

Beheerplan Vennendreef

Uitgangspunten voor beoogd parkmanagement



Project :	Beheerplan Vennendreef – uitgangspunten voor beoogd parkmanagement
Projectnummer :	P463-01
Registratienummer :	2013888
Auteurs :	Janneke Koekoek MSc. en ir. Marco Hommel
Opdrachtgever :	Maessen Projecten BV en Venterra
Datum :	20 november 2013



INHOUD

INHOUD	3
1. INLEIDING	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Leeswijzer	5
2. AREAAL	6
2.1. Afbakening beheerplan Vennendreef	6
2.2. Te onderhouden areaal	7
3. KWALITEITSAMBITIES VENNENDREEF	9
3.1. Kwaliteitsgestuurd beheer	9
3.2. Ambities onderhoudskwaliteit Vennendreef	9
3.3. Praktische aandachtspunten beheer en onderhoud Vennendreef	10
4. KOSTEN	12
4.1. Kosten beheer buitenruimte	12
4.2. Mogelijkheden voor additionele, gezamenlijke diensten	13
4.3. Voorstel kostenverdeling parkmanagement	13
BIJLAGE BEELDMAATLATTEN VENNENDREEF	15

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Venray, Maessen Projecten BV en Venterra bereiden de ontwikkeling van bedrijventerrein Vennendreef voor, die de verschijningsvorm krijgt van een kleinschalig cultuurlandschap. Het bestaande groen wordt daarvoor zoveel mogelijk gehandhaafd en de bestaande landschapsstructuur wordt versterkt.

Dit krijgt concreet vorm door de aanleg van bomenrijen en hagen met inheemse beplanting. De hagen gaan de bedrijfskavels als ‘kamerschermen’ van elkaar scheiden en moeten het beeld oproepen van het oude cultuurlandschap (“kampen”). Het dakwater van de bedrijfspanden en van de verhardingen wordt geleid naar een centraal gelegen infiltratievoorziening, die wordt vormgegeven als een houtsingel met greppel. Het voorstel is om de hagen pas aan te leggen op het moment dat een bedrijf zich vestigt; pas dan zal de precieze maat van het betreffende kavel bekend worden. De aanleg van het groen is een verantwoordelijkheid voor de ontwikkelaar van het terrein. Het is vervolgens de bedoeling dat de bedrijven de hagen en al het andere groen (waaronder de houtsingel met greppel) gezamenlijk gaan beheren en onderhouden in de vorm van een Vereniging van Eigenaren of een Vereniging van Gebruikers.

Dit beheerplan is opgesteld om inzicht te geven in de consequenties van het inrichtingsplan voor de beheerkosten, zowel voor de openbare ruimte als voor de bedrijfskavels. Op basis hiervan kan meer concreet worden nagedacht over de organisatie van parkmanagement en de te nemen stappen.

1.2. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zijn de arealen in beeld gebracht op basis van het inrichtingsplan groen en het bestemmingsplan. Hoofdstuk 3 gaat in op de verschillende onderhoudsniveaus van de buitenruimte en de keuzes daarbij voor Vennendreef. De bijbehorende kosten zijn gepresenteerd in hoofdstuk 4, inclusief een voorstel hoe deze verrekend kunnen worden naar de toekomstige bedrijven.

2. AREAAL

2.1. Afbakening beheerplan Vennendreef

Het bedrijventerrein Vennendreef is ongeveer 7,5 ha groot. De plannen gaan uit van een bedrijventerrein waar wonen en werken gecombineerd kunnen worden, met daarbij een aantal woon-werkeenheden voor starters. Vennendreef zal in de eindsituatie bestaan uit 30 kavels met een oppervlakte van 1.000 tot 3.000 m² voor de woon-werklocaties en 1.000-5.000 m² voor de overige bedrijven.

