

Ons kenmerk: CONCEPT



Relatie met:



GEMEENTE  
Schagen

Reg.nr.: CONCEPT

# PROJECTOPDRACHT

## Dirkshorn

## Nieuwbouw brandweergarage

Versie: 2

6 september 2020

**Bestuurlijk opdrachtgever**

**Ambtelijk opdrachtgever**

**Opdrachtnemer**

Marjan van Kampen

Ellen Bakker

Rob Schouten/Joey Voogd

## 1 Aanleiding

De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord (VRNHN) heeft de gemeente schriftelijk per brief van 28 november en 2 december 2019 (bijlagen 1 en 2) verzocht een nieuwe tweedeurs brandweergarage met oefenterrein en opleidingsruimte te realiseren ter vervanging van de gehuurde garage in Dirkshorn, omdat er landelijk wordt gestandaardiseerd met een tankautospuit die door zijn hoogte en lengte niet in de huidige gehuurde garage gestald kan worden.

Er is sprake van een eenvoudig bouwproject voor stalling van twee voertuigen met een trainingsruimte, een oefenterrein met een veilige aansluiting op de openbare weg, voorafgegaan door een bestemmingswijziging van de beoogde bouwlocatie.

Het project wordt uitgevoerd om invulling te blijven geven aan het dekkingsplan van de VRNHN regio Noord-Holland Noord.

Er is overleg geweest tussen de VRNHN en de gemeente, om te beoordelen of de vraagstelling op een andere manier kon worden ingevuld, dit is niet het geval.



Beoogde locatie

## 2 Probleem-/vraagstelling

De huidige brandweergarage ligt midden in de woonkern Dirkshorn en wordt gehuurd van een lokale ondernemer, op hetzelfde perceel is een autobedrijf met werkplaats gevestigd. Deze brandweergarage heeft een te kleine stallingsruimte, geen opleidingsruimte en geen oefenterrein dat geschikt is voor alle oefeningen, zowel qua ruimte, arbeidshygiëne en arbeidsveiligheid als door overlast voor de omgeving. Er is geen mogelijkheid om deze opgave op de huidige locatie te realiseren.

De gemeente heeft de huisvestingsplicht voor de brandweer. De brandweer in Noord-Holland Noord wordt regionaal aangestuurd door de Veiligheidsregio. Hieronder vallen 52 brandweerkazernes en zo'n 1400 brandweermensen verspreid door alle 17 gemeentes van de regio. De kazernes worden organisatorisch aangestuurd door drie teams: Team Noordkop, Team Regio Alkmaar en Team West-Friesland. De gemeente Schagen valt onder team Noordkop.

Alleen met nieuwbouw kan de opgave worden gerealiseerd. Dat betekent een brandweergarage voor twee voertuigen (een tankautospuit type H6 en een verkenningvoertuig), een trainingsruimte en oefenterrein met zo min mogelijk hinder voor de omgeving en veilige aansluiting op de openbare weg.

Dit is nodig om Dirkshorn in het netwerk van brandweergarages en kazernes in Noord-Holland Noord zijn rol te laten vervullen ten aanzien van operationeel materieel, manschappen en aanrijtijden, zoals in het dekkingsplan is gesteld.

