

Publiceerbare aanvraag/melding omgevingsvergunning

Formuliertersie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Aanvraagnummer	8284819
Aanvraagnaam	Aanvraag nieuwbouw woonzorggebouw in Borculo.
Uw referentiecode	2110
Ingediend op	22-12-2023
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Nieuwbouw woonzorggebouw met 19 studio's, 7 appartementen en gemeenschappelijke ruimten Steenstrat 5a in Borculo. Wijzigen van het gebruik bestaande bedrijfswoning in een reguliere woning voor 2 huishoudens.
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Ja
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	n.t.b.
Bijlagen n.v.t. of al bekend	Gelijkwaardigheid

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Berkelland
Bezoekadres:	Marktstraat 1 7271 AX Borculo
Postadres:	Postbus 200 7270 HA Borculo
Telefoonnummer:	0545-250 250
E-mailadres:	info@gemeenteberkelland.nl
Website:	www.gemeenteberkelland.nl
Contactpersoon:	Team Dienstverlening, tel. 0545-250 250

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Woning bouwen

- Bouwen
- Uitrit aanleggen of veranderen
- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen



Locatie

1 Adres

Postcode	7271BN
Huisnummer	5
Huisletter	a
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Steenstraat
Plaatsnaam	Borculo
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☒ Ja ☐ Nee
Specificatie locatie	Steenstraat 7, 7271BN Borculo.



Bouwen

Woning bouwen

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft de woning een woonboot of ander drijvend object met een woonfunctie?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of meer woningen?

- ☒ Ja
☐ Nee

Voor welke functie wordt de woning gebouwd?

- ☐ Eigen bewoning
☒ Zorgwoning
☐ Anders

Om welk soort zorgwoning gaat het?

- ☐ Zelfstandige grondgebonden woning (individueel wonen)
☐ Zelfstandige woning in woongebouw (individueel wonen)
☐ Geclusterde grondgebonden woningen i.v.m. zorg (individueel wonen)
☒ Geclusterde woningen i.v.m. zorg in een woongebouw (individueel wonen)
☐ Groepswoning

Welke zorgvoorziening is aanwezig in de woningen/wooneenheden?

- ☐ Geen zorg/n.v.t.
☐ Zorg op afspraak (thuiszorg)
☐ Zorg op afroep (zorgpost in de buurt; via intercom)
☒ 24-uurs zorg (zorgverleners in huis)

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

Het leegstaande café-resaurant Peters wordt gesloopt. De woning blijft bestaan en heeft het adres Steenstraat 7, 7271BN Borculo.

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

5 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

2291

6 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

☒ Ja

☐ Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

7473

7 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

☒ Ja

☐ Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

957

8 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk?

☐ Ja

☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk?

☐ Ja

☒ Nee

9 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor?

☐ Wonen

☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt.

Bijeenkomstfunctie.

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken?

☒ Wonen

☐ Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

1851

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

838

10 Huurwoningen

Wat is het aantal huurwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd?

26

Wat is het aantal
huurwooneenheden waarvoor een
vergunning wordt aangevraagd?

0

11 Koopwoningen

Wat is het aantal koopwoningen
waarvoor een vergunning wordt
aangevraagd?

0

Wat is het aantal
koopwooneenheden waarvoor een
vergunning wordt aangevraagd?

0

12 Algemeen

Bent u na voltooiing van de
werkzaamheden bewoner van het
bouwwerk?

☐ Ja

☒ Nee

13 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	-	-
- Plint gebouw	-	-
- Gevelbekleding	-	-
- Borstweringen	-	-
- Voegwerk	-	-
Kozijnen	-	-
- Ramen	-	-
- Deuren	-	-
- Luiken	-	-
Dakgoten en boeidelen	-	-
Dakbedekking	-	-

Vul hier overige onderdelen en
bijbehorende materialen en kleuren
in.

Zie de toegevoegde kleuren- en materialenstaat.

14 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

☒ Ja

☐ Nee



Uitrit aanleggen of veranderen

Woning bouwen

1 Uitrit op provinciale weg

Betreft het een in- of uitrit op een provinciale weg?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Uitrit aanleggen of veranderen

Wat wilt u precies gaan doen?

- ☒ Een nieuwe in- of uitrit aanleggen
☐ Een bestaande in- of uitrit veranderen
☐ Anders

Geef eventueel een toelichting op wat u gaat doen.

Een nieuwe in- of uitrit om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken.

Aan welk erf ligt de in- of uitrit?

- ☐ Voorerf
☐ Zijerf
☒ Achtererf

Vul de straatnaam in waar de in- of uitrit op uitkomt.

Doctor Scheylaan.

3 Details uitrit

Wat zijn de afmetingen van de nieuwe in- of uitrit?

2x 4 meter.
Er komt een inrit en uitrit van het parkeerterrein.

Welk materiaal wordt gebruikt?

Daarvoor geschikte materialen.

Zijn er obstakels aanwezig die het aanleggen of het gebruiken van de in- of uitrit in de weg staan?

- ☐ Ja
☒ Nee



Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Woning bouwen

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Binnen de geldende bestemming 'Horeca' is geen woon-zorgcomplex toegestaan. Daarnaast is het gebruiken van de bedrijfswoning als reguliere woning voor 2 huishoudens in strijd met de bestemming 'Horeca'.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Huidige gebruik: café-restaurant.

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Beoogde gebruik: wonen.

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Zie de Ruimtelijke onderbouwing.

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☒ Ja
- ☐ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

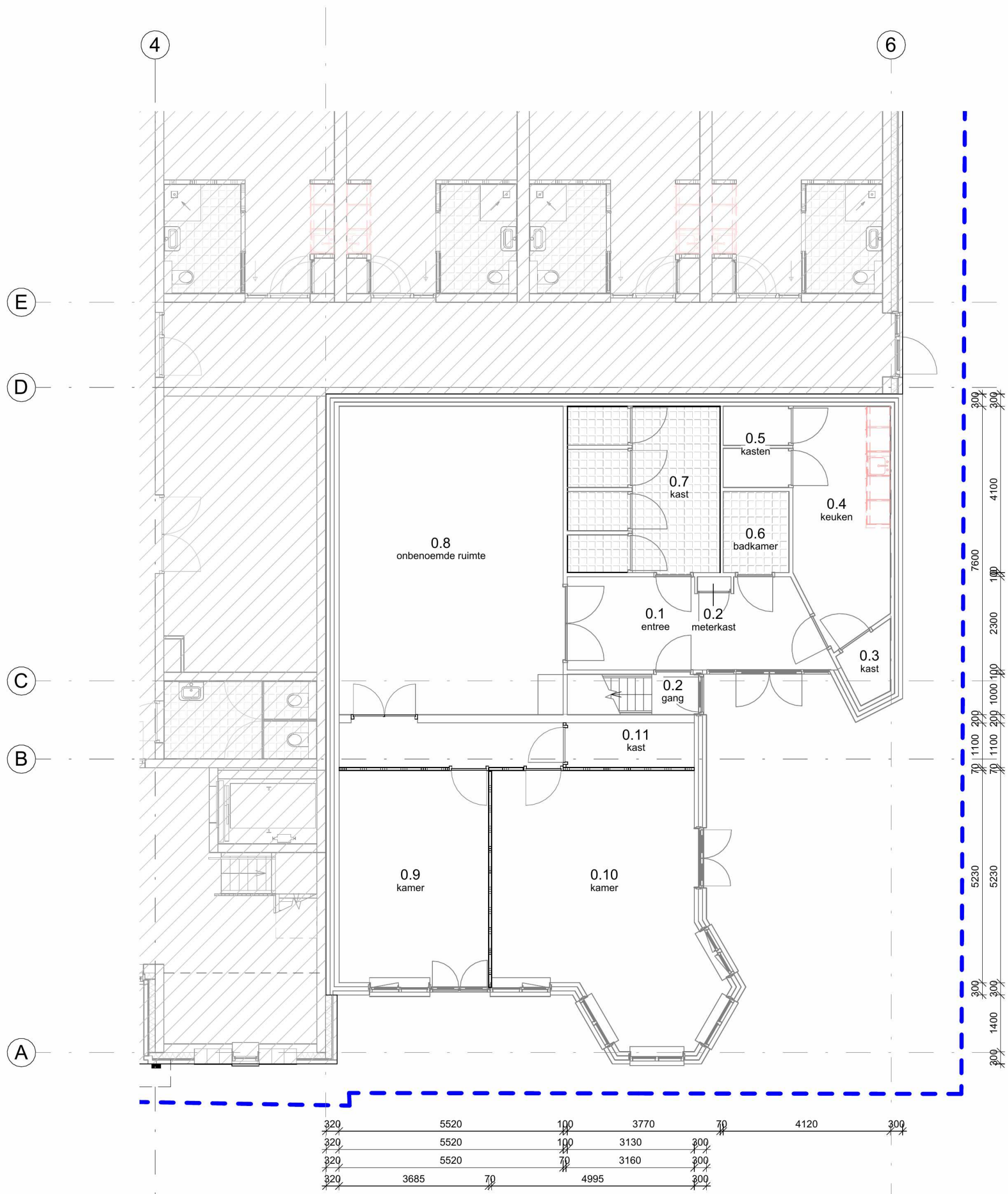
Bijlagen

Formele bijlagen

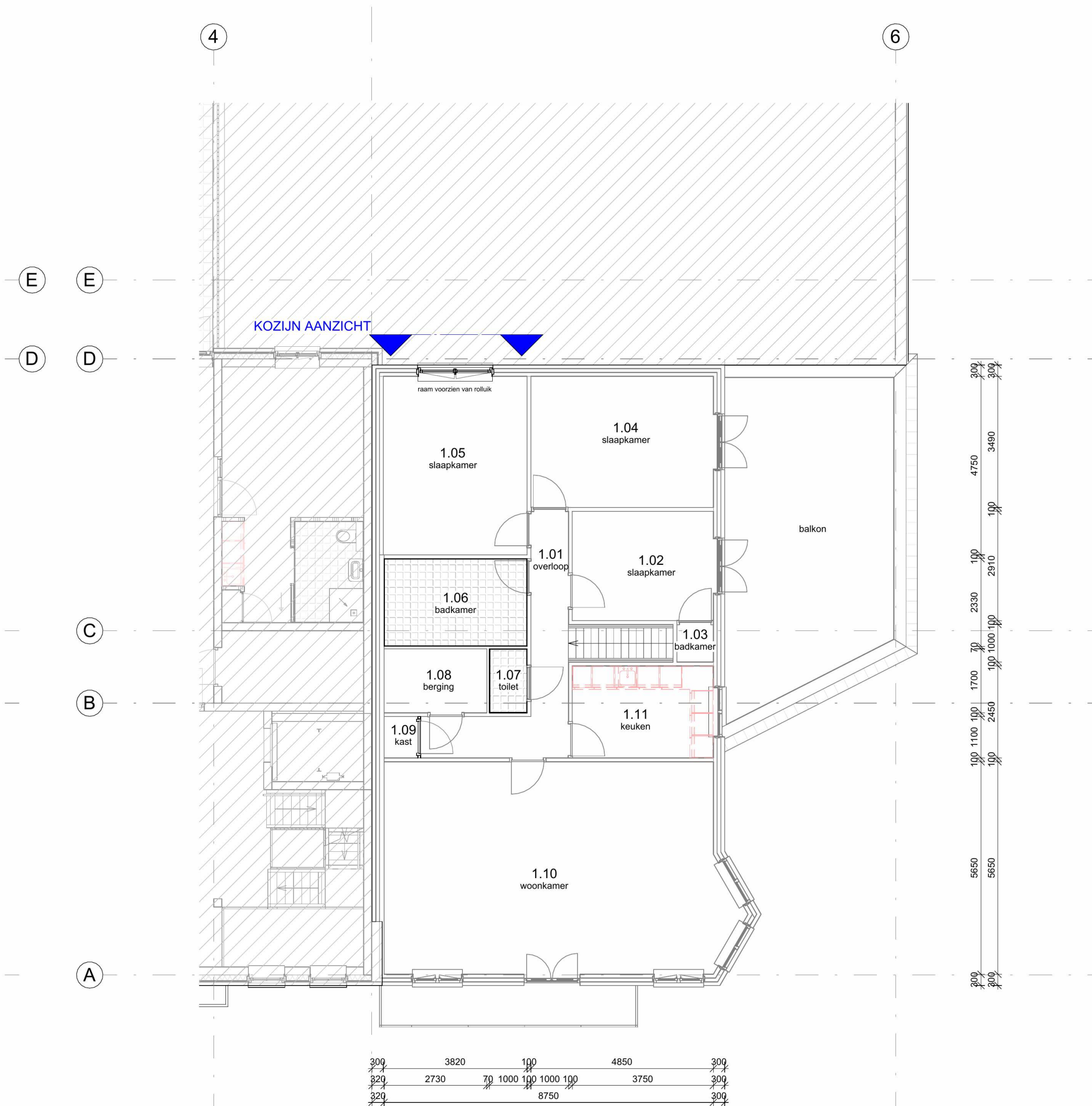
Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
alenstaat_exterieur_03_d- d_21-12-2023_.pdf	2110 Kleuren en materialenstaat t exterieur 03 dd 21-12-2023.pdf	Welstand	22-12-2023	In behandeling
10_principe_details- _01_dd_21-12-2023_.pdf	2110 principe details 01 dd 21-12-2023.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	22-12-2023	In behandeling
2110_Woning_Steenst- raat_7_.pdf	2110 Woning Steenstraat 7.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Overige gegevens veiligheid Welstand	22-12-2023	In behandeling
2110B001_.pdf	2110B001.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Overige gegevens veiligheid Welstand Gezondheid	22-12-2023	In behandeling
2110B002_.pdf	2110B002.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Overige gegevens veiligheid Welstand Gezondheid	22-12-2023	In behandeling
2110B003_.pdf	2110B003.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	22-12-2023	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Overige gegevens veiligheid Welstand Gezondheid		
2110B004_.pdf	2110B004.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Overige gegevens veiligheid Welstand Gezondheid	22-12-2023	In behandeling
2110B005_.pdf	2110B005.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Overige gegevens veiligheid Gezondheid	22-12-2023	In behandeling
2110B006_.pdf	2110B006.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Overige gegevens veiligheid Gezondheid	22-12-2023	In behandeling
2110B007_.pdf	2110B007.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	22-12-2023	In behandeling
2110B008_.pdf	2110B008.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	22-12-2023	In behandeling
2110B009_.pdf	2110B009.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	22-12-2023	In behandeling
2110S001_.pdf	2110S001.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-12-2023	In behandeling
2110S002_.pdf	2110S002.pdf	Anders	22-12-2023	In behandeling
2110S101_.pdf	2110S101.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken	22-12-2023	In behandeling

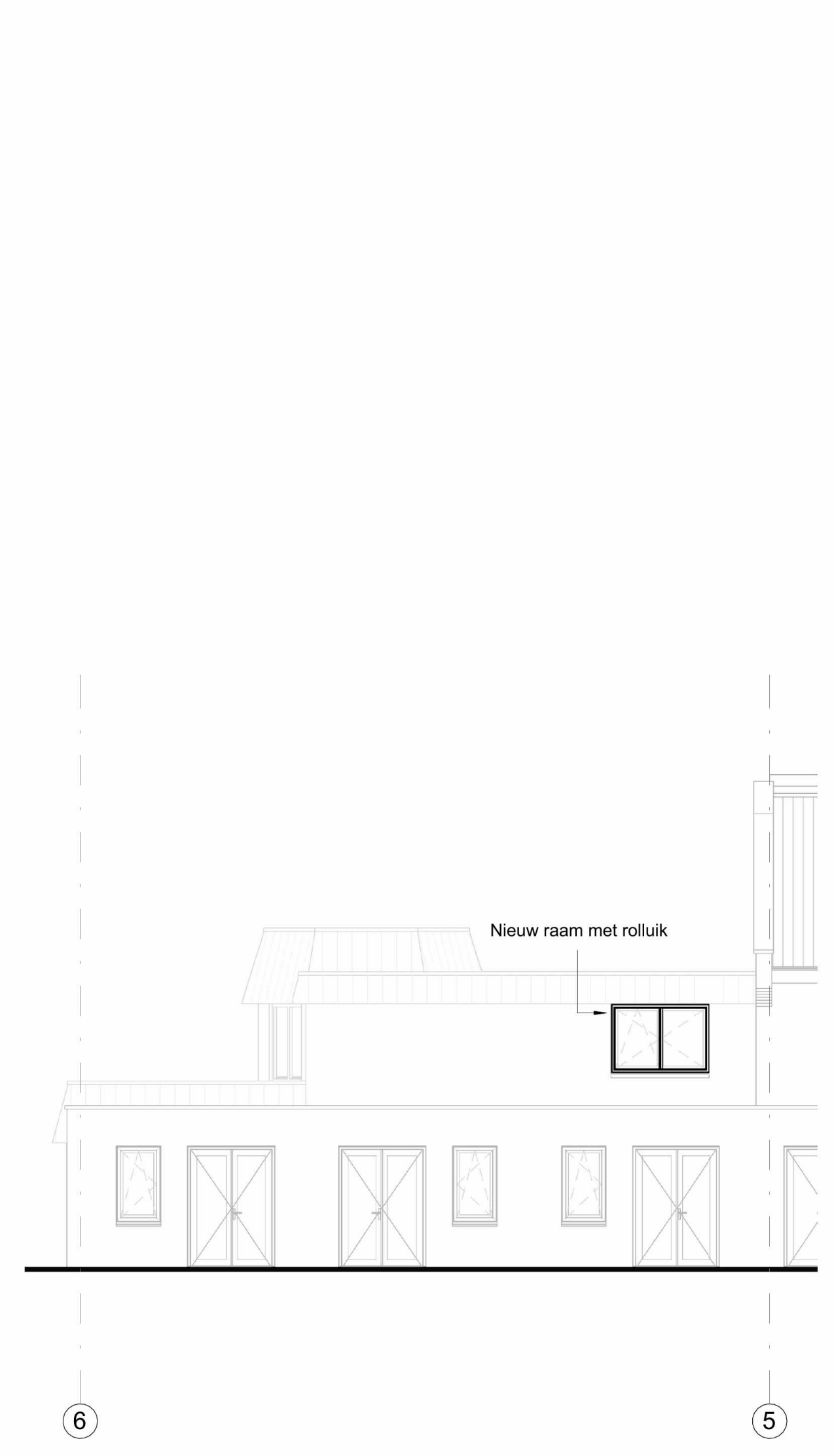
Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
		Situatietekening uitrit Ontwerptekening nieuwe of gewijzigde uitrit Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening		
2110S102_pdf	2110S102.pdf	Anders	22-12-2023	In behandeling
1_fundatie_en_began- grond_19-12-2023_pdf	9191-3001 fundatie en beganegrond 19-12-2023.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	22-12-2023	In behandeling
-3002_1e_en_2e_verd- ieping_19-12-2023_pdf	9191-3002 1e en 2e verdieping 19-12-2023.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	22-12-2023	In behandeling
9191-3003_dak_- 19-12--203_pdf	9191-3003 dak 19-12-203.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	22-12-2023	In behandeling
Akoestisch_onderzoe- k_pdf	Akoestisch onderzoek.pdf	Gezondheid Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-12-2023	In behandeling
rslag_woon-zorgcoml- ex_Steenstraat_5a_pdf	Participatieverslag woon-zorgcomplex Steenstraat 5a.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-12-2023	In behandeling
R-BVC-230601-3_1- D_pdf	R-BVC-230601-3_1- D.pdf	Overige gegevens veiligheid	22-12-2023	In behandeling
n-zorgcomplex_Steen- straat_5a_Borculo_pdf	ROB woon- zorgcomplex Steenstraat 5a Borculo.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	22-12-2023	In behandeling
Sondering_Fase_1_pdf	Sondering Fase 1.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	22-12-2023	In behandeling
omgevingsvergunning- _01_dd_21-12-2023_pdf	2110 Documentenlijst aanvraag omgevingsvergunning 01 dd 21-12-2023.pdf	Anders	22-12-2023	In behandeling
10_Bouwbesluittoets- _01_dd_21-12-2023_pdf	2110 Bouwbesluittoets 01 dd 21-12-2023.pdf	Bestemmingsplan, beheersverordening en bouwverordening complexere bouwwerken Energiezuinigheid en milieu Kwaliteitsverklaringen Overige gegevens veiligheid Gezondheid	22-12-2023	In behandeling



BEGANE GROND



EERSTE VERDIEPING



ACHTERAANZICHT



VOORGEVEL



RECHTERZIJGEVEL

Ruimten		
nummer	naam	oppervlakte
0.1	entree	13.6 m²
0.2	gang	3.1 m²
0.2	meterkast	0.3 m²
0.3	kast	1.8 m²
0.4	keuken	12.9 m²
0.5	kasten	3.2 m²
0.6	badkamer	3.2 m²
0.7	kast	16.3 m²
0.8	onbenoemde ruimte	42.0 m²
0.9	kamer	19.3 m²
0.10	kamer	31.6 m²
0.11	kast	3.5 m²
1.01	overloop	12.6 m²
1.02	slaapkamer	10.9 m²
1.03	badkamer	1.0 m²
1.04	slaapkamer	16.9 m²
1.05	slaapkamer	19.1 m²
1.06	badkamer	8.7 m²
1.07	toilet	1.6 m²
1.08	berging	4.6 m²
1.09	kast	1.0 m²
1.10	woonkamer	50.9 m²
1.11	keuken	9.2 m²

