



Beheerplan Bedrijvenpark Oudeland



Datum: 8 mei 2012

Auteur: **[5.1)(2)(e)** r gemeente Lansingerland

Corsanr.: I12.23142

Inhoudsopgave

Hoofdstukken		
	Inleiding	5
1.0	Over bedrijvenpark Oudeland	7
2.0	Parkmanagement	9
3.0	Kader & uitgangspunten beheer en onderhoud openbare ruimte	11
3.1	Drie aspecten kwaliteit openbare ruimte	11
3.2	Wat is kwaliteit	11
3.3	Onderhoudssoorten	11
3.4	Beheerverantwoordelijkheden	12
4.0	Uitwerking taakverdeling parkmanagement	13
5.0	Integraal beheer van de openbare ruimte bedrijvenpark Oudeland	15
5.1	Kwaliteitsniveau van de openbare ruimte	15
5.2	Beeldkwaliteit vraagt integrale aanpak	15
5.3	Verschillende onderhoudsniveaus	15
5.4	Onderhoudsactiviteiten	16
6.0	Monitoring Kwaliteit	17
6.1	Uitleg schouwmethodiek	17
7.0	Uitgifte nieuwe kavels en het beheer van de openbare ruimte	19
8.0	Areaalgegevens openbare ruimte fase 1	21
9.0	Financiële uitgangspunten	23
Bijlagen		
Bijlage 1	Financieel overzicht	25
Bijlage 2	Onderhoudswerkzaamheden uit te voeren door het PMBO	27
Bijlage 3	Schouwgids Bedrijvenpark Oudeland	43

Inleiding

In de gemeente Lansingerland wordt sinds 2004 het bedrijvenpark Oudeland gerealiseerd. In twee fases wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een hoogwaardig bedrijvenpark.

Naast het realiseren van verkoopbare kavels zal ook de openbare ruimte worden ingericht. Hiervoor is een masterplan opgesteld met een handboek openbare ruimte Oudeland welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 januari 2005.

Na realisatie en overdracht van de openbare ruimte zal het beheer van de openbare ruimte gezamenlijk worden uitgevoerd door de gemeente Lansingerland en het parkmanagementbureau Oudeland.

Parkmanagement is een proces dat betrekking heeft op de inrichting en het beheer van zowel de bebouwde als de onbebouwde ruimte, en de ontwikkeling en exploitatie van zowel individuele als collectieve voorzieningen en diensten op bedrijfslocaties. Parkmanagement stimuleert samenwerking tussen bedrijven en de gemeente op zulke locaties. Het uiteindelijke doel is het handhaven of verhogen van het kwaliteitsniveau van zowel de openbare als private ruimte. Hiervoor is een parkmanagementorganisatie opgezet die dit proces uitvoert.

Om het beheer van de openbare ruimte op het bedrijventerrein goed uit te kunnen voeren is het noodzakelijk om af te spreken wat er van elkaar wordt verwacht; welke onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd door de parkmanagement organisatie en welke door de gemeente, welke kwaliteit is afgesproken, en welke budgetten zijn daarvoor nodig.

Het overdragen van beheertaken binnen parkmanagement vraagt om structurele overdracht van delen van het gemeentelijke beheer- en onderhoudsbudget. De uitwerking van de afspraken vraagt om maatwerk, passend bij het bedrijvenpark. In dit beheerplan zal ingegaan worden op de afspraken welke gemaakt zijn tussen de gemeente Lansingerland en de stichting Parkmanagement Bedrijvenpark Oudeland. Welke beheertaken worden uitgevoerd door de verschillende partijen welke onderhoudskwaliteit wordt nagestreefd en hoe deze kwaliteit geborgd gaat worden kunt u lezen in dit document.

Dit beheerplan is opgesteld in samenwerking met de parkmanager van de **stichting Parkmanagement Oudeland** en de afdeling Beheer & Onderhoud van de gemeente Lansingerland.

1.0 Over bedrijventerrein Oudeland

“Bedrijventerrein Oudeland moet een herkenbare en karakteristieke locatie worden. Een gevarieerde opbouw ontstaat door de landschappelijke en culturele kwaliteiten te gebruiken waardoor de bezoekers en gebruikers van Oudeland zich eenvoudig kunnen oriënteren. De inrichting is een belangrijke factor voor het kwaliteitsniveau van dit modern gemengd bedrijventerrein. Dat bepaald mede de representativiteit, de veiligheid en het rendement van de bedrijfsvoering”¹

Het Bedrijventerrein Oudeland bevindt zich in Berkel en Rodenrijs. In onderstaande tekening is het gebied omkaderd.



Plattegrond Bedrijventerrein Oudeland

De structuur van het huidige karakteristieke polderlandschap vormt de basis voor een gevarieerd en herkenbaar bedrijventerrein. Het wordt een modern, gemengd bedrijventerrein met een heldere en kwalitatief hoogwaardige inrichting en representatieve uitstraling. De ligging aan de provinciale weg N471, maar ook de directe nabijheid van vliegveld Rotterdam Airport en economische centra vormen een goede uitvalsbasis voor zowel lokale als regionale bedrijven. Het totale bedrijventerrein heeft een omvang van ca. 120 ha. en wordt in twee fasen gerealiseerd. Momenteel is de eerste fase volop in ontwikkeling en vindt uitgifte van de kavels plaats. Voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Oudeland is een bestemmingsplan vastgesteld en is een Masterplan en een Beeldkwaliteitsplan gemaakt.

In het Masterplan (juli 2004) staan de ambities en uitgangspunten beschreven die de gemeente Lansingerland bij de ontwikkeling van dit terrein nastreeft. Het bestemmingsplan biedt de ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten waarbinnen bedrijfslocaties kunnen worden ontwikkeld. Het Beeldkwaliteitsplan (mei 2005) biedt aanvullende voorwaarden en uitgangspunten voor de realisatie en handhaving van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

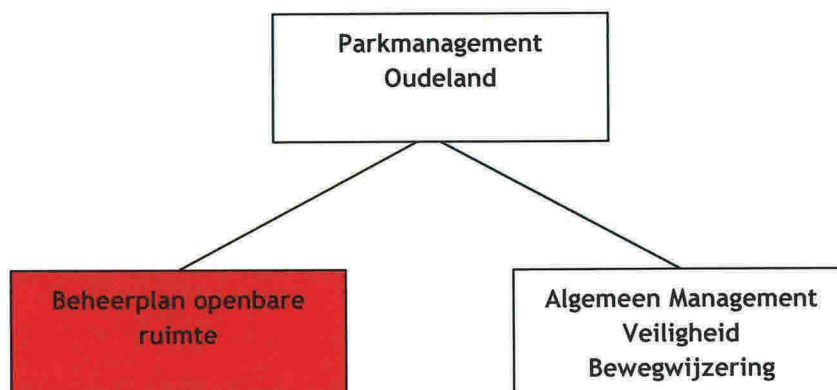
Op basis van het overkoepelende masterplan bedrijventerrein Oudeland is de inrichting van de openbare ruimte bepaald. Het gaat om een relatief groot gebied waarin verschillende deelgebieden zijn onderscheiden. De deelgebieden zijn de hoge akkers, de lage akkers en het erf. Voor elk deelgebied zijn specifieke profielen opgesteld waarbij rekening is gehouden met het type bedrijvigheid dat zich er zal vestigen. Voor de boomkeuze, verharding, verlichting, kunstwerken, straatmeubilair, bewegwijzering en nutsvoorzieningen zijn in het inrichtingsplan uitgangspunten opgenomen.

¹ Voorwoord beeldkwaliteitsplan Oudeland, mei 2005

2.0 Parkmanagement

Parkmanagement kan worden omschreven als het integraal organiseren en coördineren van de uitvoering van verschillende collectieve taken, in een vorm van samenwerking tussen gemeente en bedrijfsleven, van onder andere het beheer en onderhoud van de openbare ruimte, de private terreinen, de infrastructuur en de zorg voor veiligheid. Als gevolg van die betrokkenheid ontstaan diverse positieve gevolgen, zoals kwaliteitsuitstraling van de openbare ruimte en hogere veiligheid. Het doel van parkmanagement is om de collectieve taken uit te voeren en te organiseren, met als uitgangspunt dat de kosten van alle betrokkenen worden gedekt².

