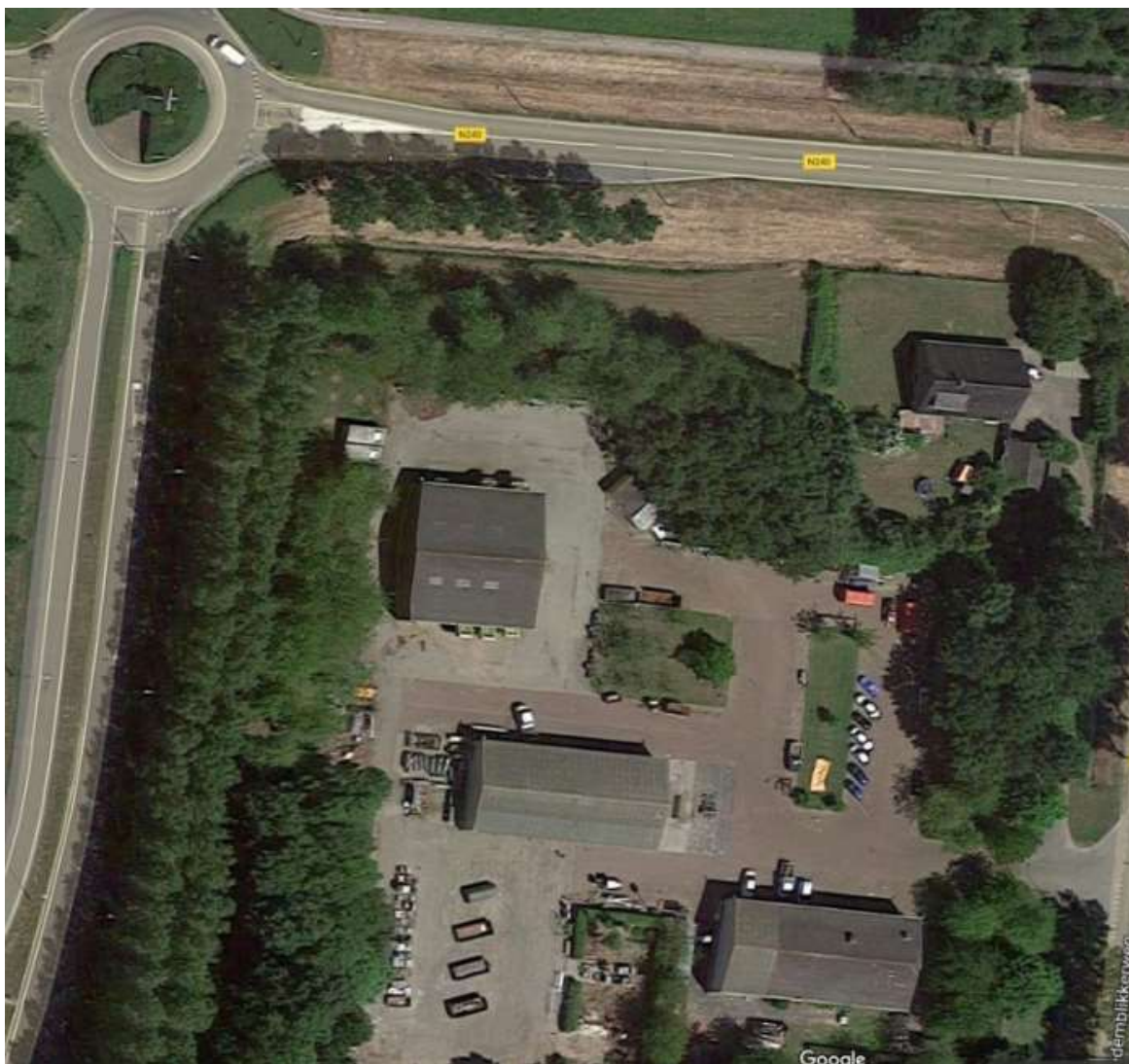


# Projectplan

## Nieuw 'Steunpunt Werf en Veiligheid' Wieringerwerf



**Opdrachtgever** : Gemeente Hollands Kroon  
**Contactpersoon** : de heer Marco Kerssens

**Projectplan**

Nieuw steunpunt gemeentewerf en Veiligheid in Wieringerwerf

## Verantwoording

---

|                      |                                                                                                   |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Titel                | Nieuwbouw 'Steunpunt Werf en Veiligheid'<br>Wieringerwerf in opdracht van gemeente Hollands Kroon |
| Subtitel             |                                                                                                   |
| Projectnummer        | 355717                                                                                            |
| Referentienummer     | .....                                                                                             |
| Revisie              | 1.2                                                                                               |
| Datum                | 16-04-2018                                                                                        |
| Auteur(s)            | G. W. Slappendel (Sweco)                                                                          |
| E-mailadres          | <a href="mailto:gerwin.slappendel@sweco.nl">gerwin.slappendel@sweco.nl</a>                        |
| Gecontroleerd door   | Wieger Pollmann, projectmanager                                                                   |
| Paraaf gecontroleerd |                                                                                                   |
| Goedgekeurd door     | Auke Mollema, teammanager                                                                         |
| Paraaf goedgekeurd   |                                                                                                   |