MAATVOERING IN HET WERK TE CONTROLEREN

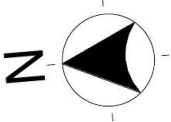
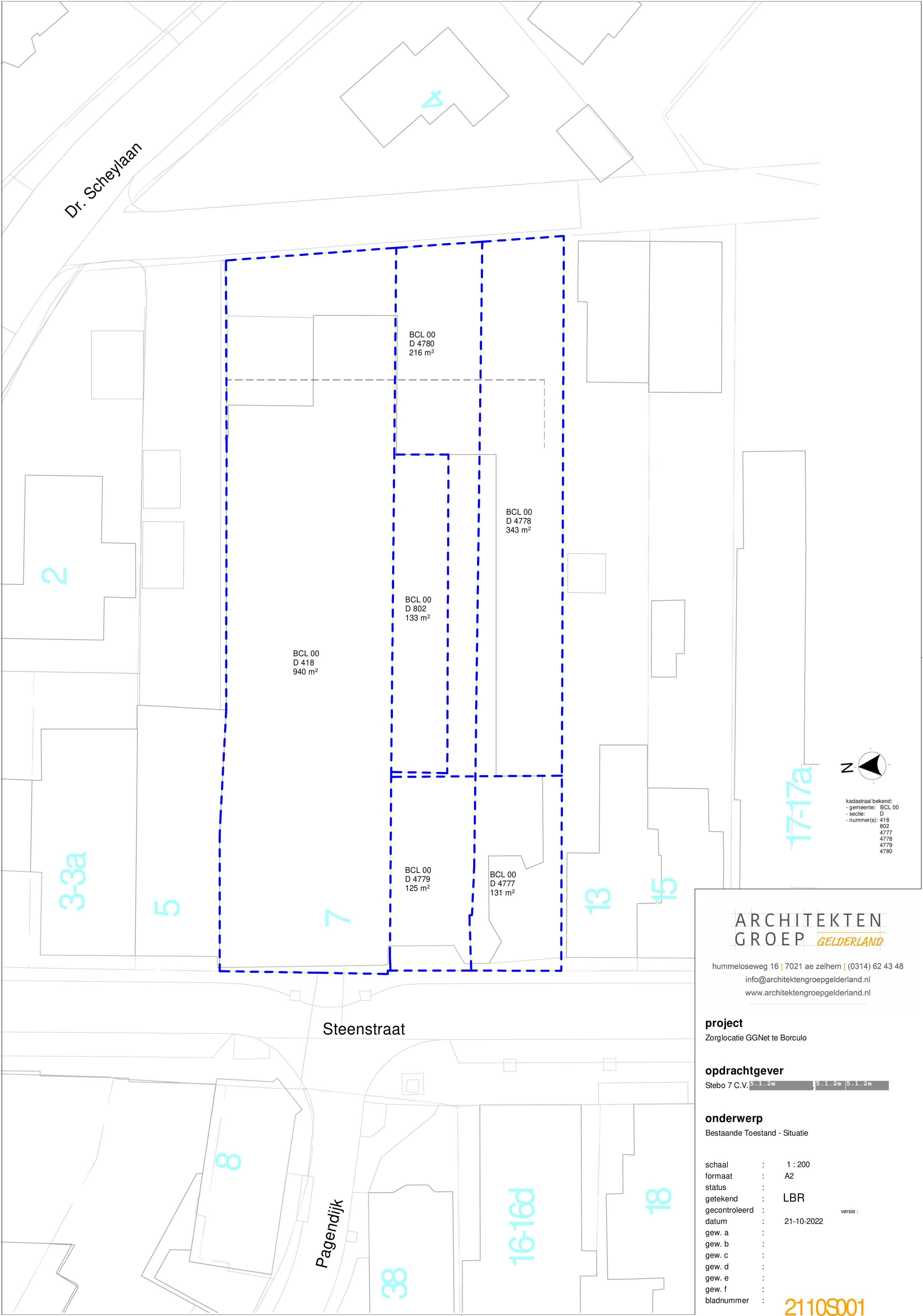
ARCHITEKTEN
GROEP *GELDERLAND*
hummeloseweg 16 | 7021 ae zellhem | (0314) 62 43 48
info@architectengroepgelderland.nl
www.architectengroepgelderland.nl

project
Transformatie Restaurant Peters tot woning

opdrachtgever
Stebo 7 C.V. *5.1.2e* *5.1.2e*

onderwerp
Bestektekening, Plattegrond Begane Grond

schaal : 1 : 100
formaat : A1
status :
getekend : TBr
gecontroleerd :
datum : 25-11-2023
gew. a : 20-12-2023
gew. b :
gew. c :
gew. d :
gew. e :
gew. f :
bladnummer : *2110D001*



kadastraal bekend:
- gemeente: BCL 00
- sectie: D
- nummer(s): 418
4777
4778
4779
4780

ARCHITEKTEN
GROEP *GELDERLAND*

hummeloseweg 16 | 7021 ae zelhem | (0314) 62 43 48
info@architektengroepgelderland.nl
www.architektengroepgelderland.nl

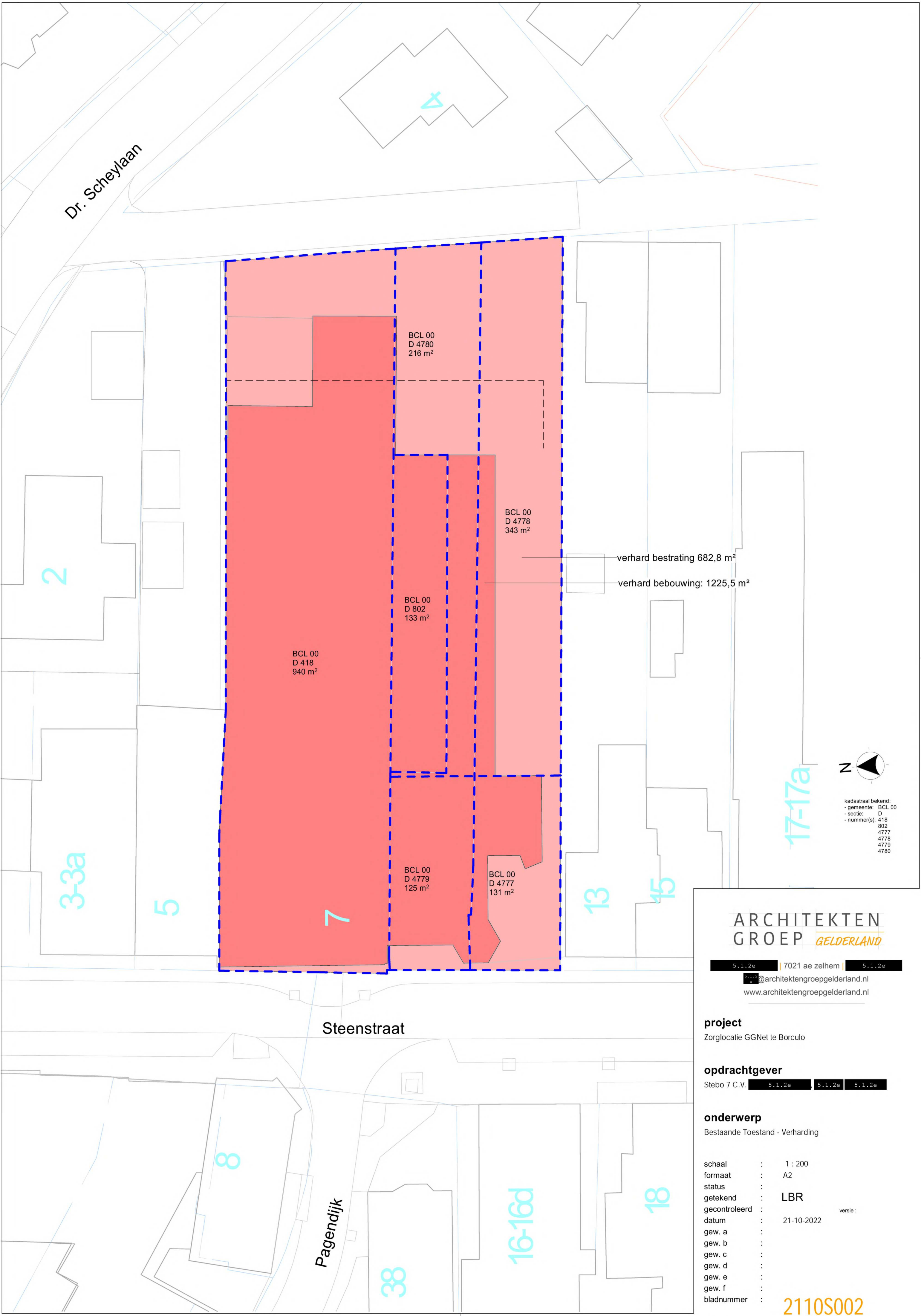
project
Zorglocatie GGNet te Borculo

opdrachtgever
Stebo 7 C.V. 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

onderwerp
Bestaande Toestand - Situatie

schaal : 1 : 200
formaat : A2
status :
getekend : LBR
gecontroleerd :
datum : 21-10-2022
gew. a :
gew. b :
gew. c :
gew. d :
gew. e :
gew. f :
bladnummer :

2110S001



BCL 00
D 4780
216 m²

BCL 00
D 4778
343 m²

BCL 00
D 802
133 m²

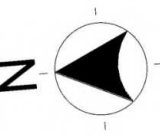
BCL 00
D 418
940 m²

BCL 00
D 4779
125 m²

BCL 00
D 4777
131 m²

verhard bestrating 682,8 m²

verhard bebouwing: 1225,5 m²



kadastraal bekend:
- gemeente: BCL 00
- sectie: D
- nummer(s): 418
4777
4778
4779
4780

ARCHITEKTEN
GROEP **GELDERLAND**

5.1.2e | 7021 ae zelfhem | 5.1.2e
5.1.2e@architektengroepgelderland.nl
www.architektengroepgelderland.nl

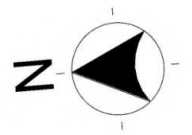
project
Zorglocatie GGNet te Borculo

opdrachtgever
Stebo 7 C.V. 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

onderwerp
Bestaande Toestand - Verharding

schaal : 1 : 200
formaat : A2
status :
getekend : **LBR**
gecontroleerd :
datum : 21-10-2022
gew. a :
gew. b :
gew. c :
gew. d :
gew. e :
gew. f :
bladnummer :
versie :

2110S002



kadastraal bekend:
- gemeente: BCL 00
- sectie: D
- nummer(s): 418
802
4777
4778
4779
4780

ARCHITEKTEN
GROEP **GELDERLAND**

5.1.2e | 7021 ae zelfhem | 5.1.2e
5.1.2e@architektengroepgelderland.nl
www.architektengroepgelderland.nl

project
Zorglocatie GGNet te Borculo

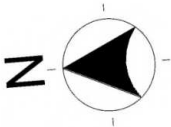
opdrachtgever
Stebo 7 C.V. 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

onderwerp
Nieuwe Toestand - Situatie

schaal	:	1 : 200	versie :
formaat	:	A2	
status	:	definitief	
getekend	:	LBR	
gecontroleerd	:		
datum	:	20-07-2023	
gew. a	:	16-08-2023	
gew. b	:	24-10-2023	
gew. c	:	02-11-2023	
gew. d	:	21-12-2023	
gew. e	:		
gew. f	:		
bladnummer	:	2110S101	



verhard bebouwing: 1139,2 m²
verhard bestrating 539,7 m²
onverhard 227,6 m²



kadastraal bekend:
- gemeente: BCL 00
- sectie: D
- nummer(s): 418
802
4777
4778
4779
4780

ARCHITEKTEN
GROEP **GELDERLAND**

5.1.2e | 7021 ae zelfhem | 5.1.2e
5.1.2e@architektengroepgelderland.nl
www.architektengroepgelderland.nl

project
Zorglocatie GGNet te Borculo

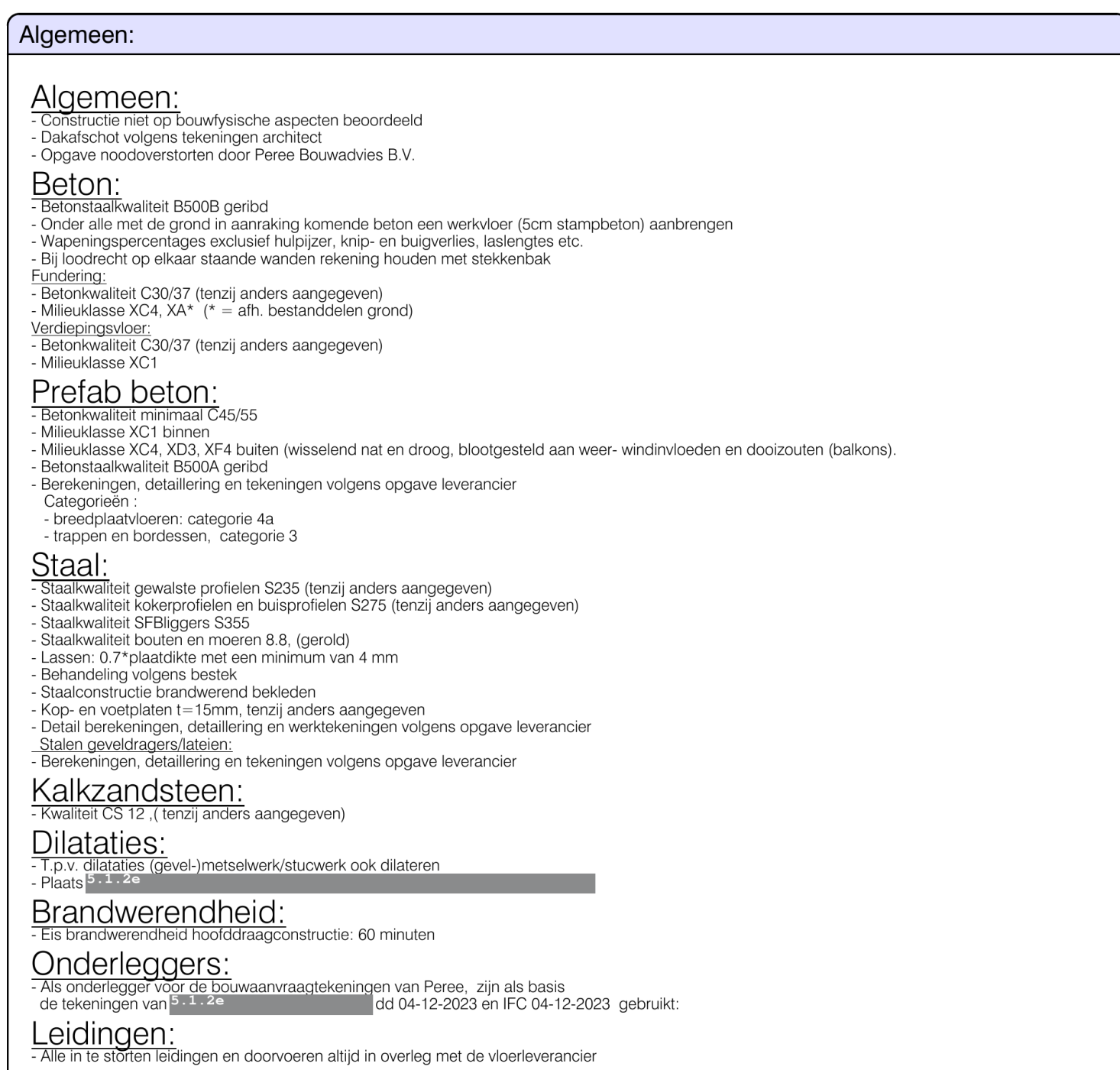
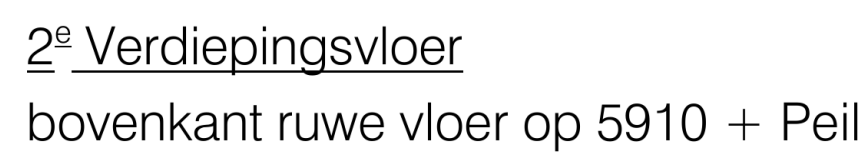
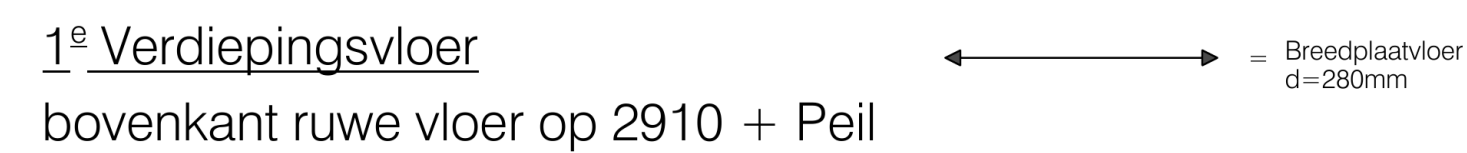
opdrachtgever
Stebo 7 C.V. 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

onderwerp
Nieuwe Toestand - Verharding

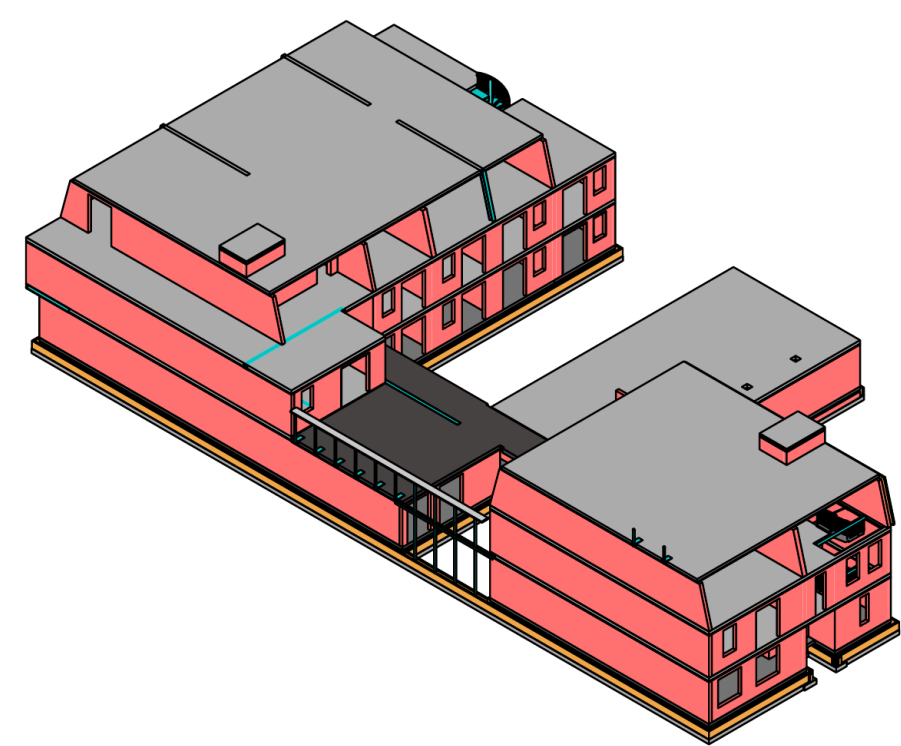
schaal : 1 : 200
formaat : A2
status : definitief
getekend : **LBR**
gecontroleerd :
datum : 20-07-2023
gew. a : 16-08-2023
gew. b : 24-10-2023
gew. c : 02-11-2023
gew. d : 21-12-2023
gew. e :
gew. f :
bladnummer :

versie :

