

# Projectvoorstel

Herstructurering Langen Akker 301 – 307

Berg & Terblijt



Partners in Maatwerk – Zuid B.V.

Wijz. 1. 31 maart 2017

## Aanleiding

De gemeente Valkenburg a/d Geul is voornemens om een drietal standplaatsen aan de woonwagenlocatie Langen Akker te Berg & Terblijt te gaan herstructureren. In 2016 zijn hieromtrent afspraken gemaakt, welke zijn vervat in onderhavig projectvoorstel. Door de herstructurering van deze standplaatsen wordt op de woonwagenlocatie voor de oostelijke zijde een handhaafbare en veilige situatie bewerkstelligd.

Dit projectvoorstel heeft voor ons als doel om gezamenlijk met u als opdrachtgever het kader helder te krijgen, een fundament te leggen onder de herstructureringsoperatie en het wederzijds vertrouwen te krijgen in de juiste aanpak hiervan. Naast een management samenvatting van het projectvoorstel in hoofdstuk 1 bevat dit document de volgende hoofdstukken:

### **1. Management Samenvatting**

Wat doet Pim-Zuid B.V. voor u ?

### **2. Vraagstelling**

Wat verwacht u van ons? Wat is hierbij de exacte scope in de vraagstelling?

### **3. Takenpakket Pim-Zuid**

Welke taken zal Pim-Zuid als uitvoerder van de herstructurering verrichten?

### **4. Doelstelling**

Een omschrijving van de doelen welke dienen te zijn gerealiseerd aan het einde van de herstructureringsoperatie.

### **5. Visie en aanpak**

Waaruit bestaat onze aanpak en waarom verwachten wij dat deze aanpak succesvol is?

### **6. Projectorganisatie**

Op welke wijze wordt de organisatie van dit traject effectief en efficiënt vormgegeven?

# 1. Management samenvatting

De herstructureringsoperatie van de oostelijke zijde van de woonwagenlocatie Langen Akker in Berg & Terblijt staat voor een integraal project dat onder leiding van een Pim-Zuid projectleider tot een goed eind zal worden gebracht. Door het clusteren van een aantal van dezelfde activiteiten ontstaat voor de opdrachtgever maar één moment van besluitvorming.

## 1.1 Waarom Pim-Zuid?

Pim-Zuid is een professioneel beheer- en projectenbedrijf voor woonwagenlocaties dat zich in het werkveld heeft onderscheiden met vakwerk, slagkracht en betrokkenheid bij zowel opdrachtgevers als woonwagenbewoners. Dit heeft geresulteerd in langdurige relaties met onze opdrachtgevers in Limburg.

Pim-Zuid heeft landelijk veel ervaring met en inzicht in het gedrag van woonwagenbewoners en is binnen gemeenten zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau goed ingevoerd.

Wij bieden u interne én externe professionals aan die bekend zijn met de mores van de doelgroep, inclusief de zaken die spelen in trajecten als deze. Dat zijn onder andere mensen met gespecialiseerde juridische kennis, gespecialiseerde technische en bouwkundige kennis en mensen die beschikken over bewezen geschiktheid en vaardigheden in de communicatie met de doelgroep.

## 1.2 Onze aanpak samengevat: het dichterbij brengen van succes!

Op hoofdlijnen staat onderstaand kernachtig onze aanpak vermeld zoals wij die voorstaan om de herstructureringsoperatie tot een goed einde te brengen:

1. Wij zullen projectmatig te werk gaan met een 'platte' projectstructuur (korte lijnen tussen uitvoering en opdrachtgever).
2. De projectleider van Pim-Zuid legt gedurende de looptijd van het project verantwoording af aan de gemeente over de voortgang in kwaliteit, geld, risico's en doorlooptijd.
3. Onze visie op de aanpak van dit project kan door de volgende punten worden samengevat:
  - I. Heldere opdrachtgever - opdrachtnemer relatie;
  - II. Resultaatgerichte en klantgerichte sturing;
  - III. Doen wat al kan worden gedaan;
  - IV. Gebruiken wat al is gedaan;
  - V. Veranderkundig verantwoord (met ruime aandacht voor communicatie onder ons motto 'duidelijk en vasthoudend op de inhoud en zorgzaam op de relatie');
  - VI. Nauwe samenwerking met het traject Handhaving en Normalisatie.

