

Handboek parkmanagement Dutch Fresh Port



Inhoudsopgave

Inleiding	1
A. Verkenning van het gebied.....	2
B. Diensten voor Nieuw Reijerwaard	4
1. Duurzaamheid	4
a. Concessie ENGIE	4
b. Natuur en omgeving.....	5
2. Reststoffen	6
a. Inrichting van het proces en de deelnemers.....	7
b. Biovergisting op Nieuw Reijerwaard	7
3. Mobiliteit	8
a. Het potentieel van Nieuw Reijerwaard c.a.	8
b. Inrichting en bereikbaarheid van het gebied	8
c. Aanpak proces mobiliteit bij de start van Nieuw Reijerwaard.....	10
d. Aanvullende mobiliteitsoplossingen	11
4. Veiligheid	15
a. Camera's en bewaking	16
b. Sociale veiligheid	17
c. Brandveiligheid.....	17
d. Verkeersveiligheid	17
e. Keurmerk Veilig Ondernemen.....	17
f. Mogelijke samenwerking omgeving.....	18
5. Onderhoud groenvoorziening en infra/signing.....	19
a. Groen en grijs	19
b. Signing	19
6. Glasvezel.....	20
b. Investering.....	22
c. Belichten.....	22
d. Beheer	22

e.	(Beheer)kosten	23
f.	Diverse kosten	24
g.	Totale exploitatielasten en tariefstelling.....	25
h.	prestatieovereenkomsten	26
7.	Community/Businessclub.....	26
a.	Communicatie	27
8.	Faciliteiten op locatie	27
a.	Facility point	27
b.	Start-ups	27
9.	Inkoopcombinatie	28
C.	Dienstverlening Verenambacht, Barendrecht Oost, Dierenstein.....	29
a.	Reststoffen	29
b.	Mobiliteit	29
c.	Veiligheid	29
d.	Businessclub	29
e.	Inkoopcombinatie	29
D.	Menukaart van diensten	29
E.	Coöperatieve Vereniging parkmanagement	30
a.	Het Bestuur.....	30
b.	GRNR als medebestuurder	30
c.	Het parkmanagement	31
d.	Businessclub	31
e.	Parkreglement.....	31
F.	Financieel.....	31
1.	Ledenbijdrage.....	31
2.	Aanloopfase.....	32
Bijlage I.	Signing	34
Bijlage II.	Facility point en centrale voorzieningen	41
Bijlage III.	De menukaart.....	43
Bijlage IV.	Businessclub	49
Bijlage V.	Veiligheidsplan Nieuw Reijerwaard.....	52
Bijlage VI	Diensten ENGIE inzake veiligheid voor gebied en kavels	62



Bijlage VII.	Parkreglement Nieuw Reijerwaard	68
--------------	---------------------------------------	----

Inleiding

Het in ontwikkeling en uitvoering zijnde bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard heeft de doelstelling het meest duurzame agro-logistieke bedrijventerrein van West-Europa te worden. Daarnaast is de ambitie om de gebruikers van Nieuw Reijerwaard te faciliteren met tal van faciliteiten en diensten. Met deze visie wil Nieuw Reijerwaard borgen dat het bedrijventerrein niet alleen energetisch duurzaam is, maar dat onder duurzaamheid tevens kwaliteit en duurzaam (langdurig) gebruik wordt begrepen.

Na introductie en groei van een nieuw bedrijventerrein ontstaat een fase waarin stabilisatie optreedt en waarin het belangrijk is om de kwaliteit van het gebied en de gevestigde bedrijven vast te houden. Problemen die zich op werklocaties vaak voor gaan doen hebben betrekking op verouderde, ontoereikende, infrastructuur, onvoldoende beheer, achterstallig onderhoud of een dienstenpakket dat niet meer aansluit op de actuele vraag. Wanneer dit niet wordt gesignaleerd en niet wordt opgepakt kunnen de knelpunten steeds groter worden. Bedrijven zoeken uiteindelijk beter gefaciliteerde locaties of goedkopere alternatieven.

De kracht van een werklocatie zit in de aanwezige kwaliteit, het thema of concept, voorzieningen en diensten op locatie, de doelgroepen en de binding van de gebruikers (onderling, maar ook door diensten en voorzieningen). Als een locatie op niveau blijft zullen gebouweigenaren eerder geneigd zijn hun kavels en opstallen ook in goede staat te houden, waardoor men minder geneigd is te verhuizen. Uiteraard spelen zaken als beschikbaarheid van arbeidskrachten en de aanwezige expertise of toeleveranciers voor de betreffende doelgroepen ook een belangrijke rol.

De mogelijkheden van collectieve faciliteiten en diensten voor Nieuw Reijerwaard zijn nader onderzocht en de mogelijkheden en consequenties, maar tevens de benodigde beheerstructuur hiervoor zijn in dit document nader uitgewerkt.

Om deze faciliteiten en diensten, maar ook de duurzaamheidsambitie te kunnen organiseren en beheren wordt een Coöperatieve vereniging Parkmanagement Dutch Fresh Port opgezet, met als doel het op hoogwaardige wijze beheren en onderhouden van het gebied en het aanbieden van een breed pakket van aanvullende diensten op basis van een menukaart, zowel verplicht als vrijblijvend. Hierbij wordt tevens de aanpalende bedrijventerreinen Barendrecht-Oost en Veren Ambacht de gelegenheid geboden om gebruik te maken van de vrijblijvende diensten. Het ligt in de bedoeling om vanaf 1 april 2020, nadat drie of meer kavels zijn verkocht, te starten met de oprichting en implementatie van de Coöperatieve vereniging parkmanagement Dutch Fresh Port en het opbouwen van de uitvoering van het parkmanagement.