## **Inhoudsopgave**

|          |                                                                             |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding .....</b>                                                      | <b>4</b>  |
| 1.1      | Aanleiding .....                                                            | 4         |
| 1.2      | Doelstelling .....                                                          | 4         |
| <b>2</b> | <b>Projectdefinitie .....</b>                                               | <b>5</b>  |
| 2.1      | Projectomvang .....                                                         | 5         |
| 2.2      | Basisdocumenten.....                                                        | 5         |
| 2.3      | Vragen ter vaststelling basisuitgangspunten: .....                          | 7         |
| 2.4      | Lijst met contactgegevens.....                                              | 8         |
| <b>3</b> | <b>Projectaanpak .....</b>                                                  | <b>10</b> |
| 3.1      | Projectmanagement .....                                                     | 11        |
| 3.2      | Geld .....                                                                  | 11        |
| 3.2.1    | Investering .....                                                           | 11        |
| 3.2.2    | Exploitatie .....                                                           | 11        |
| 3.3      | Organisatie en overlegstructuur .....                                       | 12        |
| 3.3.1    | Rolverdeling .....                                                          | 14        |
| 3.3.2    | Escalatie .....                                                             | 15        |
| 3.3.3    | Vervanging.....                                                             | 15        |
| 3.4      | Planning .....                                                              | 15        |
| 3.5      | Communicatie .....                                                          | 16        |
| 3.5.1    | Informatie .....                                                            | 16        |
| 3.6      | Kwaliteit - Fasedocument .....                                              | 16        |
| 3.6.1    | Afwijkingen en wijzigingen.....                                             | 17        |
| 3.7      | Risicobeheersing.....                                                       | 17        |
| <b>4</b> | <b>Bouworganisatievorm, inkoop werk en<br/>aannemingsovereenkomst .....</b> | <b>19</b> |
| 4.1      | Bouworganisatievorm.....                                                    | 19        |
| 4.2      | Inkoop werk.....                                                            | 19        |
| 4.3      | Aannemingsovereenkomst.....                                                 | 19        |
| <b>5</b> | <b>Bijlagen .....</b>                                                       | <b>20</b> |
| 5.1      | Investeringsopzet .....                                                     | 20        |
| 5.2      | Overall-planning .....                                                      | 20        |

# **1 Inleiding**

## **1.1 Aanleiding**

Gemeente Hollands Kroon gaat op de huidige locatie van de gemeentewerf van Wieringerwerf aan de Medemblikkerweg 2a in Wieringerwerf een nieuw steunpunt realiseren voor de gemeente, brandweer en Politie.

De gemeentewerf in Wieringerwerf is gedateerd en er moet flink in geïnvesteerd worden om het pand aan de eisen van een werkomgeving in de huidige tijd te laten voldoen. Het college heeft daarom besloten dat de beste optie is om een nieuwe werf te bouwen. Op basis van het dekkingsplan Noord-Holland Noord van de Veiligheidsregio, waarin de aanrijtijden voor de brandweer zijn vastgelegd, moet er in Wieringerwerf een nieuwe kazerne komen. Ook de politie zoekt een nieuwe locatie in Wieringerwerf voor haar regiofunctie. Deze drie ontwikkelingen kunnen worden gecombineerd in één gebouw of één ontwerp.

## **1.2 Doelstelling**

De doelstelling van gemeente Hollands Kroon is het realiseren van een heringericht terrein met opstallen voor gemeentewerf, brandweer en politie op de huidige locatie van de gemeentewerf in Wieringerwerf aan de Medemblikkerweg 2a.

Belangen:

Voor het totale project geldt dat het proces beheerst wordt in geld en tijd.

Niet alleen de gemeente, maar ook de stakeholders van gemeentewerf, brandweer en politie moeten tevreden zijn over het resultaat.

De uitstraling van de opstallen is sober en doelmatig.

Het materiaalgebruik en de detaillering is duurzaam. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de Trias Energetica.

De Trias Energetica is de meest toegepaste strategie om energiebesparende maatregelen te nemen, zodat ze op een efficiënte manier samenwerken. Efficiënt in de zin van: zo duurzaam mogelijk, dus zo energiezuinig mogelijk en met zoveel mogelijk gebruik van energie uit hernieuwbare bronnen. Maar ook in de zin van kosteneffectiviteit: er wordt meer energie bespaard per bestede euro.

Na oplevering van de nieuwe opstallen en het heringericht terrein kan gemeentewerf, brandweer en politie voor zeer lange tijd gebruik maken van hun nieuwe onderkomen. Pas als alle revisiezaken (tekeningen, garanties, certificaten) gearchiveerd zijn, de onderhoudscontracten zijn gemaakt, de restpunten naar tevredenheid zijn afgehandeld en het project is overgedragen aan de afdeling Beheer en Onderhoud van gemeente Hollands Kroon, kan het project als afgerond worden beschouwd.

## **2 Projectdefinitie**

Het project omvat het slopen van bestaande opstallen van de huidige gemeentewerf, het bouwrijp maken van de ondergrond met alles wat er bij komt (asbest-/ bodemsanering, kap, flora fauna, etc.). Diverse vooronderzoeken in het terrein zijn reeds verricht onder begeleiding door Arcadis. Het nieuwbouwen van het programma voor gemeentewerf, brandweer en Politie. Het maken van een ontwerp en uitwerking hiervoor. Het begeleiden van de benodigde vergunningen, inkopen van adviseurs en houden van een aanbesteding voor de uitvoering van het werk.. Het begeleiden van het werk tijdens de uitvoering en het leveren van nazorg.

De projectdefinitie leidt tot een planning zoals weergegeven in paragraaf 3.4. Hierin is ook het besluitvormingstraject van de opdrachtgever/ stakeholders opgenomen.

### **2.1 Projectomvang**

De projectomvang is als volgt:

Nieuwbouw gebouwen:

- Gemeente Beheer en Onderhoud 553 m<sup>2</sup> BVO;
- Brandweer 1009 m<sup>2</sup> BVO;
- Politie 300 m<sup>2</sup> BVO (zonder ruimte voor 3D-loket);

Terreininrichting:

- Gemeente Beheer en Onderhoud 805 m<sup>2</sup>;
- Brandweer 1009 m<sup>2</sup> BVO'
- Politie 764 m<sup>2</sup> BVO.