Het terrein wordt ontsloten door de doorgaande wegen Sparrendreef aan de noordzijde en Witte Vennenweg aan de zuidzijde, zie figuur 1. Op het bedrijventerrein zelf is de al bestaande, maar te reconstrueren Vennenweg aanwezig en wordt een nieuwe weg gerealiseerd, die de Vennenweg met de Sparrendreef verbindt. Alleen het onderhoud van de te vernieuwen Vennenweg en de nieuwe noord-zuid-verbinding zijn meegerekend in dit beheerplan. In dit beheerplan wordt ten behoeve van het beoogde parkmanagement een onderscheid gemaakt tussen de 'wegenstructuur' en de 'groene aankleding' van het terrein:

- De *wegenstructuur* bestaande uit de Vennenweg en de nieuwe weg tussen de Vennenweg en de Sparrendreef, inclusief de bermen, bomen, verlichting en riolering;
- De *groene aankleding* bestaande uit de groene buffer aan de oostzijde (die het bedrijventerrein afscheidt van Parc Witte Vennen), de houtsingel met infiltratievoorziening en de hagen die als kamerschermen dienen van de kavels.

Het uitgangspunt is dat de gemeente Venray de nieuwe wegenstructuur in beheer neemt. Het beheer en onderhoud van de groene aankleding wordt ondergebracht in het parkmanagement.

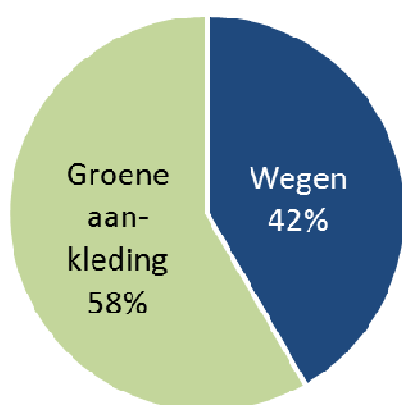


Figuur 1: Overzichtskartaal bedrijventerrein Vennendreef

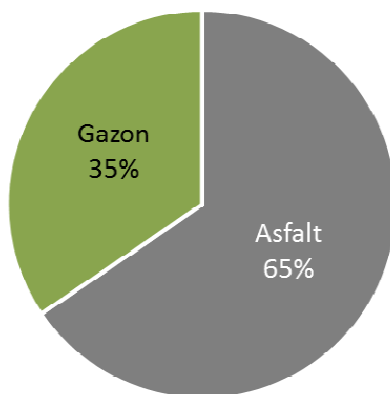
2.2. Te onderhouden areaal

De figuren 2 tot en met 4 geven op hoofdlijnen inzicht in het te beheren areaal van Vennendreef. Figuur 5 geeft de details.

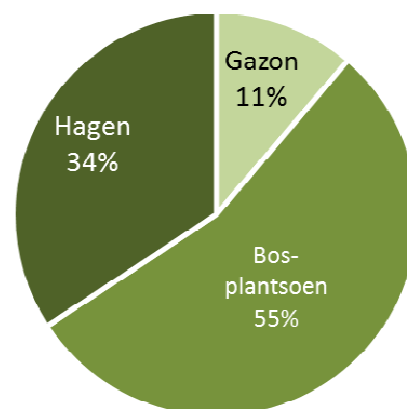
- Het totaal te beheren areaal buitenruimte bedraagt 1,5 ha. De als 'groene aankleding' aangeduide delen (in beheer parkmanagement) zijn met 58% het grootste deel, de overige 42% zijn de wegen en bermen die in beheer komen van de gemeente;
- De wegenstructuur bedraagt in totaal 6.400 m². Circa tweederde deel hiervan is asfalt. Langs de 2 wegen staan naar inschatting 84 bomen en 16 lichtmasten;
- De groene aankleding op en langs de bedrijfskavels is in totaal 8.900 m². Meer dan de helft van dit groen wordt onderhouden als bosplantsoen; de hagen bepalen meer dan een derde deel en 11% wordt onderhouden als gazon.