2110S102

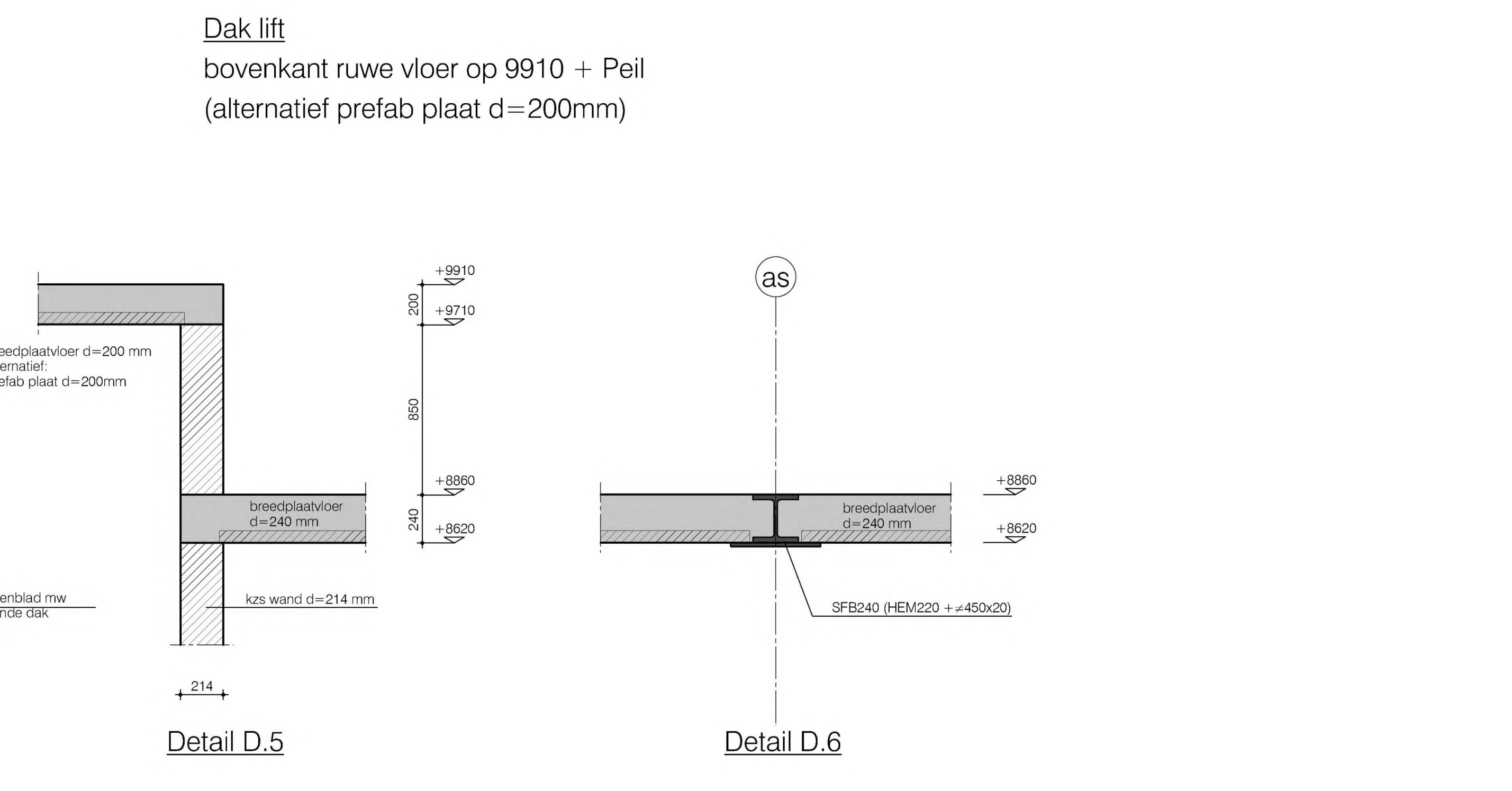
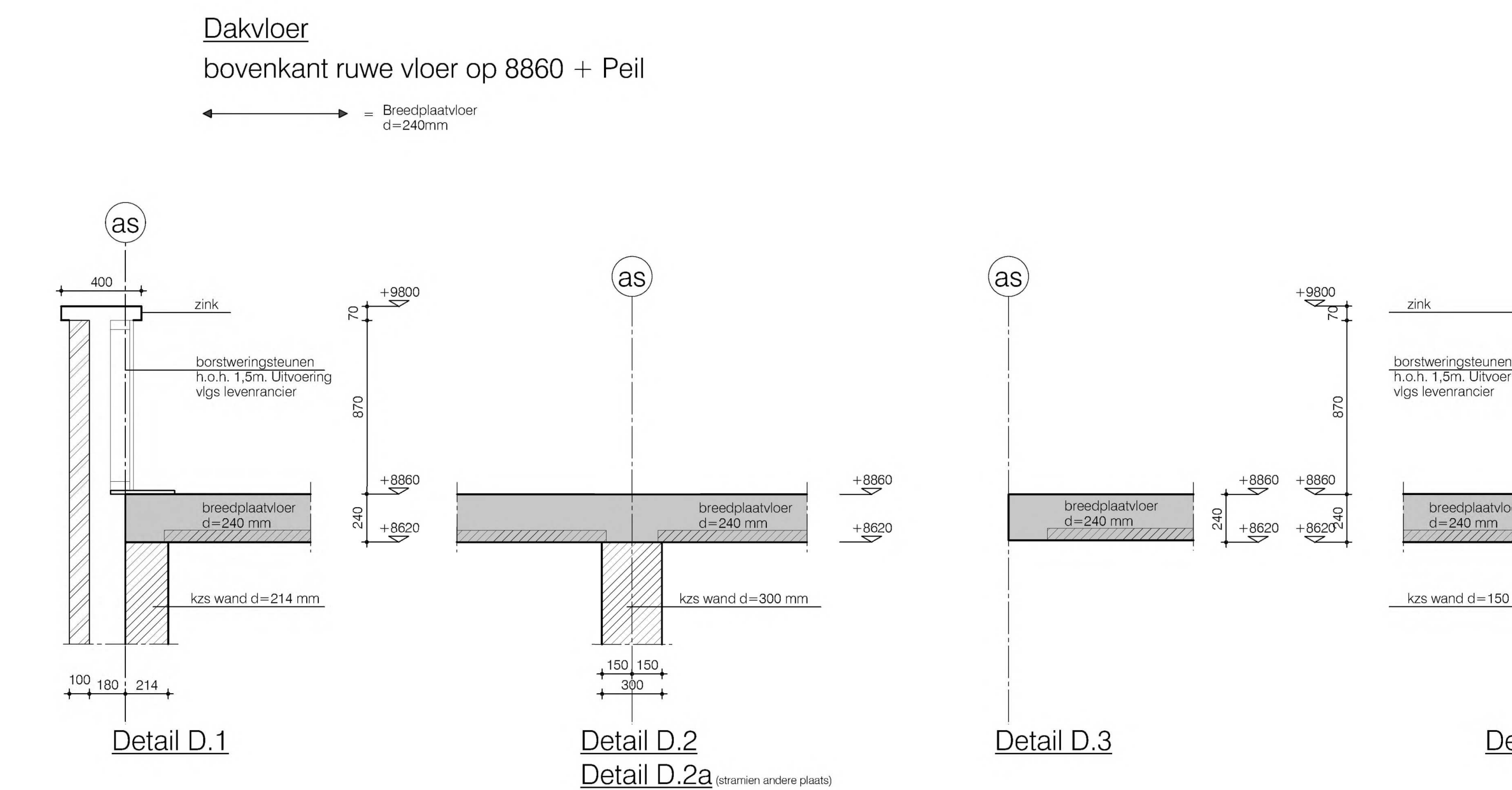

$$\text{Peil} = 16,27\text{m} + \text{N.A.P. (bestaand vloerpeil)}$$

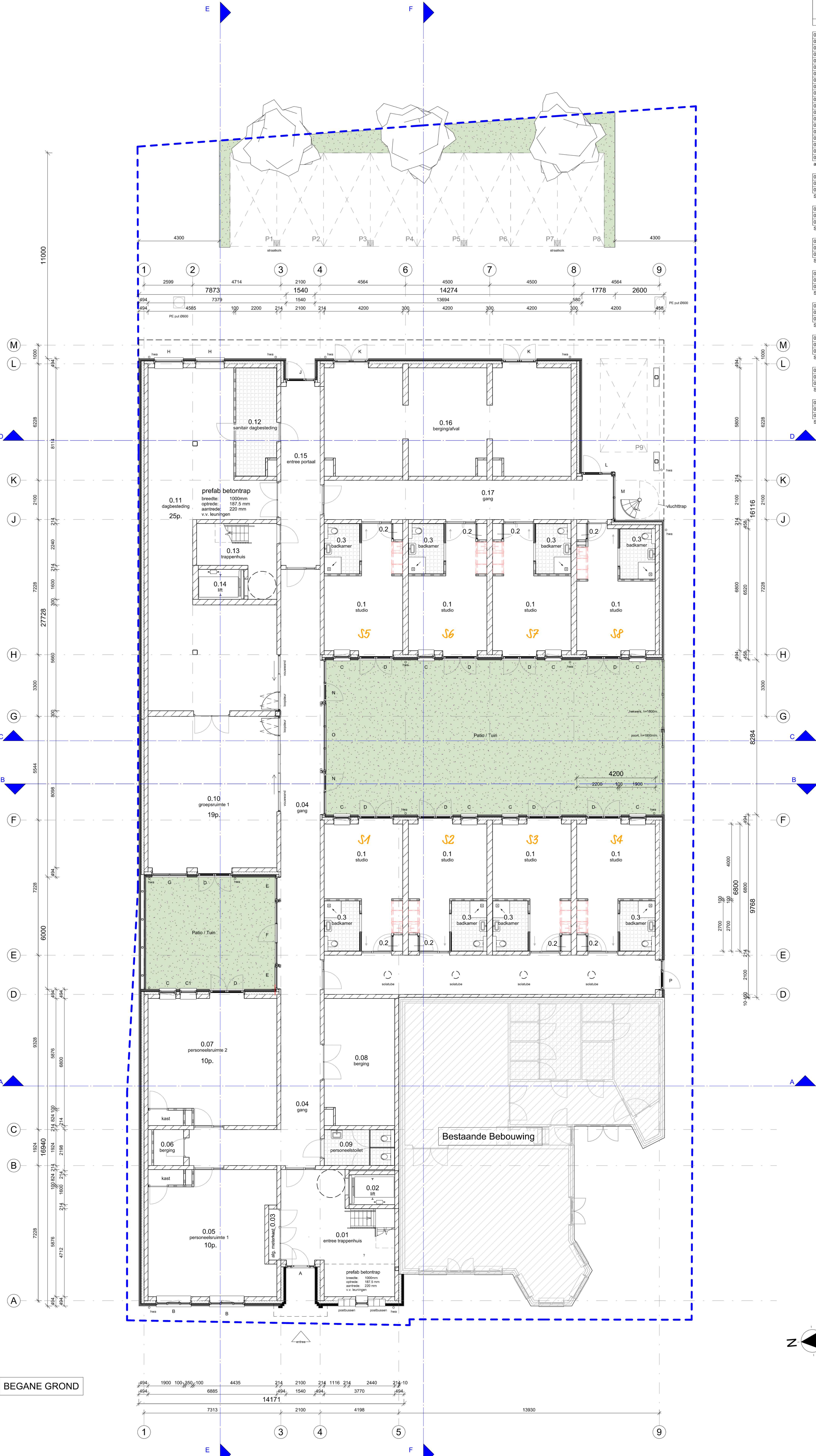
Situatie/Isometrische projectie



Wijzigingen:			
Ø	Datum	Omschrijving	
A	19-12-2023	Status gew. naar bouw aanvraag	
B	-	-	
C	-	-	
D	-	-	
E	-	-	
F	-	-	

Project: Nieuwbouw woongebouw GGNet te Borculo	
Groedstaal: Bouwaanvraag: 1^e en 2^e verdiepingvloer	Projectnr.: 9191 Rekeningsn.: 3002
Fase: Bouwaanvraag	Bouwaanvraagnr.: Bouwaanvraagnummer
Opdrachtgever: Stebio 7 C.V.	Tekenaar: 5-1-2a 5-1-2a personeel
Architect: 5-1-2a 5-1-2a 5-1-2a 5-1-2a	Constructeur: 5-1-2a 5-1-2a personeel
Aannemer: -	Projectleider: 5-1-2a 5-1-2a personeel
 Peree Bouwadvies B.V. Tel: 5-1-2a 5-1-2a 5-1-2a 5-1-2a (n.l.) E-mail: 5-1-2a 5-1-2a 5-1-2a 5-1-2a Web: www.peree.nl	
Schaal: 1:100, 1:20 Formaat: A0 Datum: 07-12-2023 Woning: A Status: Bouwaanvraag	

[illegible]



Ruimten Begane Grond		
nummer	naam	oppervlakte
0.01	entree trappenhuis	31.3 m²
0.02	lift	3.9 m²
0.03	alg. meterkast	1.2 m²
0.04	gang	78.6 m²
0.05	personeelsruimte 1	42.5 m²
0.06	berging	3.1 m²
0.07	personeelsruimte 2	44.6 m²
0.08	berging	25.1 m²
0.09	personeelstoilet	7.1 m²
0.10	groepsruimte 1	36.4 m²
0.11	dagbesteding	92.3 m²
0.12	sanitair dagbesteding	12.0 m²
0.13	trappenhuis	12.4 m²
0.14	lift	3.9 m²
0.15	entree portaal	20.1 m²
0.16	berging/afval	72.4 m²
0.17	gang	32.7 m²
0.18	gang	37.2 m²
0.19	kast 1	1.6 m²
0.20	kast 2	1.6 m²
algemene ruimte		579.8 m²
0.1	studio	22.3 m²
0.2	bergekast	0.4 m²
0.3	backkamer	4.9 m²
Studio 1		27.6 m²
0.1	studio	22.3 m²
0.2	bergekast	0.4 m²
0.3	backkamer	4.9 m²
Studio 2		27.6 m²
0.1	studio	22.3 m²
0.2	bergekast	0.4 m²
0.3	backkamer	4.9 m²
Studio 3		27.6 m²
0.1	studio	22.3 m²
0.2	bergekast	0.4 m²
0.3	backkamer	4.9 m²
Studio 4		27.6 m²
0.1	studio	22.3 m²
0.2	bergekast	0.4 m²
0.3	backkamer	4.9 m²
Studio 5		27.6 m²
0.1	studio	22.3 m²
0.2	bergekast	0.4 m²
0.3	backkamer	4.9 m²
Studio 6		27.6 m²
0.1	studio	22.3 m²
0.2	bergekast	0.4 m²
0.3	backkamer	4.9 m²
Studio 7		27.6 m²
0.1	studio	21.4 m²
0.2	bergekast	0.4 m²
0.3	backkamer	4.9 m²
Studio 8		26.8 m²

renvooi : v5.0

- gevelmetselwerk buiten
- dragende wanden binnen
- lichte scheidingwanden
- lichtaansluitpunt op wand
- lichtaansluitpunt
- enkeelpolige schakelaar
- serie schakelaar
- wisselschakelaar
- trekschakelaar
- wandcontactdoos
- enkele wcd + randaarde
- dubbele wcd + randaarde
- zelfsluitende deur
- brandwerende deur (20 minuten)
- zelfsluitende brandwerende deur (30 minuten)

aansluitpunten niet bedraad

- tv aansluitpunt antenne
- tel. aansluitpunt telefoon
- ht aansluitpunt kooktoestel
- cb aansluitpunt close-in-boller

aansluitpunten bedraad

- thermo aansluitpunt thermostaat
- tv aansluitpunt antenne
- tel. aansluitpunt telefoon
- bk aansluitpunt backkamerkachel
- aardpunt
- mw-3s standenschaakelaar mv
- rookmelder volgens afdeling 6.5 art. 6.21 van het bouwbesluit
- hwa hermelwaterafvoer Ø 80
- ur urinoir Ø 50
- f fonteinje Ø 40
- g gootsteen Ø 75
- ug uitstortgootsteen Ø 75
- d douche Ø 50
- wt wastafel Ø 50
- b bad Ø 50
- stl standleiding Ø 110
- o.stl ontluchting standleiding Ø 110
- o.wp overstort warmtepomp Ø 40
- o.wtv overstort wtv-unit Ø 40
- wn wasmachine Ø 75
- dr droger Ø 75
- vm vaatwasmachine Ø 75
- os ontstoppingsstuk
- wp warmtepomp
- ww warmwaterboiler
- wto warmteterugwin-unit
- alvoerrooster mv
- toevoerrooster mv
- ak afzuigkap
- ra rookgasafvoer
- ps plaats kookaaf
- r plaats radiator
- v vloerverwarming verdeler
- vr ventilatorrooster
- is isolerende beglazing
- isg isolerende beglazing, gelaagd
- mik meterkast
- wk werktafel
- gard. garderobe
- hi kruishek
- kg kruisgat
- vk vloerventilatieklep
- v.b. veranderlijke belasting

luchtdichtheid (qv:10waarde) 0.4 dm³/s per m²

- Rc -I dak - = 6.3 m²/KW
- Rc -I wand - = 4.7 m²/KW
- Rc -I vloer beg.grond - = 3.7 m²/KW

algemeen :

- isolerende beglazing, maximale U-waarde vastglas 1.1 W/m².K en t.p.v. de draaiende delen 1.1 W/m².K
- een mechanische voorziening voor luchtverversing, warmteopwekking of warmteterugwinning veroorzaakt in een verblijfsgebied van de gebruikelijke een karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste 30 dB
- een installatie voor warmte- of koudteopwekking (o.a. buitenunit warmtepomp en airco), die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingconstructie, veroorzaakt ter plaatse van een te openen raam om deur van een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een aangrenzende op hetzelfde perceel gelegen woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB, bepaald volgens de handleiding Meten en Rekenen industriëleval
- de vloer en de wanden van een toiletruimte of een badruimte dienen m.b.t. wateropname te voldoen aan artikel 3.23 van het Bouwbesluit 2012.
- alle deuren gelegen in een toegankelijkheidssector, vrije doorgang 850x2000mm, volgens ald. 4.4 v.h. Bouwbesluit 2012.
- bovenkant vloerscheiding ter plaatse van vloer / trapspiegelen 1000mm, boven de afgewerkte vloer volgens afdeling 2.3 van het Bouwbesluit 2012.
- het bouwwerk dient m.b.t. het weren van ratten en muizen te voldoen aan artikel 3.68 t/m artikel 3.73 van het Bouwbesluit 2012.
- bij woningscheidende wanden de kanalen van de plaatvloeren afdekken met minerale wol.
- deuren, ramen en kozijnen in een uitwendige scheidingconstructie, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakweerstand die voldoet aan weerstandsklassen 2.
- metaalconstructies t.p.v. opbeleggen en in aanraking komend met spouwcondities thermisch verzinken.

MAATVOERING IN HET WERK TE CONTROLEREN

ARCHITEKTEN GROEP *GELDERLAND*

5.1.2e | 7021 ae zelfhem | 5.1.2e
architectengroepgelderland.nl
www.architectengroepgelderland.nl

project

Zorglocatie GGNet te Borculo

opdrachtgever

Stebo 7 C.V. | 5.1.2e | 5.1.2e | 5.1.2e

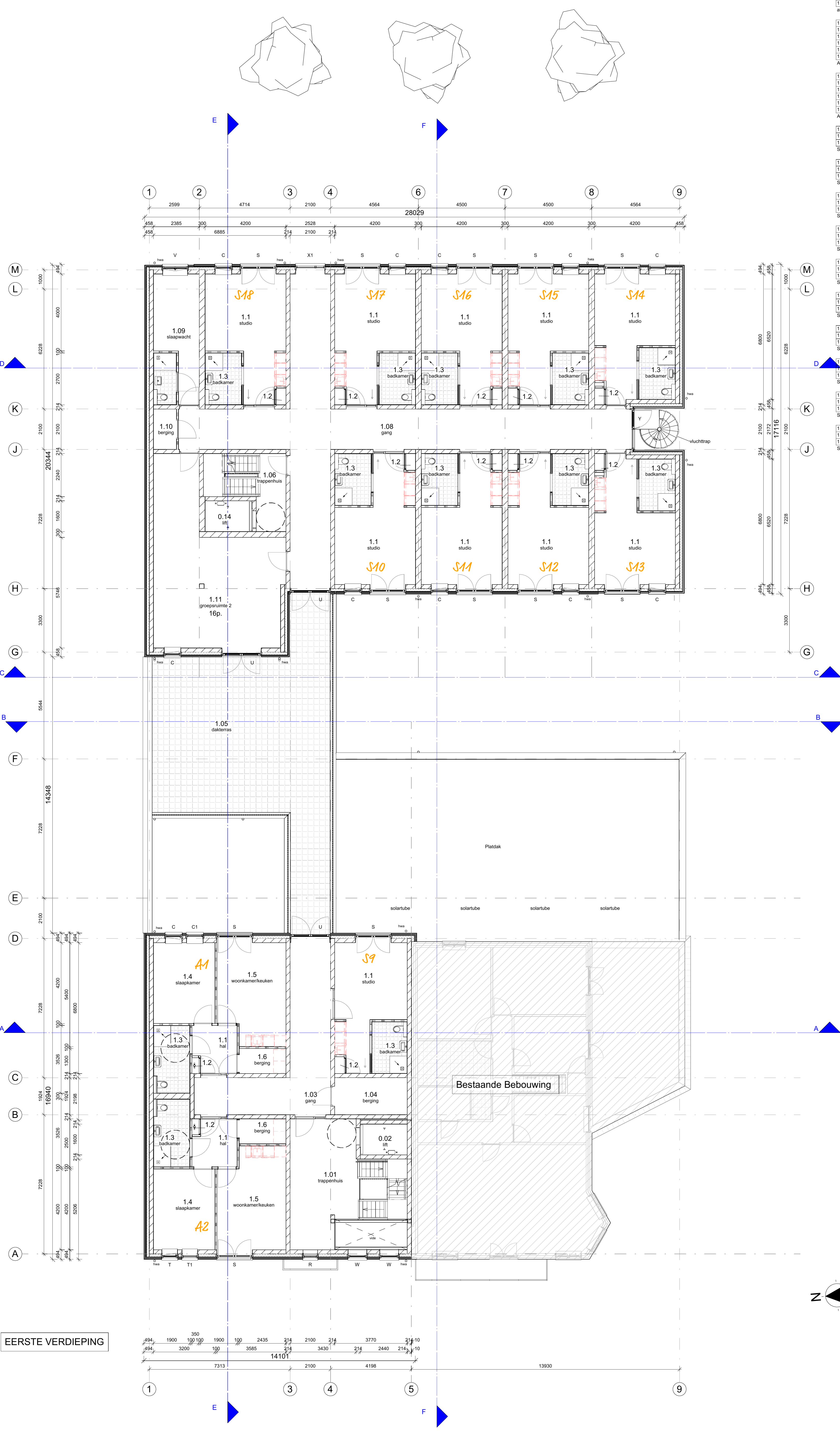
onderwerp

Bestektekening, Plattegrond Begane Grond

schaal : 1 : 100
formaat : A1
status : definitief
getekend : LBR
gecontroleerd :
datum : 22-11-2023
gew. a : 21-12-2023
gew. b :
gew. c :
gew. d :
gew. e :
gew. f :
bladnummer :