A. Verkenning van het gebied

Het gebied Nieuw Reijerwaard in Ridderkerk staat de komende jaren een grote verandering te wachten. Het huidige gebruik (agrarisch en glastuinbouw) maakt plaats voor bedrijvigheid in de agro-vers-foodsector. Het gebied ligt strategisch ten opzichte van de belangrijkste overslaggebieden van de Rotterdamse haven en de productiegebieden van het Westland en Oostland. Het toekomstige bedrijventerrein gaat deel uitmaken van het grotere agro-logistieke bedrijvenscluster, dat deels ook op het grondgebied van de gemeente Barendrecht is gesitueerd: Dutch Fresh Port

Bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard is een totale ontwikkeling van bruto ca. 142 ha. op het verkeersknooppunt Ridderster, waar de A15 en A16 elkaar kruisen, met zo'n 96 ha. netto uitgeefbaar. De gronden zijn bestemd voor agrologistiek, agro- en food gerelateerde bedrijven, bedrijven op het gebied van be- of verwerkende agrologistiek en bedrijven uit de voedings- en genotsmiddelenindustrie in de milieucategorie 3.1, 3.2 en 4.1. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor kennis-, informatie en onderzoeksinstellingen en service verlenende bedrijven, die ten dienste staan aan de agro/vers/food logistieke bedrijvigheid in het cluster. De bouwhoogte reikt tot maximaal 30 meter.

In de noordwesthoek van het plangebied bevindt zich het bestaande hotel en conferentiecentrum 'Van der Valk'. Het gebied heeft verder twee monumentenpanden: de boerderij 'Bouwlust' aan de Voorweg en een boerderij aan de Krommeweg. Voor de boerderij aan de Krommeweg onderzoekt de Provincie de herbestemmingsmogelijkheden, bij voorkeur aanvullend op de nieuwe ontwikkelingen in het gebied.

Het gebied wordt gekenmerkt door de goede ontsluiting, heldere structuur en aandacht voor groen en water.



Afbeelding 1: Inpassing van bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard in de omgeving



Afbeelding 2: structuur van bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard

B. Diensten voor Nieuw Reijerwaard

De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard (GRNR) heeft de opdracht om het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard duurzaam te ontwikkelen (bron: GRNR, 2011) en daarnaast een breed pallet van diensten beschikbaar te maken voor de ondernemers in het gebied. Maar ook de aanpalende bedrijventerreinen worden in de gelegenheid gesteld gebruik te maken van deze dienstverlening. Bij het aanbieden van de vrijblijvende diensten is het uitgangspunt dat deze diensten zichzelf in stand kunnen houden. Indien voor bepaalde diensten geen belangstelling bestaat of de diensten financieel niet haalbaar zijn, dan worden deze niet (meer) aangeboden.

Onderstaand worden de diensten nader uitgewerkt. In de aanloopfase worden de diensten pas aangeboden als hiervoor voldoende vraag/potentie is bij de ondernemers in het gebied. Uitrol van nieuwe diensten vindt plaats als hiervoor voldoende belangstelling is. Hiervoor is een samenspel met de ondernemers in het gebied erg belangrijk.

1. Duurzaamheid

Uitgangspunt is dat het gebied als zeer duurzaam bedrijventerrein wordt geacht zelf ook duurzame energie op te wekken en het verbruik van energie zo veel mogelijk te reduceren. Met de bedoeling een duurzaam bedrijventerrein te zijn betekent dit niet alleen op gebouwniveau een andere aanpak, maar dat begint al bij de infrastructurele voorzieningen op het bedrijventerrein. Het bedrijventerrein kan hiermee een showcase worden voor bijvoorbeeld de agro-logistiek.

De ambitie van GRNR:

- Van Nieuw Reijerwaard een innovatieve hotspot maken voor de opwekking van duurzame energie;
- De zich vestigende bedrijven daarmee te voorzien van warmte, koude en elektriciteit;
- Deze bedrijven voordeel te geven vanuit de afgesloten concessie met ENGIE.

Er is een zestal prioritaire thema's vastgesteld. Het betreft, in volgorde van relevantie c.q. wenselijkheid:

- I. Energie, met een focus op duurzame energieopwekking en energiebesparing;
- II. Mobiliteit, met speciale aandacht voor de verkeersdoorstroming;
- III. Ruimtegebruik, met aandacht voor intensief bovengronds ruimtegebruik;
- IV. Gezondheid, met nadruk op borging luchtkwaliteit;
- V. Economie, gericht op Nieuw Reijerwaard als broedplaats van innovatie;
- VI. Materialen, met het oog op (her)gebruik van vrijkomende materialen en afval.

a. Concessie ENGIE

Om onderdelen van de duurzaamheidsthema's concreet te maken is een concessie uitgegeven aan ENGIE.

De visie van ENGIE is hierbij:

- Een integrale smart area propositie;
- Het invullen van een voortrekkersrol;
- Een aanpak vanuit een Total cost of ownership-gedachte.

Vanuit deze aanpak wil ENGIE het energieconcept voor Nieuw Reijerwaard als paraplu-model ontwikkelen. De basis is het windpark van drie windturbines. De afgesloten concessieovereenkomst is een open model, bedoeld voor verdere ontwikkeling. De energievoorziening wordt in samenhang met andere functies in het gebied ontworpen, met als doel zoveel mogelijk kringlopen te sluiten (mobiliteit, waterzuivering, beveiliging, etc.).