Figuur 2: verdeling wegenstructuur en groene aankleding



Figuur 3: wegenstructuur



Figuur 4: groene aankleding

Onderhouds-element	Wegen	Groene aankleding	Totaal
Asfalt	4.165		4.165
Berm	2.195		2.195
Gazon		1.000	1.000
Bosplantsoen		4.840	4.840
Hagen		3.045	3.045
Totaal m²	6.360	8.885	15.245
Bomen [st]	84		84
Verlichting [st]	16		16
Riolering [m1]	595		595
Kolken [st]	56		56

Figuur 5: detailgegevens areaal Vennendreef



Onderhoudskwaliteit B

Voldoende: functioneel



Figuur 6: impressie onderhoudskwaliteit B

3. KWALITEITSAMBITIES VENNENDREEF

3.1. Kwaliteitsgestuurd beheer

Kwaliteit is een subjectief begrip; wat de één immers mooi vindt, vindt iemand anders wellicht niet acceptabel. Om te zorgen dat iedereen (ondernemer, bezoeker of aannemer) de openbare ruimte op dezelfde manier kan beoordelen, werken veel Nederlandse gemeenten volgens de uitgangspunten van kwaliteitsgestuurd beheer. Het voorliggende beheerplan voor Vennendreef heeft deze benadering als uitgangspunt.

Kenmerk van kwaliteitsgestuurd beheer is dat de uit te voeren onderhoudsmaatregelen niet in termen van te leveren inspanningen (bijv. aantal keer maaien) worden beschreven, maar dat wordt omschreven welke (zichtbare) kwaliteiten de openbare ruimte moet hebben. Daarbij worden referentiefoto's gehanteerd om de beoogde kwaliteiten te illustreren. Het kennisinstituut CROW heeft de kwaliteiten genormeerd in landelijke kwaliteitsmaatlatten (zie de illustratie hiervan in figuur 6), die variëren naar vijf niveaus, van zeer goede kwaliteit (A+) tot slechte kwaliteit (D), zie onderstaande figuur 7. De kwaliteitsmaatlatten maken de afspraken over de te leveren prestaties meetbaar en daarmee controleerbaar.

Maatlat	Omschrijving
A+	Zeer goed, nieuw staat
A	Bijzonder, maatwerk goede functionering
B	Standaard, voldoende regelgeving en/of functionering
C	Sober, eenvoudige oplossingen
D	Slecht, onvoldoende resultaat

Figuur 7: Kwaliteitsmaatlatten CROW als uitgangspunt

3.2. Ambities onderhoudskwaliteit Vennendreef

Voor het bedrijventerrein Vennendreef is het uitgangspunt **onderhoudsniveau B**, een basis-kwaliteit. Dit is een functionele onderhoudskwaliteit die past bij de gewenste uitstraling van een bedrijventerrein in de vorm van een kleinschalig cultuurlandschap. De eenvoudige en strakke groene inrichting bestaande uit gazon, bomen, hagen en inheemse beplanting vragen om een degelijk onderhoudsniveau. In de bijlage zijn voor alle onderhoudselementen in de buitenruimte van Vennendreef de kwaliteitsmaatlatten opgenomen van de A, B en C kwaliteit. De beelden op onderhoudsniveau B kunnen dus worden beschouwd als de formele afspraken waaraan zowel de gemeente als de parkmanagementorganisatie moeten voldoen. De kwalitatieve toelichtingen (bijvoorbeeld maximale hoogte van het gras en maximaal aantal stuks zwerfafval per m²) zijn apart te downloaden (zie bijlage).

3.3. Praktische aandachtspunten beheer en onderhoud Vennendreef

Op basis van de maatlatten van het kwaliteitsgestuurd beheer kunnen zowel de gemeente Venray als de parkmanagementorganisatie opdracht geven aan uitvoerende partijen die het beheer en onderhoud gaan uitvoeren. Volgens de uitgangspunten van kwaliteitsgestuurd beheer is het aan die uitvoerende partijen zelf om te bepalen welke inspanningen zij moeten leveren om aan de kwaliteitsambities 'B' te voldoen. Aanvullend op deze afspraken gelden nog wel enkele praktische aandachtspunten, die relevant zijn voor een efficiënte uitvoering van de onderhoudsmaatregelen:

1. *Toegankelijkheid groene buffer en houtsingel met greppel:* De groene buffer aan de oostzijde van het bedrijventerrein en de houtsingel die is gelegen aan de achterzijde van de kavels die worden ontsloten vanaf de Sparrendreef, moeten toegankelijk zijn voor onderhoudsmaterieel (zie de overzichtkaart in figuur 1). Het gaat om ruimte voor materieel dat de greppel periodiek uitmaait en om ruimte voor het afvoeren van snoeiafval e.d.. Zowel de groene buffer als de houtsingel zijn in hun lengterichting niet te berijden: het aanwezige groen moet dus op meerdere plekken via de aangrenzende bedrijfskavels toegankelijk zijn. Hierover moeten met de toekomstige bedrijven afspraken over worden gemaakt. De oostzijde van de groene buffer is eventueel ook bereikbaar vanaf Parc Witte Vennen, hierover moeten met de parkeigenaar eventuele afspraken worden gemaakt;
2. *Bereikbaarheid hagen op de bedrijfskavels:* de hagen die de bedrijfskavels als groene schermen begrenzen worden naar verwachting 1-2 maal per jaar machinaal geknipt. In ieder geval gedurende de uitvoering van deze werkzaamheden is een vrije strook van ca. 2 meter gewenst aan beide zijden van de haag, zodat er een onderhoudsvoertuig met aanhanger langs kan worden gereden. De illustratieve tekening op de voorzijde van dit rapport suggereert al dat deze ruimte er is;
3. *Gelijktijdige uitvoering / afstemming van onderhoudsmaatregelen:* Vennendreef moet als geheel de uitstraling krijgen van een kleinschalig cultuurlandschap. Het gebied is gebaad bij een nette, rustige uitstraling van de openbare ruimte. Dit wordt bepaald door het onderhoudsniveau (B kwaliteit), maar ook het moment en zelfs de wijze van uitvoering. Wanneer de hagen op de ene bedrijfskavel gesnoeid worden in week x en de andere in week y, ontstaat tijdelijk een onrustig beeld, ondanks dat aan de afgesproken kwaliteit wordt voldaan. Het beeldbepalende groen (de hagen en de groene buffers) wordt daarom in gezamenlijk beheer uitgevoerd in een parkmanagement constructie. Aanbeveling is om ook tot afstemming te komen tussen de onderhoudsmaatregelen van de bermen langs de wegen (beheer en aansturing) door gemeente;
4. *Tijdelijk beheer:* Vennendreef zal naar verwachting niet in één keer worden ontwikkeld. Het voorstel is om de kavels die in nog afwachting zijn van ontwikkeling in te zaaien met ruw gras en dit in extensieve vorm te onderhouden (2 x per jaar maaien en ruimen zwerfafval). Dit geeft een voldoende groene en nette uitstraling aan het totale terrein.

Onderhoudselement	Wegenstructuur		Groene aankleding		Totaal
Asfalt	€	5.664		€	5.664
Riolering	€	857		€	857
Kolken	€	368		€	368
Reiniging verharding	€	1.333		€	1.333
Bomen	€	2.362		€	2.362
Berm	€	395		€	395
Verlichting	€	1.600		€	1.600
Bosplantsoen			€ 3.920	€	3.920
Gazon			€ 940	€	940
Hagen			€ 16.139	€	16.139
Totaal	€	12.579	€ 20.999	€	33.578
Oppervlak buitenruimte		6.360		8.885	15.245
Kosten / m2	€	1,98	€	2,36	€ 2,20

Figuur 8: berekening kosten buitenruimte en services

Onderhoudselement	Kostenkengetal
Asfalt [m2]	€ 1,36
Berm [m2]	€ 0,18
Bomen [st]	€ 28,12
Bosplantsoen [m2]	€ 0,81
Elementenverharding [m2]	€ 1,50
Gazon [m2]	€ 0,94
Hagen [m2]	€ 5,30
Kolken [st]	€ 6,57
Reiniging verharding [m2]	€ 0,32
Riolering [m1]	€ 1,44
Verlichting [st]	€ 100,00

Figuur 9: kostenkengetallen buitenruimte Vennendreef, gebaseerd op onderhoudsniveau B, kengetallen voor dagelijks en groot onderhoud, incl. VAT, excl. BTW, prijspeil 2013, op basis van aannames PLAN terra BV

4. KOSTEN

In dit hoofdstuk worden de kosten voor het beheer van de buitenruimte op Vennendreef in beeld gebracht. Het betreft zowel het beheer van de wegen en aangrenzende bermen (beheer door gemeente) als het beheer van de groene aankleding op en aangrenzend aan de bedrijfskavels (beheer door parkmanagementorganisatie). Naast het beheer van de buitenruimte worden de kosten verkend van extra servicemogelijkheden in het kader van parkmanagement. Er is een beeld gevormd van gezamenlijke beveiliging, gezamenlijke inkoop van gas, water & licht, glasvezel, afvalverwijdering en eventuele gezamenlijke bebording/marketing op Vennendreef.