2410B004

EERSTE VERDIEPING



Ruimten Eerste Verdieping		
nummer	naam	oppervlakte
1.01	trappenhuis	22.0 m²
1.03	gang	28.4 m²
1.04	berging	7.3 m²
1.05	dakterras	57.5 m²
1.06	trappenhuis	6.0 m²
1.08	gang	78.7 m²
1.09	slaapwacht	16.2 m²
1.10	berging	2.5 m²
1.11	groepsruimte 2	49.0 m²
algemene ruimte		267.7 m²
1.1	hal	5.5 m²
1.2	bergekast	0.3 m²
1.3	badkamer	6.6 m²
1.4	slaapkamer	13.4 m²
1.5	woonkamer/keuken	18.0 m²
1.6	berging	3.2 m²
Appartement 1		46.9 m²
1.1	hal	5.5 m²
1.2	bergekast	0.3 m²
1.3	badkamer	6.6 m²
1.4	slaapkamer	13.4 m²
1.5	woonkamer/keuken	18.0 m²
1.6	berging	3.2 m²
Appartement 2		46.9 m²
1.1	studio	19.6 m²
1.2	bergekast	0.4 m²
1.3	badkamer	4.9 m²
Studio 9		24.9 m²
1.1	studio	22.3 m²
1.2	bergekast	0.4 m²
1.3	badkamer	4.9 m²
Studio 10		27.6 m²
1.1	studio	22.3 m²
1.2	bergekast	0.4 m²
1.3	badkamer	4.9 m²
Studio 11		27.6 m²
1.1	studio	22.3 m²
1.2	bergekast	0.4 m²
1.3	badkamer	4.9 m²
Studio 12		27.6 m²
1.1	studio	21.4 m²
1.2	bergekast	0.4 m²
1.3	badkamer	4.9 m²
Studio 13		26.8 m²
1.1	studio	21.4 m²
1.2	bergekast	0.4 m²
1.3	badkamer	4.9 m²
Studio 14		26.8 m²
1.1	studio	22.3 m²
1.2	bergekast	0.4 m²
1.3	badkamer	4.9 m²
Studio 15		27.6 m²
1.1	studio	22.3 m²
1.2	bergekast	0.4 m²
1.3	badkamer	4.9 m²
Studio 16		27.6 m²
1.1	studio	22.3 m²
1.2	bergekast	0.4 m²
1.3	badkamer	4.9 m²
Studio 17		27.6 m²
1.1	studio	22.3 m²
1.2	bergekast	0.4 m²
1.3	badkamer	4.9 m²
Studio 18		27.6 m²

aansluitpunten niet bedraad

tv	aansluitpunt antenne
tel.	aansluitpunt telefoon
ht	aansluitpunt kooktoestel
cb	aansluitpunt close-in-boiler

aansluitpunten bedraad

thermo	aansluitpunt thermostaat	dr	droger Ø 75
tv	aansluitpunt antenne	vm	vuurwaasmachine Ø 75
tel.	aansluitpunt telefoon	ra	rookgasafvoer
bk	aansluitpunt badkamerkachel	wp	warmtepomp
		ww	warmwaterboiler
		ww	warmwaterpompunit
		sl	sluiterrooster mv
mv-3s	standaardschakelaar mv	at	atzuigkap
	rookmelder volgens afdeling 6.5 art. 6.21 van het bouwbesluit	ra	rookgasafvoer
hwa	hemelwatersluiter Ø 80	kk	plaats kookkast
ur	urinoir Ø 50	r	vloerverwarming verdeler
f	fontein Ø 40	vr	ventilatorrooster
g	gootsteen Ø 75	is	isolerende beglazing
ug	uitstortgootsteen Ø 75	isg	isolerende beglazing, gelaagd
d	douche Ø 50	mk	metrekast
wa	wasbak Ø 50	wk	werktafel
b	bad Ø 50	gd	garden
stl	standleiding Ø 110	kl	kruipluik
o.stl	ontluchting standleiding Ø 110	kg	kruipluik
o.wp	overstort warmtepomp Ø 40	vk	voerventilatiekoeler
o.wtv	overstort wtv-unit Ø 40	v.b.	veranderlijke belasting
wm	wasmachine Ø 75		

luchtdichtheid (qv:10waarde) 0.4 dm³/s per m²

Rc --	dak	-	=	6.3	m² KW
Rc --	wand	-	=	4.7	m² KW
Rc --	vloer beg grond	-	=	3.7	m² KW

algemeen :

- isolerende beglazing, maximale U-waarde vastglas 1.1 W/m².K
- en i.p.v. de draaiende delen 1.1 W/m².K
- een mechanische voorziening voor lichtverversing, warmteopwekking of warmteretourwinning veroorzaakt in een verblijfsgebied van de gebruiksfunctie een karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste 30 dB
- een installatie voor warmte- of koudeopwekking (o.a. buitenunit warmtepomp en airco), die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingconstructie, veroorzaakt ter plaatse van een te openen raam of deur van een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een aangrenzende op hetzelfde perceel gelegen woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB, bepaald volgens de handreiding Meten en Rekenen industrietruie
- de vloer en de wanden van een toiletruimte of een badruimte dienen m.b.t. wateropname te voldoen aan artikel 3.2.3 van het Bouwbesluit 2012
- alle deuren gelegen in een toegankelijkheidssector: vrije doorgang
- 850x200mm, volgens afd. 4.4 v.h. Bouwbesluit 2012
- bovenkant vloerscheiding ten minste 100mm, trapspiegels 1000mm, boven de afgewerkte vloer volgens afdeling 2.3 van het Bouwbesluit 2012
- het bouwwerk dient m.b.t. het weren van ratten en muizen te voldoen aan artikel 3.68 (m) artikel 3.73 van het Bouwbesluit 2012
- bij woningscheidende wanden de kanalen van de plaatvloeren afdekken met minerale wol
- deuren, ramen en kozijnen in een uitwendige scheidingconstructie, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakweerstand die voldoet aan weerstandsklassen 2
- metalen constructies i.p.v. opslagen en in aanraking komend met spouwcondities thermisch verzinken

MAATVOERING IN HET WERK TE CONTROLEREN

ARCHITEKTEN
GROEP *GELDERLAND*

hummeloseweg 16 | 7021 ae zelhem | (0314) 62 43 48
info@architectengroep gelderland.nl
www.architectengroep gelderland.nl

project

Zorglocatie GGNet te Borculo

opdrachtgever

Stebo 7 C.V. *5.1.2e* *5.1.2e* *5.1.2e*

onderwerp

Bestektekening, Plattegrond Eerste Verdieping

schaal : 1 : 100
formaat : A1
status : definitief
getekend : *5*
gecontroleerd :
datum : 22-11-2023
gew. a : 21-12-2023
gew. b :
gew. c :
gew. d :
gew. e :
gew. f :
bladnummer :

versie :

2110B002

2.1	hal	5,9 m²
2.2	bergekast	0,5 m²
2.3	badkamer	5,7 m²
2.4	slaapkamer	16,3 m²
2.5	woonkamer/keuken	28,6 m²
2.6	berging	2,4 m²
2.7	verblijfsruimte	9,8 m²
2.8	bergekast	2,0 m²
Appartement 7		71,0 m²

2.1	studio	21,8 m²
2.2	bergekast	0,4 m²
2.3	badkamer	4,9 m²
Studio 19		27,1 m²

renvooi : v5.0

- | | |
|---|---|
|  | gevelmetselwerk buiten |
|  | dragende wanden binnen |
|  | lichte scheidingswanden |
|  | lichtaansluitpunt op wand |
|  | lichtaansluitpunt |
|  | enkelpolige schakelaar |
|  | serie schakelaar |
|  | wisselschakelaar |
|  | trekschakelaar |
|  | wandcontactdoos |
|  | enkele wcd + randaarde |
|  | dubbele wcd + randaarde |
|  | zeilsluitende deur |
|  | brandwerende deur (20 minuten) |
|  | zeilsluitende brandwerende deur (30 minuten) |

aansluitpunten niet bedraad

- | | |
|------|------------------------------|
| tv | aansluitpunt antenne |
| tel. | aansluitpunt telefoon |
| kt | aansluitpunt kooktoestel |
| cb | aansluitpunt close-in-boiler |

aansluitpunten bedraad

- | | | | | |
|---|---|---|-------------------------------|----|
| thermo | aansluitpunt thermostaat | dm | droger | 75 |
| ant | aansluitpunt antenne | vr | vaatwasmachine | 75 |
| tel. | aansluitpunt telefoon | os | ontoppingsstuk | |
|  | | wp | warmtepomp | |
| bk | aansluitpunt badkamerkegel | wp | warmtepompkegel | |
| | | vw | warmtepomp-gewi-unit | |
| | aardpunt | mv | afvoercoster mv | |
| mv-3s | |  | toevoercoster mv | |
|  | standardschakelaar mv | | afzuigkap | |
| | rookmelder volgens afdeling 6.5 art. 6.21 van het bouwbesluit | ak | rookgascoördinator | |
| | | ra | plaatse planken | |
| hwa | hemelwaterafvoer | r | plaat radiator | |
| u | watercoördinator | vr | vloerwarming verdeler | |
| ur | urinoir | os | ventilatorcoördinator | |
| f | fonteinje | is | isererende beglazing | |
| g | gorgel | is | isererende beglazing, gelaagd | |
| ug | uitlatorgelpoort | mk | meestekast | |
| wt | douché | wk | werkkast | |
| wt | wastafel | gard. | garderobe | |
| bs | bad | kl | kuipbak | |
| sl | standleiding | kg | krugkast | |
| o-til | ontluchtingsstandleiding | vw | ventilatorschakelaar | |
| o-tp | overslot warmtepomp | vib. | veranderlijke belasting | |
| o-wm | overslot wri-unit | | | |
| o-wm | wasmachine | 75 | | |

luchtdichtheid (qv; 10waarde) 0,4 dm³/s per m²

Rc --	dak	-- =	6,3 m².K/W
Rc --	wand	-- =	4,7 m².K/W
Rc --	vloer beg.grond	-- =	3,7 m².K/W

algemeen :

- [illegible]

MAATVOERING IN HET WERK TE CONTROLEREN

ARCHITEKTE
GROEP *GELDERLAND*

5.1.2e | 7021 ae zehem | 5.1.2e

5.1.2e @architektengroepgelderland.nl
www.architektengroepgelderland.nl

project
Zorglocatie GGNet te Borculo

opdrachtgever

Stebo 7 C.V. 5.1.2e 5.1.2e 5.1

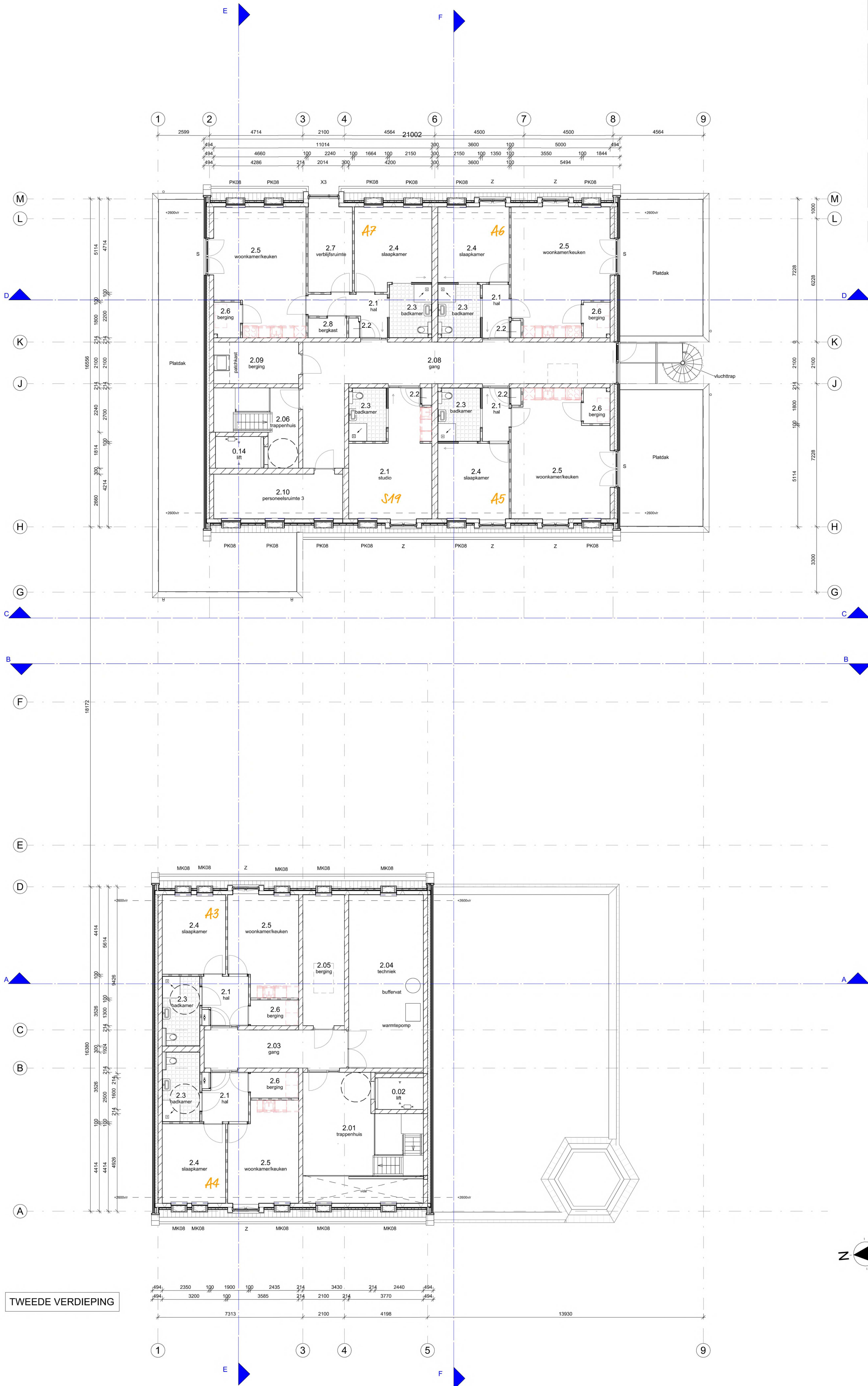
onderwerp
Bestektekening, Plattegrond Tweede Verdieping

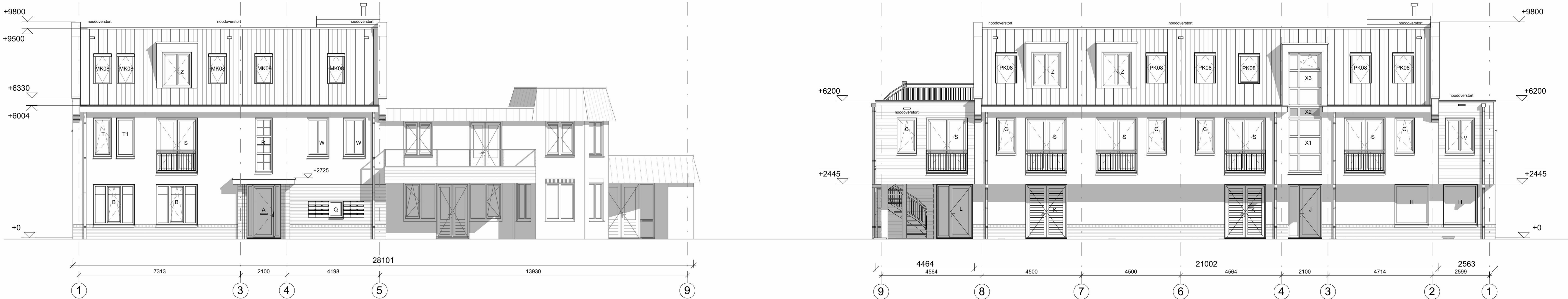
```

schaal      :      1 : 100
formaat     :      A1
status      :      definitief
getekend    :      
gecontroleerd :
datum       :      22-11-2023
gew. a      :      21-12-2023
gew. b      :
gew. c      :
gew. d      :
gew. e      :
gew. f      :
bladnummer  :

```

2110B003





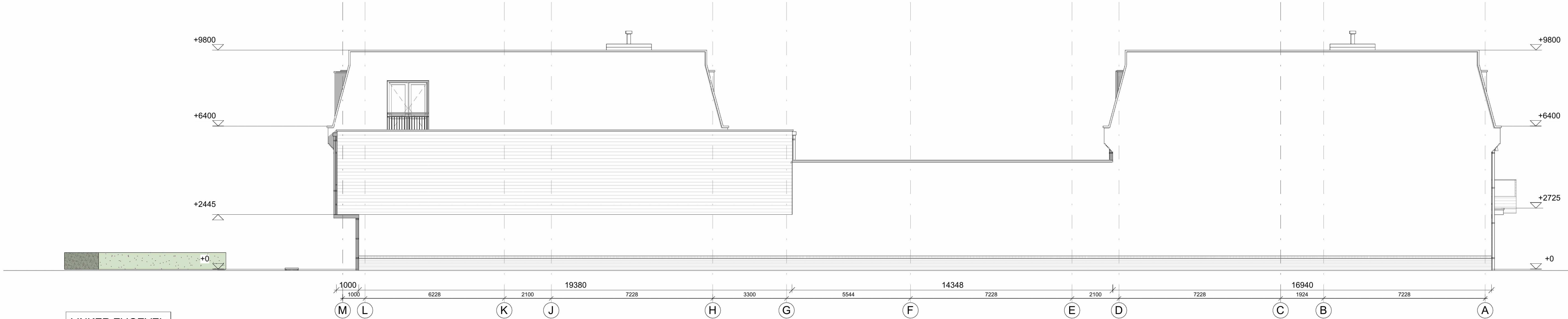
VOORGEVEL

ACHTERGEVEL

AGG_kozijnstaat		
Merk	Aantal	
A	1	
B	2	
C	20	
C1	2	
D	10	
E	2	
F	1	
G	1	
H	2	
J	1	
K	2	
L	1	
M	1	
N	2	
O	1	
P	1	
Q	1	
R	1	
S	15	
T	1	
T1	1	
U	3	
V	1	
W	2	
X1	1	
X2	1	
X3	1	
Y	2	
Z	7	



RECHTER ZIJGEVEL



LINKER ZIJGEVEL

renvooi : v5.0

- gevelmetselwerk buiten
- dragende wanden binnen
- lichte scheidingswanden
- lichtaansluitpunt op wand
- lichtaansluitpunt
- enkeelpolige schakelaar
- serie schakelaar
- wisselschakelaar
- trekschakelaar
- wandcontactdoos
- enkele wcd + randaarde
- dubbele wcd + randaarde
- zelfsluitende deur
- brandwerende deur (20 minuten)
- zelfsluitende brandwerende deur (30 minuten)

aansluitpunten niet bedraad

- tv aansluitpunt antenne
- tel. aansluitpunt telefoon
- kt aansluitpunt kooktoestel
- cb aansluitpunt close-in-boiler

aansluitpunten bedraad

- thermo aansluitpunt thermostaat
- tv aansluitpunt antenne
- tel. aansluitpunt telefoon
- bik aansluitpunt badkamerkachel
- aardpunt
- mv-3s standenschaakelaar mv
- rookmelder volgens afdeling 6.5 art. 6.21 van het bouwbesluit
- hwa hemelwaterafvoer Ø 80
- wc watercloset Ø 110
- ur urinoir Ø 50
- f fontein Ø 40
- g gootsteen Ø 75
- ug uitlootgootsteen Ø 75
- d douche Ø 50
- wt wastafel Ø 50
- b bad Ø 50
- stl standleiding Ø 110
- o.stl ontluchting standleiding Ø 110
- o.wp overstort warmtepomp Ø 40
- o.wv overstort whv-unit Ø 40
- wm wasmachine Ø 75
- dr droger Ø 75
- vm vaatwasmachine Ø 75
- os onstoppingsstuk
- wp warmtepomp
- ww warmwaterstoel
- wtw warmterugwin-unit
- alvoercooster mv
- toevoercooster mv
- ak afzuigkap
- ra rookgasafvoer
- kk plaats koelkast
- r plaats radiator
- vv vloerverwarming verdelers
- vr ventilatierooster
- is isolerende beglazing
- isg isolerende beglazing, gelaagd
- mik meterkast
- wk werkruimte
- gard. garderobe
- kl kruipruimte
- kg kruipgat
- vk vloerverlateloker
- v.b. veranderlijke belasting

luchtdichtheid (qv:10waarde) 0,4 dm³/s per m²

Rc-	dsk	-	=	6,3	m².KW
Rc-	wand	-	=	4,7	m².KW
Rc-	vloer beg grond	-	=	3,7	m².KW

algemeen :

- isolerende beglazing, maximale U-waarde vastglas 1,1 W/m².K en t.p.v. de draaiende delen 1,1 W/m².K
- een mechanische voorziening voor luchtverversing, warmteopwekking of warmterugwinning veroorzaakt in een verblijfsgebied van de gebruiksfunctie een karakteristiek installatie geluidsniveau van ten hoogste 30 dB
- een installatie voor warmte- of koudeopwekking (o.a. buitenunit warmtepomp en airco), die is opgesteld buiten de buitenwanden, voorzien van een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een aangrenzende op hetzelfde perceel gelegen woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB, bepaald volgens de handreiding Meten en Rekenen industriëleval.
- de vloer en de wanden van een isolertruimte of een badruimte dienen m.b.t. wateropname te voldoen aan artikel 3.23 van het Bouwbesluit 2012
- alle deuren gelegen in een toegankelijkheidssector, vrije doorgang 850x200mm, volgens afd. 4.4 v.h. Bouwbesluit 2012
- bovenkant vloerscheiding ter plaatse van vides / trappartingen 1000mm, boven de afgewerkte vloer volgens afdeling 2.3 van het Bouwbesluit 2012
- het bouwwerk dient m.b.t. het weren van ratten en muizen te voldoen aan artikel 3.68 (m) artikel 3.73 van het Bouwbesluit 2012
- bij woningscheidende wanden de kanalen van de plaatvloeren afsluiten met minerale wol
- deuren, ramen en kozijnen in een uitwendige scheidingsoonstrucdie, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakweerstand die voldoet aan weerstandsklassen 2
- metaalconstructies t.p.v. opleggingen en in aanraking komend met spouwcondities thermisch verzinken