Het bedrijventerrein Oudeland in Berkel en Rodenrijs is het eerste bedrijventerrein waarin het parkmanagement in samenwerking met de gemeente en betrokken ondernemers vormgegeven is. Bij de uitwerking van parkmanagement is het van belang maatwerk te leveren door rekening te houden met de situatie in een bepaald bedrijventerrein en de eisen en wensen van de betrokken ondernemers. Voor bedrijventerrein Oudeland is gekozen voor een klein basispakket met daarin slechts zeer voor de hand liggende diensten. De gedachte is dat als parkmanagement eenmaal functioneert op basis van dit kleine basispakket, het eventueel kan uitgroeien, afhankelijk van de behoefte van bedrijven, door het aanbieden van aanvullende diensten.



Het basispakket is ondergebracht in twee plannen, het Parkmanagementplan en het Beheerplan. Middels het Parkmanagementplan worden de beveiliging, de bewegwijzering en het algemeen management geregeld. Dit wordt vastgelegd in een parkmanagementovereenkomst tussen de stichting PMBO en de grondeigenaren. Het beheer en onderhoud van de openbare ruimte wordt geregeld in het beheerplan. De verplichtingen worden vastgelegd in een beheerovereenkomst tussen de gemeente Lansingerland en de stichting PMBO.

De betrokken ondernemers hebben aangegeven gedeelten van het dagelijkse beheer en onderhoud over te willen nemen van de gemeente. Volgens het gemeentelijke beleidskader is dit mogelijk waar het dagelijks beheer en onderhoud betreft. Afgesproken is de uit te voeren werkzaamheden te concentreren op schoon, heel en veilig.

² Beleid parkmanagement gemeente Lansingerland, 24/03/2009

3.0 Kader & uitgangspunten beheer en onderhoud openbare ruimte

Beheer en onderhoud van de openbare ruimte is een belangrijke taak van de overheid. Om de kwaliteit van de openbare ruimte op het gewenste niveau te behouden moeten werkzaamheden worden verricht zoals het schoonhouden van straten, het uitvoeren van kleine reparaties aan het wegdek, grootschaliger onderhoud om verzakking van straten ongedaan te maken en volledige herinrichting van wegen door middel van herprofilering. De gemeente Lansingerland is verantwoordelijk voor het uitvoeren van deze taken.

3.1 Drie aspecten kwaliteit openbare ruimte

In de kwaliteit van de openbare ruimte zijn drie aspecten te onderscheiden:

- de inrichting van een gebied; *Bij inrichting gaat het om de functie die de openbare ruimte moet hebben en hoe de openbare ruimte eruit ziet.*
- het beheer van een eenmaal ingericht gebied; *Beheer heeft te maken met het onderhoud van de inrichting.*
- het gebruik; *Het gebruik gaat over de manier waarop gebruikers de ruimte gebruiken en hoe zij de openbare ruimte ervaren.*

De factoren inrichting, beheer en gebruik bepalen gezamenlijk de kwaliteit van de openbare ruimte. Keuzes bij de inrichting van de openbare ruimte kunnen een belangrijke invloed op het beheer hebben. De openbare ruimte kan er mooi uitzien, maar moeilijk of alleen tegen heel hoge kosten te onderhouden zijn. Slecht onderhoud kan leiden tot een verwaarloosde aanblik, tot vermindering van gebruik of tot een ander gebruik van de openbare ruimte dan beoogd was. Dit kan negatieve effecten hebben op de (ervaren) kwaliteit van de openbare ruimte.

3.2 Wat is kwaliteit?

Bij beschrijvingen in termen van 'kwaliteit' is het belangrijk dat iedereen hetzelfde beeld voor ogen heeft. Begrippen moeten eenduidig en op een, voor alle partijen, begrijpelijke manier zijn vastgelegd. Om deze reden wordt het begrip kwaliteit ontleend in een aantal kwaliteitskenmerken:

- Technische kwaliteit: *is het technisch onderhoud afgestemd om duurzame instandhouding van voorzieningen te garanderen zonder het gebruik te belemmeren?*
- Beeldkwaliteit: *in welke mate zijn zwerfvuil, onkruid, schade door vandalisme, plasvorming, etc. acceptabel?*
- Leefbaarheid: *In welke mate wordt de omgeving beleefd? Voelen de gebruikers zich veilig of prettig in de openbare ruimte? Is de omgeving functioneel ingericht of worden delen niet gebruikt en verpauperd het?*

3.3 Onderhoudssoorten

Naast de verschillende vormen van kwaliteit onderscheiden we ook verschillende onderhoudssoorten, te weten:

- projectmatig onderhoud: *Projectmatig onderhoud is het onderhoud dat aan de orde is als de conditie van het te onderhouden object een bepaald minimum heeft bereikt (einde 'technische levensduur'). Dit soort onderhoud is planbaar en uniek en kent een zeer lange cyclus van 15 à 20 jaar. Veelal is dit een integrale aanpak van alle gebieden van zorg (van gevel tot gevel). Projectmatig onderhoud is ook van belang voor andere partijen die actief zijn in de buitenruimte. De inrichting van de buitenruimte kan zich wijzigen. Voorbeelden van projectmatig onderhoud zijn onder andere het opnieuw ophogen en herstraten van een weg, het vervangen van dode bomen, het baggeren van singels, het vervangen van een speeltoestel, etc.*
- periodiek onderhoud: *Periodiek onderhoud is onderhoud dat met een zekere regelmaat moet worden uitgevoerd om de kwaliteit van een bepaald object niet beneden een*

bepaald minimum te laten geraken. Deze werkzaamheden kennen een grote mate van voorspelbaarheid en zijn specifiek gericht op één gebied van zorg. Deze onderhoudswerkzaamheden herhalen zich continu. Voorbeelden zijn het maaien van gras, recht leggen van grotere oppervlakten aan tegels, snoeien van heesters en bomen, krozen van singels, herstellen van belijning op de weg, het conserveren van de bruggen, etc. Aan de inrichting van de buitenruimte verandert niets.

- *Storingsonderhoud; Storingsonderhoud is direct onderhoud nadat zich een verstoring of calamiteit heeft voorgedaan. De kwaliteit is acuut beneden een bepaald minimum gedaald. De werkzaamheden zijn specifiek gericht op het resultaat en richten zich op één klein gebied. Het onderhoudswerk betreft bijvoorbeeld het repareren van een verzakking in het trottoir, het weghalen van een tak over een fietspad of het verwijderen van splinters aan een speeltoestel.*

3.4 Beheerverantwoordelijkheden

Voor elk kwaliteitskenmerk zijn verschillende verantwoordelijke. De technische kwaliteit is de verantwoording van de (juridische) eigenaar. Voor dit bedrijventerrein is de gemeente Lansingerland eigenaar van de openbare ruimte en hierdoor dus ook verantwoordelijk. Voor de beeldkwaliteit zijn de gebruikers en de eigenaar gezamenlijk verantwoordelijk. De eigenaar is verantwoordelijk voor de gevolgen uit de aanleg zoals wortel opdruk en plasvorming terwijl de gebruikers de veroorzakers zijn van de hoeveelheid zwerfvuil, schade door vandalisme en dergelijke. Als eigenaar alleen kan je hier vaak weinig invloed op uitoefenen. Door een basis beeldkwaliteit vast te leggen probeert de eigenaar de openbare ruimte acceptabel te houden voor de gebruikers. Werkzaamheden om dit te bereiken hebben geen invloed op de continuïteit van het gebruik van de openbare ruimte. Hierdoor maakt het niet uit of de eigenaar of de gebruikers om deze werkzaamheden uitvoeren.

Voor de kwaliteit van de leefbaarheid zijn niet alleen de eigenaar en de gebruiker van de openbare ruimte verantwoordelijk maar ook de eigenaren en gebruikers van aanliggende eigendommen. Dit kan een gebouw of terrein zijn. Indien de openbare ruimte er goed uit ziet kan door achterstallig onderhoud van aanliggende percelen of gebouwen de beleving van de openbare ruimte negatief beïnvloeden. Om deze kwaliteit gelijk te houden is de inzet nodig van alle eigenaren en gebruikers van het gebied.

4.0 Uitwerking taakverdeling parkmanagement

In het schema hieronder zijn de stappen weergegeven welke gemaakt zijn bij het uitwerken van de gewenste vorm van het overdragen van beheertaken aan de parkmanagementorganisatie.

Ad 1)

Als eerste wordt het gewenste kwaliteitsniveau van de openbare ruimte vastgesteld. Dit sluit aan bij het gemeentelijke beleid waarmee de kwaliteit voor alle onderdelen van de openbare ruimte van de gemeente Lansingerland benoemd zijn.