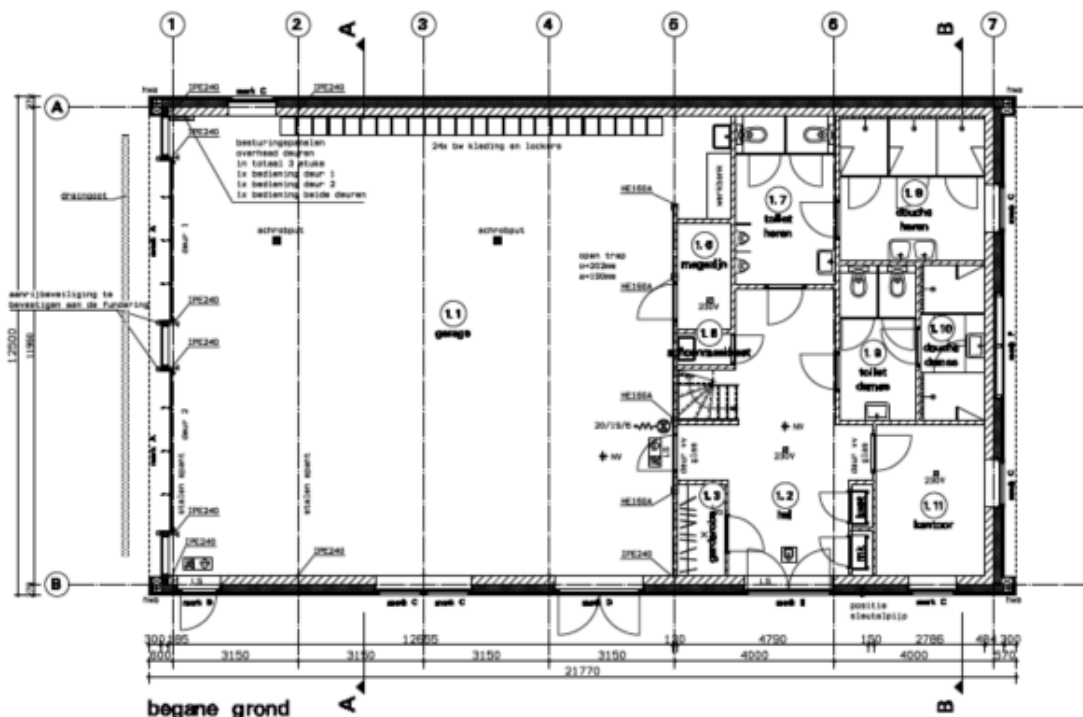
Naast deze winstpunten zal de nieuwe brandweergarage ook een effect hebben op de werving van nieuwe vrijwilligers. Nu alleen vrijwilligers uit Dirkshorn zich aanmelden, door de ligging valt ook Tuitjenhorn Noord binnen de aanrijtijd. De voorgestelde locatie is ook een strategisch locatie gelet op de directe ontsluiting op de doorgaande wegen richting Sint Maarten, Dirkshorn, Tuitjenhorn en Waarland en omgekeerd voor de manschappen richting de brandweergarage.

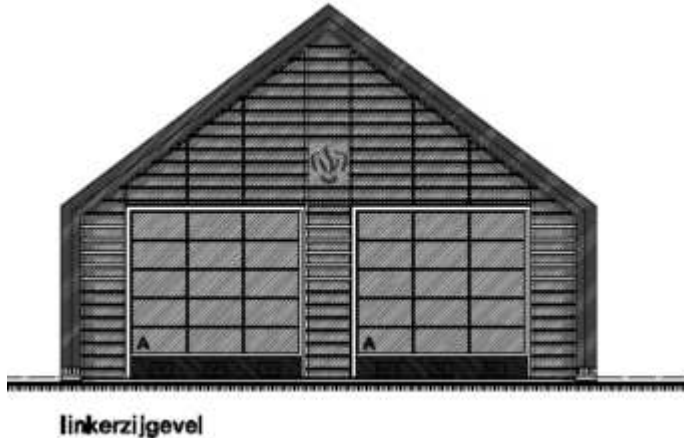
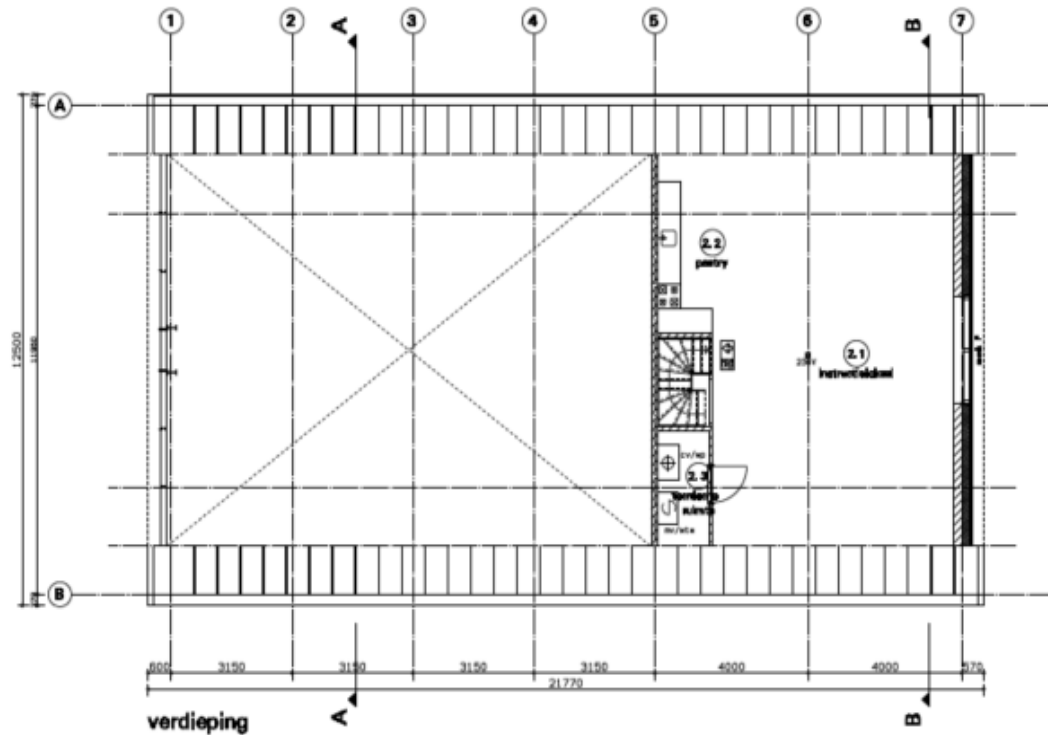
### 3 Doelstelling