Hierbij kan worden gedacht aan:

- Windturbines;
- PV-panelen; in het landschap en op de daken van de bedrijven;
- Laadpalen i.c.m. opslag van energie in elektrische auto's (de auto als accu);
- Gasloze gebouwen;
- Warmte-/koude concepten voor koelhallen;
- Warmtenet, met locatie van GRNR als warmtehub;
- Geothermie;
- Energieopslag;
- WKO-systemen;
- Productie van elektriciteit;
- Productie van duurzame warmte (gebruik restwarmte).

ENGIE wil diensten leveren op verschillende niveau's in het gebied:

1. Op regionaal niveau: hier heeft de parkmanager geen invloed en zal ENGIE zelfstandig activiteiten moeten ondernemen.
2. Op niveau van het bedrijventerrein: hierin heeft de parkmanager tevens een actieve rol. Op dit niveau is een concessieovereenkomst afgesloten tussen GRNR en ENGIE. De Coöperatieve vereniging neemt tzt, in ieder geval na realisatie van de drie windmolens, het beheer van deze overeenkomst over.
De parkmanager zal samen met ENGIE nieuwe mogelijkheden verkennen en deze onder de aandacht brengen van potentiële gebruikers bij de start van een nieuwe ontwikkeling in het gebied.
3. Op kavelniveau: hierin heeft de parkmanager een actieve rol en initieert overleg met kavelkopers (vroegtijdig aanhaken op het verkoopproces GRNR) en met de zittende ondernemers. Vertrekpunt is een energie-advies op basis van een door ENGIE opgezet model voor bedrijventerreinen (Modienet). ENGIE geeft dit advies kosteloos. Met het inzichtelijk maken en voorbereiden van duurzaamheidsoplossingen kunnen de (potentiële) gebouweigenaren voldoende mogelijkheden worden geboden om actief met een duurzaam gebouwde omgeving om te gaan. De parkmanager zal de verbindende schakel zijn om dergelijke concepten onder de aandacht te brengen van potentiële gebruikers bij de start van een nieuwe ontwikkeling in het gebied. Gedurende de exploitatiefase zal periodiek contact met de ondernemers worden gezocht om te bezien of nieuwe ontwikkelingen een positieve bijdrage kunnen leveren aan de exploitatie van de ondernemers en de verdere verduurzaming van het gebied.

b. Natuur en omgeving

Het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard biedt ruimte voor natuurontwikkeling. Dit betreft de groenstroken langs de bedrijfskavels, de randen en de twee waterrijke zones in het gebied. Het doel is om op deze gronden een structuurrijke, gevarieerde, natuurlijke vegetatie te ontwikkelen met inheemse plantensoorten. Het bedrijventerrein biedt door de groen- en waterstructuur ruimte voor de ontwikkeling van stadsnatuur. Op deze manier herbergt Nieuw Reijerwaard straks een structuurrijke leefomgeving voor planten en dieren. Het gekozen plantenassortiment, de struwelen en kruidenruigte vormen een goed leefmilieu voor de huismus. In de omgeving van muskasten en transformatorhuisjes wordt een voor mussen geschikt assortiment aangeplant. De droge delen worden extensief beheerd. De struwelen worden eens in de 10 à 15 jaar teruggezet. Dit geschiedt in blokken van circa 50 m en in driehoeksverband, waardoor de teruggezette struweelvakken nooit tegenover elkaar liggen. Het beheer heeft een belangrijke rol in de ontwikkeling van de nagestreefde natuurwaarde.

Het waterrijke gedeelte wordt zodanig geprofileerd dat het water leefruimte biedt voor verschillende planten- en diersoorten. Het beheer van de waterpartijen kent twee niveaus: een denkbeeldige strook die waterhuishoudkundig als hoofdwatgang functioneert en waarmee de afvoer gewaarborgd is.

En een veel bredere zone, die waterhuishoudkundig de functie van waterbuffer heeft. De als hoofdwatgang te beschouwen zone wordt volgens het beheerregime van waterschap en/of gemeente (waarschijnlijk jaarlijks) gemaaid, het overige water kan tot op zekere hoogte verslibben, zolang de waterbufferfunctie overeind blijft. Dit gebied kan dan ook beter worden beheerd door het bloksgewijs te baggeren. De voedselrijke ondiepe, goed begroeide waterpartijen en het incidentele onderhoud ervan vormen een goed leefmilieu voor de grote modderkruiper.

Aan de zuidzijde van de Essenlaan wordt een waterpartij aangelegd die als waterbuffer voor het bedrijventerrein functioneert. Daarnaast biedt het water ruimte voor natuurontwikkeling.

Tussen de bestaande woningen en het bedrijventerrein wordt een groen-blauwe zone ontwikkeld. Hiermee wordt de nodige afstand gecreëerd om het woonklimaat voor de aanwezige woningen aan de Rijksstraatweg te waarborgen. Het nagestreefde beeld is dat van een waterrijk natuurgebied. De hiervoor ingezette middelen zijn waterpartijen, afgewisseld met ondiepe zones met moerasplanten, struweelstroken, boomgroepen en een begroeid grondlichaam. De beheerintensiteit van dit gebied zal zeer laag zijn. Zo ontstaat er een zo hoog mogelijke natuurwaarde. Ook voor het recreatieve medegebruik van dit gebied komt aandacht.