Ad 2)

Vervolgens vindt er overleg plaats tussen de gemeente en de parkmanagementorganisatie over de gewenste taakverdeling op het bedrijventerrein. Waar het in principe mogelijk is om alle beheer activiteiten op het bedrijventerrein over te dragen hebben zowel parkmanagement als de gemeente specifieke sterke en zwakkere kanten. Zo heeft de gemeente vanuit haar rol als beheerder van de totale openbare ruimte een schaalvoordeel en blijft zij ook na overdracht van beheertaken juridisch aansprakelijk voor de kwaliteit van de openbare ruimte. De parkmanagementorganisatie heeft 'ogen & oren' op het bedrijventerrein en een duidelijk belang bij een hoge kwaliteit van de openbare ruimte. Uitgangspunt bij het verdelen van de taken is het creëren van meerwaarde door iedere taak neer te leggen bij de partij die hier het beste invulling aan kan geven. Overleg tussen de parkmanagementorganisatie en de gemeente heeft geleid tot overeenstemming over de gewenste over te dragen taken.

Ad 3)

Nu overeenstemming is over het gewenste kwaliteitsniveau en de hierbij behorende taakverdeling en activiteiten kunnen afspraken gemaakt worden over de hierbij behorende budgetten. Deze budgetten worden voorwaardelijk overgedragen aan de parkmanagementorganisatie. In bijlage 1 is nader ingegaan op de opbouw en omvang van deze budgetten.

Ad 4)

Nadat op alle aspecten van het beheer en onderhoud overeenstemming bereikt is dienen formele juridische en uitvoeringstechnische afspraken vastgelegd worden. Een en ander leidt tot een juridische overeenkomst waarin de afspraken vastgelegd worden



5.0 Integraal beheer van de openbare ruimte bedrijvenpark Ouderland

In de voorgaande hoofdstukken hebben we gekeken naar de verschillende soorten kwaliteiten en de verschillende soorten onderhoud. In dit deel gaan we in op de beheeractiviteiten, de te behalen kwaliteit van de openbare ruimte en hoe dit bewaakt gaat worden. Vervolgens zal het areaal in beeld gebracht worden en de financiële uitgangspunten.

5.1 Kwaliteitsniveau van de openbare ruimte

De gemeente Lansingerland heeft in haar beheerplannen de beeldkwaliteit gehanteerd als leidraad om de kwaliteit van de openbare ruimte te benoemen. Beeldkwaliteit is een manier om de kwaliteit te meten van de openbare ruimte op de aspecten schoon (zwerfvuil), heel (scheve of kapotte stoeptegels) en groen (onkruid). Met het beeldkwaliteitssysteem wordt het niveau van het beheer en onderhoud van schoon, heel en groen in kaart gebracht.

Het doel van de beeldkwaliteit is een stabiel beeld van de kwaliteit van de openbare ruimte het jaar rond.

In het verleden werden de onderhoudswerkzaamheden in frequentiebestekken uitgevoerd waarbij er op aantal onderhoudsrondes werd gestuurd. De frequenties werden door de beheerder bepaald. Dit gaf een onregelmatig beeld van de kwaliteit. Oorzaak hiervan kan gevonden worden dat er tussen de frequenties van de onderhoudsrondes de aannemer geen werkzaamheden verricht en dus de kwaliteit kan veranderen. Om deze schommelingen in de kwaliteit op te heffen is besloten om over te gaan op beheer op basis van beeldkwaliteit. Hierdoor is het aan de aannemer om in te schatten welke periode welke werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden per product. Er wordt dan gestuurd op beeldkwaliteit.

5.2 Beeldkwaliteit vraagt integrale aanpak

Beeldkwaliteit vraagt ook om een integrale aanpak. Dit betekent dat we kijken naar het totaalbeeld van de openbare ruimte en proberen alle voorkomende voorzieningen in die ruimte op hetzelfde kwaliteitsniveau te houden. Het is niet de bedoeling dat de groenvakken schoon en netjes zijn, terwijl er op straat behoorlijk wat zwerf- en veegvuil ligt, of dat u struikelt over ongelijk liggende tegels. Door integraal te werken proberen we een beeldkwaliteit te realiseren waarvan het niveau van het groen past bij het niveau van de stoep en de weg. Dit niveau moet u ook terugzien bij de banken, de afvalbakken, de palen, hekken en alle overige zaken die u in de buitenruimte aantreft.

Deze aanpak heeft ook consequenties voor de uitvoering. Bekend is het beeld van voorheen: er kwam een ploegje mensen schoppen, zij lieten sporen achter op de weg en een week later kwam de veegmachine om het weer netjes te maken.

Bij integraal werken is één uitvoerende ploeg verantwoordelijk voor alle werkzaamheden die elkaar beïnvloeden. In het hiervoor genoemde voorbeeld betekent dit, dat de verantwoordelijkheid voor straatreiniging én het groenonderhoud bij één aannemer ligt. Het resultaat van het werk is het afgesproken beeldkwaliteitsniveau en niet meer een vooraf afgesproken aantal onderhoudsrondes.

5.3 Verschillende onderhoudsniveaus

Het CROW, *Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek*, heeft de verschillende onderhoudsniveaus in beeld gebracht en beschreven in de publicatie 288, de Beeldkwaliteitscatalogus Openbare Ruimte.

Er worden hierin vijf ambitieniveaus in kwaliteit onderscheiden:

- **A+:** zeer goed, nagenoeg ongeschonden. Dit is de staat van nieuw opleveringen. Relatie met wegbeheer: Er is geen schade.
- **A:** goed, mooi en comfortabel, nauwelijks iets op aan te merken. Relatie met wegbeheer: Er is enige schade, maar de waarschuwingsgrens is nog niet overschreden.
- **B:** voldoende, functioneel. Enige schade en lichte verontreiniging, zichtbare reparaties en licht comfortverlies, maar wel veilig. Relatie met wegbeheer: De waarschuwingsgrens is overschreden: er is klein onderhoud nodig of binnen vijf jaar is groot onderhoud nodig.

- **C:** matig, onrustig beeld, discomfort of enige vorm van hinder. Relatie met wegbeheer: De richtlijn is overschreden: er is binnen twee jaar groot onderhoud nodig.
- **D:** slecht, kapitaalvernietiging, uitlokking van vernieling, functieverlies, juridische aansprakelijkheidstelling of sociale onveiligheid. Relatie met wegbeheer: De richtlijn is meer dan één klasse overschreden: er is direct groot onderhoud nodig.

Over het algemeen worden alle vijf niveaus in de openbare ruimte aangetroffen. Alleen de niveaus A, B en C komen in aanmerking bij het bepalen van het ambitieniveau. Niveau D is bedoeld om te meten dat niveau C niet is gehaald. Omdat dit niveau altijd minimaal wordt behaald, is dit geen ambitieniveau. Niveau A+ is opleveringskwaliteit die moeilijk continu gewaarborgd kan worden.

Met het parkmanagementbureau is afgesproken dat deze kwaliteitsbenoeming ook in het door hun te beheren gebied zal worden gehanteerd. De afgesproken kwaliteit welke gehaald dient te worden is de beeldkwaliteit "B" zoals beschreven in de Beeldkwaliteitscatalogus (publicatie 288) van het CROW. In het onderhoudscontract dat het PMBO aan zal gaan met een aannemer zal ook de beeldkwaliteit leidend zijn.

5.4 Onderhoudsactiviteiten

Voor het parkmanagement op het bedrijventerrein Oudeland is gekozen om vooral het periodiek- en het storingsonderhoud grotendeels door de parkmanagementorganisatie uit te laten voeren. In bijlage 2 staan de verschillende werkzaamheden beschreven. Omdat afgesproken is dat er op beeldkwaliteit wordt beheerd, is het aan de parkmanagementorganisatie en de onderhoudsaannemer om zelf de frequentie van de werkzaamheden te bepalen om uiteindelijk de beeldkwaliteit te behalen.