4. De definitiefase levert de volgende resultaten:
  - I. de gesprekken met bewoners op gang brengen opdat de vertrouwensrelatie wordt verbeterd. Hetzelfde moet gebeuren bij de betrokken gemeentelijke afdelingen om de samenwerking in gang te zetten;
  - II. het verzamelen en checken van de status van alle documentatie;
  - III. het uitvoeren van aanvullend benodigde onderzoeken indien noodzakelijk;
  - IV. het vaststellen van wat wel en niet tot het project behoort (scope) om te kunnen komen tot een eerste raming van kosten en doorlooptijd. Hiermee kunnen ook de huidige budgetten worden geëvalueerd.

## **2. Vraagstelling**

Met de opdrachtgever zijn een aantal afspraken m.b.t. de herstructurering vastgelegd, die samen het kader bieden waarbinnen de herstructurering dient te worden uitgevoerd. Deze afspraken behelzen het volgende:

- standplaats 307 wordt opgeheven;
- de locatie wordt op een zodanige wijze geherstructureerd dat handhaving door de gemeente mogelijk is.

### **1. In kwalitatieve zin**

A. Onder herinrichting wordt verstaan: het waar nodig verleggen, herstellen of vernieuwen van de ondergrondse infrastructuur, het waar nodig saneren van de bodem, het waar nodig renoveren van de standplaatsen en bergingen met sanitaire unit, het verplaatsen van bestaande woonvormen, het realiseren van een brandveilige woonwagenlocatie.

B. Het uitgangspunt daarbij is het realiseren van veilige en handhaafbare woonwagenlocaties.

### **2. Inzake tijd en geld**

De opdrachtgever dient voor de herstructurering een budget beschikbaar te stellen. Een limitatieve lijst met de inbegrepen kosten is opgenomen in bijlage X.

Uitgangspunt is, dat met dit project wordt aangevangen in 2017.

### 3. Takenpakket Pim-Zuid

Om het project, zoals dat in de hiervoor genoemde vraagstelling is beschreven, integraal te kunnen uitvoeren dient er een breed scala aan werkzaamheden te worden uitgevoerd, zowel in de voorbereidingsfase als in de fysieke uitvoering van het project. Zoals hiervoor reeds aangegeven wordt met 'integraal' bedoeld: het leiden en uitvoeren van het gehele project. Dat houdt in dat alle werkzaamheden zullen worden uitgevoerd door onze interne en externe professionals. Om helderheid te scheppen in de taken die wij uit zullen voeren ten behoeve van het project, hebben wij onderstaand nader gespecificeerd welke werkzaamheden Pim-Zuid zal uitvoeren om het project tot een goed einde te brengen:

#### **Vorbereidend werk:**

- Een juridische schouw van alle bestaande regelgeving en documentatie;
- Advisering inzake verplaatsing van bestaande opstallen;
- Onderzoek en advies naar verzekeringen en risicoafdekking;
- Constructief en bouwkundig advies;
- Het uitvoeren van alle benodigde onderzoeken zoals archeologie, cultuurhistorie, ecologie, flora en fauna, bodem, erosie, externe veiligheid, milieuzonering, luchtkwaliteit, geluid, verkeer, geur, water, kabels en leidingen en explosieven indien noodzakelijk;
- Funderingsadvies;
- Het opstellen van de begroting;
- Het maken van de planning;
- Het maken van situatietekeningen
- Het aanvragen extern van bouwtekeningen, constructietekeningen etc. indien noodzakelijk;
- Het opstellen van berekeningen;
- Het begeleiden van de werkzaamheden voor het opstellen en aanvragen van de benodigde vergunningen en ruimtelijke procedures zoals bestemmingsplanwijzigingen, herzieningen en ontheffingen en de ruimtelijke onderbouwing.
- Het voeren van bewonersgesprekken;
- Het aanbesteden van diensten, leveringen en werken, waarbij het aanbestedingsbeleid van de opdrachtgever wordt gevolgd.