Rol parkmanagement

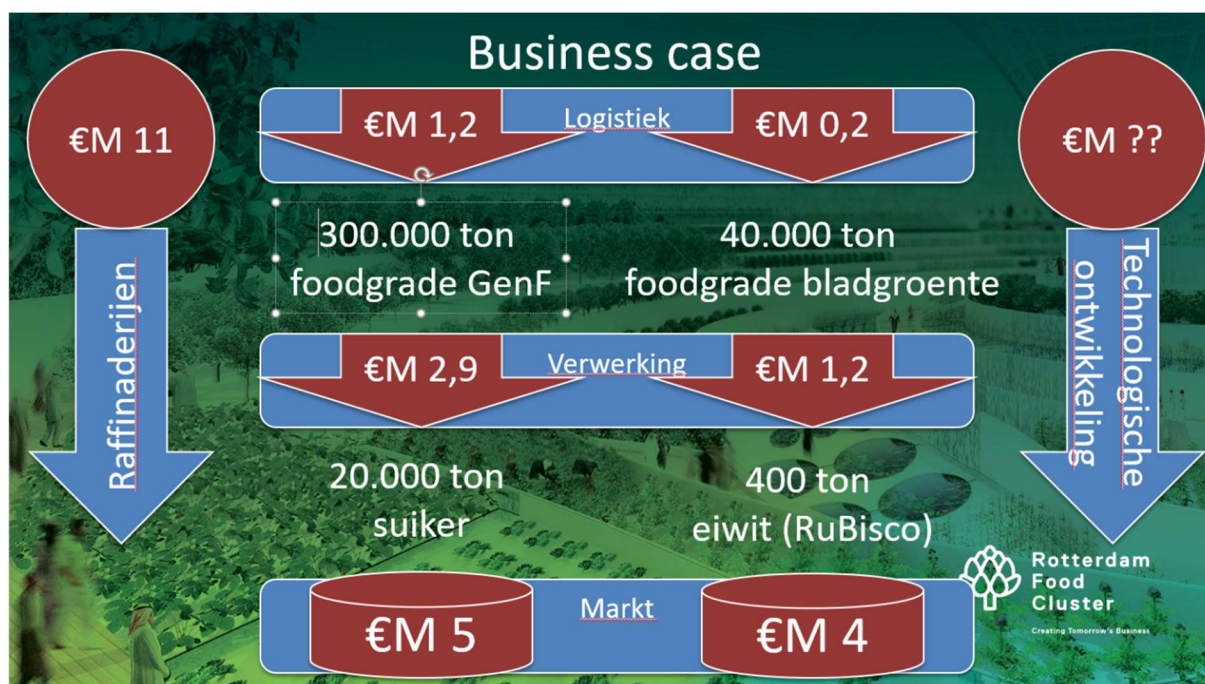
- Beheer van de concessieovereenkomst met ENGIE;
- In samenspel met ENGIE de mogelijkheden van verdere verduurzaming in het gebied stimuleren;
- De klantvraag van nieuwe en zittende klanten organiseren en bundelen;
- Support bij de commerciële activiteiten van kavelverkoop;
- De parkmanager heeft geen actieve rol in het beheer van het openbaar gebied behoudens daar waar vanuit het gemeenschappelijke belang een upgrade van het gebied wenselijk is, maar zal vanuit deze functie mogelijkheden onderzoeken om dit gebied verder leefbaar te maken, voor zowel plant en dier als voor de mens. Hiertoe zal periodiek overleg met de gemeente plaats vinden. Mogelijk wordt het beheer van de keerwanden langs de kavels bij het parkmanagement ondergebracht.

2. Reststoffen

Het faciliteren van het gescheiden inzamelen van reststoffen is wenselijk vanuit het oogpunt dat sprake is van een duurzaam bedrijventerrein. Dat betekent vanuit de basis al dat bedrijven bij de ontwikkeling van hun huisvesting ervan uit moeten gaan dat reststoffscheiding noodzakelijk is, met de daarvoor benodigde voorzieningen binnen de huisvesting van deze gebruikers om deze reststoffen goed te kunnen scheiden (ruimte-indeling containerruimte en mogelijk inzamelpunten om gescheiden in te zamelen). De parkmanager kan bedrijven hierin ondersteunen.

Het doel is om de reststoffen uit het gebied hoogwaardig te verwaarden en hiervoor een gesloten keten met diverse marktpartijen te ontwikkelen. Gemeente Rotterdam heeft hiervoor het initiatief genomen. Het inzamelen van de reststoffen geschiedt uiteraard al op de bestaande terreinen rond Nieuw Rijerwaard, maar aanvullend hebben gesprekken plaatsgevonden met partijen die vanuit een ketengedachte de reststoffen optimaal kunnen verwaarden.

Door het slim organiseren van het proces van hergebruik van reststoffen kunnen bijvoorbeeld hoogwaardige producten hieruit worden verkregen, zoals suiker, eiwitten en mineralen.



Afbeelding 3: globale opzet Gemeente Rotterdam mogelijkheden hoogwaardige verwerking reststoffen

Maar ook energie, water en compost. Vanuit het Foodcluster Rotterdam zijn hiervoor initiatieven ondernomen. Nieuw Reijerwaard zal zoveel als mogelijk is aansluiten bij dit proces, maar omdat dit complexe trajecten zijn zal in aanvang het proces eenvoudiger worden ingericht, met afvoer naar biovergisting e.d. Echter dienen partijen zodanig te worden verbonden dat op eenvoudige wijze kan worden overgeschakeld naar deze complexere processen.

a. Inrichting van het proces en de deelnemers

De haalbaarheid van dit proces wordt vanuit gemeente Rotterdam op dit ogenblik nader onderzocht en zal gezien de complexiteit de nodige voorbereidingstijd vergen. Een dergelijk proces vraagt ketensamenwerking vanuit gemeente Rotterdam en ondernemers. De parkmanager zal aansluiten bij dit proces om te ontwikkeling te volgen en de mogelijkheden voor Nieuw Reijerwaard te bezien.

