



HERBOUW SOCIAAL PENSION.DOCX

Calculatie gemeente Boxtel

DOEL

Herbouw van
sociaal
Pension
Boxtel waarbij
woonstichting
JOOST in
samenwerking
met de
gemeente
Boxtel tijdelijk
onderdak
biedt aan
mensen om
hun leven
weer op de rit
te krijgen.

**Maarten
Voets**

September
2024

Inhoud

Inleiding.....	2
Deelnemende afdelingen	3
Projectondersteuner ruimtelijke ontwikkeling.....	3
Juridisch adviseur ruimtelijke ontwikkeling	3
Afdeling IVR/B&U	3
Afdeling Volkshuisvesting / wonen	3
Stedenbouwkundige	3
Afdeling VTH.....	4
Afdeling groen / ecologie	4
Afdeling Duurzaamheid	4
Afdeling Sociaal Domein.....	4
Afdeling Communicatie	4
Uren per afdeling.....	5

Inleiding

Het sociale pension in Boxtel bestaat momenteel uit 33 kleine eenpersoonsappartementen en biedt tijdelijk onderdak aan mensen die hulp nodig hebben om hun leven weer op de rails te krijgen. Bewoners ontvangen vaak begeleiding, bijvoorbeeld van welzijnsorganisatie ContourdeTwern. Daarnaast worden 9 appartementen verhuurd aan Maatschappelijke Ondersteuning (MO) Den Bosch.

Het pension is gevestigd in een oud hotel dat niet meer voldoet aan de huidige brandveiligheidsvoorschriften. Woonstichting JOOST heeft al enkele jaren de wens om dit pension te herbouwen op dezelfde locatie.

Op 24 juli jongstleden heeft Woonstichting JOOST in een brief opnieuw aandacht gevraagd voor twee projecten in de Van Coothstraat in Boxtel. Door beperkte capaciteit zijn deze projecten nog niet eerder opgepakt, waaronder het project 'Sociaal Pension Boxtel' aan de Van Coothstraat 2-4.

Vanuit het sociaal domein is bekend geworden dat er een regionale subsidie beschikbaar is voor het bestrijden van dakloosheid. Hierdoor kan extra capaciteit worden ingezet om dit specifieke project op te starten.

Dit document is opgesteld om een inschatting te maken van de benodigde inzet van uren vanuit de gemeente Boxtel.

Deelnemende afdelingen

Ter voorbereiding op de start van dit project is een inventarisatie gemaakt van de verschillende afdelingen binnen de organisatie die mogelijk betrokken kunnen zijn tijdens het proces. De onderstaande afdelingen hebben aangegeven hieraan te moeten bijdragen. Uitgangspunt hierbij is dat JOOST kartrekker is van het project is en dat de gemeente hierin een adviserende en toetsende rol heeft.

Projectleider ruimtelijke ontwikkeling

De projectleider RO coördineert het project 'Sociaal Pension Boxtel' vanuit de rol van de gemeente en is het aanspreekpunt voor zowel interne als externe stakeholders. Dit alles in nauwe samenwerking met JOOST. De projectleider van JOOST blijft uiteindelijk eindverantwoordelijk aangezien JOOST de initiatiefnemer is.

Projectondersteuner ruimtelijke ontwikkeling

De projectondersteuner ondersteunt de projectleider RO met administratieve en organisatorische taken, helpt bij het opstellen van documentatie en rapporten en verzorgt de communicatie en coördinatie tussen verschillende partijen. Dit alles vanuit de rol van de gemeente.

Juridisch adviseur ruimtelijke ontwikkeling

De juridisch adviseur adviseert over juridische aspecten van het project, zoals wet- en regelgeving en beoordeelt daarnaast de juridische haalbaarheid van de plannen. Mocht het nodig zijn ondersteunt hij bij eventuele juridische procedures en geschillen.