Als het project is gerealiseerd staat er een brandweergarage met alle voorzieningen die voldoet aan de eisen in het dekkingsplan NHN. Hierdoor kan deze garage zijn rol nemen in de regio en wordt de veiligheid verbeterd. Door de beoogde ligging is werving van vrijwilligers voor langere tijd geborgd.

### 4 Resultaat

Na realisatie van het project heeft de beoogde locatie, die reeds eigendom is van de gemeente, de bestemming "maatschappelijk", staat er een duurzame brandweergarage (BENG norm) die wordt ingepast in het halfopen landschap, met een oefenterrein en opleidingsfaciliteiten, verbonden met een veilige toegang naar de openbare weg en haalbare aanrijtijden voor het servicegebied, waardoor de veiligheid in dit servicegebied voor de levensduur van deze garage is geborgd. Deze ontwikkeling draagt bij aan de (brand)veiligheid in de regio.





Plattegronden en aanzicht zijn indicatief en worden in het bouwteam verder uitgewerkt.

## 5 Afbakening opdracht

De opdracht bestaat uit:

1. opstellen van deze projectopdracht;
2. opstellen collegevoorstel – raadadvies en raadsbesluit voor vaststelling van deze projectopdracht (college) respectievelijk voorbereidings- en realisatiekredietaanvraag en een aanvullende dotatie in het onderhoudsfonds vastgoed en openbaar gebied (raad).
3. het (laten) wijzigen van de bestemming van perceel HRK00I3662 (hoek Burgerweg/Oosterdijk) van agrarisch (grasland) naar maatschappelijk. De opdracht voor deze bestemmingswijziging (het schrijven van het bestemmingsplan en indienen van de

wijziging) zal aan een extern bureau in opdracht worden gegeven als onderdeel van het interne project verzamelbestemmingsplan met verbrede reikwijdte.