MAATVOERING IN HET WERK TE CONTROLEREN

ARCHITEKTEN GROEP *GELDERLAND*

hummeloseweg 16 | 7021 ae zelfhem | (0314) 62 43 48
info@architektengroep gelderland.nl
www.architektengroep gelderland.nl

project

Zorglocatie GGNet te Borculo

opdrachtgever

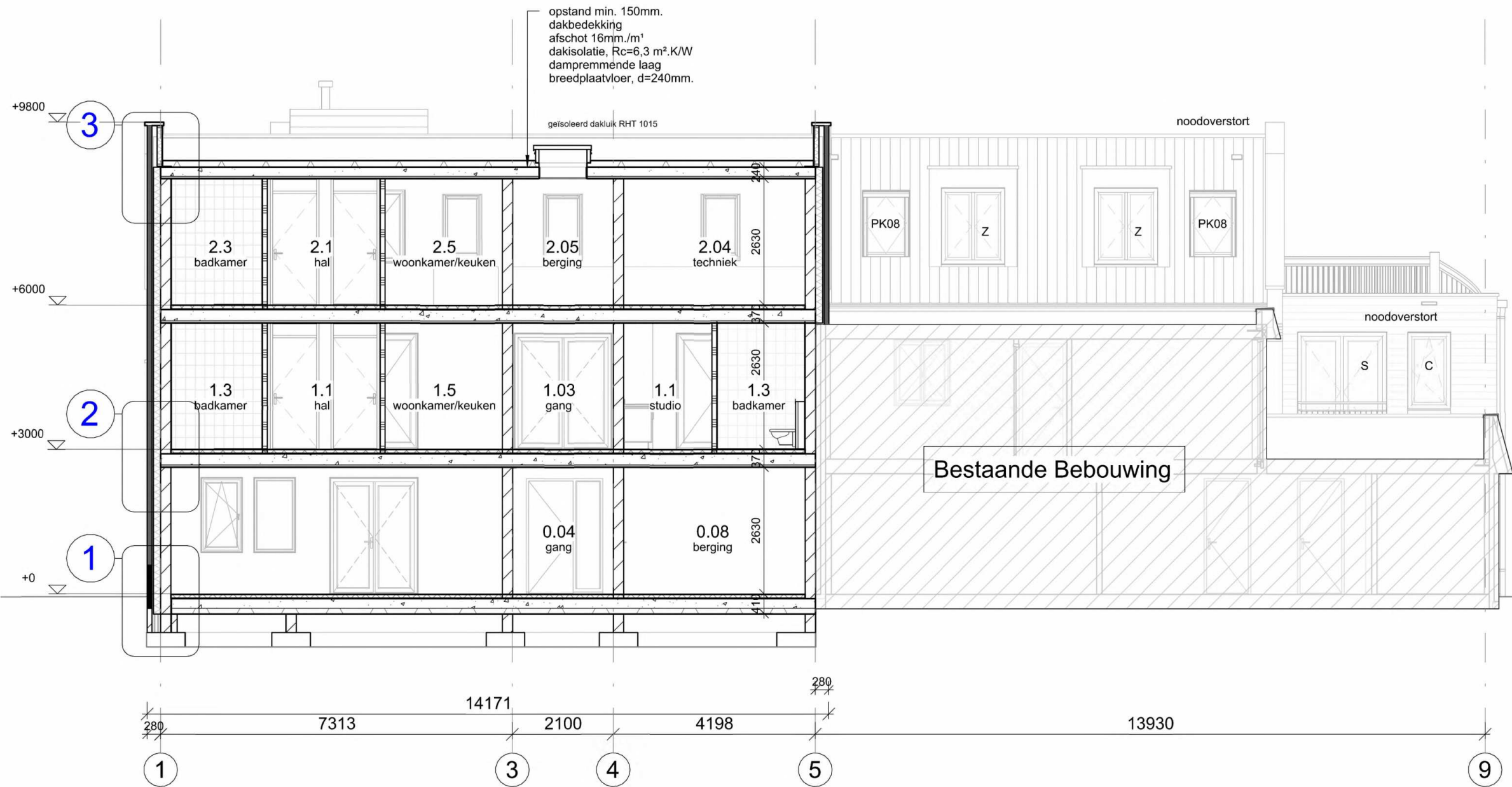
Stebo 7 C.V. **5.1.2e** **5.1.2e**

onderwerp

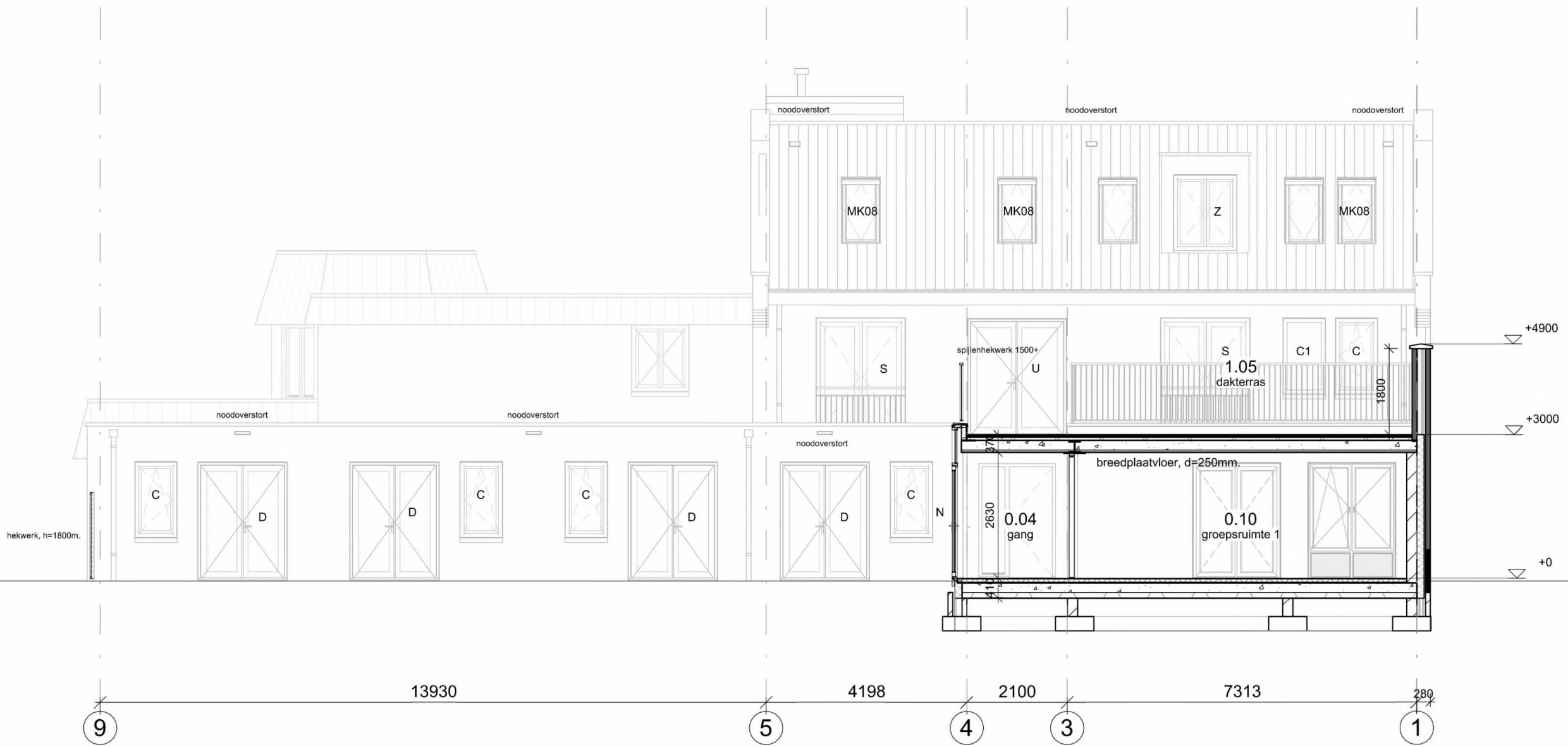
Bestektekening, Gevels

schaal : 1 : 100
formaat : A1
status : definitief
getekend : **VS**
gecontroleerd :
datum : 22-11-2023
gew. a : 21-12-2023
gew. b :
gew. c :
gew. d :
gew. e :
gew. f :
bladnummer :

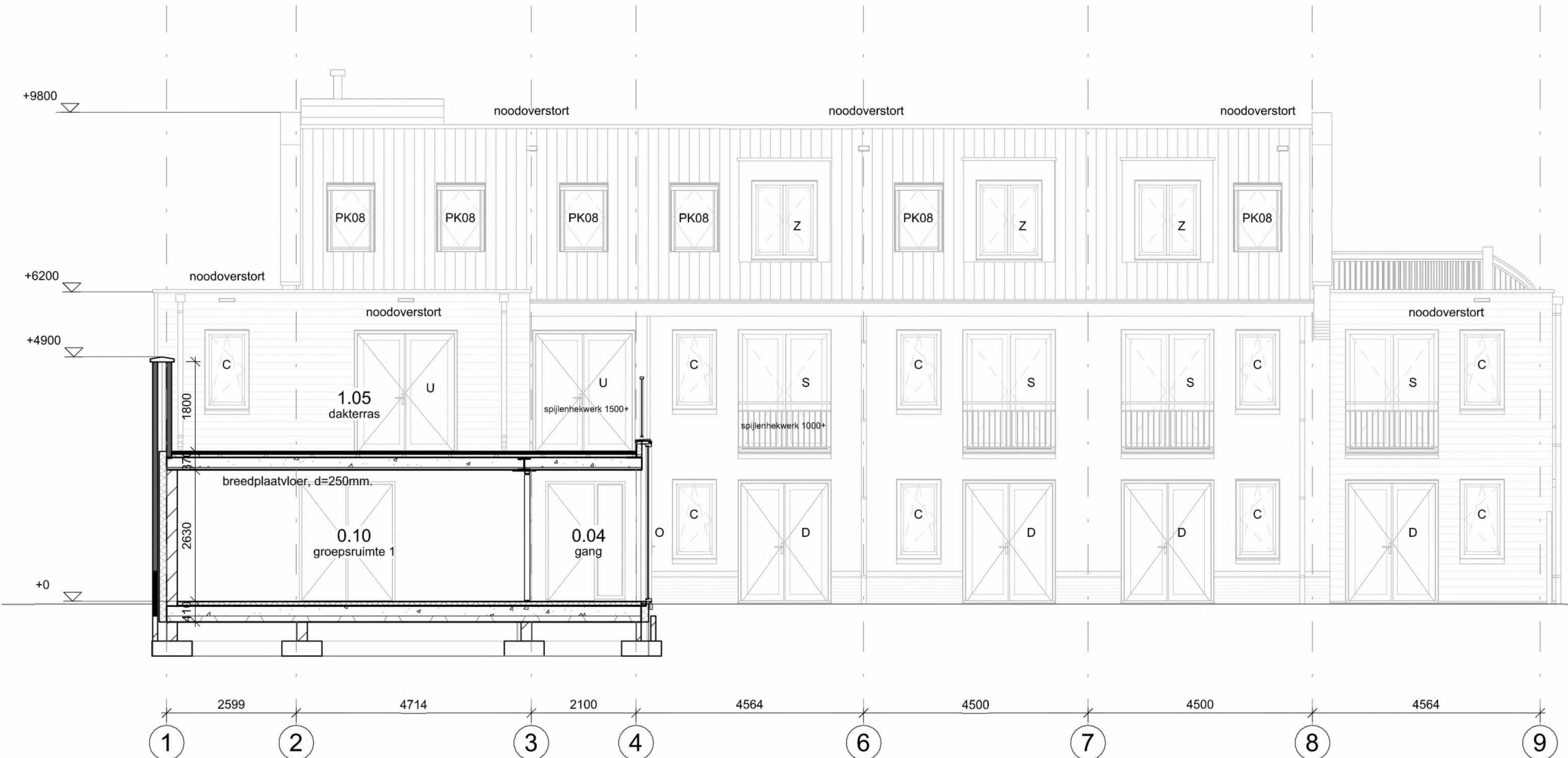
2110B004



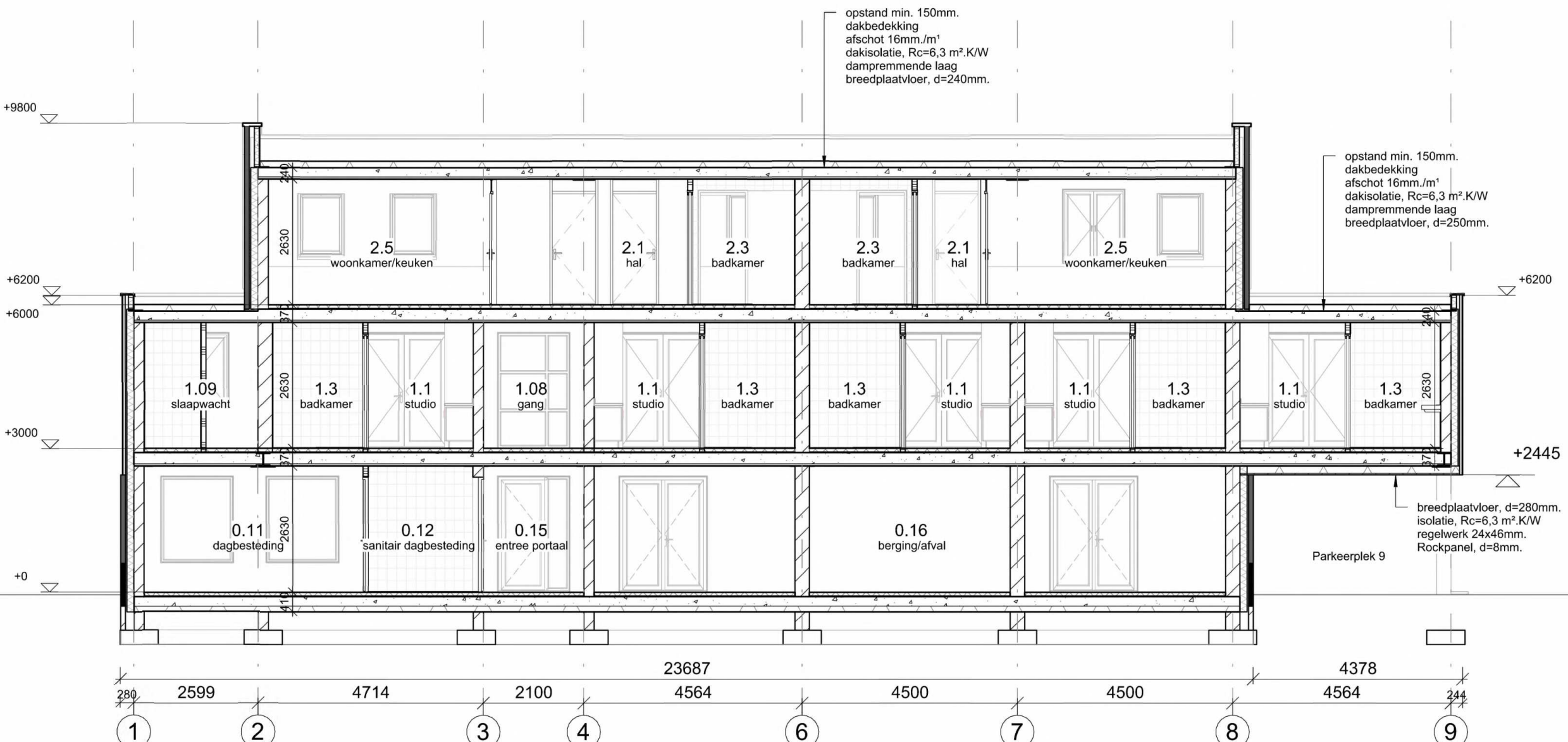
DOORSNEDE A



DOORSNEDE B



DOORSNEDE C



DOORSNEDE D

renvooi : v5.0

- gevelmetselwerk buiten
- dragende wanden binnen
- lichte scheidingswanden
- lichtaansluitpunt op wand
- enkeelpolige schakelaar
- serie schakelaar
- wisselschakelaar
- trekschakelaar
- wandcontactdoos
- wcd
- enkele wcd + randlaar
- dubbele wcd + randlaar
- zelfsluitende deur (20 minuten)
- zelfsluitende brandwerende deur (30 minuten)

aansluitpunten niet bedraad

- tv aansluitpunt antenne
- tel. aansluitpunt telefoon
- kt aansluitpunt kooktoestel
- cb aansluitpunt close-in-boiler

aansluitpunten bedraad

- thermo aansluitpunt thermostaat
- tv aansluitpunt antenne
- tel. aansluitpunt telefoon
- bk aansluitpunt badkamerkachel
- aardpunt
- mv-3s
- rookmelder volgens afdeling 6.5 art. 6.21 van het bouwbesluit
- hwa hemelwaterafvoer Ø 80
- wc watercloset Ø 110
- ur urinoir Ø 50
- f fonteinje Ø 40
- g gootsteen Ø 75
- ug uitloortegopgootsteen Ø 75
- d douche Ø 50
- vt wastafel Ø 50
- b bad Ø 50
- stf standkleiding Ø 110
- o.stf ontluchting standkleiding Ø 110
- o.wp overstort warmtepomp Ø 40
- o.wv overstort wtv-unit Ø 40
- wm wasmachine Ø 75
- dr droger Ø 75
- vm vaatwasmachine Ø 75
- os ontpoppingsstuk
- wp warmtepomp
- ww warmwatertoestel
- wtw warmwaterugwin-unit
- afvoerooster mv
- toevoerooster mv
- ak afzuigkap
- ra rookgasafvoer
- kk plaats koelkast
- r vloerverwarming verdeler
- vr ventilatierooster
- is isolerende beglazing
- isg isolerende beglazing, gelsagd
- mk meierkast
- wk werkkast
- gard. garderobe
- ki knuipkluk
- kg knuipgat
- vk vloerventilatiekoeler
- v.b. veranderlijke belasting

luchtdichtheid (qv/10waarde) 0.4 dm³/s per m²

Rc-	dak	-	6.3	m² KW
Rc-	wand	-	4.7	m² KW
Rc-	vloer beg.grond	-	3.7	m² KW

algemeen :

- isolerende beglazing, maximale U-waarde vastglas 1,1 W/m².K en t.p.v. de draaiende delen 1,1 W/m².K
- een mechanische voorziening voor luchtverversing, warmteopwekking of warmteterugwinning veroorzaakt in een verblijfsgebied van de gebruiksfunctie een karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste 30 dB
- een installatie voor warmte- of koudeopwekking (o.a. buitenunit warmtepomp en airco), die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsovereenkomst, veroorzaakt in een verblijfsgebied van een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een aangrenzende op hetzelfde perceel gelegen woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB, bepaald volgens de handreiking Meten en Rekenen industriëleval
- de vloer en de wanden van een toiletruimte of een badruimte dienen m.b.t. wateropname te voldoen aan artikel 3.23 van het Bouwbesluit 2012
- alle deuren gelegen in een toegankelijkheidssector, vrije doorgang 800x200mm, volgens afd. 4.4 v.h. Bouwbesluit 2012
- bovenkant vloerscheiding ter plaatse van vides / trapsparringen 1000mm, boven de afgewerkte vloer volgens afdeling 2.3 van het Bouwbesluit 2012
- het bouwwerk dient m.b.t. het weren van ratten en muizen te voldoen aan artikel 3.68 t/m artikel 3.73 van het Bouwbesluit 2012
- bij woringscheidingen wanden de kanalen van de plaatvloeren afdekken met minerale wol
- deuren, ramen en kozijnen in een uitwendige scheidingsovereenkomst, die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan weerstandsklassen 2
- metaalconstructies (p.v., ondergrond) en in aansluiting komend met spouwcondities thermisch verzinken

MAATVOERING IN HET WERK TE CONTROLEREN

ARCHITEKTEN
GROEP *GELDERLAND*

5.1.2e | 7021 ae zelfhem | 5.1.2e

architektengroepgelderland.nl
www.architektengroepgelderland.nl

project

Zorglocatie GGNet te Borculo

opdrachtgever

Stebo 7 C.V. | 5.1.2e | 5.1.2e | 5.1.2e

onderwerp

Bestektekening, Doorsnedes A, B, C, D

schaal : 1 : 100
formaat : A1
status : definitief
getekend : 
gecontroleerd :
datum : 22-11-2023
gew. a : 21-12-2023
gew. b :
gew. c :
gew. d :
gew. e :
gew. f :
bladnummer :

2440B005

	gevelmetselwerk buiten
	dragende wanden binnen
	lichte scheidingswanden
	lichtaansluitpunt op wand
	lichtaansluitpunt
	enkeelpolige schakelaar
	serie schakelaar
	wisselschakelaar
	trekschakelaar
wcd	wandcontactdoos
	enkele wcd + randaarde
	dubbele wcd + randaarde
	zellslutende deur
	brandwerende deur (20 minuten)
	zellsluitende brandwerende deur (30 minuten)

	tv	aansluitpunt antenne
	tel.	aansluitpunt telefoon
	kt	aansluitpunt kooktoestel
	cb	aansluitpunt close-in-boiler

[illegible]

Rc --	dak	-- =	6,3	m ² .K/W
Rc --	wand	-- =	4,7	m ² .K/W
Rc --	vloer beg.grond	-- =	3,7	m ² .K/W

[illegible]