#### **Uitvoerend werk:**

- Het onderhandelen met de bewoners inzake ZAV-vergoedingen, verhuiskostenvergoedingen en renovatie op basis van de gemaakte afspraken indien deze van toepassing zijn;
- Het sluiten van koop- en huurcontracten met de bewoners;
- Het begeleiden van bewoners in het herstructureringstraject;
- Het verleggen, herstellen of vernieuwen van de ondergrondse infrastructuur;
- Het slopen en afvoeren van de opstallen en de standplaatsen;
- Het renoveren van de standplaatsen;
- Het verplaatsen van bestaande woonvormen;
- Het bouwen van erfafscheidingen.

De kosten voor de dienstverlening van Pim-Zuid worden op basis van nog uit te brengen offerte in rekening gebracht.

## 4. Doelstelling

De gemeente heeft in de luchtfoto van 25-5-2016 (zie foto in bijlage) een wenselijke situatie kenbaar gemaakt om de locatie brandveilig te maken. Hierdoor komt 1 standplaats te vervallen. Realisatie en afronding van de herinrichting van de woonwagenlocatie uiterlijk per 31 december 2017, waarna er sprake is van een veilige en handhaafbare woonwagenlocatie.

Inmiddels is er al werk verricht door Pim-Zuid in de voorbereidende fase en zijn de contouren geschetst voor de geherstructureerde woonwagenlocatie. Deze zullen bij opdracht verder worden uitgewerkt.

In de huidige situatie zijn de standplaatsen aan de Langen Akker, gelegen aan de oostelijke zijde van de locatie, niet breed genoeg voor het plaatsen van woonwagens of chalets conform het Bouwbesluit 2012. Het uitgangspunt is dat er een WBDBO van 60 min. wordt gecreëerd, oftewel een afstand van 5 meter tussen de woonwagens/chalets wordt bereikt.

Om uitvoering te geven aan deze voorwaarden dient de standplaats aan de Langen Akker 307 te worden opgeheven. De bestaande huurwoonwagen van de Langen Akker 305 dient tot op 5 meter afstand van de dubbele woonwagen aan de Langen Akker 309 te worden geplaatst. Hierdoor kan er op standplaats Langen Akker 303 een standaard dubbele woonwagen of chalet worden geplaatst, e.e.a. zoals aangegeven in de tekeningen 'bestaande toestand' en 'nieuwe toestand', welke u in de bijlagen aan treft.

Voor bovengenoemde verplaatsingen dienen de standplaatsen te worden aangepast met bestrating. De voorzieningenput van de oude standplaats Langen Akker 307 komt te vervallen. De voorzieningenput van standplaats Langen Akker 305 wordt dan enkele meters in noordelijke richting geplaatst.

De bergingen van de Langen Akker 303 en 305 blijven intact en de berging van de Langen Akker 307 komt leeg te staan. In de berekening in de bijlage is een bedrag opgenomen om de berging van de Langen Akker 307 te slopen. Echter adviseren wij - gezien de huidige situatie achter de bergingen, waar auto's etc. worden opgeslagen- om deze berging van binnen te strippen, het sanitair en de nutsvoorzieningen te verwijderen en de berging vervolgens te verhuren aan de huurder van de Langen Akker 305 of 309 als zijnde berging, waarbij de huur wordt verhoogd.

Tussen de standplaatsen Langen Akker 301, 303, 305 en 309 komen Heras draadhekwerken. Niet opgenomen zijn toegangspoorten en hekwerken voor standplaatsen 303, 305 en 309. Pim-Zuid adviseert deze hekwerken te plaatsen, daar dit verhindert vreemde auto's (eigendom van derden) er worden geparkeerd.

Tevens wordt opgenomen om hekwerken tussen de standplaatsen 311,315,317 en 319 te plaatsen.

## **5. Visie aanpak**

Pim-Zuid staat een aanpak voor waarin 7 punten centraal staan, die in dit hoofdstuk verder zullen worden uitgewerkt:

1. Heldere opdrachtgever - opdrachtnemer relatie;
2. Resultaatgerichte en klantgerichte sturing;
3. Gefaseerde, planmatige en beheersbare aanpak;
4. Doen wat al kan worden gedaan;
5. Gebruiken wat al is gedaan;
6. Veranderkundig verantwoord;

### **5.1 Heldere opdrachtgever - opdrachtnemer relatie**

De opdrachtgever-opdrachtnemer relatie tussen gemeente Valkenburg a/d Geul en Pim-Zuid wordt op de volgende wijze vormgegeven:

- a. heldere verdeling van verantwoordelijkheden en bevoegdheden;
- b. centrale regie vanuit het project dat door Pim-Zuid wordt geleid;
- c. kaders vanuit de opdrachtgever m.b.t. budget, financiering en besluiten;
- d. tijdige, juiste en volledige informatieverstrekking t.b.v. de uitvoering van het project;
- e. vertrouwen: zo bevelen wij toetsing van delen van onze activiteiten van harte bij u aan.