4. Het geschil met de noordelijke burens over het in gebruik nemen van een strook gemeentegrond als deel van het beoogde perceel is inmiddels opgelost door overdracht tegen betaling van deze strook grond;
5. projectleiding en in bouwteam ontwerpen en realiseren van een brandweergarage voor 2 voertuigen, met opleidingsruimte en oefenterrein, gebaseerd op een standard ontwerp van de VRNHN met als uitgangspunten sober, doelmatig en duurzaam;
6. Het inrichten van de buitenruimte zal aan de afdeling OG in opdracht worden gegeven;
7. aanvragen van een omgevingsvergunning en laten uitvoeren van alle onderzoeken die daarvoor moeten worden uitgevoerd;
8. selecteren van de leden in het bouwteam alsmede opdracht geven voor de realisatie volgens het inkoop en aanbestedingsbeleid van de gemeente. Er is sprake van een "werk" met een meervoudig onderhandse aanbesteding (tussen €50.000 – 1.500.000 ex. BTW). Op deze grondslag worden de uitvoerende partijen geselecteerd in het bouwteam;
9. een veilige aansluiting op de openbare weg;
10. het tijdig opzeggen van de huidige huurovereenkomst;
11. het opstellen en laten ondertekenen van een bruikleenovereenkomst voor de nieuwe brandweergarage tussen de gemeente en de VRNHN, gebaseerd op de bruikleenovereenkomsten zoals die voor alle brandweergarages/kazernes van toepassing zijn en het laten vervallen van de huidige bruikleenovereenkomst;
12. het informeren en meenemen van de omwonenden en afspraken maken over het gebruik van het gebouw, sirenes, zwaailichten en het oefenterrein;
13. Huisnummerbesluit voor een huisnummer aan de Burgerweg aanvragen.
14. Opzeggen huidige pachtovereenkomst beoogd perceel;
15. toezicht tijdens de realisatie en voorzitten van bouw- en werkvergaderingen;
16. opleveren van het gebouw en terrein aan de VRNHN en gelijktijdig aan het team "Gebouwen beheer" van de gemeente;
17. budgetbeheer gedurende de looptijd van het project, met een financiële nacalculatie en een evaluatie met de projectgroep.

## 6 Planning en fasering

De initiatief/ontwerpfase zal gelijktijdig worden gebruikt voor zowel de bestemmingsplanwijziging als het ontwerp van de brandweergarage en de inrichting van het terrein, alsmede het participatietraject met de omwonenden/belanghebbenden. Deze fase wordt afgesloten met de definitieve omgevingsvergunning, de gewijzigde bestemming en de aanbesteding zonder gunning. Deze fase duurt ongeveer tot november 2020.

De realisatiefase zal gelijktijdig worden gebruikt voor de realisatie van de opstal, het terrein en oefenterrein, alsmede de aansluiting op en aanpassingen aan de infrastructuur. Deze fase wordt afgesloten met de oplevering van de locatie aan de VRNH als gebruiker rond juni 2022.



## 7 Kosten en baten

Voor de realisatie van dit project is een voorbereidingskrediet geraamd van €267.524. Hieruit wordt voldaan de bestemmingswijziging, de onderzoeken en rapporten voor bodem, stikstof, archeologie, flora/fauna, energieprestatieberekening, architect, constructeur, bouwkundig tekenaar, vergunningen, projectleiding en ondersteuning en niet verrekenbare en compensabele BTW over deze posten.

Voor de realisatie van het bouwwerk, oefenterrein, wegen, inrichting omliggend gebied en een veilige aansluiting op de openbare weg is ca. €1.603.434 geraamd. Hieruit worden de bouwkosten, nutsaansluitingen, duurzaamheidseisen voor BENG, de inrichting van het omliggend terrein inclusief waterberging en beplanting, heffingen en verzekeringen, omheining en beveiliging, 10% onvoorzien en de niet verrekenbare BTW voldaan.

De totale projectkosten komen daarmee op ca. €1.870.958 inclusief BTW. Door een eerdere verbouwing in de huidige gehuurde stalling met een resterende boekwaarde van €5.325 komt de totale kredietaanvraag op €1.876.283 met een afschrijvingstermijn van 40 jaar en een kapitaallast van €56.288 per jaar.

De jaarlijkse beheer-, onderhoud- en exploitatiekosten van de nieuwbouw bedragen ca, €34.160. Dat is een toename van €660 per jaar ten opzichte van de exploitatiekosten van de gehuurde stalling.

Zie bijlage "berekening realisatie brandweergarage Dirkshorn" voor alle details.

De ambtelijke inzet bedraagt ongeveer:

	<b>Uur</b>
OG .....	110
OOV .....	50
Financien .....	40
Ruimte (projectleiding, ondersteuning en vastgoed) .....	980
VTH .....	80
Inkoop .....	30

De beoogde locatie is in initiatiefase positief door de strategentafel beoordeeld.