Gebaseerd op de Ruimtestaat Huisvestingsprogramma Werf en Veiligheid d.d. 27 september 2017.

### **2.2 Basisdocumenten**

De volgende basisdocumenten vormen de uitgangspunten voor dit plan:

- Ruimtestaat Huisvestingsprogramma Werf en Veiligheid d.d. 27 september 2017;
- Functie-relatiediagram ontvangen per e-mail d.d. 9 oktober 2017;
- Brochure Politie 'Huisvestingsconcept Steunpunten' d.d. 25 augustus 2017 (keuze Steunpunt Groot met Opkomfunctie);
- E-mailbericht Gerwin Slappendel van Sweco met financiële bandbreedtes d.d. 4 december 2017;
- Investeringskostenopzet door Sweco d.d. 20 december 2017, aangevuld d.d. 7 februari 2018;
- Bestaande situatie Wieringerwerf van Sweco d.d. 21-02-17
- Asbestinventarisatie SC 540 Type A van Arcadis d.d. 14-10-16
- Toetsing Flora- en Faunawet van koeman en bijkerk bv d.d. 08-10-2016
- Nader onderzoek vleermuizen van koeman en bijkerk bv d.d. 09-10-17
- Activiteitenplan van koeman en bijkerk bv d.d. 24-11-17
- Onderzoek niet gesprongen explosieven van Armaex d.d. 27-10-16

**Projectplan**

Nieuw steunpunt gemeentewerf en Veiligheid in Wieringerwerf

- Uittreksel kadastrale kaart van Topografische dienst Kadaster d.d. 06-02-18
- Quick scan archeologie zoutopslag RWS en gemeente Wieringerwerf van Arcadis d.d. 19-12-16
- Bestaande Kabels en Leidingen van Sweco d.d. 14-12-17
- Milieukundig bodemonderzoek steunpunt RWS en gemeente Wieringerwerf van Arcadis d.d. 17-02-17
- Quick scan archeologie zoutopslag Wieringerwerf van Arcadis d.d. 13-10-16
- Quick scan archeologie zoutopslag Wieringerwerf van Arcadis d.d. 02-12-16

## **2.3 Vragen ter vaststelling basisuitgangspunten:**

1. Basisuitgangspunten van gemeente Hollands Kroon - Eisen ten aanzien van:

- Materiaalgebruik => Onderhoudsarm, geen eisen vanuit Handboek O.R.
- Duurzaamheid en energieprestatie => gunstige zonoriëntatie en minimum eisen uit het Bouwbesluit;
- Beheer en onderhoud/ Archivering projectdossier
- Standaard besteksvoorwaarden?
- Groenstrook zuidkant kavel hoeft niet per sé behouden te blijven.

2. Wie was de opsteller van de Ruimtestaat 'Werf en Veiligheid'? (contactgegevens)

Was dat misschien Theo Verburg Architecten uit Ede?

3. Doornemen alle stakeholders (beslissers, meedenkers en geïnformeerden) risico's?

Gemeente:

- Opdrachtgever
- Gebruikers
- Beheerder

Brandweer: Jan Idema (gegevens bekend)

Politie: Florian Boxma (gegevens bekend)

Rws: Gerard Huntelerslag

Startbespreking d.d. 20 maart 2018 13.00 uur.

4. Welke risico's zien we in dit project?

Met wie houden we een risicosessie? (goede instructie vooraf) Hoe omgevingsmanagement?

- Financieel – budgetoverschrijding
- Financieel/ organisatorisch – tegenvallende aanbesteding, vertraging in planning
- Juridisch – gebruikers blijven aan boord
- Technisch – haalbaarheid ontwerp
- Financieel – haalbaarheid ontwerp
- Kans – toevoeging klimtoren

5. Keuringsmomenten van stakeholders bij vaststelling fases, zie planning

6. Goedkeuring Opdrachtgever van (d.d. documenten als uitgangspunt):

- Investeringsvoorstel
- Offerte architect ME2
- Offerte Sweco

7. Keuring/ vergunningen:

- RO/ Bestemmingsplan
- Welstand – Let op: Er geldt hier geen Welstandsnota.
- Bouwbesluit
- Asbest/ sloop
- Bodem/ BUS-melding

## Projectplan

Nieuw steunpunt gemeentewerf en Veiligheid in Wieringerwerf

- Flora – vleermuizen: mitigerende maatregelen zijn genomen en bestaande nesten worden dichtgezet.
- Kap bomen is afhankelijk van het ontwerp
- Activiteitenbesluit – via RUD, Hoorn

8. Bij inkoop derden voor gemeente naast AIV welke inkoopregels hanteren? Aanbestedingsbeleid gaat via de afdeling Inkoop gemeente Hollands Kroon