### **5.2 Resultaatgerichte en klantgerichte sturing**

Wij staan een resultaat- en klantgerichte aanpak voor die gebaseerd is op het volgende:

- a. transparante uitvoering door maandelijks de voortgang te rapporteren;
- b. een duidelijke communicatie met bewoners en de opdrachtgever;
- c. klantgericht naar bewoners: de realisatie van gemaakte of te maken afspraken met bewoners binnen de kaders;
- d. klantgericht naar opdrachtgever: de uitvoering van de vraagstelling: in onze besluiten en activiteiten staat de nagestreefde eindsituatie immer centraal.

### **5.3 Gefaseerde, planmatige en beheersbare aanpak**

Pim-Zuid benadrukt het belang van snelheid ('doen wat al kan worden gedaan' en 'gebruiken van hetgeen al is gedaan') en controle. Snelheid is noodzakelijk i.v.m. de door de opdrachtgever gewenste einddatum en de beschikbaarstelling van gelden. Het behouden van controle geschiedt bovenal door een planmatige en beheersbare aanpak.

De beheersbare aanpak bestaat naast het bovengenoemde uit:

- a. Heldere opdrachtomschrijving.
- b. Heldere procedures binnen het project ter beheersing van de voortgang.
- c. Besluitvorming: besluiten met directe invloed op het eindresultaat en of het budget. Dit geldt ook voor besluiten waarbij bekostiging uit de onvoorzien post gewenst is.
- d. Korte escalatielijnen: zaken die niet kunnen wachten tot een eerstvolgende overleg met de gemeente, worden op initiatief van de projectleider ter besluitvorming voorgelegd aan de contactpersoon van de gemeente Valkenburg a/d Geul.
- e. Tijdens het periodiek overleg met de gemeente Valkenburg a/d Geul vindt er een evaluatie plaats. Hierbij legt de projectleider verantwoording af over de werkzaamheden van de afgelopen periode.

#### **5.4 Doen wat al gedaan kan worden**

Een beheerste aanpak wil niet zeggen dat geen snelheid kan worden gemaakt, integendeel. Dit kan worden gedaan door bewoners, waarvan reeds bekend is dat zij naar elders willen vertrekken, hierin te faciliteren.

- a. hiermee ontstaat gelegenheid tot bodemsanering, renovatie en schuifruimte van delen van de locatie;
- b. hiermee wordt helder gemaakt aan voor- en tegenstanders dat de realisatie van de geherstructureerde locaties dichterbij komt;
- c. hiermee wordt een aanvang gemaakt met de onthechting van de bestaande sociaal-culturele infrastructuur welke de voortgang positief kan beïnvloeden.

Uiteraard vergt dit de nodige in dit plan passende voorbereidingen. Hierbij kan worden gedacht aan de aanbesteding van werk.

Hiermee start het eerste cluster al tijdens de definitiefase. De fases kunnen elkaar derhalve overlappen. Vooralsnog menen wij dat dit mogelijk is door de verrichte voorbereidingen.

#### **5.5 Gebruiken wat al is gedaan**

Er is al veel werk verzet dat beschikbaar en mogelijk bruikbaar is. Dit zal verder worden geïnventariseerd en kritisch moeten worden getoetst zodra wij aan het werk gaan. Denk hierbij aan:

- a. de reeds verrichte wensregistratie van bewoners;
- b. de reeds verrichte opnames, metingen en ontwikkelde schetsplannen voor de locatie;
- c. de reeds opgevraagde offertes. De hieraan verbonden kosten komen ten laste van het budget van dit project.