b. Biovergisting op Nieuw Reijerwaard

Fa. Renes heeft een groot aantal klanten in de omliggende agro-logistieke bedrijventerreinen. Omdat een aantal klanten vanuit deze gebieden zullen verhuizen of uitbreiden naar Nieuw Reijerwaard is het reëel te verwachten dat Renes ook op Nieuw Reijerwaard een groot aantal klanten zal gaan bedienen. Renes heeft het voornemen om op Nieuw Reijerwaard een biovergistingsinstallatie te realiseren, waarbij de hierbij vrijgekomen energie door ENGIE kan worden gebruikt om energie in het gebied te leveren. Op het moment van samenstellen van dit document zijn gesprekken tussen deze partijen gaande om dit nader vorm te geven. GRNR heeft een locatie aangewezen waar een dergelijke ontwikkeling kan plaats vinden.

Rol parkmanagement

- Het mede initiëren van een optimale stroom van reststoffen, die zoveel als mogelijk is hoogwaardig worden verwerkt;
- Alternatieve oplossingen en leveranciers als vergelijk voor lopende afspraken;
- Het stimuleren van commitment ondernemers en gebruikers in het gebied om deel te nemen aan de voorgenomen ontwikkelingen;

- Het stimuleren van betrokkenheid en een mogelijke uitrol naar de omliggende bedrijventerreinen;
- Het stimuleren van optimale logistiek reststoffen op Nieuw Reijerwaard;
- Het gezamenlijk met de ondernemers initiëren en stimuleren van pilots, testcases.

3. Mobiliteit

Mobiliteit, aanvullend op de bestaande OV-voorzieningen in het gebied, wordt vanuit het parkmanagement verder inhoud gegeven. Naast de openbaar vervoer verbindingen en de regionale fietsroutes die door het gebied lopen in de richting van Rotterdam, Barendrecht en Ridderkerk, wordt vervoer op maat en mobiliteit buiten reguliere werktijden georganiseerd voor de ondernemers op Nieuw Reijerwaard, maar ook voor de ondernemers op de omliggende bedrijventerreinen. Het uitgangspunt is een marktplaats voor mobiliteitsdiensten met een pallet van mobiliteitsdiensten voor de gebruikers. De input van de ondernemers is hierbij wezenlijk.

a. Het potentieel van Nieuw Reijerwaard c.a.

Op dit ogenblik zijn op de bestaande aanpalende bedrijventerrein ca. 200 bedrijven gevestigd met 6.500 arbeidsplaatsen (Bron: Facts & Figures, Hillenraad 2016).

Globaal kan dit als volgt worden onderverdeeld:

Dierenstein 2.150, Greenery 500, Ziedewij 1.050, Gebroken Meeldijk 1.250, Verenambacht 1.500

De eerste grove raming gaat uit van een groei met ca. 3.500 arbeidsplaatsen vanuit Nieuw Reijerwaard, waardoor uiteindelijk zo'n 10.000 gebruikers in het gebied werkzaam zullen zijn.

Om zicht te krijgen op de (huidige) knelpunten, maar ook de mogelijkheden is voor de ondernemers (zittende en nieuwe vestigers) een vragenlijst opgesteld.

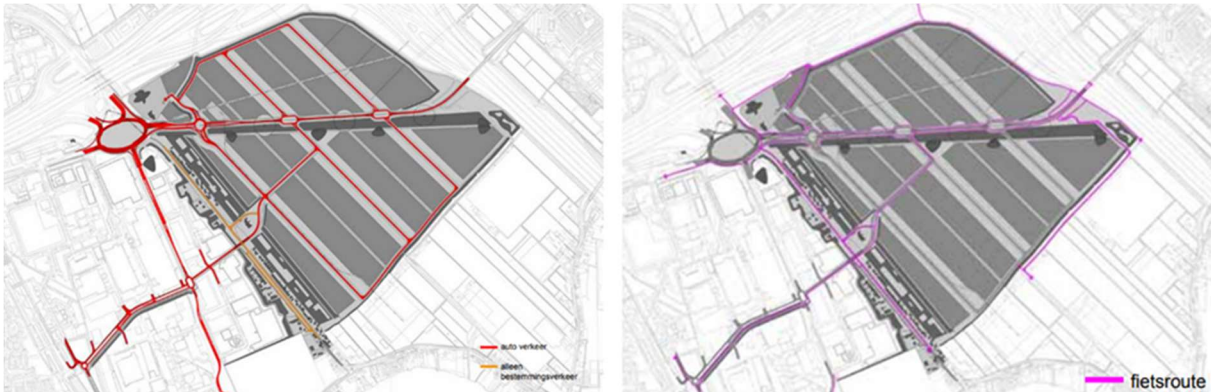
Uit de eerste enquêtes onder de bedrijven is gebleken dat;

- Enkele ploegendiensten bij de bedrijven geen mogelijkheid hebben om gebruik te maken van het openbaar vervoer (de nachtshifts);
- Ca. 30% van de medewerkers op grotere afstand van het werk woont, waarvoor in de eerste aanzet geen mobiliteitsoplossingen kunnen worden ontwikkeld (diverse regio's);
- Ca. 40% van de medewerkers uit Ridderkerk/Barendrecht afkomstig is en dus in principe per fiets of eventueel e-bike kunnen reizen (woon-werkafstand < 7,5 km.);
- Ca. 30% van de medewerkers uit Rotterdam (Zuid) komt, waarvoor de gemiddelde fietsafstanden (te) groot zijn, maar waarvoor gezien de omvang van het aantal medewerkers en het werken in shifts, naast de mogelijkheden van fiets of e-bike, bij voldoende belangstelling van de ondernemers collectief vervoer kan worden georganiseerd.