Niet alle werkzaamheden kunnen worden ondergebracht bij de parkmanagement organisatie. Dit in verband met de juridische aansprakelijkheid voor een aantal van deze werkzaamheden. Denk hierbij aan gladheidbestrijding of veiligheidskeuringen van bomen. Deze werkzaamheden zullen door de gemeente worden uitgevoerd. Een overzicht hiervan vind u in bijlage 2 bij de taken van de gemeente. Klachten of meldingen over deze werkzaamheden kunnen via het gemeentelijk meldpunt worden gemeld. Dit meldpunt is te vinden op de gemeentelijke website www.lasingerland.nl onder de button Meldpunt. Uitgangspunt is dat de meldingen binnen 5 werkdagen zullen worden opgelost of de melder wordt op de hoogte gebracht van de voortgang van de melding. Uitgezonderd hierin zijn de meldingen voor niet werkende openbare verlichting, binnen 10 werkdagen, het verwijderen van graffiti, racistische uitingen binnen 24 uur anders 5 werkdagen, en de meldingen over het riool, waar binnen 1 werkdag gereageerd zal worden.

In de komende tijd zal doorlopend geëvalueerd worden of de werkzaamheden door de juiste organisatie worden uitgevoerd. Hierop zal indien noodzakelijk aanpassingen worden aangebracht na overleg tussen gemeente en parkmanagementorganisatie.

6.0 Monitoring kwaliteit

Om te borgen dat de kwaliteit voldoet aan de afspraken tussen gemeente en PMBO, zal er regelmatig gemonitord worden hoe de kwaliteit van de openbare ruimte is.

Een keer per kwartaal wordt, op basis van een steekproef, het kwaliteitsniveau van bepaalde plekken in de openbare ruimte op het bedrijvenpark gemeten. De beoordeling bestaat uit het vergelijken van de verschillende kwaliteitsniveaus met de realiteit op straat. Deze kwaliteitsniveaus zijn met behulp van foto's en tekst beschreven in de schouwgid. Deze is als bijlage 3 in dit document opgenomen. De schouw zal worden uitgevoerd door de parkmanager van het PMBO en de wijkbeheerder van de gemeente Lansingerland.

Indien de schouwgid niet voldoende is voor het bepalen van de gewenste kwaliteit zal de publicatie 288 van het CROW als leidend worden gehanteerd. Zijn er daarna nog onduidelijkheden, dan zal het bestuur in overleg met het afdelingshoofd Beheer & Onderhoud van de gemeente Lansingerland bepalen wat er gaat gebeuren.

6.1 Uitleg schouwmethodiek

De beheerkwaliteit van de Openbare Ruimte wordt gemeten op meetlocaties. De schouw wordt uitgevoerd op basis van een steekproef en is altijd een momentopname. Op de meetlocatie, wordt de beheerkwaliteit gemeten met behulp van de schaalbalken van de schouwgid. Een meetlocatie is een door de opdrachtgever vastgelegd gebied waarbinnen opnames worden verricht ten behoeve van de vaststelling van het kwaliteitsniveau.

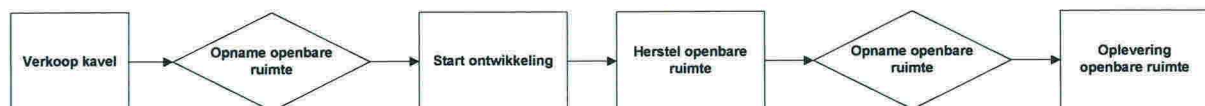
Voor het werkgebied van het PMBO is een raster van 100 x 100 m vakken over het bedrijvenpark heen gelegd. Elk rastervak is een meetlocatie, waarbinnen de meetvakken (gazon), meetstroken (hagen) of meetelementen (bomen) vallen. Deze meetlocaties worden beoordeeld conform de conceptmeetmethoden van de CROW kwaliteitcatalogus openbare ruimte, Landelijke standaard voor onderhoudsniveaus. Voor bedrijventerrein Oudeland betekent dit concreet dat eens per kwartaal op vijf punten op het bedrijventerrein wordt geschouwd. Deze vijf punten zijn niet van tevoren bij de aannemer bekend. Binnen de meetlocatie wordt voor elke schaalbalk een meetvak en/of één meetstrook van 100m² met het laagste niveau beoordeeld. Van meetelementen wordt eveneens het laagste kwaliteitsniveau gemeten. De waarde die overeenkomt met kwaliteitsniveau (A, B, of C) wordt genomen als gemeten waarde.

Tijdens de schouw worden de meetlocaties gecontroleerd met behulp van schaalbalken (zie schouwgid bijlage 1). Indien met de schouwgid geen goede beoordeling geven kan worden, zal de omschrijving in de beeldkwaliteitcatalogus van het CROW (publicatie 288) leidend zijn.

De resultaten van de schouw worden uitgelezen en hieruit blijkt in welke mate de opdrachtnemer voldoet aan de gestelde kwaliteitsniveau. De resultaten en de bestekposten die negatief afwijken van de kwaliteitsniveau zoals vastgelegd in het bestek, worden gerapporteerd aan het bestuur van het PMBO en het afdelingshoofd Beheer & Onderhoud van de gemeente Lansingerland. Van de uitgevoerde schouw dient 90% van de betreffende besteksposten te voldoen aan de gestelde eisen genoemd in het bestek. Voor bedrijvenpark Oudeland geldt beheerniveau Basis, oftewel B op de schaalbalk. De parkmanager dient in te grijpen op het moment dat de openbare ruimte beheerniveau C bereikt. Hij brengt het niveau dan weer terug naar beheerniveau A.

7.0 Uitgifte nieuwe kavels en het beheer van de openbare ruimte

Bedrijvenpark Oudeland is een bedrijvenpark in ontwikkeling. Dat betekent dat er naast de al uitgegeven kavels nog kavels zijn die verkocht en uitgegeven moeten worden. Om voor de aanwezige bedrijven een goede bereikbaarheid te kunnen garanderen is de openbare ruimte volledig ingericht. Deze openbare ruimte wordt dan ook op de afgesproken beeldkwaliteit beheerd. Om deze bereikbaarheid en beeldkwaliteit vast te kunnen houden is onderstaand proces “*tijdelijk gebruik openbare ruimte bij ontwikkelen van bouw kavels*” beschreven in samenwerking tussen wijkbeheerder, parkmanager, afdeling projecten en team beheer.



Procesbeschrijving

Na verkoop van de kavel door de afdeling RO zal RO de afdeling Projecten, B&O en PMBO informeren. De afdeling Projecten zet in overleg met de bouwer/ontwikkelaar/eigenaar het perceel uit. De bouwer is verantwoordelijk voor het in stand houden van de meetpunten.

Het gebruik van de openbare ruimte wordt gemonitord door de afdeling Projecten. Zij verzorgen voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden een opname van de kwaliteit van de buitenruimte en maken afspraken met de eigenaar over de aanleg van één of meerdere inritten. Eén inrit is voor rekening van Projecten (GREX), de andere inrit is voor rekening van de eigenaar.

Daarna wordt gestart met de bouwwerkzaamheden door de ontwikkelaar/eigenaar. Het bouwproces wordt gemonitord door de afdeling Vergunning Verlening & Handhaving (bouwkundig) en Projecten (Openbare ruimte). De ontwikkelaar herstelt na afronding van de bouwwerkzaamheden in overleg met de afdeling Projecten de openbare ruimte in de oude staat.

De afdeling Projecten verzorgt een opname van de openbare ruimte na gereedkomen van de herstelwerkzaamheden. Na goedkeuring wordt de openbare ruimte opgeleverd aan de afdeling B&O en PMBO. Tussen B&O en PMBO zijn separate afspraken gemaakt over het beheer.

Tijdens de bouwwerkzaamheden zal de afdeling Projecten overall aanspreekpunt zijn voor de werkzaamheden en de klachten in de openbare ruimte rondom de bouwkaavel.