4.1. Kosten beheer buitenruimte

De kosten voor het beheer van de buitenruimte zijn afgeleid op basis van kostenkengetallen (zie figuur 8 en 9), die aansluiten op de onderhoudsniveaus B van kwaliteitsgestuurd beheer. In deze kostenkengetallen zijn de kosten voor het dagelijks onderhoud en groot onderhoud uitgedrukt als langdurige cycluskengetallen. Een cycluskengetal betekent dat alle kosten gedurende een langere periode (ca. 40 jaar) bij elkaar worden opgeteld en worden gedeeld naar een jaargemiddelde. De feitelijke kosten variëren in praktijk van jaar tot jaar. Bij het onderhoud van groen zijn de kosten over het algemeen de eerste jaren hoger (aanplant nieuw groen behoeft meer aandacht). De kosten voor onderhoud verharding kent sterke pieken als gevolg van het periodieke, planmatig groot onderhoud. De kosten voor vervanging (aan het einde van de levensduur) zijn *niet* meegenomen in de gebruikte kengetallen. De kosten in de sfeer van voorbereiding, administratie en toezicht ('VAT-kosten') zijn wel meegerekend als vaste opslag (10-15%, afhankelijk van het onderhoudselement).

Op basis van de gehanteerde kostenkengetallen worden de totale onderhoudskosten voor de gehele buitenruimte van Vennendreef berekend op € 33.500 gemiddeld per jaar. Gemiddeld kost één m2 buitenruimte op Vennendreef volgens deze berekening € 2,20 per m2 (zie figuur 8).

- Het beheer van de wegen (asfalt, bermen, verlichting en riolering) wordt gecijferd op €12.500 per jaar, gemiddeld € 1,98 per m2 buitenruimte. Een groot deel (bijna de helft) van deze kosten is gemoeid met het groot onderhoud van asfalt en riolering. Het andere deel van de kosten betreft overwegend dagelijks onderhoud dat ieder jaar moet worden uitgevoerd, zoals de straatreiniging, het bermbeheer en de kolkenreiniging.
- Het beheer van de groene aankledingselementen op en aan de randen van de bedrijfskavels is geraamd op € 21.000,-, omgerekend € 2,36 per m2 per m2 buitenruimte. Het betreft hier vrijwel alleen kosten in de sfeer van dagelijks onderhoud. Het onderhoud van de hagen bepaalt meer dan driekwart van de kosten.

4.2. Mogelijkheden voor additionele, gezamenlijke diensten

Het parkmanagement op Vennendreef kan benut worden door, naast het beheer van de gemeenschappelijke buitenruimte, additionele diensten aan te bieden aan de bedrijven. Het is mogelijk om de beveiliging van de individuele bedrijfsterreinen en het terrein als geheel gezamenlijk in te kopen. Het afhalen en laten verwerken van (bedrijfs)afval kan collectief worden geregeld. Het is mogelijk om energie en glasvezel gezamenlijk in te kopen en de bebording en reclame-uitingen op het bedrijventerrein kunnen collectief worden geregeld. In onderstaande tabel is een eerste, globale raming gemaakt van de mogelijke gezamenlijke diensten die het parkmanagement kan aanbieden. De raming is conservatief opgesteld. Hier geldt dat hoe meer bedrijven zich aansluiten, hoe scherper de services kunnen worden geprijsd.

De jaarlijkse servicekosten (uitgaande van een volledig bezet bedrijventerrein) komen volgens onderstaande raming uit op € 144.000. Hierbij wordt uitgegaan van een volledig bezet bedrijventerrein en zijn er aannames gedaan in de benodigde opvolging van meldingen door een beveiligingsbedrijf. De gezamenlijke inkoop van energie (gas, water, licht) zijn de grootste kostenposten, gevolgd door de beveiliging van het terrein. In de tabel zijn de kosten ter indicatie ook verdeeld naar de 30 bedrijven.