b. Inrichting en bereikbaarheid van het gebied

Nieuw Reijerwaard is bestemd voor bedrijven in de agro-logistieke sector. Maar ook bedrijven die grondstoffen en benodigdheden voor de agrarische sector leveren, alsmede bedrijven die specifieke dienstverleningen op dit gebied aanbieden. Nieuw Reijerwaard heeft een robuuste, eenvoudige stedenbouwkundige opzet:

Een centrale hoofdontsluiting met een rechtstreekse aansluiting op de snelweg en haaks daarop een stelsel van bedrijfslanen die toegang geven tot de individuele bedrijfskavels. De openbare ruimtes hebben vooral de functie om de aan- en afvoer van goederen helder en eenvoudig te accommoderen. De wegenstructuur is helder en overzichtelijk met ruime bochtstralen. De Verbindingsweg sluit door middel van een megarotonde aan op de Dierensteinweg, de IJsselmondse randweg en de A15. Zo ontstaat een rechtstreekse verbinding van het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard met de bestaande bedrijventerreinen. Een belangrijk onderdeel van de ontsluiting van het gehele Nieuw Reijerwaard is de reconstructie van de IJsselmondse knoop. Er is gekozen voor een kruispuntvariant Noord-Zuid. De planning is de uitvoering vóór maart 2022 gereed te hebben.



Afbeelding 4: ontsluiting Nieuw Reijerwaard via auto en fiets

Ook voor de fietsers is rekening gehouden met een goede bereikbaarheid van het gebied en ook op het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard zijn fietspaden opgenomen in de hoofdinfrastructuur. Voor de fiets of e-bike is Nieuw Reijerwaard goed ontsloten. De fiets wordt voorzien over het gehele terrein, uitgezonderd de bedrijfslanen, van vrij liggende paden. Daarnaast is rekening gehouden met sociale veiligheid, met goede verlichting, goed zicht en fietsbruggen i.p.v. tunnels. Een fietsroute, die vanuit IJsselmonde de westzijde van de A16 naar het zuiden volgt, doorkruist de Ridderster en sluit aan op de Kromme Weg.

De Kromme Weg wordt getransformeerd naar een groene, veilige fietsroute. Om de veiligheid van deze fietsroute te kunnen waarborgen, is het nodig de fietsstructuur en de ontsluiting van het bedrijvenpark van elkaar te scheiden: het fietspad volgt de Kromme Weg vanaf de Verbindingsweg en wordt evenwijdig aan de snelweg A15 doorgetrokken tot aan de IJsselmondse Randweg/Rijksstraatweg.

Met het openbaar vervoer is Nieuw Reijerwaard reeds bereikbaar, echter geen 24 uur per dag, waar juist voor deze doelgroep grote behoefte aan is. Treinen tussen Den Haag en Dordrecht rijden tussen 05.30 uur en 00.30 uur. Er zijn drie buslijnen van de RET; 146, 187 en 188 waarmee Nieuw Reijerwaard is ontsloten tussen circa 06.30 en 23.30 uur. Na overleg met de RET is geconcludeerd dat de dienstregeling kan worden aangepast wanneer daar behoefte en genoeg draagvlak voor is (ingrijpende wijzigingen vragen echter aanpassingen van de concessie). RET gaat de mogelijkheden voor het optimaliseren van de bestaande buslijnen verkennen.



Afbeelding 5: buslijnen op Nieuw Reijerwaard medio 2018

Rol parkmanagement

Het parkmanagement zal voor de mogelijke aanvullende mobiliteitsoplossingen een actieve rol vervullen. Dit betreft onder meer:

- Onderzoek naar de mobiliteitsvraag van de ondernemers en ondersteuning bij het opstellen van hun mobiliteitsplannen;
- Initiëren van nieuwe, financieel haalbare, mobiliteitsvormen;
- Initiëren van pilots, testcases;
- Commitment/harde afspraken ondernemers en gebruikers in het gebied;
- Uitrol naar de omliggende bedrijventerreinen;
- Overleg en contractmanagement met leveranciers van mobiliteitsdiensten.

Uitgangspunt is dat de parkmanagementorganisatie naast de bovenstaande activiteiten tevens in beperkte mate financieel bijdraagt in de vorm van het faciliteren van voorzieningen in de infrastructuur van Nieuw Reijerwaard. Hierbij kan worden gedacht aan het realiseren van parkeerplaatsen voor deelauto's, een laad-infra, fietsenstallingen, of een bijdrage in op te starten pilots. Dit alles voor algemeen gebruik voor de ondernemers op Nieuw Reijerwaard. De feitelijke kosten van het gebruik van vormen van vervoer voor de gebruikers in het gebied komen voor rekening van de werkgever/werknemer.

c. Aanpak proces mobiliteit bij de start van Nieuw Reijerwaard

De boodschap aan de bedrijven is:

- i. Je bent geïnteresseerd in Nieuw Reijerwaard omdat je een hoogwaardige ambitie hebt op o.a. innovatie, duurzaamheid;

- ii. Slim organiseren van je mobiliteit helpt bij de duurzaamheidsambities (duurzame mobiliteit maakt deel uit van een gewenst Breeam-certificaat). Daarnaast kunnen efficiënt ruimtegebruik en het vinden van personeel belangrijk zijn;
- iii. Parkmanagement helpt de ondernemers om een mobiliteitsplan op te stellen en te implementeren dat past bij de behoeften en personeelsbestand. Dit gebeurt stapsgewijs: analyse, beleid, keuze, inkoop, implementatie, nazorg.