## 5.6 Veranderkundig verantwoord

Wij hebben de wensen van de bewoners reeds geïnventariseerd en de plannen globaal kenbaar gemaakt. Echter, een situatie van volledige acceptatie van de plannen onder de huidige woonwagenebewoners is nog niet bereikt. Er zijn nog vele weerstanden te overwinnen, hetgeen op de volgende wijze wordt aangepakt:

- bewoners zullen verdergaand en doorlopend worden betrokken;
- in de eerste periode ligt de nadruk op het herstel van vertrouwen en het openen van de communicatielijnen;
- het zoeken naar win-win situaties (om binnen de gestelde kaders overeenkomsten af te kunnen sluiten);
- het geven van een realistisch toekomstperspectief (sociaal, ruimte-ordelijk, technisch en bedrijfseconomisch);
- het in de eerste periode benadrukken van het belang van het maken van sluitende afspraken met alle bewoners is erg ondersteunend voor het proces. Daardoor zal er een groep ontstaan die juist graag wil dat de plannen worden uitgevoerd.

## 6. Project organisatie

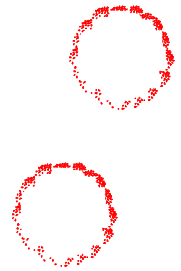
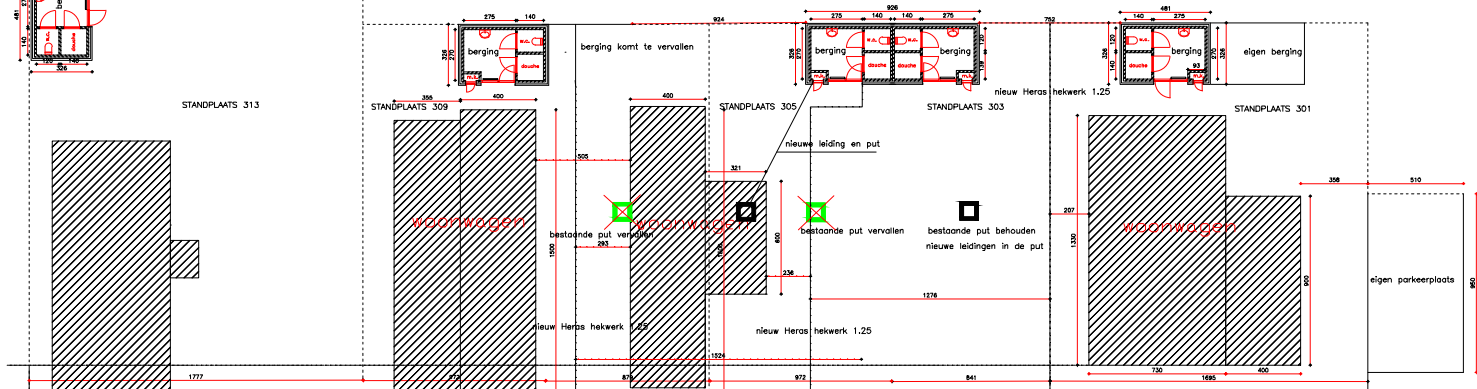
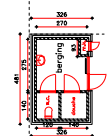
Samenwerken is essentieel om een project te realiseren. Om de samenwerking tussen de opdrachtgever en Pim-Zuid vorm te geven dient er een goede projectorganisatie te worden ingericht. De partners in de projectorganisatie dienen samen met al hun kennis het project tot een goed einde te brengen. Een goede inrichting van deze kennis, de gestelde kaders en controle helpt de partners om zo optimaal mogelijk samen te functioneren. De projectorganisatie voor dit project bestaat uit een projectleider van de gemeente, de projectleider van Pim-Zuid B.V. en de manager van Pim-Zuid B.V.