Activiteiten tabel

Actie	Uitvoerder	Activiteit	Omschrijving
1	Afdeling RO, team grondzaken	Verkoop	Verkoop van de kavel Informeren van mogelijk belanghebbenden omgeving • Team beheer & de wijkbeheerder • Parkmanagementorganisatie Overdrachten begeleiding aan Afdeling Projecten
2	Afdeling Projecten	Opname openbare ruimte	Opzetten van een opname van de kwaliteit van de openbare ruimte Uitzetten perceelsgrenzen Aanleggen van inritten met bijbehorende aanpassingen Begeleiden van de ontwikkelaar
3	Ontwikkelaar /eigenaar/	Start ontwikkeling	Bebouwen van de kavel Herstellen openbare ruimte (werkterrein) rondom

	bouwer		bouwkavel
4	Afdeling Projecten	Opname openbare ruimte	Opzetten van een opname van de kwaliteit van de herstellde openbare ruimte Zo nodig (laten) herstellen van gebreken
5	Ontwikkelaar / afdeling Projecten	Opleveren en overdragen openbare ruimte	Opleveren van de herstellde openbare ruimte aan B&O / PMBO
6	Afdeling B&O/ PMBO	Beheer Openbare ruimte	Dagelijks beheer en onderhoud openbare ruimte

8.0 Areaalgegevens openbare ruimte (fase1)

Het areaal van de 1^e fase van het bedrijvenpark bestaat uit:

	eenheden	hoeveelheden
<u>groenvoorziening</u>		
Bomen in gras	st	300
Bomen in verharding	st	26
gazon (intensief gras)	m2	20.300
Gras (extensief gras)	m2	21.800
<u>wegen</u>		
verharding, wegtype 3, stadsontsluiting-, industrieweg, busbaan	m2	30.525
Verharding, wegtype 4, buurtontsluitings-, parallel-, landbouwweg	m2	2.361
Verharding, wegtype 6, winkelerf, plein, voetpad	m2	13.099
Verharding, wegtype 7, (vrijliggend) fietspad	m2	3.411
<u>Meubilair</u>		
Banken	st	3
Papierbakken	st	3
<u>Oppervlaktewater</u>		
Water	m2	24.816
Natuurvriendelijke oever	m1	1.296
Riet	m2	1.263

Indien fase 2 van het bedrijvenpark, of delen hiervan, worden overgedragen zullen de hoeveelheden worden aangepast. Dit zal middels een herziening van het beheerplan gebeuren.

9.0 Financiële uitgangspunten

De randvoorwaarden van parkmanagement zijn vastgelegd in het 'algemene kader parkmanagement' van de gemeente Lansingerland. Hierin is aangegeven dat invoering van parkmanagement in principe kostenneutraal dient te geschieden door het overdragen van de binnen de begroting beschikbare beheergelden aan de parkmanagementorganisatie. De voor fase 1 van Oudeland beschikbare onderhoudsgelden voor dagelijks onderhoud zijn inmiddels opgenomen in de meerjarenbegroting op basis van de hiervoor vastgestelde eenheidsprijzen. Deze kostenraming, bijlage 1, is gebaseerd op het ontwerp van het bedrijventerrein. Op basis van deze systematiek is er een bedrag van € 78.283,96 beschikbaar voor de uitvoering van deze taken.

Het bovengenoemde bedrag zal middels facturatie, van het PMBO aan de gemeente Lansingerland, overgedragen worden aan de parkmanagementorganisatie. Met het verschuiven van deze taken verschuift ook het risico: meevallers in de exploitatie mogen door de parkmanagementorganisatie gehouden worden, tekorten in de exploitatie dienen echter ook door de parkmanager gedekt worden. Op deze wijze wordt het parkmanagement geprikkeld om het gewenste kwaliteitsniveau op een zo efficiënt mogelijke wijze te realiseren.

8.1 Verrekening van de budgetten

Omdat het PMBO als opdrachtnemer fungeert, zal zij ook een factuur sturen naar de gemeente Lansingerland. De factuur zal in januari van het lopende jaar worden verstuurd aan de gemeente Lansingerland t.a.v. afdeling Beheer & Onderhoud. De facturen moeten in elk geval de volgende verplichte gegevens bevatten³:

- uw btw-identificatienummer..
- uw KvK-nummer
- het factuurnummer
- de factuurdatum
- uw naam en adres
- de naam en het adres van uw afnemer
- de datum/periode van de levering of de dienst
- de hoeveelheid en de soort geleverde goederen
- de omvang en de soort geleverde diensten
- per tarief of per vrijstelling
 - de eenheidsprijs exclusief btw
 - eventuele kortingen als die niet in de eenheidsprijs zijn opgenomen
 - het toegepaste btw-tarief
 - de vergoeding

De factuur bevat een kostenspecificatie op basis van het actuele areaal. Indien er in het lopende jaar een areaal uit- of inbreiding plaats vindt zal er een aanvullende nota / creditnota worden opgesteld na overdracht van het areaal.

Op deze beheerovereenkomst zijn de "algemene inkoopvoorwaarde van de gemeente Lansingerland" van kracht.

³ www.belastingdienst.nl

Bijlagen

Bijlage 1: Areaalhoeveelheden Bedrijvenpark Oudeland Fase 1

omschrijving	eenheid	€ / eenheid	Hoeveelheden	Totaal
<u>Groenvoorzieningen</u>				
Bomen in gras	st.	€ 42,49	300	€ 12.747,00
Bomen in verharding	st.	€ 42,62	26	€ 1.108,12
Gazon (intensief gras)	m2	€ 0,91	20.300	€ 18.473,00
Gras extensief (4x)	m2	€ 0,15	21.800	€ 3.270,00
<u>Wegen</u>				
Verharding, wegtype 3, stadsontsluitings-, industrieweg, busbaan	m2	€ 0,20	30.525	€ 6.105,00
Verharding, wegtype 4, buurtontsluitings-, parallel-, landbouwweg	m2	€ 0,15	2.361	€ 354,15
Verharding, wegtype 6, winkelerf, plein, voetpad	m2	€ 0,36	13.099	€ 4.715,64
Verharding, wegtype 7, (vrijliggend) fietspad	m2	€ 0,39	3.411	€ 1.330,29
<u>Meubilair</u>				
Banken	st.	€ 32,70	3	€ 98,10
Diverse (vandalisme, aanrijdschade enz.)	m2	€ 0,05	49.396	€ 2.469,80
<u>Service en dienstverlening</u>				
Straatreiniging	m2	€ 0,22	49.396	€ 10.867,12
Zwerfvuil en hondenpoep	m2	€ 0,07	49.396	€ 3.457,72
Papierbakken	st.	€ 90,14	3	€ 270,42
<u>Kunstwerken (CT)</u>				
Schanskorven	m1	€ 9,00	240	€ 2.160,00
<u>Oppervlaktewater</u>				
Water	m2	€ 0,24	24.816	€ 5.955,84
Natuurvriendelijke Oever	m	€ 0,04	1.296	€ 51,84
Riet	m2	€ 3,84	1.263	€ 4.849,92
Totaal				€ 78.283,96

Bijlage 2



Onderhoudswerkzaamheden uit te voeren door het PMBO



**Bijlage van het beheerplan
Bedrijvenpark Oudenland**

Datum: 20 maart 2012

Auteur: (5.1)(2)(e) r



1.0 Bomen

Alle onderstaande werkzaamheden dienen door de parkmanagement organisatie verricht te worden

1.1 Algemeen

- Stamopslag wordt tijdens het groei-seizoen verwijderd.
- Schade aan bomen wordt bepaald door middel van de Methode Raad
- Indien nieuwe inritten ten behoeve van de bedrijven worden aangelegd dienen de bomen verplaatst te worden naar een door de gemeente aan te wijzen locatie.



1.2 Snoeien

- Om een optimale vorm van de boom te verkrijgen wordt de kroonvorming begeleid en worden ongewenste takken (dubbele toppen, plakoksels zuigers) eens in de drie jaar verwijderd.
- Jaarlijks worden op basis van inspectie het dood hout en takken die gevaar opleveren voor de vitaliteit van de boom of de omgeving verwijderd.
- Jaarlijks wordt gecontroleerd of takken de uitstraling van de openbare verlichtingsarmaturen belemmeren. Waar mogelijk worden de bomen gesnoeid. Wanneer de bomen en de verlichtingsarmaturen te dicht op elkaar staan, moet gezamenlijk met de gemeente een meer duurzame oplossing worden gezocht.
- Opkronen van de bomen. De minimale opkroonhoogte voor bomen bedraagt 4,6 m langs wegen en straten en 2,5 m langs voet- en fietspaden

1.3 Dode of zieke bomen

- Dode of zieke bomen dienen te worden gemeld aan de gemeente Lansingerland
- Bij gevaarstelling wordt een boom direct na melding door de buitendienst van de gemeente Lansingerland verwijderd

1.4 Boompalen.

- Palen die voortijdig zijn weggerot worden vervangen.
- Niet functionele of beschadigde boompalen, -banden en anti-maaischade palen worden binnen een week na constatering verwijderd of hersteld.

1.5 Wortelopdruk

- Over maximaal 10% per 100 m weglengte mag wortelopgroei de verharding opdrukken.
- De verharding mag niet meer dan 50 mm worden opgedrukt.
- In de boomspiegels mag geen stamopslag voorkomen.

1.6 Boomspiegels

- Verwijderen en afvoeren van onkruid in de boomspiegels
- Onderhoud zachte kanten, Door het knippen van de zachte kanten word de doorsnede van de boomspiegels gehandhaafd.