9. Tekeningen van de bestaande gebouwen bouwkundig, installatietechnisch?  
Digitaal beschikbaar krijgen via gemeente HK

10. Eisen t.a.v. SROI?  
Nog na te gaan bij gemeente HK

## 2.4 Lijst met contactgegevens

| naam                | organi-<br>satie | mailadres                                                                                | Rol                   |
|---------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Cindy de Ruijter    | Sweco            | <a href="mailto:cindy.deruijter@sweco.nl">cindy.deruijter@sweco.nl</a>                   | PL Sweco              |
| Erik Menzl          | HK               | <a href="mailto:erikmenzl@hollandskroon.nl">erikmenzl@hollandskroon.nl</a>               | WABO                  |
| Erik Struik         | HK               | <a href="mailto:erikstruik@hollandskroon.nl">erikstruik@hollandskroon.nl</a>             | Beheer en Onderhoud   |
| Florian Boxma       | Politie          | <a href="mailto:florian.boxma@politie.nl">florian.boxma@politie.nl</a>                   | Gebruiker - Politie   |
| Gerard Huntelerslag | Rws              | <a href="mailto:gerard.huntelerslag@rws.nl">gerard.huntelerslag@rws.nl</a>               | OG – RWS              |
| Gerwin Slappendel   | Sweco            | <a href="mailto:gerwin.slappendel@sweco.nl">gerwin.slappendel@sweco.nl</a>               | PM - OG               |
| Jan Dirk Bleeker    | HK               | <a href="mailto:jandirkbleeker@hollandskroon.nl">jandirkbleeker@hollandskroon.nl</a>     |                       |
| Jan Idema           | VRNHN            | <a href="mailto:jidema@vrnhn.nl">jidema@vrnhn.nl</a>                                     | Gebruiker – brandw.   |
| Jesse Verbeek       | Sweco            | <a href="mailto:Jesse.verbeek@sweco.nl">Jesse.verbeek@sweco.nl</a>                       | Stagiair Sweco        |
| Karina Broersen     | HK               | <a href="mailto:karinabroersen@hollandskroon.nl">karinabroersen@hollandskroon.nl</a>     | Inkoop                |
| Klaas Louwes        | HK               | <a href="mailto:klaaslouwes@hollandskroon.nl">klaaslouwes@hollandskroon.nl</a>           | Gebruiker – gem.werf  |
| Lotte van der Klein | HK               | <a href="mailto:lottevanderklein@hollandskroon.nl">lottevanderklein@hollandskroon.nl</a> | Inkoop                |
| Marco Kerssens      | HK               | <a href="mailto:marcokerssens@hollandskroon.nl">marcokerssens@hollandskroon.nl</a>       | OG                    |
| Marco Sijtsma       | ME-2             | <a href="mailto:m.sijtsma@me-2.nl">m.sijtsma@me-2.nl</a>                                 | Dir. architect        |
| Maurice Verschoor   | ME-2             | <a href="mailto:m.verschoor@me-2.nl">m.verschoor@me-2.nl</a>                             | PL architect          |
| Mike Olthoff        | ME-2             | <a href="mailto:m.olthoff@me-2.nl">m.olthoff@me-2.nl</a>                                 | Architect             |
| Paul Visser         | HK               | <a href="mailto:paulvisser@hollandskroon.nl">paulvisser@hollandskroon.nl</a>             | Team Ruimte           |
| Renate Veldboer     | HK               | <a href="mailto:renateveldboer@hollandskroon.nl">renateveldboer@hollandskroon.nl</a>     | Financiën             |
| Rens Kramer         | HK               | <a href="mailto:renskramer@hollandskroon.nl">renskramer@hollandskroon.nl</a>             | Vastgoed              |
| Robert Dekker       | HK               | <a href="mailto:robertdekker@hollandskroon.nl">robertdekker@hollandskroon.nl</a>         | Financiën             |
| Peter Koning        | buren            | <a href="mailto:nancy33@planet.nl">nancy33@planet.nl</a>                                 | buren                 |
| Co Kaandorp         | VRNHN            | <a href="mailto:ckaandorp@vrnhn.nl">ckaandorp@vrnhn.nl</a>                               | Gebruik – brandw.     |
| Jeroen Louwes       | VRNHN            | <a href="mailto:Jlouwes@vrnhn.nl">Jlouwes@vrnhn.nl</a>                                   | Gebruik – brandw.     |
| Michiel Ooms        | HK               | <a href="mailto:michiellooms@hollandskroon.nl">michiellooms@hollandskroon.nl</a>         | Areaalbeheer gebouwen |
| Peter Kempe         | HK               | <a href="mailto:peterkempe@hollandskroon.nl">peterkempe@hollandskroon.nl</a>             | gebruiker             |

**Projectplan**

Nieuw steunpunt gemeentewerf en Veiligheid in Wieringerwerf

### **3 Projectaanpak**

De aard en omvang van de werkzaamheden lenen zich voor een projectmatige aanpak in een aantal fases in één ongedeelde project.

De in hoofdstuk 2 omschreven projectomvang en het budget vormen de uitgangspunten bij de start van het project. Wij stellen de volgende fasering voor.

#### **Fase 1 Definitie**

- Selecteren en contracteren architect en adviseurs;
- Vaststellen basisuitgangspunten en programma van eisen (PvE) op hoofdlijnen;
- Toetsen aan projectdefinitie, beschikbare budget en planning.

#### **Fase 2 Ontwerp (VO = RO en Welstand, DO = aanvraag Omgevingsvergunning – Bouw)**

- Verwerken van eventuele aanpassingen uit fase 1;
- Begeleiden ontwerpproces, sturing vooral op kwaliteit, geld en planning;
- Vooroverleg met gemeente voor Omgevingsvergunning (door architect);
- Toetsing ontwerp aan PvE en budget;
- Goedkeuring op ontwerp en budget door opdrachtgever;
- De plannen worden ingediend door de architect voor aanvraag Omgevingsvergunning(en).

#### **Fase 3 Voorbereiding**

- Verwerken van eventuele aanpassingen uit fase 2;
- Uitwerking ontwerp in bestek en tekeningen;
- Inkoop/ aanbesteding van het werk;
- Contracteren uitvoerende partij(en) in overleg en samenwerking met gemeente Hollands Kroon.