ARCHITEKTEN
GROEP *GELDERLAND*

5.1.2
e @architektengroepgelderland.nl
www.architektengroepgelderland.nl

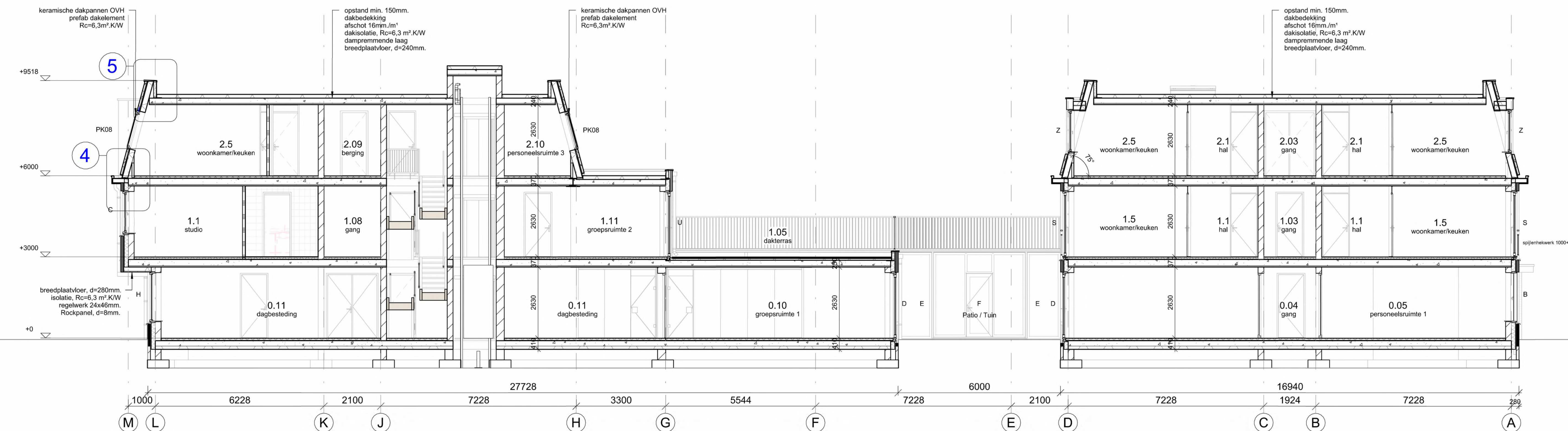
Zorglocatie GGNet te Borculo

Stebo 7 C.V.	5.1.2e	5.1.2e	5.1.2e
--------------	--------	--------	--------

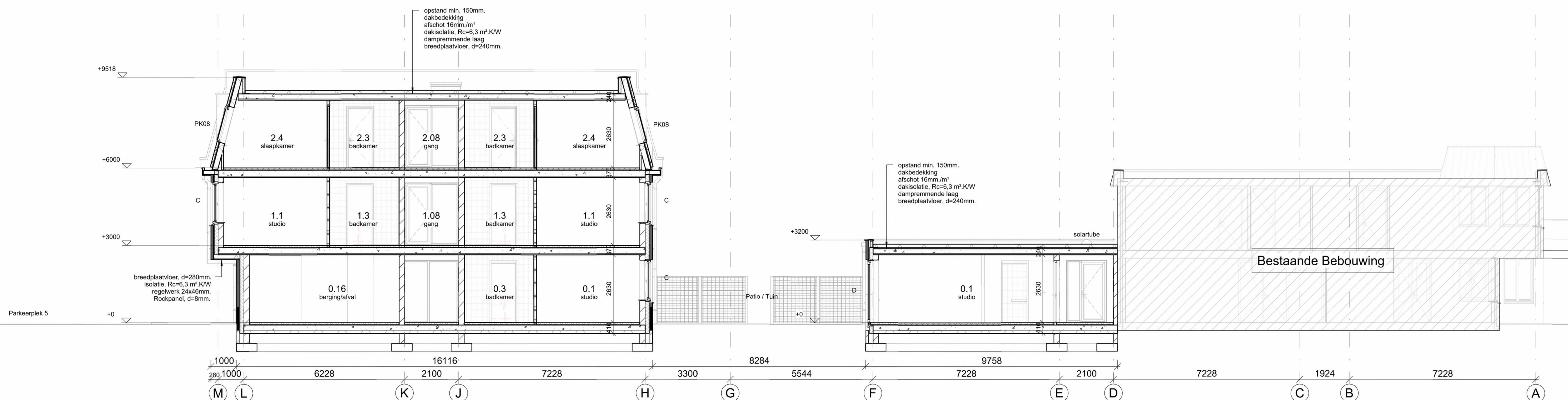
Bestektekening, Doorsnedes E, F

schaal	:	1 : 100
formaat	:	A1
status	:	definitief
getekend	:	
gecontroleerd	:	
datum	:	22-11-2
gew. a	:	21-12-2
gew. b	:	
gew. c	:	
gew. d	:	
gew. e	:	
gew. f	:	
bladnummer	:	24

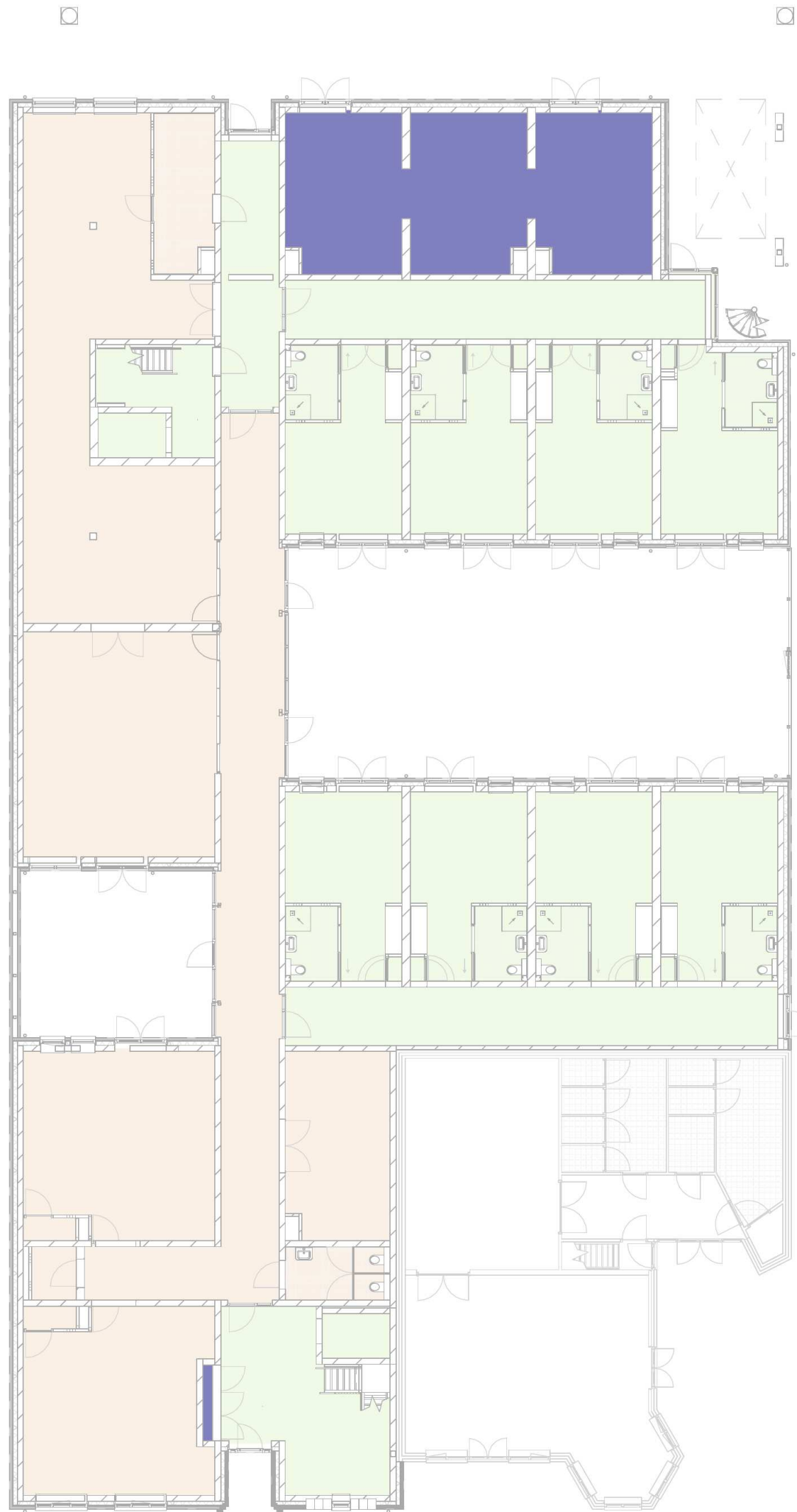
2110B006



DOORSNEDE E



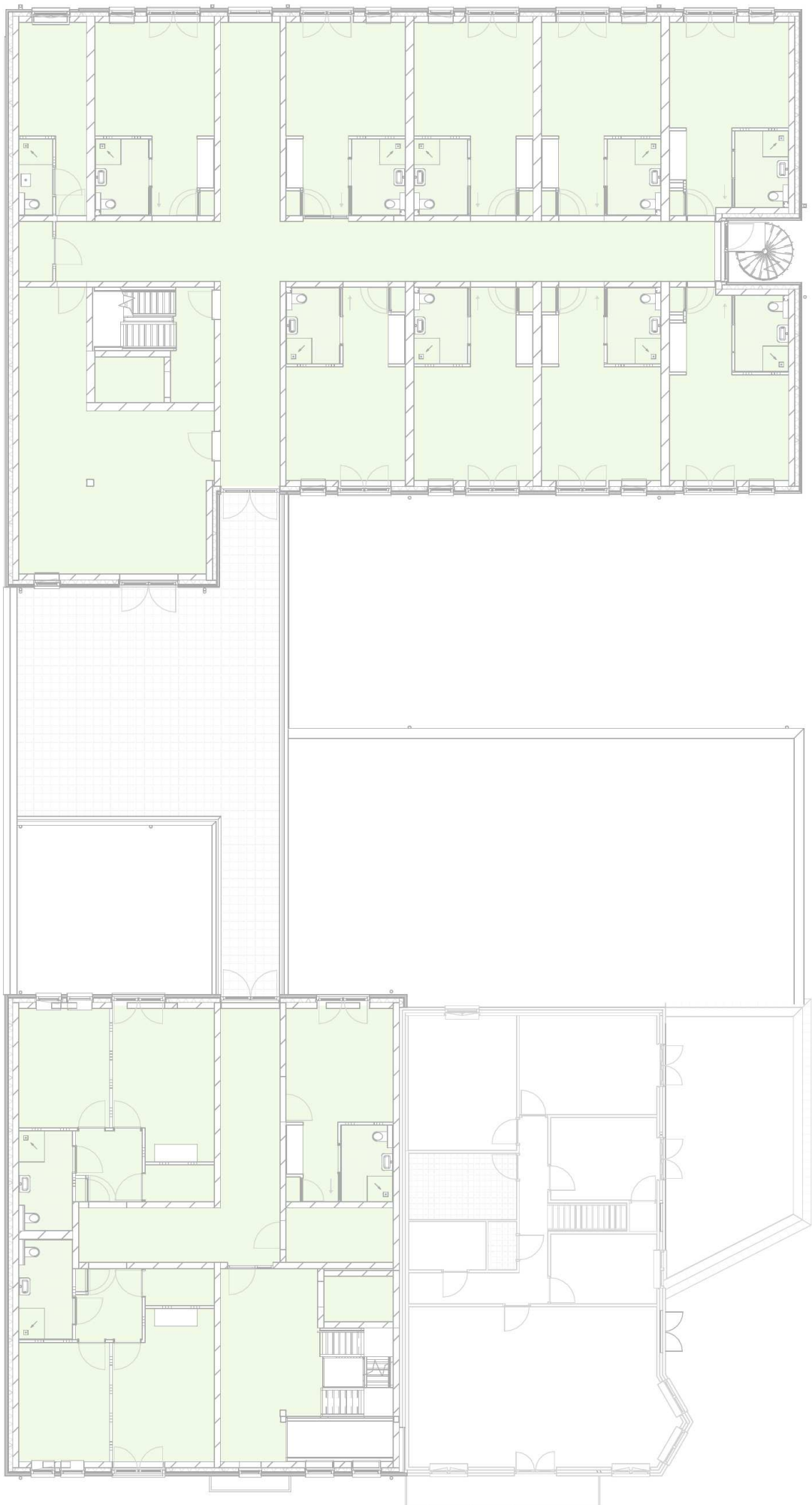
DOORSNEDE F



- gezondheidszorgfunctie
- overige gebruiksfunctie
- woonfunctie voor zorg

Begane grond

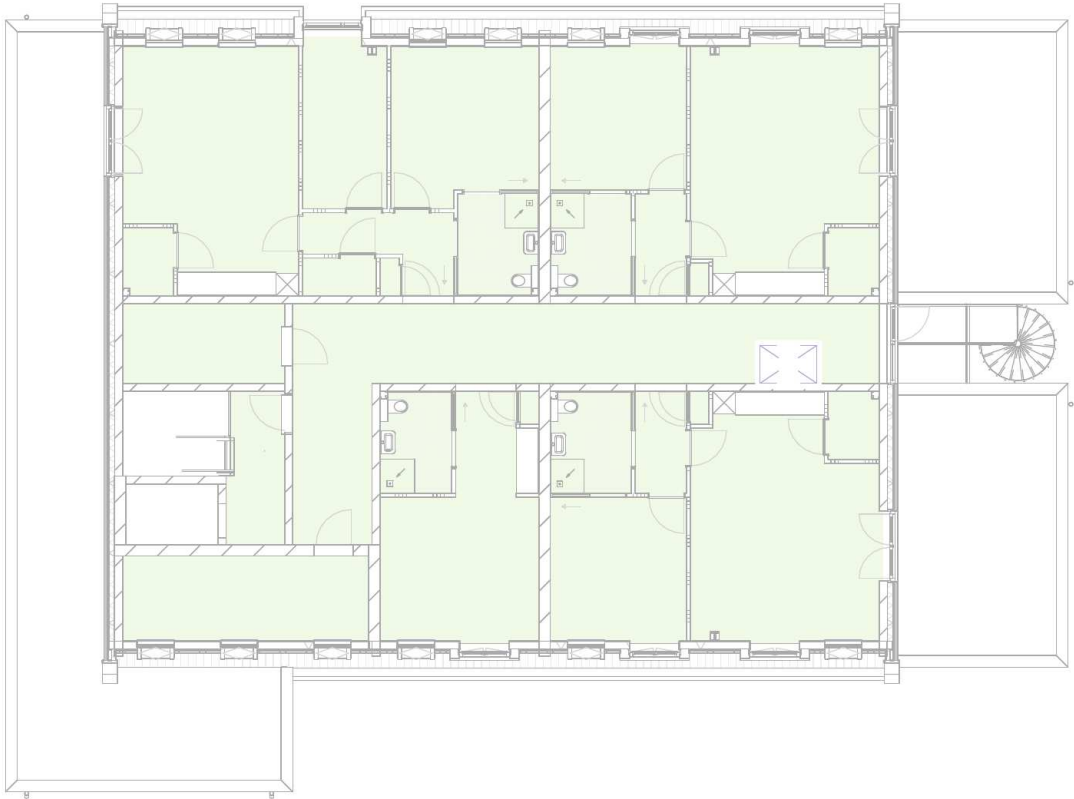
Gebruiksoppervlakte...	
Naam	Oppervlakte
GBO G1	80,6 m²
GBO W1	31,3 m²
GBO W3	20,1 m²
GBO W6	72,4 m²
GBO W2	37,2 m²
GBO W4	12,4 m²
GBO W5	32,6 m²
gemeenschappelijk	286,6 m²
GBO G2	44,8 m²
GBO G3	33,7 m²
GBO G4	46,8 m²
GBO G5	162,3 m²
Gezondheidszorgfunctie	287,6 m²
GBO S1	28,6 m²
GBO S2	28,6 m²
GBO S3	28,6 m²
GBO S4	28,6 m²
GBO S5	28,6 m²
GBO S6	28,6 m²
GBO S7	28,6 m²



- woonfunctie voor zorg

Eerste Verdieping

Gebruiksoppervlakte...	
Naam	Oppervlakte
GBO S8	27,8 m²
Woonfunctie	227,8 m²
GBO W14	49,0 m²
Bijeenkomstfunctie (nevenfunctie van woonfunctie)	49,0 m²
GBO W7	22,0 m²
GBO W8	28,4 m²
GBO W9	7,3 m²
GBO W10	78,2 m²
GBO W11	6,0 m²
GBO W13	2,5 m²
gemeenschappelijk	144,4 m²
GBO A1	48,8 m²
GBO A2	48,8 m²
GBO W12	16,2 m²
GBO S9	25,6 m²
GBO S10	28,6 m²



- woonfunctie voor zorg

Tweede Verdieping

Gebruiksoppervlakte...	
Naam	Oppervlakte
GBO S11	28,6 m²
GBO S12	28,6 m²
GBO S13	27,8 m²
GBO S14	27,8 m²
GBO S15	28,6 m²
GBO S16	28,6 m²
GBO S17	28,6 m²
GBO S18	28,6 m²
Woonfunctie	395,0 m²
GBO W15	18,4 m²
GBO W16	13,6 m²
GBO W18	13,9 m²
GBO W19	41,5 m²
GBO W20	6,0 m²
GBO W21	9,0 m²
gemeenschappelijk	102,5 m²
GBO A3	47,5 m²
GBO A4	47,5 m²
GBO A5	57,5 m²
GBO A6	57,5 m²
GBO A7	72,8 m²
GBO W17	33,0 m²
GBO W22	14,7 m²
GBO S19	27,8 m²
Woonfunctie	358,3 m²

ARCHITEKTEN
GROEP *GELDERLAND*

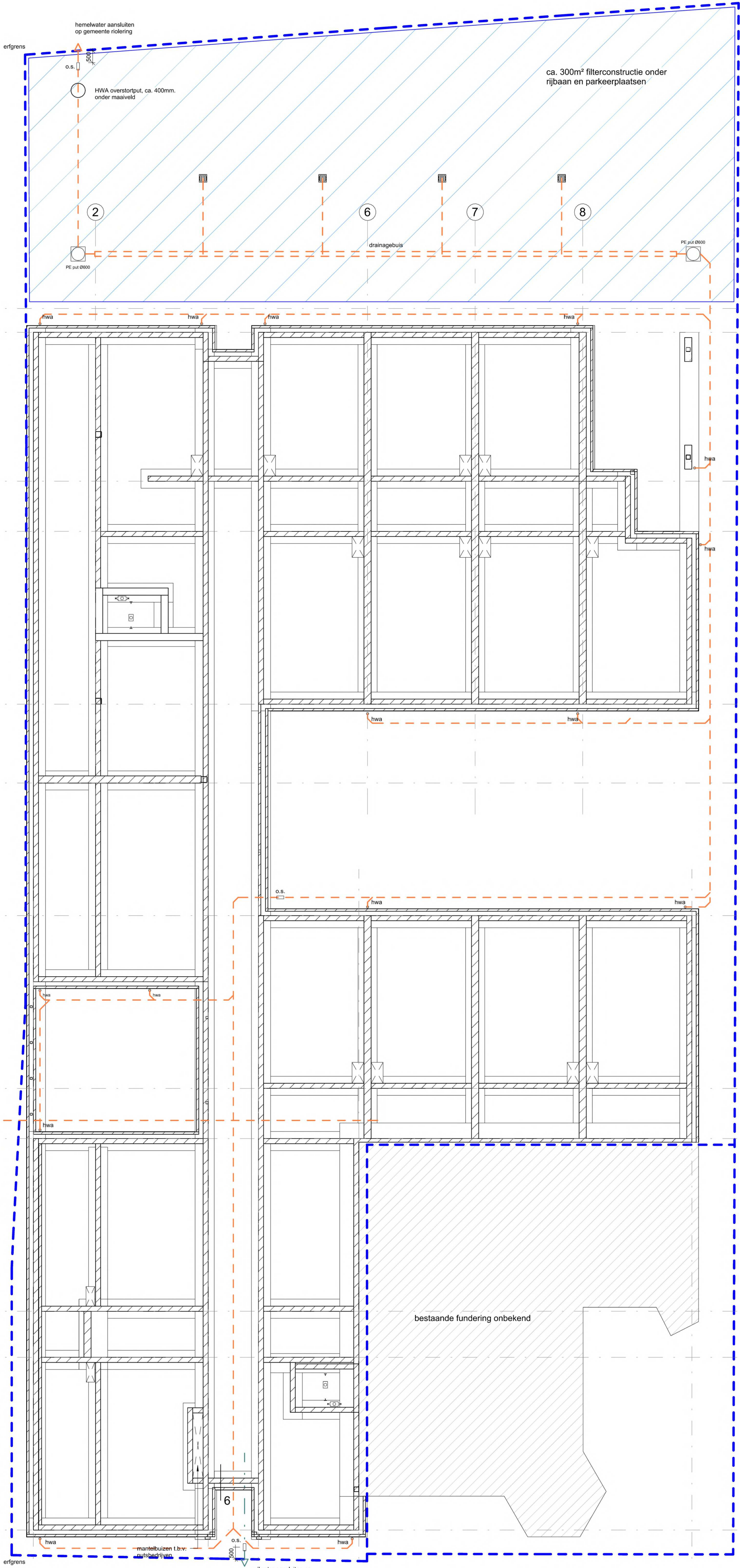
hummeLOSEweg 16 | 7021 ae zellhem | (0314) 62 43 48
info@architektengroep gelderland.nl
www.architektengroep gelderland.nl

project
Zorglocatie GGNet te Borculo

opdrachtgever
Stebo 7 C.V. 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

onderwerp
Bestektekening, Overzicht Gebruiksfuncties

schaal : 1 : 200
formaat : A1
status : definitief
getekend : 
gecontroleerd :
datum : 21-12-2023
gew. a :
gew. b :
gew. c :
gew. d :
gew. e :
gew. f :
bladnummer : 2410B007