## Herinrichtingswerkzaamheden Langen Akker 301-307 Berg & Terblijt

	Aannemer	offerte
1 Verwijderen van elektro- en gasinstallatie. LA 307	Enexis	€ 571,00
2 Verwijderen watermeter LA 307	WML (nog geen off.)	€ 270,00
3 Slopen berging LA 307	de Groen	€ 8.196,12
4 Standplaats werkzaamheden LA 303-305-307	van Laar	€ 15.000,00
5 Verplaatsen huurwoonwagen LA 305 richting LA309	Tuinte	€ 3.935,00
6 Dichtzetten onderafzetting LA 305	Tuinte	€ 2.910,00
7 Omgevingsvergunning leges	Gemeente (geen off)	€ 1.267,00
8 Post Heras hekwerk tussen LA 311-315-317-319,	geen off (post)	€ 3.000,00
9 Post onvoorzien 10%		€ 3.514,91
 Subtotaal projekt		€ 38.664,03
 Directievoering en begeleiding Pim-Zuid B.V.		€ 3.866,40
 Totaal Projekt		€ 42.530,44

excl. btw.

bestaand hekwerk



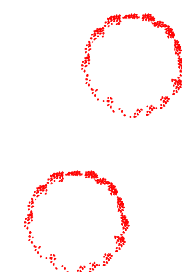
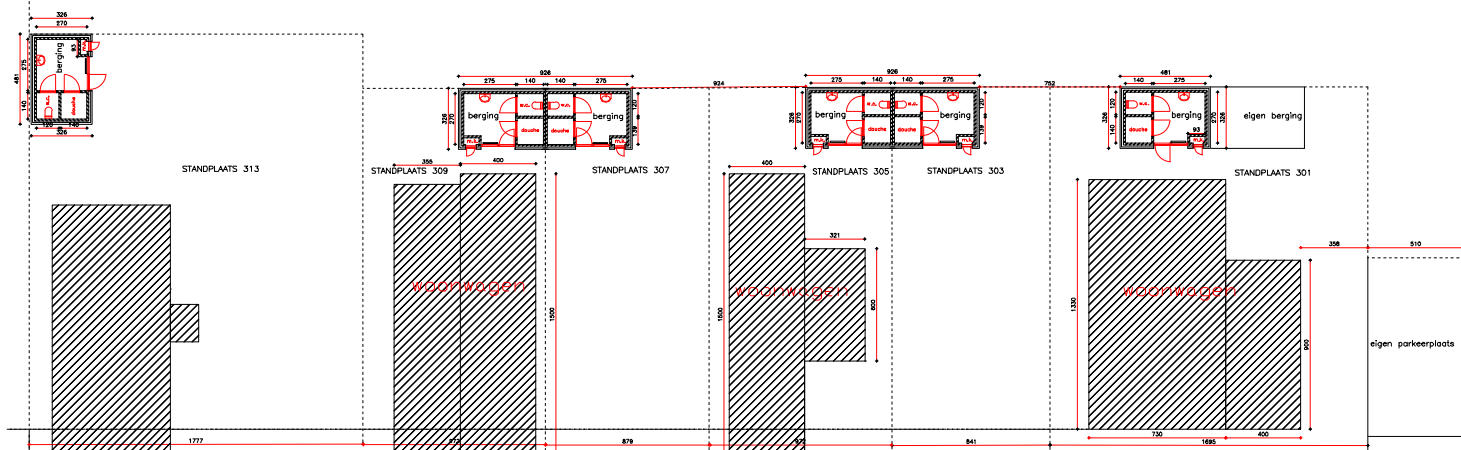
Langen Akker



gemeente Berg & Terblijt  
sectie 0 nr.  
schaal 1:200

project	herinrichting woonwagenlocatie Langen Akker 301 - 307 Berg & Terblijt	
tekening	01	nieuwe toestand
opdrachtgever	PIM Zuid	
schaal	1:200	Partners in Maatwerk-Zuid B.V. Canteleerstraat 97-101, 6217 BW Maastricht tel. 043-3257386 fax. 043-3262310 info@pim-zuid.nl web. www.pim-zuid.nl
datum	23-02-2017	
wijziging	31-03-2017	

bestaand hekwerk



Langen Akker



gemeente Berg & Terblijt  
sectie 0 nr.  
schaal 1:200

project	herinrichting woonwagenlocatie Langen Akker 301 - 307 Berg & Terblijt	
tekening	01	bestaande toestand
opdrachtgever	PIM Zuid	
schaal	1:200	Partners in Maatwerk-Zuid B.V. Canteleerstraat 97-101, 6217 BW Maastricht tel. 043-3257386 fax. 043-3262310 info@pim-zuid.nl web. www.pim-zuid.nl
datum	25-01-2017	