2.0 Gazon

Alle onderstaande werkzaamheden dienen door de parkmanagement-organisatie verricht te worden.



2.1 Algemeen

- Het gras moet een dichte zode hebben met een egaal maaibeeld.
- Maaisel dat op de verharding van een weg, fietspad, voetpad, parkeerplaats en dergelijke is terechtgekomen, moet zoveel mogelijk direct en anders voor het einde van de werkdag worden verwijderd.
- Eventuele takken dienen verwijderd te worden voor het maaien van het gazon

2.2 Maaien incl. bijmaaien rondom obstakels

- Graslengte voor het maaien is min. 60 mm en max. 100 mm
- Graslengte na het maaien is min. 30 mm en max. 50 mm.
- Het toegestane hoogteverschil binnen een grasveld tussen de minimale en maximale graslengte is 15 mm
- Egaal verspreid maaisel mag blijven liggen, opgehoopt maaisel moet dezelfde dag worden afgevoerd.
- De lengte van het gras rond obstakels en bomen mag niet meer zijn dan twee keer de lengte van het omliggende gazon.
- Alle graskanten moeten worden gesneden en eventueel bijgemaaid.

2.3 Oneffenheden

- Egaliseren van molshopen
- Herstellen van spoorschade
- Herstellen van oneffenheden als gevolg van het aanbrengen van kabel- en leidingentracés.

2.4 Beschadigingen aan bomen

- Beschadigingen moeten voorkomen worden. De omvang van eventuele schade wordt bepaald met behulp van de laatste versie van de Methode Raad

2.5 Bedekking met blad

- Verwijderen van blad op de gazons.

3 Hoog gras

Alle onderstaande werkzaamheden dienen door de parkmanagementorganisatie verricht te worden.

3.1 Algemeen

- Gewenste natuurlijke vegetatie dient zoveel mogelijk gestimuleerd te worden en tot ontwikkeling te komen.
- Maaisel dat op de verharding van een weg, fietspad, voetpad, parkeerplaats en dergelijke is terechtgekomen, moet zoveel mogelijk direct en anders voor het einde van de werkdag worden verwijderd.
- Beschadigingen aan bomen dienen voorkomen te worden. De omvang van eventuele schade wordt bepaald middels de Methode Raad.



3.2 maaien incl. bijmaaien rondom obstakels

- De graslengte na het maaien mag tussen de 10 mm en 13 mm variëren.
- Maaisel moet binnen 7 dagen afgevoerd worden. Bijmaaien rondom obstakels moet vooraf aan de maaibeurt gebeuren om beschadigingen te voorkomen.
- Om te voorkomen dat de vegetatie naastliggende verharding overgroeit, moeten de randen langs paden en wegen afgestoken of -gesneden worden.

3.2 Zichthoeken

- In verband met de verkeersveiligheid dienen zichthoeken vaker gemaaid worden. Dit betreft een afstand van 50 meter uit de kruising.
- Zichthoeken dienen 4 maal per jaar gemaaid te worden om veiligheid voor de weggebruiker te kunnen borgen.
- De hoogte na het maaien zal tussen de 0,07 m en 0,10 m variëren.
- De lengte van het gras rond obstakels en bomen mag niet langer zijn dan de lengte van het aangrenzende gras.

4 Oevers

Alle onderstaande werkzaamheden dienen door de parkmanagementorganisatie verricht te worden.



4.1 Algemeen

- Op de plaatsen waar het waterschap de maaierwerkzaamheden uitvoert zijn de eisen voor het maaien niet van toepassing. Het opruimen van dit maaisel valt wel onder de werkzaamheden
- De maaierwerkzaamheden worden afgestemd op de geldende schouwplicht en dienen uiterlijk 15 november gereed te zijn.

4.2 maaien incl bijmaaien rondom obstakels

- Bijmaaien rondom obstakels en bomen moet vooraf aan de maaibeurt gebeuren om beschadigingen te voorkomen.
- De graslengte na het maaien mag tussen de 10 mm en 13 mm variëren.
- Natte delen worden gemaaid tot 3 meter uit insteek talud.
- Het maaisel wordt binnen 7 werkdagen na het maaien afgevoerd.
- Maaisel dat in het water of op de verharding van een weg, fietspad, voetpad, parkeerplaats en dergelijke is terechtgekomen, moet zoveel mogelijk direct en anders voor het einde van de werkdag worden verwijderd.

4.3 Natuurvriendelijke oevers

Voor natuurvriendelijke oevers gelden de eisen als voor oevers, met de volgende aanvullingen:

- Jaarlijks dient de 85 % vegetatie van de natte en droge delen 1 maal te worden gemaaid. De overige 15% van de vegetatie, jaarlijks een ander deel, moet blijven staan.
- Gewenste doelvegetatie moet voor 60% tot ontwikkeling komen.

5 Watergangen

Alle onderstaande werkzaamheden dienen door de parkmanagementorganisatie te worden verricht.

5.1 Algemeen

- Watergangen in eigendom van het Hoogheemraadschap Delfland zullen door Delfland worden onderhouden.

5.2 Afwaterende functie

- Maximaal 30% van het oppervlak van duikers mag op de waterlijn afgesloten zijn door drijfvuil.
- De watergangen mogen maximaal 20% van het oorspronkelijke profiel afwijken.

5.3 Onderhoud watergangen

- Watergangen krozen en maaïen. Uitkomende materialen vervoeren naar een erkend verwerkingsinstallatie. Rekening houden met het vervoeren naar een erkend verwerkingsinstallatie van vrijgekomen materialen van krozen en maaïen uit watergangen in eigendom en opdracht van Hoogheemraadschap van Delfland op het naastliggend perceel. De maaïwerkzaamheden worden afgestemd op de geldende flora- en faunawetgeving
- Verwijderen en afvoeren van drijf- en zinkvuil.
- Verwijderen en afvoeren van dode vissen. Indien er een bovenmatige vissterfte plaats vindt zal de gemeente worden geïnformeerd



6 Asfalt & Elementenverharding

Alle onderstaande werkzaamheden dienen door de parkmanagementorganisatie te worden verricht.



6.1 Algemeen

- Voor alle openbare wegen geldt dat de gemeente Lansingerland juridisch verantwoordelijk is. Wegbeheerders hebben vanuit de Wegenwet de zorgplicht voor de wegverharding. De technische kwaliteit wordt gebaseerd op en getoetst aan de hand van de door het CROW ontwikkelde en landelijke erkende systeem van rationeel wegbeheer.
- Het beheer door parkmanagement van de asfaltverharding en elementenverharding richt zich op het zichtonderhoud en het verhelpen van calamiteiten. Het zichtonderhoud betreft het blad, veegvuil en onkruidbeheersing. Onder verhelpen van calamiteiten worden werkzaamheden verstaan met een beperkte oppervlakte, niet veroorzaakt door natuurlijke veroudering van de constructie.
- De schadenormen zijn een aaneenschakeling van:
 - de uitgave van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties 'Slim beheer van Kapitaalgoederen' (bestuurlijk)
 - CROW-publicatie 185, 'Handboek aansprakelijkheid beheer openbare ruimte' (juridisch)
 - CROW-publicatie 147, 'Wegbeheer' (technisch)
 - Indien de veroorzaker van schade bekend is zal door de gemeente de schade verhaald worden.

6.2 Asfalt (rijbaan / uitrit)

- Schade aan verharding dient beperkt te zijn; verkeersonveilige situaties veroorzaakt door calamiteiten dienen binnen 1 werkdag gemeld te zijn.
- Uitvullen van gaten en scheuren in het asfalt
- Rechtzetten van banden
- Vegen van de rijbaan en de goten

6.3 Elementen (rijbaan / uitrit)

- Oneffenheden in de elementen moeten zo spoedig mogelijk gerepareerd worden (max. 25 % van het trottoir)
- Rechtzetten van banden
- Beschadigde en kapotte elementen dienen vervangen te worden
- Onkruid tussen de elementen moeten beperkt zijn
- Schade aan verharding dient beperkt te zijn; maatstaf voor schade zijn de normen zoals opgenomen in de bovengenoemde CROW-publicaties.
- Vegen van de rijbaan en goten

7 Bebording

Alle onderstaande werkzaamheden dienen door de parkmanagementorganisatie te worden verricht.