#### **Fase 4 Realisatie en nazorg**

- Uitvoering van het werk;
- Oplevering aan de opdrachtgever;
- Overdracht ten behoeve van beheer en exploitatie;

Bij de afronding van een fase wordt een fasedocument aangereikt aan de gemeente Hollands Kroon ter verantwoording van de doorlopen fase. In het document wordt de stand van zaken en eventuele afwijkingen ten opzichte van het programma en de gevolgen ervan vastgelegd.

Met nazorg wordt in de voorbereidingsfase al rekening gehouden door de Afdeling Beheer en Onderhoud bij de planvorming te betrekken. Na de uitvoering van werkzaamheden vindt een correcte overdracht plaats aan de Afdeling Beheer en Onderhoud van gemeente Hollands Kroon, waarbij indien gewenst door Sweco is voorzien in een geactualiseerde MeerjarenOnderhoudsPlanning, de revisiegegevens met tekeningen en berekeningen, kleur- en materiaal-specificatie van uiteindelijk toegepaste materialen, actuele lijst met onderaannemers en leveranciers, garantiecertificaten. Sweco draagt zorg voor afhandeling van de oplevering en overdracht van de aannemers.

Tot slot wordt het proces en het eindresultaat met Sweco en de gemeente Hollands geëvalueerd, met één eenvoudige vraag: "Zou u ons aanbevelen?". Zo werkt Sweco aan hun belofte de meest benaderbare, betrokken partner met erkende expertise te zijn.

### 3.1 Projectmanagement

Voor het projectmanagement door Sweco is een goede samenwerking met de opdrachtgever gemeente Hollands Kroon vanzelfsprekend en belangrijk. Dit projectplan vormt een belangrijke basis voor de juiste afspraken. Naast afspraken over Geld, Organisatie, Tijd, Informatie en communicatie, Kwaliteit, Risico's en Vergunningen is een goede onderlinge taakverdeling nuttig. Voor de begeleiding van het hele proces kan Sweco risicodragend werken. Dan worden de risico's vooraf afgeprijsd en toegevoegd aan de basisoffertebedragen. Dit kan oplopen tot ruim 20% extra kosten. Een andere methode van werken is gebaseerd op een huidige reële inschatting van werkzaamheden met bijbehorende kosten uitgedrukt in een plafondbedrag. Tegenvalers vooraf worden gecommuniceerd ter goedkeuring en verrekening vindt plaats op basis van gemaakte kosten, achteraf gespecificeerd onderbouwd. Hierdoor hoeft het projectmanagement niet steeds bezig te zijn met een 'achterhoedegevecht' over interne kosten, maar kan zich volledig richten op de projectresultaten. Deze tweede variant adviseren wij u.

Gerwin Slappendel van Sweco treedt op namens de gemeente als projectmanager en Marco Kerssens is het eerste aanspreekpunt van gemeente Hollands Kroon. De taken en verantwoordelijkheden staan verder beschreven in het hoofdstuk Organisatie en overlegstructuur.

### 3.2 Geld

#### 3.2.1 Investerings

Voor het project stellen wij de bijgevoegde budgetopbouw voor, gebaseerd op de raming van bouwkosten voor de drie gebouwdelen en de terreininrichting (zie bijlage 1).

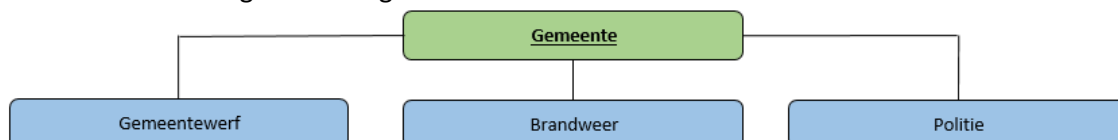
De budgetten zijn in de investeringsopzet aangevuld per fase met specifieke voorbereidingskosten zoals, kosten voor honoraria voor het ontwerptraject met de bijbehorende inzet van architect en adviseurs en kosten voor projectmanagement.

In de investeringsopzet staat gespecificeerd aangegeven wat tot de scope van werkzaamheden behoort. Daarmee is ook duidelijk wat niet tot deze opgave behoort. Uitgangspunt is dat met de beschreven werkzaamheden de projectdoelen op een correcte wijze kunnen worden behaald.

De kosten voor het uithuizen van de bestaande opstallen en het verhuizen en inhuizen van de (nieuwe) gebruikers is niet voorzien. De gebruikers kunnen rekenen op een afgewerkt interieur (vloer- wand en plafondafwerkingen) met vaste inrichtingselementen. Raamdecoratie en losse inrichtingselementen moeten door de betreffende gebruikers zelf worden verzorgd en betaald.

#### 3.2.2 Exploitatie

Voor de beheerfase geldt de volgende structuur:



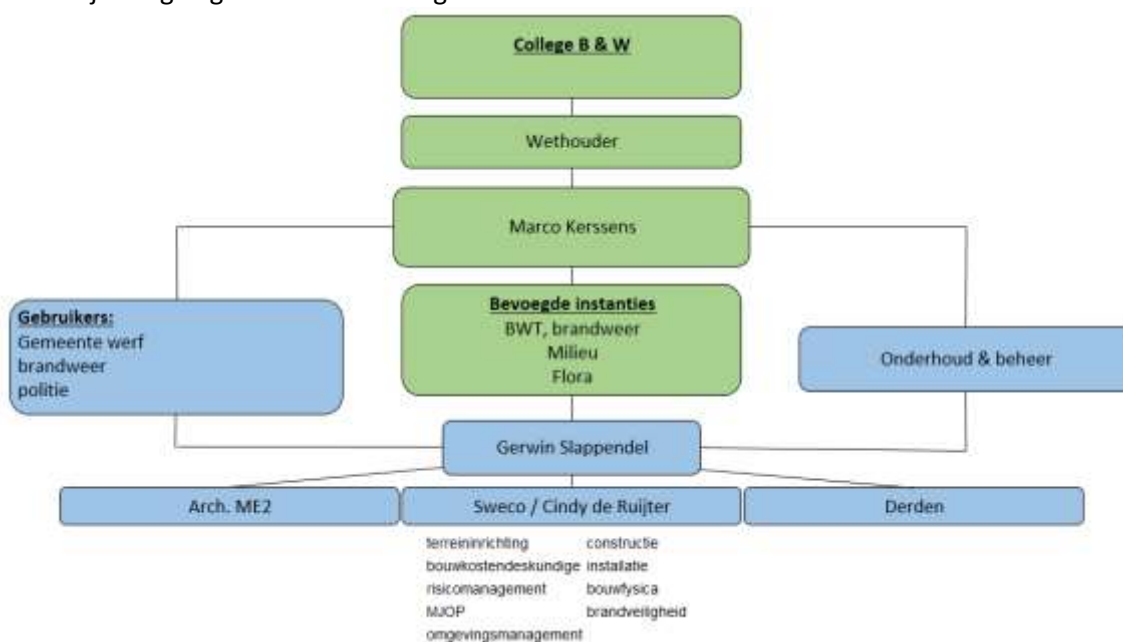
## Projectplan

Nieuw steunpunt gemeentewerf en Veiligheid in Wieringerwerf

Vastleggen in samenwerkings/ huurovereenkomst door: Gemeente Hollands Kroon. Wie betaalt mee aan de investeringskosten en Wie betaalt huur en hoeveel. De Politie rekent af inclusief BTW. Gemeente Betaalt adviseurs en aannemer inclusief BTW, maar kan BTW terugverdienen.

### 3.3 Organisatie en overlegstructuur

Het Projectorganigram ziet er als volgt uit:



De organisatiestructuur voor het project ziet er in concept als volgt uit:



#### 1. Stuurgroepoverleg

Wie:

- Verantwoordelijk wethouder of directeur (Franklin Wijga)
- Marco Kerssens

## Projectplan

Nieuw steunpunt gemeentewerf en Veiligheid in Wieringerwerf

- Gerwin Slappendel (op afroep)

Wat:

- Beslist over de investeringsopzet/ projectbudget en over de aannemingsovereenkomst.
- Wordt geïnformeerd over de voortgang van het project, de start en afsluiting van fases.
- Haakt aan en besluit bij afwijkingen op tijd, geld en juridische zaken.

## 2. Gebruikersoverleg (inhoudelijk)

Wie:

- Gemeentewerken – Klaas Louwes
- Brandweer – Jan Idema
- Politie – Florian Boxma
- Rijkswaterstaat (gedeeld terrein in inrit) - Gerard Huntelerslag
- Architect (afhankelijk van fase van het werk)
- Gerwin of Cindy (afhankelijk van fase van het werk)
- Marco Kerssens (op afroep)

Wat:

- Geven input over eisen en wensen welke in overleg met de opdrachtgever worden vastgesteld
- Sparren met ontwerpteam tijdens ontwerpproces
- Keuren ontwerpfasen goed
- Zaken rond huurovereenkomst vallen buiten dit overleg en worden separaat verzorgd door gemeente Hollands Kroon.
- De vertegenwoordigers van Politie en brandweer (en gemeentewerf) houden hun eigen achterban – de feitelijke gebruikers – geïnformeerd.

## 3. Projectteam (Marco – Gerwin)

Wie:

- Marco Kerssens
- Gerwin Slappendel

Wat:

- Voortgang tijd – geld (bijhouden in overzicht en fasedocumenten)
- Ontwikkeling ontwerp
- Gebruikers – contact met burens (boerderij) en RWS (Gerard Huntelerslag)
- Buren De heer en mevrouw Koning,
- Contact met Beheer en Onderhoud

## 4. Beheer en Onderhoud

Wie:

- Gemeente – Beheer & Onderhoud
- Marco Kerssens
- Gerwin of Cindy (afhankelijk van fase van het werk)

Wat:

- Vooraf vaststellen eisen aan gebouwen en terrein

## **Projectplan**

Nieuw steunpunt gemeentewerf en Veiligheid in Wieringerwerf

- Toetsen ontwerp en uitwerking
- Bepalen/ controleren projectdossier:  
Revisie
- Garanties en certificaten
- Onderhoudscontracten

### **5. Ontwerpteam**

Wie:

- Architect Mike Olthoff en projectleider Maurice Verschoor
- Gerwin PM Project of
- Cindy PL Sweco
- Adviseurs op afroep

Wat:

- Stelt uitgangspunten vast
- Bewaakt de gewenste kwaliteit
- Stelt VO en DO op
- Overlegt met gebruikers
- Stelt TO en bestek op

### **6. Inkoop**

Wie:

- Gemeente afdeling Inkoop: Lotte van der Klein en Karina Broersen
- Gerwin/ Cindy

Wat:

- Gemeente stelt concept leidraad en concept aannemingsovereenkomst op. Sweco ondersteunt hierin.
- Stelt Eisen t.a.v. SROI

### **3.3.1 Rolverdeling**

In de diverse groepen wordt de rolverdeling nader uitgewerkt en vastgesteld als toevoeging op dit projectplan, met daarbij de volgende uitgangspunten:

- Zowel de voorbereidingswerkzaamheden als de uitvoeringswerkzaamheden worden in nauw overleg met alle stakeholders en met name de gebruikers, afgestemd;
- De opdracht aan Sweco voor begeleiding en uitwerking omvat tevens de werkzaamheden van in te schakelen architect en adviseurs;
- Sweco adviseert gemeente Hollands Kroon over de in te schakelen partijen voor de advisering en realisatie van de werkzaamheden. Het inkooptraject wordt voorbereid door Sweco conform de inkoopregels van gemeente Hollands Kroon. Gemeente Hollands Kroon, afdeling Inkoop verzorgt de inkoopdocumenten, zoals Leidraad, conceptovereenkomst en een communicatieplatform zoals TenderNed. De contractondertekening met de betreffende uitvoerende partij wordt gedaan door de gemeente Hollands Kroon;
- Tijdens de realisatie is Sweco verantwoordelijk voor de directievoering en toezicht;



In overleg met de architect wordt nagedacht over de terreinindeling en haalbaarheid van de opties.

### **3.5 Communicatie**

Voor de communicatie rond dit project wordt een communicatieplan door gemeente Hollands Kroon opgesteld. Zij verzorgen de externe communicatie en in overleg met Sweco wordt een nadere taakverdeling vastgesteld.

Sweco verzorgt de interne projectcommunicatie. Dat wil zeggen dat zij het gemeentelijk aanspreekpunt, op de hoogte houdt van de vordering van de werkzaamheden en van de ingrijpende werkzaamheden die breder/extern gecommuniceerd moeten worden. Vanuit de Projectgroepen worden alle beschikbare relevante documenten verspreid.

Sweco communiceert met de gebruikers en beheerders over (de uitwerking van) het ontwerp en met de burens (boerderij) en Rijkswaterstaat. Gemeente Hollands Kroon communiceert met de inwoners van de gemeente.

Tijdens de verschillende fases kunnen wij de gemeente informeren via memo's, welke in de stuurgroep besproken kunnen worden.

Vanuit de gemeente zijn de volgende personen betrokken:

- Eerste aanspreekpunt namens de gemeente voor deze opdracht: Marco Kerssens, [Marco-Kerssens@hollandskroon.nl](mailto:Marco-Kerssens@hollandskroon.nl) ,
- Inkoop: Lotte van der Klein [lottevanderklein@hollandskroon.nl](mailto:lottevanderklein@hollandskroon.nl) en Karina Broersen [karina-broersen@hollandskroon.nl](mailto:karina-broersen@hollandskroon.nl) .
- Vergunningen: Erik Menzl [erikmenzl@hollandskroon.nl](mailto:erikmenzl@hollandskroon.nl)

Gebruikers:

- Gemeente: Klaas Louwes [klaas.louwes@hollandskroon.nl](mailto:klaas.louwes@hollandskroon.nl)
- Brandweer: Jan Idema [jidema@vrnbn.nl](mailto:jidema@vrnbn.nl) ,
- Politie: Florian Boxma [florian.boxma@buildingfortomorrow.nl](mailto:florian.boxma@buildingfortomorrow.nl)
- Rijkswaterstaat: Gerard Huntelerslag [gerard.huntelerslag@rws.nl](mailto:gerard.huntelerslag@rws.nl)

Vanuit Sweco zijn de volgende personen betrokken:

- Projectleider: Cindy de Ruijter [cindy.deruijter@sweco.nl](mailto:cindy.deruijter@sweco.nl) ,
- Projectmanager: Gerwin Slappendel [gerwin.slappendel@sweco.nl](mailto:gerwin.slappendel@sweco.nl) ,

#### **3.5.1 Informatie**

Projectcommunicatie en projectdocumenten worden bijgehouden, verzameld en gerubriceerd en als opleverdocument aangeleverd door Sweco aan gemeente Hollands Kroon.

### **3.6 Kwaliteit - Fasedocument**

Gemeente Hollands Kroon mag een projectresultaat verwachten dat voldoet aan de vooraf opgestelde eisen. De kwaliteit wordt gedurende de projectvoortgang bewaakt en vastgelegd in fasedocumenten. Tijdens elke fase maken wij dit document en gebruiken wij het als reflectiemoment. In het fasedocument worden de producten getoetst aan de volgende essentiële punten:

## **Projectplan**

Nieuw steunpunt gemeentewerf en Veiligheid in Wieringerwerf

- **Geld**
- **Organisatie**
- **Tijd**
- **Informatie**
- **Kwaliteit**

Hier wordt verder voor dit project aan toegevoegd:

- Risicomanagement, hetgeen wordt vastgelegd in een risicobeheermatrix.
- Veiligheids- en gezondheidsplan en dossier met Risico-inventarisatie en -evaluatie voor de veiligheid van medewerkers tijdens de bouw- en beheerfase.

### **3.6.1 Afwijkingen en wijzigingen**

Afwijkingen en wijzigingen op eerder gemaakte uitgangspunten, werkwijzen en afspraken worden in het fasedocument onderbouwd weergegeven.

Op deze wijze wordt het project zowel in voorbereiding als in uitvoering beheerst uitgevoerd.