RIOLERING

fundering volgens constructeur

— — — — — hemelwater afvoer

— — — — — vuilwater afvoer

riolering volgens KOMO-keur en waar nodig hittebestendig

ARCHITEKTEN
GROEP **GELDERLAND**

5.1.2e | 7021 ae zelfhem | 5.1.2e

architectengroepgelderland.nl

www.architectengroepgelderland.nl

project

Zorglocatie GGNet te Borculo

opdrachtgever

Stebo 7 C.V. 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

onderwerp

Bestektekening, Riolering

schaal : 1 : 100

formaat : A1

status : definitief

getekend : **VS**

gecontroleerd : **VS**

datum : 21-12-2023

gew. a :

gew. b :

gew. c :

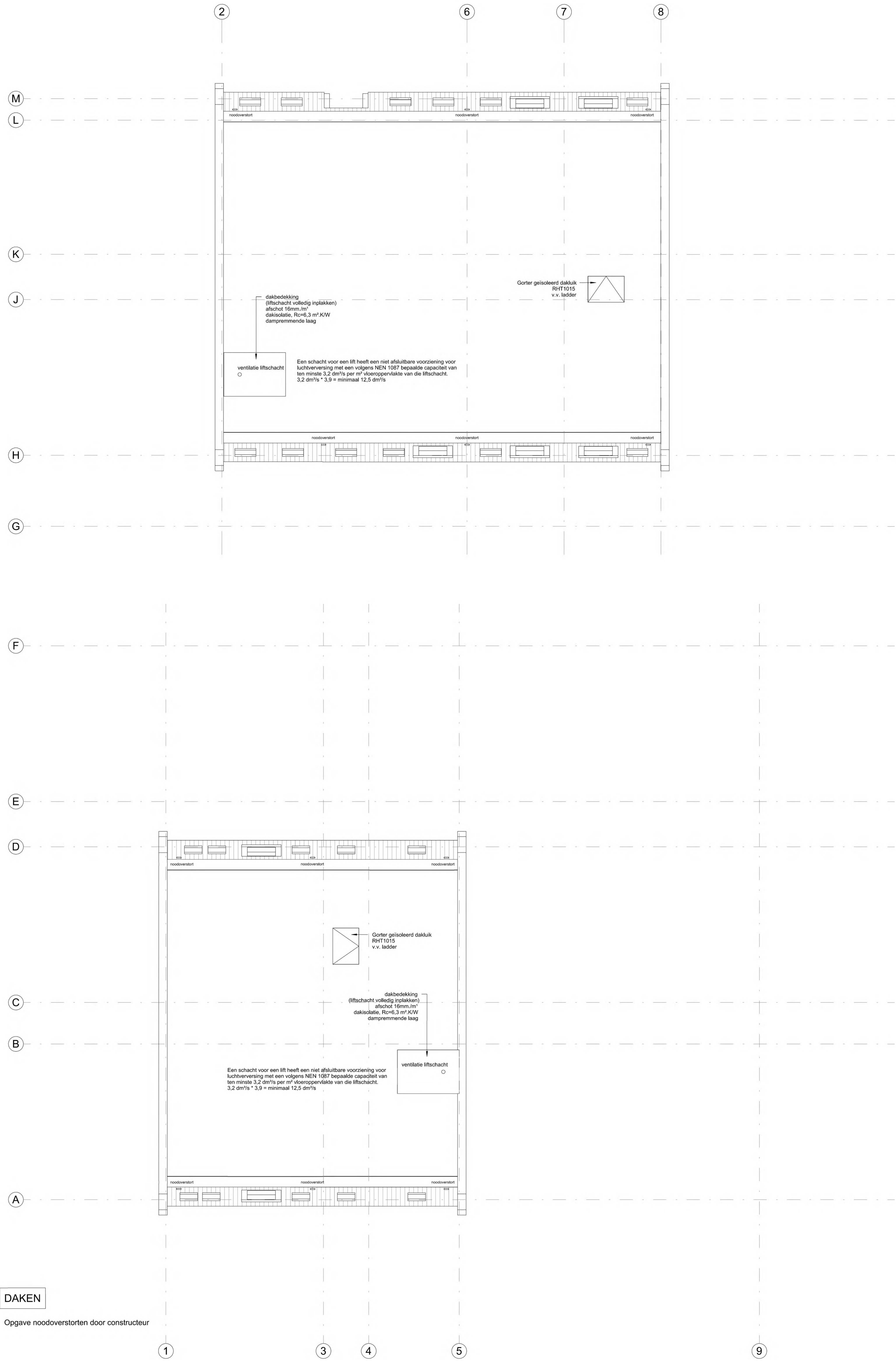
gew. d :

gew. e :

gew. f :

bladnummer :

2410B008



DAKEN

Opgave noodoverstorten door constructeur

ARCHITEKTEN
GROEP **GELDERLAND**

5.1.2e | 7021 ae zelfhem | 5.1.2e
architectengroep gelderland.nl
www.architectengroep gelderland.nl

project
Zorglocatie GGNet te Borculo

opdrachtgever
Stebo 7 C.V. 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

onderwerp
Bestektekening, overzicht daken.

schaal : 1 : 100
formaat : A1
status : definitief
getekend : 
gecontroleerd :
datum : 21-12-2023
gew. a :
gew. b :
gew. c :
gew. d :
gew. e :
gew. f :
bladnummer : 2440B009



5.1.2e

| 7021 ae zelhem |

5.1.2e

^{5.1.2}_e@architektengroepgelderland.nl
www.architektengroepgelderland.nl

project

Zorglocatie GGNet te Borculo

opdrachtgever

Stebo 7 C.V.

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

onderwerp

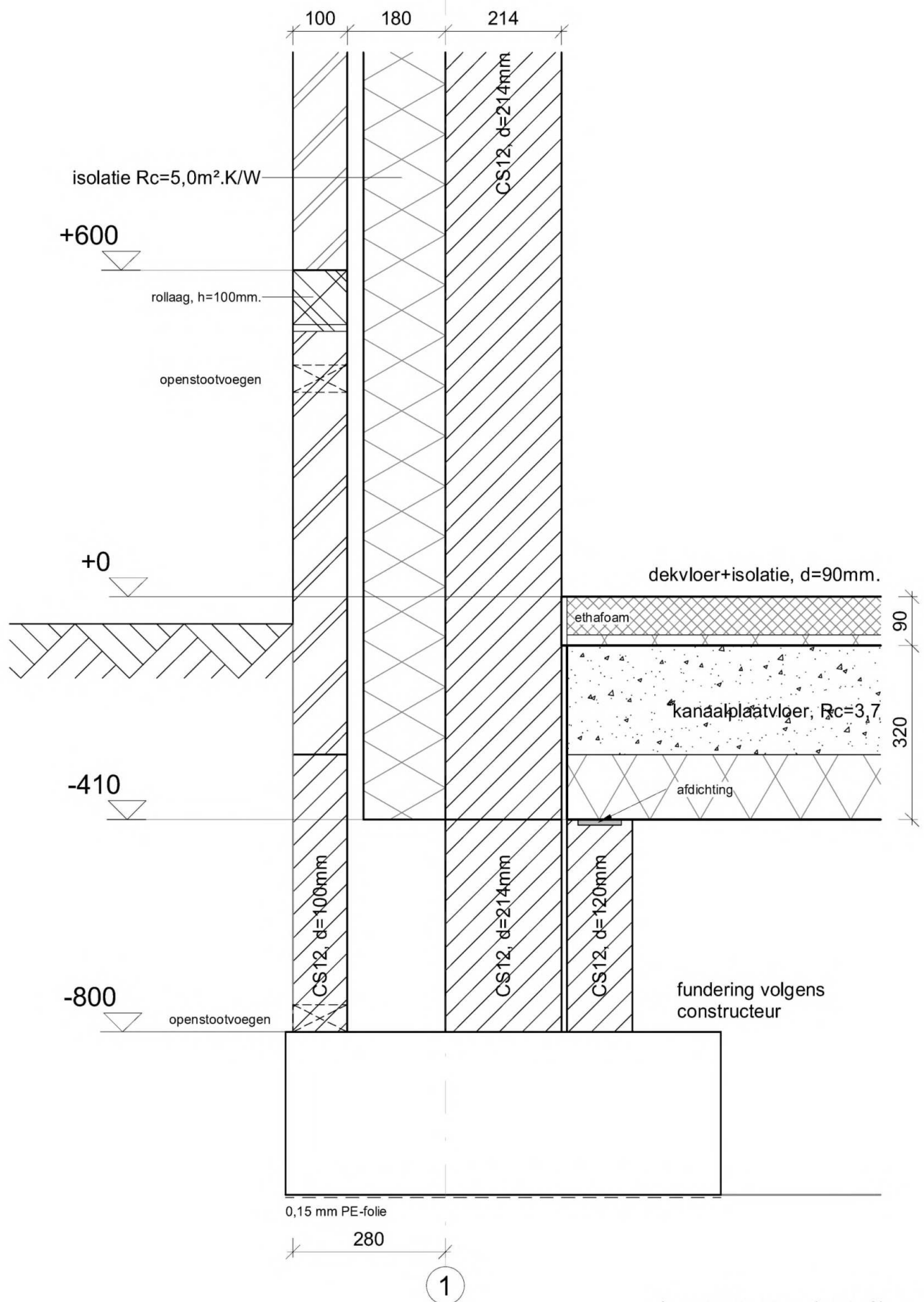
Principe details

werknummer

2110

datum

d.d. 21-12-2023



luchtdichtheid $q_v=0,4\text{ dm}^3/\text{s per m}^2$

ARCHITEKTEN
GROEP **GELDERLAND**

Detail 1

21-12-2023

2110

Zorglocatie GGNet te Borculo - 1 : 10

isolatie $R_c=5,0\text{m}^2\cdot\text{K/W}$

+3000

+2630

CS12, d=214mm

dekvloer+isolatie, d=90mm.

ethafoam

breedplaatvloer, d=280mm.

afdichting

CS12, d=214mm

100 180 214

luchtdichtheid $q_v=0,4\text{ dm}^3/\text{s per m}^2$

ARCHITEKTEN
GROEP GELDERLAND

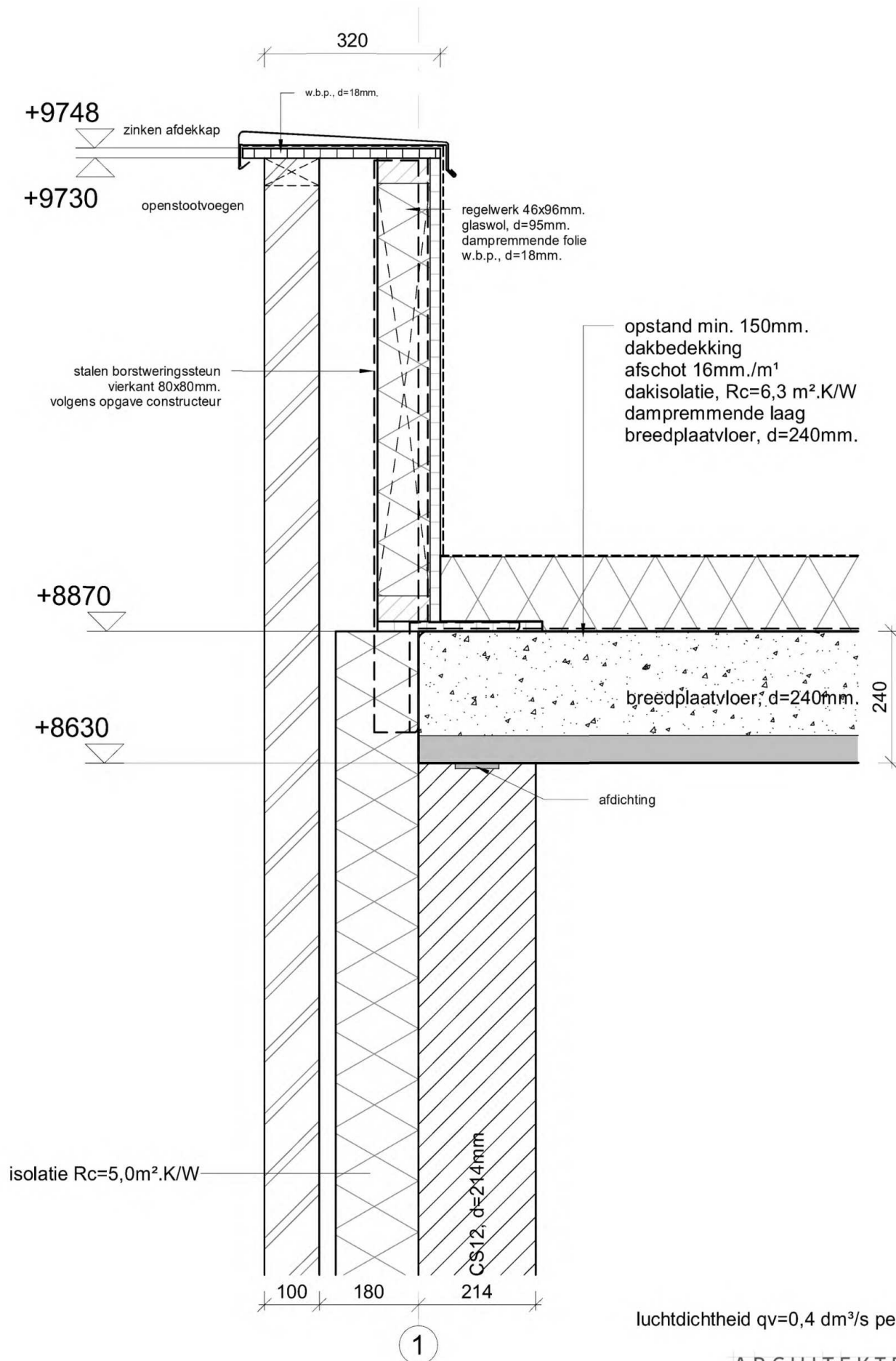
Detail 2

21-12-2023

2110

Zorglocatie GGNet te Borculo - 1 : 10

1



luchtdichtheid $q_v=0,4 \text{ dm}^3/\text{s per m}^2$

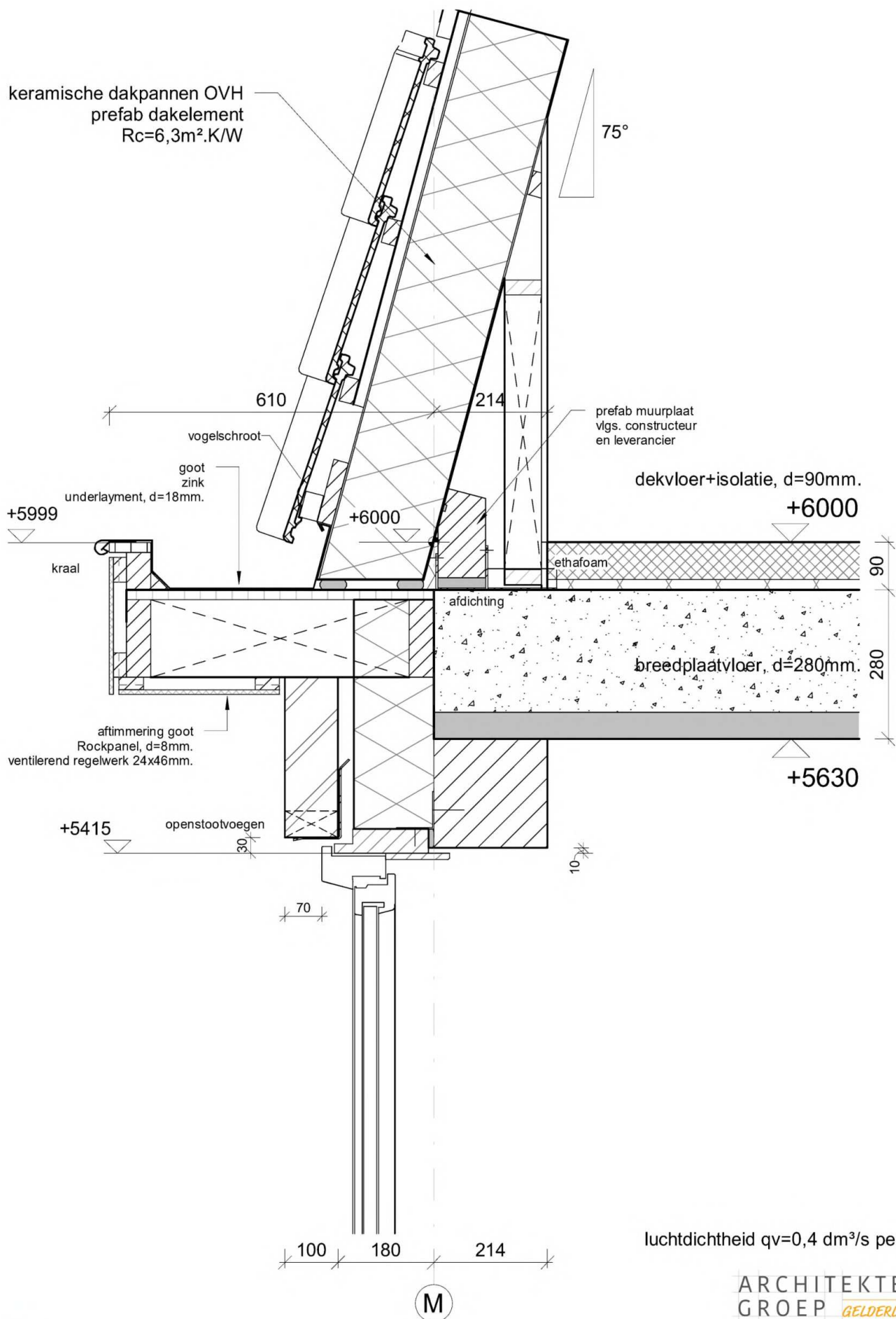
ARCHITEKTEN
GROEP **GELDERLAND**

Detail 3

21-12-2023

2110

Zorglocatie GGNet te Borculo - 1 : 10



luchtdichtheid $q_v=0,4\text{ dm}^3/\text{s per m}^2$

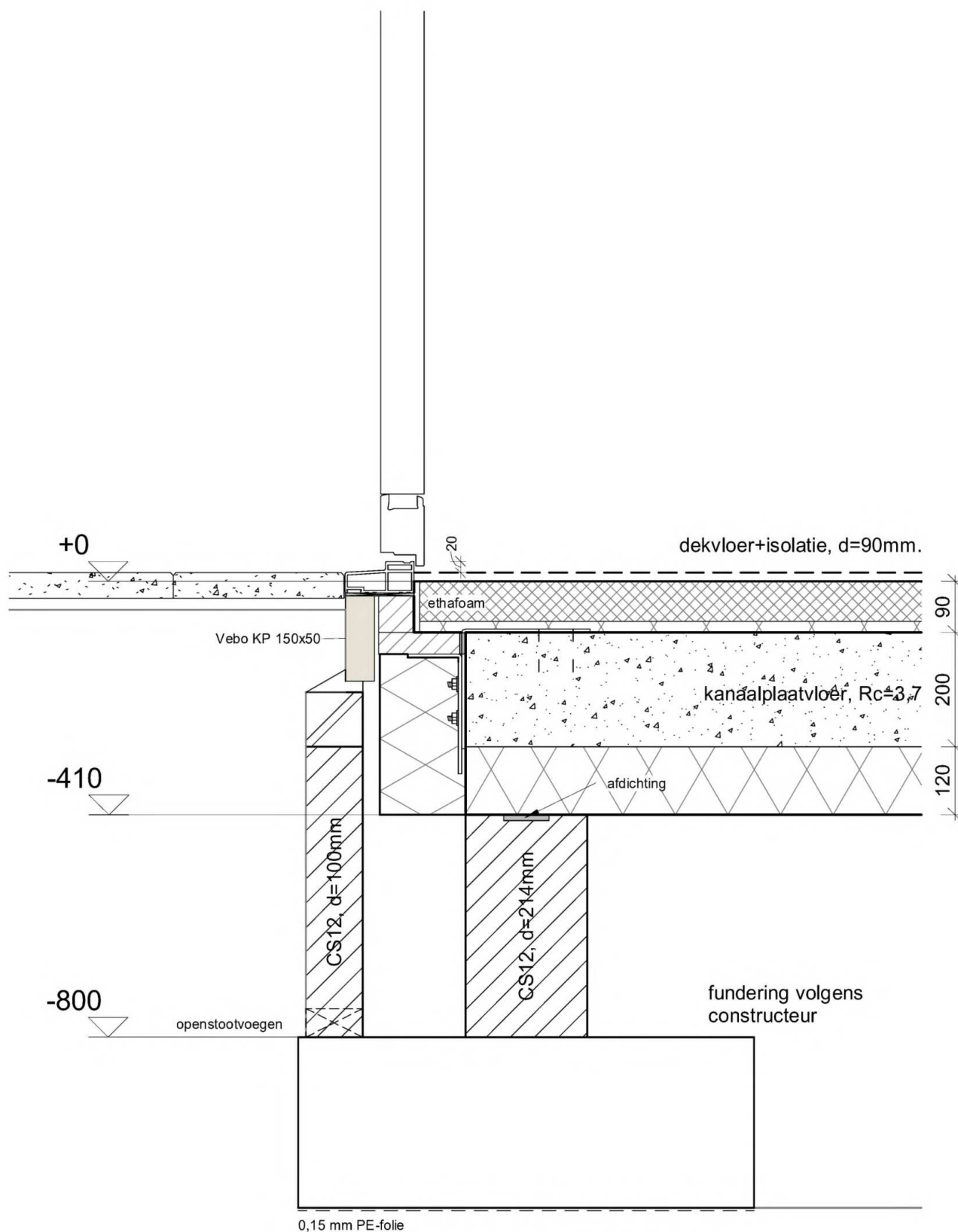
ARCHITEKTEN
GROEP **GELDERLAND**

Detail 4

21-12-2023

2110

Zorglocatie GGNet te Borculo - 1 : 10



luchtdichtheid $q_v=0,4 \text{ dm}^3/\text{s per m}^2$

ARCHITEKTEN
GROEP **GELDERLAND**

Detail 6

21-12-2023

2110

Zorglocatie GGNet te Borculo - 1 : 10

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Inspraakverslag omgevingsvergunning uitgebreide procedure Steenstraat 5a in Borculo (locatie CR Peters)

De aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van een woonzorggebouw (GGNet) op de locatie Steenstraat 5a in Borculo heeft van 10 tot en met 23 mei 2024 voor inspraak ter inzage gelegen. Deze terinzagelegging is op 9 mei 2024 bekendgemaakt via een publicatie in het “Berkelbericht”, gemeentelijk katern bij het huis-aan-huisblad “Achterhoek Nieuws” en het “Gemeenteblad”.