7.1 Algemeen

- De gemeente is verantwoordelijk voor het plaatsen van en vervangen van straatnaamborden en verkeersborden.
- Indien niet functioneren / beschadigd straatmeubilair gevaarlijke situaties opleveren zullen deze direct verwijderd worden en worden er tijdelijke maatregelen getroffen. Deze situaties worden binnen 24 uur gemeld aan de gemeente Lansingerland
- Vervanging van bebording zal binnen 1 dag na melding aan de gemeente plaats vinden, of zo snel als de levering van het materiaal dat toelaat



7.2 Schoonmaken van bebording

- De bebording reinigen met water en zeep.
- Verwijderen stikers

7.3 Schade's en scheefstand

- inspecteren op gebreken/defecten.
- Schuinstaande borden en dragers rechtzetten / hangen

8 Straatmeubilair

Alle onderstaande werkzaamheden dienen door de parkmanagementorganisatie te worden verricht.

8.1 Algemeen

- De gemeente is verantwoordelijk voor het plaatsen van en vervangen van straatmeubilair
- Indien niet functioneren / beschadigd straatmeubilair gevaarlijke situaties opleveren zullen deze direct verwijderd worden en worden er tijdelijke maatregelen getroffen. Deze situaties worden binnen 24 uur gemeld aan de gemeente Lansingerland
- Vervanging van straatmeubilair zal na melding aan de gemeente zo snel als de levering van het materiaal dat toelaat plaatsvinden



8.2 Schoonhouden van het straatmeubilair

- Het straatmeubilair schoonhouden van vuil en begroeiing
- Het verwijderen stikers

8.3 Schade's en scheefstand

- inspecteren op gebreken/defecten.
- Schuinstaande borden en dragers rechtzetten / hangen
- Binnen 5 werkdagen na constatering van graffiti zal dit gemeld worden aan de gemeente. De graffiti zal door de gemeente volgens de richtlijnen worden verwijderd.

9.0 Zwerfvuil

Alle onderstaande werkzaamheden dienen door de parkmanagementorganisatie te worden verricht.

9.1 Algemeen

- De normen met betrekking tot zwerfafval hebben betrekking op het totale te beheren areaal. Er wordt geen onderscheid gemaakt naar de verschillende inrichtingen van dit areaal.
- Indien niet functioneren / beschadigd afvalbakken gevaarlijke situaties opleveren zullen deze direct verwijderd worden en worden er tijdelijke maatregelen getroffen. Deze situaties worden binnen 24 uur gemeld aan de gemeente Lansingerland
- Vervanging van afvalbakken zal na melding aan de gemeente zo snel als de levering van het materiaal dat toelaat plaatsvinden



9.2 Afvalbakken

- Legen van de geplaatste afvalbakken
- de afvalbakken schoonhouden van vuil en begroeiing
- Het verwijderen stikkers

9.3 Schade's en scheefstand afvalbakken

- Inspecteren en repareren gebreken/defecten.
- Schuinstaande afvalbakken rechtzetten
- Binnen 5 werkdagen na constatering van graffiti zal dit gemeld worden aan de gemeente. De graffiti zal door de gemeente volgens de richtlijnen worden verwijderd.

10.0 Stof- en onkruidbestrijding op verharding

Alle onderstaande werkzaamheden dienen door de parkmanagementorganisatie te worden verricht.

10.1 Algemeen

- De normen met betrekking tot zwerfafval hebben betrekking op het totale te beheren areaal. Er wordt geen onderscheid gemaakt naar de verschillende inrichtingen van dit areaal.

10.2 Maatregelen Stofbestrijding verhardingen

- Machinaal of handmatig verwijderen van stof, - zand en ander veegvuil op de verharding
- De benodigde frequentie van reiniging is afhankelijk van de vervuilingssnelheid.

10.3 Onkruid(beheersing) op verhardingen

- Machinaal of handmatig verwijderen van onkruid op de verharding
- Indien gebruik gemaakt wordt van chemische bestrijding is alleen de DOB-methode toegestaan. Het logboek dient na afloop van het onderhoudsseizoen te worden overlegd aan de gemeente.



11.0 Kunstwerken

Alle onderstaande werkzaamheden dienen door de parkmanagementorganisatie te worden verricht.

11.1 Algemeen

- Onder kunstwerken worden verstaan: bruggen, duikers, tunnels, beschoeiingen en schanskorven.
- Er bevinden zich watergangen van het waterschap op het bedrijvenpark. Beschoeiingen in deze watergangen zijn voor beheer van de gemeente Lansingerland.
- Indien door uitbreiding nieuwe type kunstwerken worden aangelegd zal er een aanvulling komen op dit onderdeel.



11.2 Schanskorven

- Onkruidbestrijding op en aan de schanskorven. Hierbij rekening houdend met de Flora en Fauna wet
- Incidentele reinigingswerkzaamheden
- Inspecteren op gebreken/defecten.
- Aanvullen grond rondom schanskorven i.v.m. inspoeling



12.0 Illegale stort

Illegale stort op openbaar gebied of nog niet uitgegeven terreinen dient door het parkmanagement te worden gesignaleerd en verwijderd. Bij structurele dumpingen zal in overleg met de wijkbeheerder passende maatregelen worden genomen.



Taken van de gemeente

De taken van de gemeente Lansingerland bestaan voornamelijk uit projectmatig onderhoud; *Projectmatig onderhoud is het onderhoud dat aan de orde is als de conditie van het te onderhouden object een bepaald minimum heeft bereikt (einde 'technische levensduur'). Dit soort onderhoud is planbaar en uniek en kent een zeer lange cyclus van 15 à 20 jaar. Veelal is dit een integrale aanpak van alle gebieden van zorg (van gevel tot gevel). Projectmatig onderhoud is ook van belang voor andere partijen die actief zijn in de buitenruimte. De inrichting van de buitenruimte kan zich wijzigen.*

Daarnaast zal de gemeente de wettelijke zorg taken welke niet zijn ondergebracht in de beschreven werkzaamheden uitvoeren. Hieronder vind u een lijst van werkzaamheden welke door de gemeente Lansingerland zullen worden uitgevoerd. Deze lijst is niet volledig. Bij onduidelijkheden zal de parkmanager met de gemeente hierover een overleg plannen.

Voorbeelden van werkzaamheden uitgevoerd door de gemeente Lansingerland zijn:

- Gladheidbestrijding
- Baggeren van de watergangen
- Onderhoud civieltechnische kunstwerken zoals bruggen, tunnels en duikers
- Tegengaan afkalving oevers
- Openbare verlichting (city tec) *Meldingen over het niet functioneren en schades aan openbare verlichting dienen door de parkmanager te worden gemeld via het meldpunt van de gemeente Lansingerland.*
- Onderhoud riolering
- VTA keuring bomen
- Inboet bomen
- Vervangen verkeersborden en dragers die niet meer functioneel zijn
- Belijning en markering onderhoud
- Vervangen beschoeiing
- Vervangen niet werkende afvalbakken
- Vervangen niet veilig straatmeubilair
- Verwijderen van Graffiti; *Binnen 5 werkdagen na constatering van graffiti zal dit gemeld worden bij de gemeente. Aanstootgevende en kwetsende teksten dienen direct te worden verwijderd.*

De responstijden van de meldingen worden beschreven in 5.4 van het beheerplan

Taken externe partijen

ANWB; onderhoud, reparatie en vervanging van de door hun geplaatste ANWB wegbewijzeringsborden

Bijlage 3



Schouwgid Bedrijvenpark Oudeland



**Bijlage van het beheerplan
Bedrijvenpark Oudeland**

Datum: 20 maart 2012

Auteur: (5.1)(2)(e) r



UNIVERSITY OF MICHIGAN

LIBRARY

ANN ARBOR

1954



Inhoudsopgave thema's

Verharding

1. Heel en Veilig - rijbaan
2. heel en veilig - trottoir en fietspaden
3. Schoon - onkruid in verharding
4. Schoon -zwerfvuil in verharding, groen en water
5. Schoon - hondenpoep in verharding en groen
6. Schoon - natuurlijk vuil in verharding en groen

Groen

1. Heel en veilig - gras
2. Heel en veilig - beplanting
3. Schoon - onkruid

Meubilair

1. Heel en veilig - verkeersvoorzieningen
2. Heel en veilig - straatmeubilair en speeltoestellen
3. Schoon - afvalbakken en containers
4. Schoon - aanslag, beplakking en bekladding



Gebruik

Met dit schouwboek kan het onderhoudsbeeld en de verzorging van de verharding, het groen en het straatmeubilair worden beoordeeld.