Afdeling IVR/B&U

IVR/B&U beoordeelt en adviseert over de verkeerssituatie rondom het project en zorgt voor de inrichting en aanpassing van wegen, parkeerplaatsen en andere verkeersvoorzieningen. Daarnaast zorgen ze voor de uitvoering van eventuele aanpassingen in de openbare ruimte, zoals straatmeubilair en groenvoorzieningen. Met name het realiseren van parkeerplaatsen rondom deze locatie zal veel onderzoek en dus tijd gaan kosten, hierbij de volgende aandachtspunten:

- Welk parkeernorm moeten we hanteren we (kamerbewoning / appartement / ??).
- Hoe streng zijn we m.b.t. parkeren als het om dak- en thuislozen gaat (hebben die wel een auto?).
- Mogelijke oplossing in combinatie met ander project van JOOST "appartementen van Coothstraat".
- Mogelijk parkeren realiseren naast fietsenstalling station Boxtel.
- Mogelijk parkeren realiseren tussen Prins Hendrikstraat en fietstunnel Ossenpad.
- Mogelijk parkeren realiseren parallel aan fietsenstalling station.

Afdeling Volkshuisvesting / wonen

Adviseert over volkshuisvestingsbeleid en -regelgeving en sluit in het begin aan bij gesprekken met sociaal domein over de definitieve invulling van het pension qua doelgroepen.

Stedenbouwkundige

De stedenbouwkundige beoordeelt de stedenbouwkundige inpassing van het project en adviseert over ruimtelijke ordening en architectonische aspecten. Met name het terugkeren van de stijl en geschiedenis van bestaande gevels is hierin belangrijk.

Afdeling VTH

VTH beoordeelt en verleent bouwvergunningen en houdt toezicht op de naleving van vergunningen tijdens de bouw en exploitatie. Mocht er een bezwaar en beroepsfase komen dan worden hier ook extra uren op ingezet.

Afdeling groen / ecologie

Dit valt onder de uren van IVR/B&U echter is het wel een aandachtspunt binnen dit project. Groen toevoegen op daken of gevels of in de beperkte buitenruimte vergt onderzoek.

Afdeling Duurzaamheid

Afdeling duurzaamheid adviseert over duurzaamheidsmaatregelen en denkt mee over duurzaamheid van bouwmaterialen en energie-efficiëntie. Denk hierbij aan groene daken, groene gevel, (geluids-) isolerende gevel, waterberging op het groene dak en mogelijke hittestress in en om het pand.

Afdeling Sociaal Domein

Het sociaal domein is een belangrijk speler in dit project, houdt zich bezig met de doelgroep(en) van het sociaal pension en hun behoeften en adviseert over sociaal-maatschappelijke aspecten.

Samen met JOOST moet besloten worden welke invulling we gaan geven aan het sociaal pension.

Naast daklozen kunnen we ook denken aan crisisopvang, doorstroomlocaties voor statushouders of andere mogelijkheden. Daarbij ook rekening houdend dat er wellicht gemeenschappelijke ruimtes moeten komen en er wellicht diversiteit in formaat kamers moet komen.

Alle keuzes hebben mogelijk invloed op de leefbaarheid van de wijk en zullen zorgvuldig overwogen moeten worden.

Afdeling Communicatie

De afdeling communicatie verzorgt in samenwerking met de afdeling communicatie van JOOST de communicatiestrategie en -uitingen rondom het project. Ze informeren belanghebbenden, bewoners en andere betrokkenen over de voortgang en impact van het project. Een groot gedeelte valt onder reguliere werkzaamheden van JOOST, echter de gevoeligheid van 'opvang' binnen de gemeente Boxtel vergt extra zorgvuldigheid.

Uren per afdeling

Medewerkers intern	Totaal
Projectleider RO	150
Juridisch adviseur RO	36
Projectondersteuner RO	50
IVR/B&U	100
VHV-wonen	10
Stedenbouwkundige	40
VTH (bouwaanvraag)	56
VTH (bezwaar en beroepsfase) indien noodzakelijk	(+28) niet meegenomen in totaal
Groen/ecologie	Opgenomen bij IVR B&U
Duurzaamheid (klimaatadaptatie / energie / warmte / circulariteit)	10
Financiën	5
Sociaal domein	30
Communicatie	10
Onvoorzien	40
TOTAAL uren	502

De kosten van de planbegeleiding vanuit de gemeente voor Van Coothstraat 2-4 Boxtel zijn geraamd op € 50.200,-. Er is gerekend met een uurtarief van € 100,- per uur.