De werkwijze hierbij is:

- De ambitie voor (duurzame) mobiliteit op Nieuw Reijerwaard wordt in de koopovereenkomst van de kavels opgenomen (dus geen verplichting tot deelname, maar dmv verleiden met goede, economische oplossingen) (?);
- De bedrijven ondersteunen deze ambitie door middel van ondertekening van een intentieverklaring om zoveel mogelijk gebruik te maken van de aanwezige en nieuwe duurzame mobiliteitsoplossingen voor het gebied, waardoor een jaarlijkse afname van CO₂, gebruik eigen auto, etc. constateerbaar is (basis is Samen Bereikbaar);
- Op basis van deze medeondertekening wordt vanuit Samen Bereikbaar een gratis mobiliteitsscan aan de bedrijven aangeboden;
- Vanuit deze mobiliteitsscan kan door de mobiliteitsmakelaar een plan van aanpak worden opgesteld waarin concrete oplossingen en aanbevelingen worden opgenomen;
- Dit betreft enerzijds het aansluiten op bestaande en/of (financieel haalbare) nieuwe collectieve diensten en faciliteiten en anderzijds het inrichten van individuele oplossingen per bedrijf;
- Na een jaar dient een meting plaats te vinden op basis waarvan een fact-sheet wordt opgesteld waaruit de ontwikkelingen op het gebied van duurzame mobiliteit zichtbaar worden. Met deze informatie kunnen nieuwe ontwikkelingen worden geïnitieerd.

d. Aanvullende mobiliteitsoplossingen

Aanvullend op de OV-voorzieningen in het gebied kunnen mogelijke mobiliteitsdiensten zijn:

a. Advies

- i. Door aansluiting bij platform Samen Bereikbaar wordt een gratis scan aangeboden van waaruit analyses en adviezen worden opgesteld
- ii. Mobiliteitsmakelaar, organiseren + implementeren
- iii. Monitoring, nazorg

b. Vervoersdiensten (van veel volume naar incidenteel)

- i. aanschaf (deel-)fietsen of lease fietsen (collectief),
- ii. openbaar vervoer (dienstregeling afstemmen op shifttijden, garantie afname abonnementen/stoelen),
- iii. collectief vervoer (vanpoolen, carpoolen, bedrijfsvervoer; kan ook bij bedrijven individueel). Vanaf herkomstadres of eventueel aansluitend op avond-/nacht-OV,
- iv. last mile van/naar OV-haltes: leasefiets, deelfiets, taxi/tuktuk,
- v. deelauto's (zakelijk vervoer).

c. overige diensten

- i. individueel reisadvies voor medewerkers,
- ii. MaaS (Mobility as a Service),
- iii. Abonnementen/betaalpassen,
- iv. Reisinfo-apps, bewustwordings-apps (games),
- v. Logistiek makelaar vanuit de Verkeersonderneming,
- vi. Pilot Automatisch Vervoer.

d. **Maatregelen bedrijf intern**

- i. Mobiliteitsplan, mobiliteitsbeleid, aansluiten bij Samen Bereikbaar,
- ii. Arbeidsvoorwaarden, vergoedingen (positieve prikkels, keuzevrijheid),
- iii. Communicatie-aanpak,
- iv. Aanpassen shifttijden,
- v. Uitzendbureaus, eisen, inkoopbeleid.

Deze diensten dienen wel reëel in de tijd te worden uitgezet vanuit een groeimodel van behoefte en hiervoor haalbare diensten. Bij het in gebruik nemen van de eerste opstallen op Nieuw Reijerwaard zijn de volgende mobiliteitsoplossingen realistisch:

1. aanschaf fietsen, deelfietsen of lease fietsen (collectief)

Voor de fiets is Nieuw Reijerwaard goed ontsloten. Bij de inrichting van de openbare ruimte is hiermee rekening gehouden en is rekening gehouden met sociale veiligheid. Voor de werknemers uit Ridderkerk en Barendrecht kan de fiets, gezien de korte afstand van het woon-/werkverkeer, een goede optie zijn. Voor een vast bedrag per maand biedt SWAPfiets een fiets aan waarbij een servicedienst is inbegrepen. Bij een 'poolfiets' van SWAPfiets heeft de werkgever de vrije hand om deze toe te delen. SWAPfiets biedt 2 modellen aan; een standaard en een luxe versie. Uitgaande van het standaard model en dat alle te verwachten 480 medewerkers van de eerste drie nieuwe vestigers een dergelijke fiets krijgen, spreken we over de volgende kosten: € 24,20/maand/fiets incl. BTW, dus € 139.392,- per jaar incl. BTW. Mogelijk kunnen de lokale fietsenleveranciers en herstelbedrijven nog een rol hierbij spelen. Dat zal worden onderzocht zodra concrete afspraken dienen te worden gemaakt met SWAPfiets. Dit bedrag is ten behoeve van een nieuwe vestiger als onderdeel van een integrale aanbidding opgenomen. Gemeente Rotterdam heeft hierbij een toezegging gedaan in een bijdrage voor dit totaalbedrag.

2. shuttlevervoer naar regio Rotterdam Zuid

Met name de nachtploegen hebben geen mogelijkheid met het OV te reizen. Derhalve is onderzocht of het financieel haalbaar is om vanaf Rotterdam Zuid met shuttles naar Nieuw Reijerwaard te reizen. Bij de inventarisatie bij de eerste drie vestigers is al gebleken dat het om grote aantallen medewerkers gaat. De inzet van shuttles is voor deze grote groepen geen oplossing.