## **8 Organisatie**

Omdat er al een basisontwerp vanuit een recent gestart standaardisatieproject van de VRNHN is gemaakt, gaan we direct in projectteam van start. Dit projectteam wordt een bouwteam, zodra tenminste een architect en aannemer zijn geselecteerd volgens de aanbestedingswet. Omdat de gemeente opdrachtgever is en eigenaar blijft van het perceel en de opstal, levert de gemeente de projectleiding die ook verantwoordelijk is voor verslaglegging van bijeenkomsten van het bouwteam, organisatie van het participatietraject, overeenkomsten en de oplevering aan de gemeente, doorlevering aan gebouwbeheer van de gemeente. Het aantal project- en bouwteam bijeenkomsten is sterk afhankelijk van de fase van het project en ook per fase in de aanvang en bij de afronding wat meer dan gemiddeld.

### Projectgroep intern:

- Ruimte - Projectleider bouwprojecten – Rob Schouten of Joey Voogd;
- OOV – Teamleider – Ellen Bakker;
- Vastgoed als toekomstige beheerder/eigenaar van het object - Hans Ligthart;
- OG –Vincent Kok;
- VTH/Bouwzaken/Bestemmingsplan en procedures – Menno Bes, Gerard van Leeuwen en Ilse de Leur;
- Financiën – Pim de Boer;
- Juridische zaken – Rosalie Ngalle;
- Communicatie – Natasja Verhoeve.

Ontwerpteam, later bouwteam:

Jan Idema, postcommandant Dirkshorn VRNHN  
Dennis Roos, post Dirkshorn VRNHN  
Co Kaandorp, projectleider VRNHN  
Ike Kortleven, Teamcommandant Noordkop  
W. Adman, W3 architecten en ingenieurs BV  
Sonja Broekman, Gemeente Schagen (verslag en ondersteuning)  
Rob Schouten, Gemeente Schagen (projectleider en voorzitter)

Stuurgroep:

- Burgemeester als bestuurlijk opdrachtgever Marjan van Kampen;
- Teamleider OOV als ambtelijk opdrachtgever – Ellen Bakker;
- Projectleider Bouwprojecten als ambtelijk opdrachtnemer - Rob Schouten of Joey Voogd;

Stakeholders en rollen:

- Gemeente Schagen – financier, bouwheer, eigenaar en opdrachtgever;
- VRNHN – Co Kaandorp (besliser, eindverantwoordelijk);
- VRNHN – overige actieve leden consulterend, kazerne commandant en operationeel
- Vrijwilligers – consulterend, adviserend
- bewoners directe omgeving - participerend

De projectleider draagt ambtelijk de eindverantwoordelijkheid voor het project met betrekking tot realisatietijd, kwaliteit, budget, besluitvormingstraject en vergunningstraject.

De projectleider is bevoegd om aan te besteden binnen de regels van de aanbestedingswet en afwijkingsbesluiten op te stellen. De projectleider treedt op als bouwheer namens de gemeente en is in de aanbesteding bevoegd te gunnen en te beslissen over meer- en minderwerkopdrachten en facturen te accorderen.

De projectleider is bevoegd om te onderhandelen binnen de hier genoemde kaders met het bestuur van de VRNHN over de realisatie van de nieuwbouw en de voorwaarden voor de gebruiksovereenkomst.

Tijdens de bouwperiode is de projectleider bevoegd tot het nemen van beslissingen van bouw- en installatietechnische aard, het goedkeuren van bestekken en tekeningen en over reclame-uitingen van de aannemer en onderaannemers op het bouwterrein.

De projectleider is bevoegd tot het aftekenen van opleverlijsten en het bouwwerk na de oplevering door de aannemer aan de gemeente door te leveren aan team Vastgoed (beheer). Het afdelingshoofd verleent hierbij mandaat, zowel onder de huidige als toekomstige mandaatregeling, aan de projectleider van de afdeling Ruimte/vastgoed voor alle handelingen die nodig zijn om dit project uit te voeren en de beschikbare kredieten onder beheer van budgethouders hiervoor aan te wenden.