Voor de organisatie van de parkmanagement, zoals het opstellen van contracten, het afhandelen van meldingen en vragen van bedrijven en het opvragen van offertes, is gerekend met een inzet van ongeveer 100 uur per jaar, een percentage van 3,5%.

Gemeenschappelijke diensten		Raming totaal		Per bedrijf
Beveiliging terrein 's nachts		€	25.000	€ 833
Afvalverwijderen		€	12.500	€ 417
Gas, water, licht		€	90.000	€ 3.000
Glasvezel		€	10.800	€ 360
Bebording terrein		€	500	€ 17
Organisatie parkmanagement		€	5.000	€ 167
Totaal gemeenschappelijke diensten		€	143.800	€ 4.793

Figuur 10: raming van kosten mogelijke gemeenschappelijke diensten binnen het parkmanagement (kosten per jaar, excl. BTW, prijspeil 2013)

4.3. Voorstel kostenverdeling parkmanagement

De bedrijven op Vennendreef moeten de kosten voor het parkmanagement gezamenlijk dragen. Voorgesteld wordt om bij de uitgifte van de gronden een verplichte deelname aan de parkmanagementorganisatie af te dwingen. Indien er een Vereniging van Eigenaren wordt ingesteld kan het kostenverhaal in dit verband worden geregeld. Het is gebruikelijk om de kosten uiteindelijk per m2 uitgeefbaar bedrijfskavel te verrekenen. In figuur 11 zijn de verschillende mogelijkheden voor het parkmanagement op een rij gezet met bijbehorende verdeelsleutel per m2 uitgeefbaar terrein. Het beheer van de groene aankleding op en aan de randen van de bedrijfskavels worden tezamen met een collectieve beveiliging van het terrein, een gezamenlijke voorziening voor het afval en bebording beschouwd als een basispakket. De kosten worden op jaarbasis geraamd op ca. € 64.000, ofwel € 1,10 per m2 uitgeefbaar terrein. Een collectieve inkoop van energie en/of glasvezel gaan meer in op individuele belangen waarbij wel een collectiviteitsvoordeel te behalen is. Deze zijn in de tabel om die reden apart weergegeven. Zij

bedragen volgens de eerste ramingen resp. € 1,54 en € 0,19 per m2 uitgeefbaar terrein. Voor deze collectieve inkoopmogelijkheden zijn eventueel ook andere verrekeneenheden denkbaar, zoals per bedrijf, aantal medewerkers of per m2 BVO.

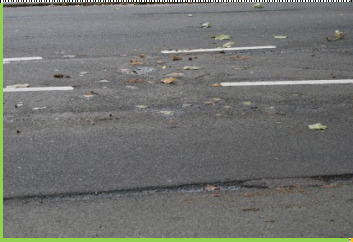
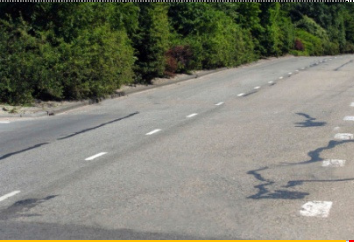
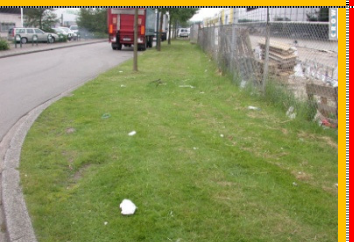
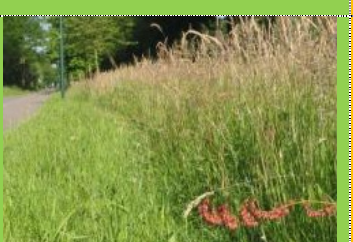
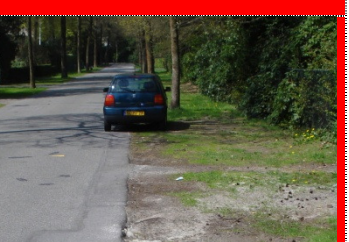
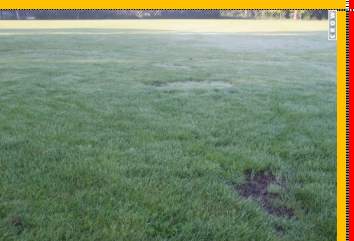
Onderdeel parkmanagement	Raming totaal	Per m2 uitgeefbaar
Beheer groene aankleding	€ 20.999	€ 0,36
Collectieve beveiliging	€ 25.000	€ 0,43
Collectieve afvalvoorziening	€ 12.500	€ 0,21
Collectieve bebording	€ 500	€ 0,01
Organisatie parkmanagement	€ 5.000	€ 0,09
Subtotaal collectieve voorzieningen	€ 63.999	€ 1,10
		€ -
Collectieve inkoop energie	€ 90.000	€ 1,54
Collectieve inkoop glasvezel	€ 10.800	€ 0,19
Subtotaal collectieve inkoop	€ 100.800	€ 1,73
		€ -
Totaal parkmanagement	€ 164.799	€ 2,83