Publicatie:

Inspraak omgevingsvergunning uitgebreide procedure Steenstraat 5a in Borculo (locatie CR Peters)

Burgemeester en wethouders van Berkelland hebben het volgende plan **ontvangen** voor een omgevingsvergunning die afwijkt van het bestemmingsplan:

Borculo, Steenstraat 5a, bouwen van een woonzorggebouw (GGNet), ID-code: NL.IMRO.1859.OVB-CL20230005-0001.

Inzage

De aanvraag en bijbehorende stukken liggen ter inzage van 10 tot en met 23 mei 2024 in het gemeentehuis, Marktstraat 1 in Borculo. U kunt de vergunning ook inzien op www.ruimtelijkeplannen.nl en via www.gemeenteberkelland.nl onder ‘ruimtelijke plannen’.

Inspraakreactie

Binnen de genoemde termijn kan iedereen zijn mening geven over de aanvraag. Dit heet het indienen van inspraakreacties. U kunt schriftelijk inspraakreacties indienen door een brief te sturen naar burgemeester en wethouders van Berkelland, Postbus 200, 7270 HA in Borculo. Voor het indienen van mondelinge inspraakreacties kunt u contact opnemen met de Publiekswinkel, telefoon 0545-250 250. De aanvrager wordt zo nodig in de gelegenheid gesteld te reageren op de ingediende inspraakreacties.

Binnen de termijn van ter inzage legging zijn 3 schriftelijke reacties ingediend.

Beoordeling van de reacties

Hieronder zijn de inspraakreacties kort samengevat, beoordeeld en is beschreven of het plan hierdoor is aangepast.

Indiener 1

Samenvatting en beoordeling

- 1.1. In artikel 3.1.6 Bro is onder andere aangegeven dat ingegaan moet worden op de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan en een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken. Vaste onderdelen van een goede ruimtelijke onderbouwing, zoals een inzicht in de financiële uitvoerbaarheid van het plan missen wij in het geheel.

Een verslaglegging van de gesproken en gedachten- en informatie-uitwisseling tussen omwonenden en initiatiefnemer ontbreekt. Initiatiefnemer heeft in februari tekeningen getoond met een deur en een raam minder op de begane grond.

Ook is uiteindelijk op de bouwtekening nog een raam toegevoegd op de tweede verdieping. Initiatiefnemer zou alsnog het uiteindelijke plan moeten delen met omwonenden. De projectontwikkelaar laat in plaats daarvan al geruime tijd niets van zich horen, ook niet ten aanzien van de geopperde mogelijkheid dat cliënt uitgekocht zou worden. Deze gang van zaken is onacceptabel. De (goede) ruimtelijke onderbouwing voldoet dan ook niet aan de wettelijke eisen.

Reactie:

De economische uitvoerbaarheid van het plan is (nog) niet in de ruimtelijke onderbouwing, die voor de inspraak ter inzage heeft gelegen, opgenomen. De ruimtelijke onderbouwing wordt hiermee aangevuld.

Wel is bij de aanvraag omgevingsvergunning een verslag van het participatietraject ingediend. In dit verslag wordt de volgende participatie genoemd: voorlichtingsavond buurtbewoners 12 mei 2021, bijeenkomst afvaardiging woonomgeving 26 oktober 2021, verschillende gesprekken tussen direct omwonenden en architect december 2021 en een inloopbijeenkomst uitgewerkte plannen voor omwonenden 30 november 2023. Dit verslag van het participatietraject heeft tijdens de inspraak bij de stukken ter inzage gelegen.

De aanvraag omgevingsvergunning is op 22 december 2023 ingediend. Uit de bouwtekeningen blijkt, dat op de begane grond een deur op 1.5 meter uit de erfgrans komt. Op grotere afstand van de erfafscheiding (meer dan 2 meter) zijn ramen op de begane grond geprojecteerd.

Het is ons niet bekend, dat er na het indienen van de aanvraag een andere tekening is getoond met een deur en een raam minder op de begane grond.

Overigens is er op dit moment sprake van een groene erfafscheiding tussen de twee percelen.

Dat er na het indienen van de aanvraag ook een tekening is getoond waarbij een raam op de tweede verdieping is toegevoegd, is eveneens niet bij ons bekend.

De opmerking, dat de ontwikkelaar al geruime tijd niets van zich laat horen, ook niet ten aanzien van een eventuele uitkoop, nemen wij voor kennisgeving aan. De inhoud van deze individuele gesprekken zijn niet bij ons bekend.

- 1.2. Indiener is bezorgd over de komst van een dakterras, van waaraf zicht zal bestaan op en in hun tuin achter hun woning. Er was sprake van een plat dak, dat is/wordt omgebouwd tot dakterras, met verlies van privacy tot gevolg. Het platte dak hoorde ooit bij de bedrijfswoning maar wordt nu omgebouwd tot reguliere woning door twee huishoudens. Ten aanzien van deze beslissing en ook ten aanzien van het gewijzigde gebruik missen wij elke belangenafweging. Graag vernemen wij alsnog waarom het belang van indiener om vrij in zijn achtertuin te zitten ondergeschikt zou zijn aan de belangen van de aanvrager. Liever nog zien wij dat het gehele plan en anders tenminste het dakterras niet doorgaat.

Reactie:

Hier wordt gerefereerd aan een al bestaande situatie. Op 22 augustus 1997 is een bouwvergunning verleend voor het uitbreiden en herindelen van het café-restaurant op het perceel Steenstraat 7 in Borculo. Deze uitbreiding vond plaats aan de rechterkant van het gebouw. Deze uitbreiding ging over de zaalentree voor het restaurant en feestzaal, een bovenwoning met een balkon aan de voorkant én een (plat) dak aan de zijkant van de woning. Dit dak aan de zijkant van de woning, voorzien van rubberdaktegels, is geheel omsloten door een afscheiding van circa 1 meter hoog. Dit dak is bereikbaar via twee slaapkamers en is geschikt als dakterras. Op luchtfoto's is te zien dat dit dak ook al jaren als dakterras wordt gebruikt. Deze situatie verandert niet.

De bedrijfswoning op de eerste verdieping wordt omgezet naar een reguliere woning. De indeling van deze woning verandert, op een nieuw kozijn na, niet. Daarnaast wordt de zaalentry op de begane grond verbouwd voor een tweede huishouden.

- 1.3. "Initiatiefnemers zijn voornemens om de vestiging van GGNet (beschermd wonen voor cliënten met een lichte psychiatrische zorgvraag) te verplaatsen van de Grotestraat 126 in Eibergen naar de Steenstraat 5a in Borculo". De oude locatie te Eibergen heeft de bestemming 'Wonen'. Zoals nu omschreven lijkt eerder sprake te zijn van een maatschappelijke bestemming, afgezien van de twee reguliere woningen. Zo is het onduidelijk of er een duidelijk onderscheid tussen het wonen en de geboden zorg en daarmee onduidelijk of er sprake is van zelfstandige bewoning.

Reactie:

Het is juist, dat de locatie in Eibergen, Grotestraat 126, de bestemming wonen (met twee bouwvlakken) heeft. In 1971 is een bouwvergunning verleend voor het verbouwen van de woning tot pension voor geestelijke gehandicapten. Vervolgens zijn in 1988 twee bouwvergunningen verleend voor de verbouw van het betreffende pand én de bouw van drie woningen op dit perceel voor de zorg.

Voor de verplaatsing van GGNet van de Grotestraat in Eibergen naar de Steenstraat in Borculo is een aanvraag omgevingsvergunning uitgebreide procedure ingediend. Hiermee wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Dit betekent, dat er (eventueel) een omgevingsvergunning voor het aangevraagde bouwplan wordt verleend. Hiermee wordt de geldende bestemming ('horeca') niet gewijzigd.

De ruimtelijke onderbouwing wordt aangevuld met de relatie tussen wonen en zorg en de mate van zelfstandigheid van bewoners.

De cliënten die er gaan wonen zijn bewoners met een lichte psychiatrische zorgvraag die om verschillende redenen niet meer thuis kunnen wonen. Er is 24 uur per dag begeleiding aanwezig.

Binnen de woonvorm bestaat de mogelijkheid om zo zelfstandig mogelijk te wonen in een eigen appartement of studio. Het complex heeft echter ook gezamenlijke huiskamers waar cliënten met een behoefte voor groepswonen terecht kunnen. Dit maakt dat in dit concept gericht gekeken kan worden naar wat iemand nodig heeft en de zorg afgestemd kan worden op het individu.

Er is sprake van 1 voordeur in het pand voor de bewoners en bezoekers aan de Steenstraat en een ingang voor het personeel aan de achterkant van het pand, bij de parkeerplaatsen. Achter de voordeur hebben alle bewoners een eigen appartement of studio met 'eigen' voordeur en eigen sanitair. Dit is de grote meerwaarde van deze nieuwe locatie ten opzichte van Eibergen.

- 1.4. In de toelichting wordt gesteld dat dezelfde groep alleen maar verhuist, maar bij de toetsing aan de beleidsnotitie "Kader Woonzorg initiatieven Berkelland" wordt nog weer een andere stelling ingenomen. "Bij beschermd wonen (Wmo) zijn er twee ontwikkelingen. A. Bij nieuwe instroom zetten we in op thuis wonen met ondersteuning (ambulantisering). B. We streven er naar dat mensen die intramuraal wonen als dat mogelijk is zelfstandig/begeleid gaan wonen (extramuralisering)."

"Binnen de Geestelijke gezondheidszorg is een transitie gaande. De uitstroom vanuit RIBW 's/GGZ (intramuraal wonen) naar (beschermd) zelfstandig wonen wordt gestimuleerd. De landelijke opgave gaat uit van een 30% reductie van het aantal intramurale plekken. Inzet op nieuwe tussenvormen: De uitstroom vindt al plaats. Dat is meestal naar (betaalbare) zelfstandige woningen, maar er is een (beperkt) deel van de cliënten dat terug moet kunnen vallen op ongeplande ondersteuning. Dan is een geclusterde woonvorm nodig waarin men zelfstandig woont. Het aanbod van nieuwe woonvorm die daarin voorzien wil de gemeente geven."

Op geen enkele wijze wordt aannemelijk gemaakt dat sprake is van ambulantisering of extramuralisering. Het gaat om dezelfde groep als die in Eibergen, die geenszins ooit onder de noemer ambulantisering of extramuralisering is gebracht. Het plan is dan ook strijdig met de beleidsnotitie “Kader Woonzorg initiatieven Berkelland”.

Reactie:

Allereerst kan worden opgemerkt, dat de aangehaalde tekst in de eerste alinea (Beschermd wonen) uit de Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025 komt.

De tekst in de tweede alinea komt uit hoofdstuk 4 “afwegingen om nieuwe initiatieven te beoordelen” van de beleidsnotitie “Kader Woonzorg initiatieven Berkelland”. Onderdeel van de afweging is of het initiatief bijdraagt aan de versterking van het zorgaanbod in Berkelland nu én op de langere termijn. Die afweging verschilt per type zorg en type woonvorm.

Een groot deel van de bewoners heeft een Wet langdurige zorg (Wlz)-indicatie en een kleiner deel een Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) indicatie. Een Wlz-indicatie is voor mensen, die langdurige intensieve ondersteuning voor hun zorgbehoefte nodig hebben. Een Wlz-indicatie is in de regel levenslang. Een Wmo-indicatie voor Beschermd Wonen is tijdelijk, bijvoorbeeld voor enkele jaren, met als doel uitstroom of doorstroom naar lichtere zorg. Het gaat om dezelfde zwaarte van zorg. Vanuit deze woonvorm doet men alles om de bewoners te laten meedoen in de maatschappij. Dat maakt dat er ruimten worden gebouwd waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.

De meerwaarde van deze nieuwe locatie is dat achter de voordeur alle bewoners een eigen appartement of studio met ‘eigen’ voordeur en eigen sanitair hebben. Er is geen verandering in het aantal bewoners. 1 logeerplek wordt omgezet in een vaste plek. Er is 24 uur per dag begeleiding aanwezig. Ook deze begeleiding (minimaal 2 begeleiders) is niet veranderd. Deze begeleiding bestaat uit dag-, tussen- en avonddienst(en) en een slaapdienst.

Initiatiefnemer verwacht een toename in welzijn, omdat de bewoners een eigen voordeur en meer eigen ruimte gaan krijgen.

Binnen de woonvorm bestaat de mogelijkheid om zo zelfstandig mogelijk te wonen in een eigen appartement of studio. Het complex heeft echter ook gezamenlijke huiskamers waar cliënten met een behoefte voor groepswonen terecht kunnen. Dit maakt dat in dit concept gericht gekeken kan worden naar wat iemand nodig heeft en de zorg afgestemd kan worden op het individu.

De inzet bij iedere bewoner zal altijd zijn dat men zoveel als mogelijk zelfstandig kan doen en dat zal dus ook leiden tot doorstroom naar een andere vorm van ondersteuning of uitstroom (weer zelfstandig wonen bijvoorbeeld).

Het plan is in lijn met de beleidsnotitie “Kader Woonzorg Initiatieven Berkelland”.

- 1.5. “Tot slot biedt de gemeente ruimte aan nieuwe (innovatieve) woorzorginitiatieven voor mensen die aangewezen zijn op 24 uur per dag zorg nabij of permanent toezicht én voor mensen met een lichtere zorgvraag. Dat doet de gemeente op basis van het Kader Woonzorginitiatieven en een zorgvuldige ruimtelijke afweging. Innovatie is hierbij nodig, ook om een oplossing bieden voor het tekort aan zorgpersoneel.” Een tekort aan zorgpersoneel betekent dat wij graag vernemen hoe initiatiefnemer overlast in de omgeving gaat voorkomen, ondanks het tekort aan zorgpersoneel.

Reactie:

Een tekort aan zorgpersoneel is een landelijk probleem.

Zoals aangegeven onder 1.4 is er geen verandering in het aantal bewoners dat van de Grotestraat in Eibergen naar de locatie aan de Steenstraat in Borculo verhuist. Er is 24 uur per dag begeleiding aanwezig. Ook deze begeleiding (minimaal 2 begeleiders) is niet veranderd. Deze begeleiding bestaat uit dag-, tussen- en avonddienst(en) en een slaapdienst.

Initiatiefnemer heeft veel ervaring met woonvormen. Het aannamebeleid is erop gericht dat bewoners worden gescreend. Men heeft er geen belang bij dat er overlast wordt veroorzaakt. In Eibergen zijn nooit noemenswaardige incidenten geweest. Daar zijn de contacten met de buurt goed.

- 1.6. Wij verzoeken u onze zienswijze over te nemen. Aangezien de ruimtelijke onderbouwing niet aan het Besluit ruimtelijke ordening beantwoordt en zeker niet compleet is, geven wij in overweging aanvrager aan te schrijven en in de gelegenheid te stellen de aanvraag te completeren.

Reactie:

De ruimtelijke onderbouwing wordt door initiatiefnemer op een aantal aspecten aangevuld. De aangepaste ruimtelijke onderbouwing wordt met de overige stukken in ontwerp ter inzage gelegd.

Aanpassingen plan ten opzichte van de inspraak?

Ja, de ruimtelijke onderbouwing wordt aangevuld met de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en met een nadere toelichting over de te verlenen zorg.

Indiener 2

- 2.1. De reden voor onze bezwaren is de massaliteit van de woonzorg, zijnde 26 cliënten en het type cliënt welke hier in een drukke straat met zowel (nachtelijke) horeca als basis onderwijs komen. Door GGNet en de ontwikkelaar wordt continue verwezen naar de locatie te Eibergen, echter dit is in onze ogen geen correct vergelijk omdat het hier om 13 cliënten gaat. Ook is deze locatie verder van de horeca gesitueerd en is er geen basisschool in de omgeving.

Reactie:

De massaliteit van de woonzorg, zijnde 26 bewoners en het type bewoner, verandert niet ten opzichte van de locatie in Eibergen. Ook in Eibergen wonen 26 personen. In de (oorspronkelijke) woning wonen 13 mensen en in de drie bijgebouwde woningen op dit perceel wonen 12 mensen (4 bewoners per woning). Daarnaast wordt 1 logeerplek omgezet in een vaste plek. In totaal 26 bewoners. Het verschil ten opzichte van Eibergen is inderdaad dat er in Borculo sprake is van een (drukke) straat met (nachtelijke) horeca en een basisschool in de omgeving.

Initiatiefnemer heeft veel ervaring met woonvormen. Vaak zitten deze midden in een woonwijk, zoals in Groenlo, Zutphen en Didam. Ook zijn hier basisscholen in de nabijheid. In Doetinchem is een groot aanbod van horeca in de buurt. Dit levert geen problemen op. Het aannamebeleid is erop gericht dat de bewoners worden gescreend. Men heeft er geen belang bij dat er overlast wordt veroorzaakt. In Eibergen zijn nooit noemenswaardige incidenten geweest. Daar zijn de contacten met de buurt goed.

- 2.2. Door GGNet wordt aangegeven dat hier categorie 1 tot en met 3 cliënten komen waarbij het merendeel categorie 3 zijn. Wie garandeert ons dat er in de toekomst niet categorie 4 of zelfs 5 cliënten komen als het bestemmingsplan is gewijzigd naar maatschappelijk?

Reactie:

Zoals vermeld onder 1.3 is er een aanvraag omgevingsvergunning uitgebreide procedure voor dit bouwplan ingediend. Hiermee wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Dit betekent, dat er (eventueel) een omgevingsvergunning wordt verleend voor dit specifieke bouwplan met de daarbij aangevraagde doelgroepen, namelijk categorieën 1 tot en met 3.

Dit is in de ruimtelijke onderbouwing, die onderdeel uitmaakt van de aanvraag omgevingsvergunning, aangegeven en dit wordt ook in de (eventueel) te verlenen omgevingsvergunning als voorwaarde opgenomen.

Daarnaast voldoet het gebouw niet en is het gebouw niet ingericht op de categorieën 4 (is met name somatische zorg) en categorie 5 (is beveiligd wonen). Het pand zal dan ook niet gebruikt worden voor deze categorieën.

Met deze afwijking van het bestemmingsplan voor dit bouwplan wordt niet de bestemming, in dit geval horeca, gewijzigd. Als er in de toekomst behoefte is aan een zwaardere categorie, categorie 4 of 5, dan wordt dit getoetst aan de dan geldende wetgeving, waarbij wederom een procedure moet worden doorlopen.

Bij plaatsingen van bewoners wordt enorm goed gekeken of de bewoners ook passen in de buurt. Een deel van de mensen (zedendelinquenten en notoire gebruikers) worden hier niet geplaatst, omdat dit niet passend is voor de buurt. Hiervoor worden exclusie criteria gehanteerd.

Aanpassingen plan ten opzichte van de inspraak?

Ja, de ruimtelijke onderbouwing wordt aangevuld met een nadere uitleg over de zorg voor wat betreft de doelgroep, de vormen en zorgzwaartes.

Indiener 3

- 3.1. De reden voor onze bezwaren is de massaliteit van de woonzorg, zijnde 26 cliënten en het type cliënt welke hier in een drukke straat met zowel (nachtelijke) horeca als basis onderwijs komen. Door GGNet en de ontwikkelaar wordt continue verwezen naar de locatie te Eibergen, echter dit is in onze ogen geen correct vergelijk omdat het hier om 13 cliënten gaat. Ook is deze locatie verder van de horeca gesitueerd en is er geen basisschool in de omgeving.

Reactie:

Zie hiervoor de reactie onder 2.1.

- 3.2. Door GGNet wordt aangegeven dat hier categorie 1 tot en met 3 cliënten komen waarbij het merendeel categorie 3 zijn. Wie garandeert ons dat er in de toekomst niet categorie 4 of zelfs 5 cliënten komen als het bestemmingsplan is gewijzigd naar maatschappelijk.

Reactie:

Zie hiervoor de reactie onder 2.2.

- 3.3. Daarnaast hebben enkele direct betrokken bureaus ook bezwaren tegen de bouw/indeling van de nieuwbouw. Deze tast hun privacy aan en zal met betrekking tot onder andere parkeren tot overlast leiden voor de direct betrokkenen. Dit is wederom het gevolg van de massaliteit.

Reactie:

Wij hebben van één van de direct betrokken bureaus een inspraakreactie ontvangen. Zie hiervoor onder 'indiener 1'.

Er is geen inspraakreactie ingediend met betrekking tot parkeren. Wel kan hierover worden opgemerkt, dat er 9 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Deze zijn ruim voldoende om te voorzien in de parkeerplaatsen voor personeel (4-6 parkeerplaatsen). Daarmee blijven er nog 3-5 parkeerplaatsen over voor ambulante zorg, bezoekers en leveranciers. Omdat het een verplaatsing van een al jaren bestaande woongroep in Eibergen naar Borculo betreft, blijkt uit ervaringscijfers, dat de bewoners geen eigen auto bezitten. Het plan voorziet daarmee in voldoende parkeergelegenheid.

Aanpassingen plan ten opzichte van de inspraak?
Nee.

RO/januari 2025