De overige leden van het interne projectteam en bouwteam hebben de verantwoordelijkheid voor hun deelname en advisering die aansluit bij de gangbare verantwoordelijkheden bij hun functie, zoals het toetsen op de naleving van kadernota's, beleid, leidraden, wet- en regelgeving in hun vakgebied.

De rol en bevoegdheden van de architect/bouwkundig adviesburo en/of andere externe adviseurs worden beschreven in het bestek en omvat de directievoering, penvoering voor project-, bouw- en werkvergaderingen en opleverdocumenten, inhuur van adviseurs zoals constructeur en W-, E- en S adviseur en akoestisch doormeten funderingspalen, versiebeheer van tekeningen, het indienen van de omgevingsvergunning en de opdrachten voor het verzamelen van alle documenten die bij de omgevingsvergunning nodig zijn of worden gevraagd, tenzij anders wordt overeengekomen.

## 9 Communicatie

In de ontwerpfase wordt een bescheiden communicatie- en participatieplan opgesteld. Het participatieplan is er op gericht om de burens en belanghebbenden mee te nemen en afspraken te maken om zo goede burens te worden en te blijven als de kazerne door de VRNHN in gebruik is genomen.

Het communicatieplan is er vooral op gericht om de berichtgeving in de pers te stroomlijnen en de inhoud te beheersen.

De VRNHN zal bij het opstellen van deze plannen worden betrokken.

Informatie over de voortgang ten behoeve van ambtelijk- en bestuurlijk opdrachtgever, college en raad zal via de standaard rapportage structuur (actieve informatieplicht) worden verstrekt.

## 10 Informatiebeheer

Alle informatie wordt digitaal verstrekt en beheerd, zoals opgenomen in de beschrijving "projectmatig werken".

Bestanden worden opgeslagen in: Afdelingen (I:)/Schagen/RUI\_Ruimte/RO/02 PROJECTEN/Dirkshorn – Brandweerkazerne/.....

## 11 Risicofactoren en beheersmaatregelen

1. Risico: Het aangrenzende perceel heeft grond van het voorgenomen ontwikkelperceel in gebruik. Een deel mogelijk verjaard, een ander deel niet. Het is waarschijnlijk dat er bezwaren op de bestemmingswijziging komen.  
Impact: Klein: Het restant van het perceel is groot genoeg om de brandweerkazerne, oefenterrein en aansluiting op de openbare weg te realiseren.  
Beheersmaatregel: Geen, het juridisch geschil wordt beheerd door team Vastgoed, staat los van dit project en er is een leveringsakte voor overdracht tegen betaling opgesteld.
2. Risico: de bestemmingswijziging wordt niet gerealiseerd.  
Impact: Groot: de beoogde locatie is niet beschikbaar.  
Beheersmaatregel: Er wordt een nieuwe locatie gezocht die voldoet aan de aanrijtijden.
3. Risico: De omgevingsvergunning wordt niet verleend.  
Impact: Groot: Mede afhankelijk of stikstof een rol speelt.  
Beheersmaatregel: In het ontwerp, de keuze van materialen, de manier van bouwen en gebruiken zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met deze eisen.

Ondertekening op .... september 2020

Projectleider  
Rob Schouten

Ambtelijk opdrachtgever  
Ellen Bakker

.....

.....

Bestuurlijk opdrachtgever  
Marjan van Kampen

voor akkoord namens VRNHN  
Co Kaandorp

.....

.....



## **Bijlagen**

1. Toelichting op nieuwbouwverzoek Dirkshorn door teamcommandant Noordkop, brief van 28-11-2019
2. Verzoek nieuwbouw kazerne Dirkshorn door VRNHN, brief van 2 december 2019
3. Grof ontwerp kazerne
4. Berekening realisatie, beheer en onderhoud en jaarlasten brandweergarage Dirkshorn
5. Inrichting buitenterrein
6. Kostenraming aanleg buitenterrein
7. Kostenraming onderhoud buitenterrein
8. Ontwerpnote buitenterrein
9. Demarcatie kosten huisvesting
10. Raming casco kazerne standaard ontwerp
11. Projectverzamelplan bestemmingsplannen