Hoe werkt het?

Stap 1 zoek de schouwlocatie op

Stap 2 loop in een straal van 50 meter rondom het schouwpunt

Stap 3 vul het score formulier in

Per onderdeel moet een A, B, of een C worden gescoord. De scores worden bijgehouden op het bij dit schouwboekje horende scoreformulier.

De kwaliteitsniveaus A, B, en C sluiten aan bij de landelijke standaard voor onderhoudsniveaus:

A - GOED, net en comfortabel

B - VOLDOENDE, verzorgd en functioneel

C - MATIG, onverzorgd en hinder voor gebruik

Deze normen zijn verder uitgewerkt in publicatie 288 van het CROW.

Verharding

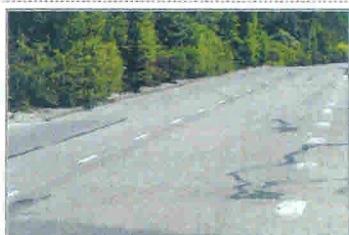
Rijbaan



A



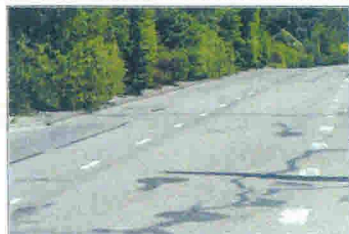
Verharding is goed
Lichte schade / reparaties zijn
netjes afgewerkt
Comfort voor weggebruiker is goed



B



Verharding is redelijk
Enige schade / reparaties zijn
duidelijk zichtbaar
Comfort weggebruikers is redelijk



C



Verharding laat te wensen over
Aanzienlijke schade / reparaties
zijn goed zichtbaar
Comfort voor de weggebruiker laat
te wensen over

Trottoirs & Fietspaden



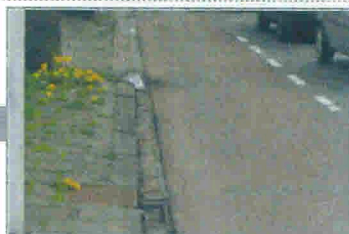
A



Verharding is goed
Tegels en/of klinkers liggen bijna
glad
Lichte schade, een enkel plekje is
ontzet
Comfort voor weggebruiker is goed



B



Verharding is redelijk
Bestrating begint hier en daar te
verzakken
Enige schade (losse tegels, putten)
Comfort voor weggebruiker is
redelijk



C



Verharding laat te wensen over
Er zijn duidelijke verzakkingen
zichtbaar
Aanzienlijke schade (losse tegels,
uitstekende putten enz.)
Comfort voor weggebruiker laat te
wensen over

Onkruid op verharding



A



Verzorgd straatbeeld
Er is nauwelijks onkruid



B



Hier en daar zie je een plekje met onkruid
Onkruid is net opgekomen
Het domineert echter het straatbeeld niet



C



Onverzorgd straatbeeld
Er is veel onkruid, in grote plukken aanwezig

Zwerfvuil Verharding / Groen / Water



A



Schoon en verzorgd straatbeeld
Er ligt incidenteel een stukje zwerfvuil



B



Verzorgd straatbeeld
Op enkele plekken op straat en in de beplanting ligt zwerfvuil



C



Onverzorgd straatbeeld
Op straat en in de beplanting zijn veel en grote stukken zwerfvuil aanwezig

Hondenpoep



A



Schoon en verzorgd straatbeeld
Er ligt op het eerste gezicht geen hondenpoep, maar als je goed kijkt zie je soms iets kleins liggen



B



Verzorgd straatbeeld
Op sommige stukken van de straat of in de beplanting is hondenpoep aanwezig



C



Onverzorgd straatbeeld
Over de gehele straatlengte en in de beplanting is hondenpoep aanwezig

Natuurlijk vuil Verharding / Groen



A



Schoon en verzorgd straatbeeld
Op het eerste gezicht ligt er geen natuurlijk vuil, maar als je goed kijkt zie je soms een beetje blad, bloesem e.d. liggen



B



Verzorgd straatbeeld
Op sommige stukken van de straat of in de beplanting is natuurlijk vuil aanwezig



C



Onverzorgd straatbeeld
Over de gehele straatlengte en in de beplanting is natuurlijk vuil aanwezig

Groen

Gras



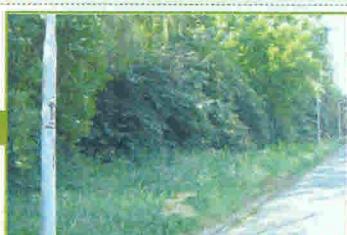
A



Extra verzorgd groen
Kwaliteit van het gazon of de bloemen- en kruidenweide is goed. Eventuele schade is incidenteel



B



Verzorgd groen
Kwaliteit van het gazon of de bloemen- en kruidenweide is redelijk
Enige achterstand in het onderhoud en herstel zichtbaar (oneffenheden, beschadigingen enz.)



C



Onverzorgd groen
Kwaliteit van het gazon of de bloemen- en kruidenweide laat duidelijk te wensen over.
Er is duidelijke achterstand in het onderhoud en herstel zichtbaar (oneffenheden, beschadigingen enz.)

Beplanting



A



Extra verzorgd groen
Kwaliteit van de beplanting is goed



B



Verzorgd groen
Kwaliteit van de beplanting is redelijk. Er is enige achterstand in het onderhoud zichtbaar (kale plekken, ongewenste soorten enz.)
De beplanting kan wat karig tonen



C



Onverzorgd groen
Kwaliteit van de beplanting laat te wensen over. Er is duidelijke achterstand in het onderhoud zichtbaar (her en der kale plekken, veel ongewenste soorten enz.)

Onkruid



A



Extra verzorgd beeld
Er groeit op het eerste gezicht geen
onkruid, het onkruid is net
opgekomen



B



Verzorgd beeld
Op enkele plaatsen is onkruid
zichtbaar



C



Onverzorgd beeld
Er is nogal wat onkruid in flinke
plukken aanwezig, het onkruid
domineert het beeld

Meubilair

Verkeersvoorzieningen



A



Beperkte slijtage, functioneert goed
Borden staan recht
Plaatselijk enkele beschadigingen



B



Normale slijtage, functioneert voldoende
Enkele borden staan iets scheef
Kleine beschadigingen zichtbaar



C



Onderhoudsbehoefstig, functioneert matig
Borden staan scheef
Grote beschadigingen zichtbaar

Straatmeubilair & Speeltoestellen



A



Beperkte slijtage, functioneert goed
Plaatselijk enkele beschadigingen



B



Normale slijtage, functioneert voldoende
Kleine beschadigingen zichtbaar



C



Onderhoudsbehoefstig, functioneert niet
Grote beschadigingen zichtbaar

Afvalbakken & Containers



A



Schoon beeld, voorzieningen functioneren goed
Er zit haast niet in de afvalbakken en containers
De afvalbakken en containers zien er netjes uit



B



Verzorgd beeld, voorzieningen functioneren goed
De afvalbakken en containers zitten redelijk vol
De bakken en / of containers zijn niet vies



C



Onverzorgd beeld, voorzieningen functioneren onvoldoende
De afvalbakken en containers zitten vol
De bakken en / of containers zijn vies, plakken en stinken

Aanslag, beplakking & bekladding



A



Vrijwel ongeschonden straatbeeld
Op het eerste gezicht geen aanslag, bekladding of beplakking aanwezig



B



verzorgd beeld
Graffiti, kauwgom en/of stikeraffiches zijn aanwezig, maar overheersen het beeld niet



C



Onverzorgd beeld
Grote stukken van gevels, muren en straatmeubilair zijn beklad en beplakt

Schouwformulier

Datum:

Schouwlocatie:

Straat:

Meetpunt:

Onderdeel	Beeldkwaliteit			Voldoet wel/niet
	A	B	C	
Verharding				
Rijbaan				
Trottoirs en fietspaden				
Onkruid op verharding				
Zwerfvuil in verharding, groen en water				
Hondenpoep in verharding en groen				
Groen				
Gras				
Beplanting				
Onkruid				
Meubilair				
Verkeersvoorzieningen				
Straatmeubilair en speelvoorzieningen				
Afvalbakken en containers				
Aanslag, beplakking en bekladding				

Op- en aanmerkingen:

(geef hier ook aan indien er werkzaamheden geconstateerd worden die uitgevoerd moeten worden door de gemeente)

Geschouwd door:

Akkoord:

