locatie specifiek niet veel te beschrijven (zie afbeeldingen in bijlage). De locatie is gelegen op een voormalige es. Daar is echter bij de ontwikkeling van de naoorlogse uitbreidingen geen rekening gehouden en is, zo lijkt het, niets meer van te zien. Wel is de voormalige



melkfabriek locatie herontwikkeld met de Botterhof; met de historische kaart vergeleken een vergelijkbaar grootschalige ontwikkeling als de voormalige fabriek. Het kantoor dat bij de fabriek hoorde had ook een aanzienlijk andere omvang van de footprint dan de woonbebouwing langs de Wilhelminastraat. Op het afbeelding hiernaast is dat duidelijk zichtbaar. Het gebouw bestond uit 1 bouwlaag met kap (ongeveer 5-6 meter bouwhoogte). Het stond in de denkbeeldige rooilijn maar had een duidelijk afwijkend uiterlijk dan de aangrenzende woonbebouwing (2 bouwlagen met kap). Het kantoor stond vrij op de kavel.



Het ontwerp

Het ontwerp voorziet, zoals beschreven, in een complex met 24 plaatsen. De appartementen (plaatsen) zijn deels georiënteerd op de Wilhelminastraat en deels op de Botterhof. De appartementen zijn over 3 lagen verdeeld. Aan de Botterhof is op elke verdieping de gezamenlijke huiskamer gesitueerd met een terras op de begane grond en balkons op de verdiepingen. Het complex is niet voorzien van een kap. Het blok is exact gesitueerd in de denkbeeldige doorgetrokken rooilijn tussen de aangrenzende bebouwing. De bergingen zijn gesitueerd aan de westzijde van de kavel tegen de loodsbebouwing van de buurkavel aan op de achterzijde van de kavel. Op de kavel zelf zijn geen parkeerplekken aanwezig. De architectuur is nog niet nader uitgewerkt. Er is alleen nog sprake van een massa studie met bijbehorende plattegronden. Deze suggereren echter wel een aanzet voor deze nadere uitwerking. De gevel langs de Wilhelminastraat kent een verticale geleiding in de massa. De horizontaliteit lijkt echter wel benadrukt te worden door een gelijkwaardige inrichting van de gevels met een verbijzondering op de bovenste laag.



Het advies

De massa

De massa gezien vanuit de Wilhelminastraat is afwijkend en groot. Zowel de breedte als de hoogte wijken af. Zeker in een bocht is dit blok in de straat straks beeldbepalend in de beleving. Van origine was op deze kavel echter sprake van een grotere massa dan de omgeving. De fabriek met kantoor stonden hier, zo lijkt het, eerder dan de naoorlogse woningbouw. Het kantoor heeft in omvang en hoogte altijd afgeweken van de omliggende bebouwing. Het stond echter wel vrij op de kavel met een bepaalde tussenmaat tussen de gevels van de aangrenzende woningen. Hierdoor is een afwijking van de hoogte minder storend in de beleving van de straatwand.

Dat neemt echter niet weg dat de situatie veranderd is. Deze kavel heeft lang braak gelegen. De omgeving is gewend aan de huidige situatie. En het historisch terugbouwen van een vergelijkbare massa is niet altijd een goede onderbouwing voor een van de omgeving afwijkende ontwikkeling. De massa mag dus wel afwijkend zijn van de omgeving (als een verwijzing naar de oorspronkelijke locatie van het kantoor van de melkfabriek) maar dient wel ingepast te zijn in de huidige situatie. Het feit dat deze ontwikkeling wederom een relatie heeft met de oorspronkelijke locatie van de melkfabriek, de huidige Botterhof, is dan een aardige verwijzing naar het verleden.

De gevels

In het huidige voorstel voor de inpassing van deze massa lijkt er geen rekening gehouden te zijn met de directe omgeving. Het blok vult ongeveer het gehele gat langs de Wilhelminastraat met overal drie lagen bebouwd. En de derde laag ligt in het zelfde gevelvlak als de eerste twee lagen. Bij drie aparte

woonlagen zal de totale hoogte uitstijgen boven de hoogte van de aangrenzende grondgebonden woningen. Met name dit aspect (drie lagen zonder kap over de gehele blokbreedte) versterkt de massaliteit van het blok langs de Wilhelminastraat.

De kavel

Het ontwerp kent een voorzijde langs de Wilhelminastraat en een achterzijde naar de Botterhof. De relatie met de Botterhof is belangrijk. Daarom is in het ontwerp via het terras zelfs een droogloop richting de Botterhof gesuggereerd. Deze insteek zal van de Botterhof minder een achterzijde maken; er zal sprake zijn van meer reuring. Dat lijkt aan te sluiten bij de aanzet tot verblijfsplekken langs deze straat in de vorm van een aanwezig zitplekje. Het lijkt er ook op dat bij deze ontwikkeling er vanuit gegaan wordt dat aan deze zijde het parkeren gerealiseerd wordt voor de nieuwe ontwikkeling. Met name het personeel en bezoek zal hier parkeerplekken moeten vinden.

Het advies

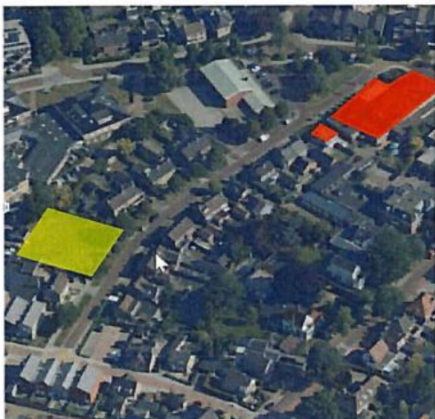
Een afwijkende bouwmassa past historisch gezien op deze plek. Dit vraagt echter wel om meer inpassing.

Carint heeft aangegeven dat het beschreven programma van 24 plaatsen in aantallen noodzakelijk is voor een exploitabel plan te ontwikkelen. In de aanvraag uit 2009 lag deze grens bij 14 plaatsen. Maar sindsdien is veel veranderd.

Het lijkt echter ook mogelijk om een 'iets' massaler blok te realiseren op deze plek. Een blok dat daarmee afwijkt van de omgeving (3 lagen plat als maximum bouwhoogte in plaats van 2 lagen met kap) maar wel bijdraagt aan een kwaliteitsverbetering van deze plek.

De massaliteit vanuit het aanzicht van de Wilhelminastraat moet dan echter minder massaal ogen dan in het huidige voorstel. Om dit smallere aanzicht te maken is het misschien mogelijk het blok meer in de diepte van de kavel te ontwikkelen dan in de breedte. Hierdoor ontstaat meer ruimte tussen de nieuwe ontwikkeling en de bestaande woningen, vergelijkbaar met de oorspronkelijke situering van het kantoor. Tevens wordt het dan mogelijk in deze vrije ruimte een nieuwe (openbare?) verbinding te maken tussen de Wilhelminastraat en de Botterhof. Dit woonpad komt zelfs recht tegenover de entree van de Botterhof uit. Mogelijk dat het variëren met bouwhoogte – dit hangt uiteraard af van het noodzakelijke programma – nog extra bijdraagt aan het inpassen van het ontwerp in de omgeving.

In onderstaande illustraties is zijn mogelijke varianten op deze opzet (schetsmatig) verbeeld. Indien het programma en de plattegrond van de woningen dit toe laat, kan er onderzocht worden wat de effecten zijn op de omgeving van het toepassen van verschillende bouwhoogtes (donkerbruin 3 lagen en lichtbruin 2 lagen). Hoe wordt het pand beleefd wanneer het hoogteaccent van 3 lagen aan de Wilhelminastraat is gelegen of juist aan de Botterhof zijde? De meest realistische bij 24 plaatsen lijkt de



variant met 3 lagen over de gehele diepte van de kavel. Daarbij moet dan onderzocht worden wat een verticale opdeling van deze gevel (in kleur en/of subtiële rooilijn sprongen; eventueel voorzien van een flauwe kap) langs het nieuwe woonpad betekent voor de beleving vanaf de Wilhelminastraat. Ook langs de Smeijerskampstraat is een dergelijke opdeling van de gevels toegepast om met maat en schaal een relatief massaal blok beter te laten aansluiten bij de bebouwing in deze omgeving. Een kap voor een dergelijk afwijkend gebouw (appartementen in plaats van grondgebonden woningen) is niet noodzakelijk. Elders in de straat is daar in het verleden ook van afgeweken (zie rode locaties op foto hiernaast). Indien het past in de architectuur moet

een kap niet uitgesloten worden. Voorkomen moet echter worden dat de maximale bouwhoogte daarmee boven de 3 lagen uitstijgt (vergelijkbaar met de woningen langs de Smeijerkampstraat). De gevel langs de Wilhelminastraat moet een oriëntatie op deze straat krijgen. Hierbij kan het accent van een kap bijdragen aan deze oriëntatie. Op onderstaand voorbeeld vanuit Ruurlo is dit (zonder kap) ook toegepast.



Achter de 'zijgevel' schuilen echter de overige appartementen terwijl het pand langs de hoofdstraat is ingepast.





Bijlage: historische kaartbeelden vanaf 1900



[REDACTED]

Verzonden:

dinsdag 18 maart 2025 13:29

Aan:

CC:

[REDACTED]@ [REDACTED].com

Onderwerp:

Wilhelminastraat 3

Dag [REDACTED],

Zojuist heb ik je gebeld met de vraag de presentatie/tekeningen van de architect, zoals besproken op 4 maart jl., naar [REDACTED] te mailen (zie cc). Zou je mij daarbij in cc willen meenemen? Dank alvast!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Gemeente Wierden

Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

Tel. 0546 [REDACTED] 06- [REDACTED]

Onderwerp: Wilhelminastraat 3 bespreken (bijgevoegde versie)
Locatie: Microsoft Teams-vergadering

Begin: di 21-10-2025 14:30
Einde: di 21-10-2025 15:00
Tijd weergegeven als: Voorlopig

Terugkeerpatroon: (geen)

Vergaderingsstatus: Nog niet gereageerd

Organisator: [redacted]
Verplichte deelnemers: [redacted]; [redacted]; [redacted]@[redacted].com;
[redacted]@[redacted].com;
Optionele deelnemers: [redacted]

Microsoft Teams [Heeft u hulp nodig?](#)

[Nu deelnemen aan de vergadering](#)

Vergadering-id: 388 875 383 202 3

Wachtwoordcode: e28fN2WK

Voor organisatoren: [Vergaderopties](#)

[REDACTED]

Verzonden:

[REDACTED] donderdag 23 oktober 2025 12:52

Aan:

Onderwerp:

[REDACTED] Wilhelminastraat 3

Bijlagen:

Algemene brief.docx

Hoi [REDACTED],

Zoals besproken. Bij voorbaat dank voor je reactie!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Gemeente Wierden

Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

Tel. 0546 [REDACTED] 7/06- [REDACTED]