## **3.7 Risicobeheersing**

We bereiden een risicoanalyse voor, die wordt uitgevoerd met de gekozen stakeholders. Hierin kunnen onder meer de volgende aspecten aan de orde komen:

- **Technisch**
  - Uitvoeringskwaliteit valt tegen
  - Mismatch installatiewerk en bouwkunde
  - Deskundigheid aannemer laat te wensen over
  -
- **Organisatorisch**
  - Adviezen niet integraal
  - Onduidelijke rolverdeling OG
  - Overlast tijdens uitvoering
  - Samenhang met nieuwbouwproject RWS
  -
- **Financieel**
  - Kostenramingen onvoldoende onderbouwd, bouwbudget onjuist gesteld
  - Budgetoverschrijding
    - tegenvallende aanbestedingsuitslag door aantrekkende markt
    - door extra wensen tijdens ontwerpproces
  - Planschade
  -
- **Planning**
  - Procestijd loopt uit
    - Welstand keurt af
    - Bezwaren bestemmingsplan
    - Omgevingsvergunning blijft uit
    -

## Projectplan

Nieuw steunpunt gemeentewerf en Veiligheid in Wieringerwerf

- Problemen met de architect i.v.m. auteursrecht
  - Levertijden door krapte op de markt
  - Trage besluitvorming
  - Vooraf ingeschatte uitvoeringsduur is niet toereikend
  - Verzwaarde nutsaansluitingen niet tijdig gereed
  - Ontwerpteam onvoldoende capaciteit
  -
- Juridisch
  - Verdeling huur verschillende gebruikers
  - Onduidelijkheid over opleverdatum
  -
- Maatschappelijk / bestuurlijk
  - Overlast naastgelegen boerderij
  - Beeldvorming stakeholders en/ of omgeving negatief
  - Vandalisme
  - Niet alle belanghebbenden tijdig geïnformeerd / meegenomen in de besluitvorming
  - Gevoelige informatie lekt uit
  - Politieke weerstand
  - Tragere besluitvorming door verkiezingen
  -

Met de juiste maatregelen per risico kunnen de restrisico's verlaagd worden tot een beheersbaar niveau. Dit wordt vastgelegd in een risicodossier die per fase wordt geactualiseerd.

We gebruiken een makkelijk toegankelijke risicoanalyse tool. Als facilitator organiseren we een sessie met alle stakeholders waarin we discussiëren over de risico's en mogelijke beheersmaatregelen. Daarna wijzen we in overleg per risico een verantwoordelijk persoon aan die het risico met de achterban analyseert en terugkoppelt en verantwoordelijk is voor de beheersing van het risico. Het risicodossier bespreken en actualiseren we in de reguliere overleggen. De praktijk laat zien dat door **deze interactieve manier van werken risicomanagement leuk wordt, minder tijd kost en meer relevante risico's zichtbaar worden.**

## **4 Bouworganisatievorm, inkoop werk en aannemingsovereenkomst**

### **4.1 Bouworganisatievorm**

Het werk leent zich voor een traditionele bouworganisatievorm. De gemeente en haar stakeholders houden hiermee veel controle over de opzet van het ontwerp en kunnen gaandeweg nog relatief eenvoudig wijzigingen doorvoeren.

Het alternatief: een geïntegreerd contract – Design and Build - is ook een mogelijkheid, maar geeft de opdrachtgever en haar stakeholders weinig ruimte voor nadere input in het ontwerp en tot wijzigingen.

### **4.2 Inkoop werk**

De inkoop van het werk gebeurt op basis van de inkoopbeelden van gemeente Hollands Kroon, op basis van de Aanbestedingswet 2012 en de ARW 2016, door de afdeling Inkoop van gemeente Hollands Kroon en/of door Sweco.

De geraamde bouwkosten van het werk blijven onder de geldende aanbestedingsgrens van ruim 5 miljoen euro en hoeft daarmee niet Europees Openbaar aanbesteed te worden. Het werk kan worden aanbesteed middels een Niet Openbare procedure (ARW, hoofdstuk 3), dit vergt meer tijd vanwege de voorselectie. Ons advies is om te werken met een Meervoudig Onderhandse Aanbesteding na selectie met drie partijen (ARW, hoofdstuk 7), die we gezamenlijk alle drie geschikt achten op het werk in te schrijven en uit te voeren. Vooraf wordt met elkaar een long-list opgesteld van mogelijke aannemingsbedrijven, deze wordt teruggebracht tot een short-list, waarbij de voorgenomen gegadigden vooraf worden gepolst voor tijd en capaciteit.

Voordelen: Het inkooptraject is eenvoudiger en deelname door aannemers is laagdrempeliger. Dit laatste geldt ook voor de vraag of de aanbesteding moet gaan lopen via bijvoorbeeld TenderNed of via e-mailverkeer. Onze voorkeur is te werken via bijvoorbeeld TenderNed, maar wordt straks definitief bepaald in overleg met de opdrachtgever, gemeente Hollands Kroon, c.q. de afdeling Inkoop. De afdeling Inkoop heeft haar voorkeur uitgesproken over de aanbestedingsvorm. Binnenkort bespreken we dit met elkaar ter vaststelling.

Of deze uitvraag in aanmerking komt voor een 'Beste Prijs Kwaliteitsverhouding-selectie' is maar de vraag: Naast selectie op prijs kan worden gestuurd op beste Plan van Aanpak en planning, maar voegt vanwege een uitgewerkt bestek niet veel toe. Het advies is daarom om het werk aan te besteden op laagste prijs.

### **4.3 Aannemingsovereenkomst**

De concept aannemingsovereenkomst op basis van de UAV 2012 wordt bij de uitvraag al meegegeven, zodat de voorwaarden van de opdrachtgever en het project vooraf duidelijk zijn. Ons advies is de voorwaarden proportioneel te houden. We zien in de aantrekkende markt schaars te ontstaan. Misschien in Hollands Kroon (nog) niet bij (onder)aannemers, maar zeker bij bouwmaterialen. Daarom moet vooraf worden nagedacht over het alvast vastleggen van heipalen en andere bouwdelen, die gevoelig zijn voor lange levertijden.

## **5 Bijlagen**

### **5.1 Investeringsopzet**

### **5.2 Overall-planning**