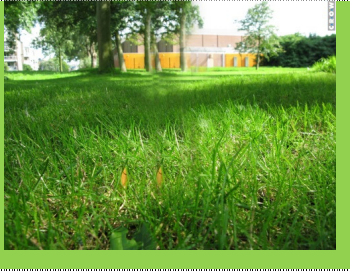
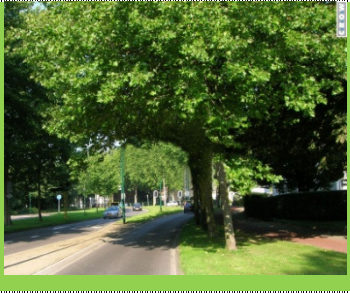
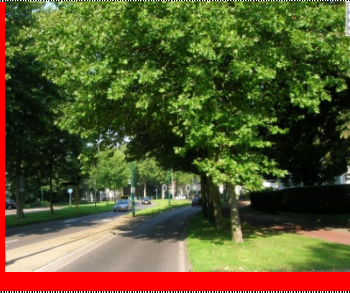
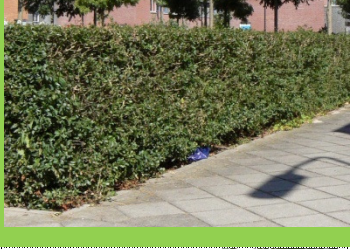
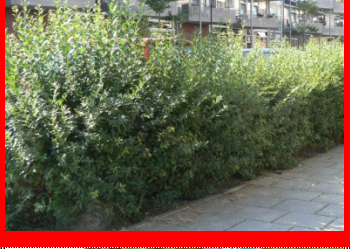
Figuur 11: Voorstel kostenverdeling diverse mogelijkheden parkmanagement. (kosten per jaar, excl. BTW, prijspeil 2013)

BIJLAGE BEELDMAATLATTEN VENNENDREEF

In deze bijlage zijn de beeldmaatlatten opgenomen van alle onderhoudsgroepen zoals weergegeven in areaal (figuur 5) en in kosten (figuur 8). Om een inzicht te geven in de verschillende kwaliteitsniveaus zijn voor alle onderdelen de A, B en C kwaliteit opgenomen. Voor het bedrijventerrein Vennendreef is gekozen voor onderhoudskwaliteit B.

Bij het beeld B horen ook kwalitatieve toelichtingen (bijvoorbeeld maximale hoogte van het gras en maximaal aantal stuks zwerfafval per m²). De CROW normen (editie 2010) zijn te downloaden op <http://bit.ly/1h0o0Nr>. Indien gewenst kan voor de Vennendreef een op maat gemaakt beeldenboek worden opgesteld, met de meest passende en actuele normen.

Type	Kwaliteit A	Kwaliteit B	Kwaliteit C
Verharding: asfalt			
Verharding: elementen			
Kolken			
Reiniging			
Bermen			
Gazon			

<i>Ruw gras – tijdelijke bestemming</i>			
<i>Bomen</i>			
<i>Bosplantsoen</i>			
<i>Hagen</i>			
<i>Openbare verlichting</i>			