RET heeft voor de shuttlediensten voor de grotere groepen (ca. 50 personen per rit) een voorstel gedaan voor het vervoer naar Rotterdam Zuid:

Optie	Verwachte inzet bus vroeg ochtend	Verwachte inzet bus overdag en 's avonds	Verwachte inzet bus + taxi overdag en 's avonds
1 Aparte bussen voor bedrijven	4 uur per dag €260	In totaal 16 uur per dag €1040	18,5 regulier, 1,5 taxibus €1000
2 Extra ritten in de ochtend en daarna pendelbus	4 uur per dag €260	In totaal 8 uur per dag €520	6,5 regulier, 1,5 taxibus €500

Ook Vipre heeft een vergelijkbaar voorstel gedaan voor bus-en shuttlevervoer; prijstechnisch iets gunstiger en qua organisatorische invulling completer (zoals een shuttle of taxi die aanvullend kunnen invallen wanneer medewerkers te laat bij de halte zijn). Beide voorstellen kunnen pas verder worden uitgewerkt als met ondernemers concrete afspraken kunnen worden gemaakt over het vervoer van de medewerkers.

4. Deelauto's

Nieuw Reijerwaard/coöperatieve parkmanagementvereniging is voornemens in het gebied voor de bedrijven voorzieningen voor deelauto's te treffen, zoals parkeerplaatsen en laadinfra. Deelauto's worden door een exploitant ter beschikking gesteld waarbij ritten worden geboekt tegen een vooraf transparant tarief.

Door autodelen aan te bieden worden een aantal doelen bereikt: autodelen zorgt voor minder auto's, minder parkeerruimte, minder kosten en minder CO2-uitstoot.

Om die doelen te bereiken gaat Nieuw Reijerwaard in samenwerking met Athlon de gevestigde en te vestigen bedrijven en de betreffende medewerkers verleiden tot ander (lees: deel-) gedrag. Daarnaast worden de gebruikers door Athlon proactief geadviseerd over de meest efficiënte reis om onnodige kilometers te voorkomen. Dit levert tijdwinst op en zorgt voor lagere kosten en minder uitstoot.

Gedurende de inzet van de deelauto's moet naar voren komen of het aangeboden mobiliteitsproduct de betreffende bedrijven en hun medewerkers aanspreekt en of er voldoende gebruik van wordt gemaakt om de inzet rendabel te maken. Zo zal gedurende het project een stijgende lijn qua gebruik waarneembaar moeten zijn. Op basis van Athlon's aantoonbare inspanningen zal een stijgende lijn in het aantal ritten leiden tot het opschalen van het aantal auto's. De inzet kan een gevarieerde aanbod van typen auto's zijn. Athlon verzorgt de diverse rapportages en zal over de inzet besluiten op basis van de verzamelde data. Dit betreft niet enkel info over het aantal boekingen en de ritten, maar ook over het aantal benodigde voertuigen.

De auto's worden gebruikt voor ritten waarbij het vertrek en het eindpunt altijd Nieuw Reijerwaard is (station based). Aan de hand van een beeld van de bewoners zal Athlon het aantal initieel in te zetten auto's bepalen. Het uitgangspunt daarbij is tweeledig. Autodelen en het gebruik van de Car2Use-techniek is voor een ieder nieuw. Bij de start van dit project zal het aanbod zodanig zijn dat 'misgrijpen' zo veel mogelijk wordt voorkomen. Athlon wil een aanbod neerzetten van passende voertuigen. Passend bij de vervoerbehoefte én met een passend prijsniveau.

Op basis van de werkelijke gebruiksdata zal Athlon voortdurend voertuigen onderling vergelijken qua afname. Waar nodig zullen bepaalde auto's worden vervangen door een ander merk en type om de optimale mix te blijven bieden.

Athlon is geen aanbieder van openbare deelmobiliteit. De vervoermiddelen worden ingezet op een vaste locatie en keren daar aan het einde van elke rit terug. Bovendien worden de middelen binnen de "besloten community" van Nieuw Reijerwaard gebruikt.

Om het autodeelproject succesvol te kunnen maken zijn een aantal zaken van belang:

- Specifieke cq. gereserveerde parkeerplaatsen voor de deelauto's. De deelauto's dienen een vaste parkeerplaats te hebben, zodat de auto gemakkelijk kan worden gevonden. Bij voorkeur op centraal gelegen locaties. Deze dienen door Nieuw Reijerwaard beschikbaar te worden gesteld. De parkeerplaatsen zullen duidelijk herkenbaar dienen te zijn. Athlon zal hiervoor verkeersborden beschikbaar stellen.
- Bestickering Car2Use auto. Om de auto's gemakkelijk te vinden is het van belang om de deelauto herkenbaar te maken. Deze bestickering zal door Athlon worden geplaatst op de auto's inclusief Athlon logo. Indien gewenst kan een Nieuw Reijerwaard-logo worden toegevoegd zodat de herkenbaarheid wordt vergroot. De kosten van de bestickering komen voor rekening van Athlon.
- Brandstof fossiele auto & laden elektrische auto. Zodra het laadniveau van een Car2Use auto onder 25% komt zal een sms- of pushbericht met de pincode naar de daadwerkelijke, actuele gebruiker van de auto worden gestuurd. Deze gebruiker laadt de auto en betaalt de kosten met de altijd in de auto aanwezige laadpas. Van voorschieten is dus geen sprake.
- Schoonmaak en onderhoud auto's. De bewoners van Nieuw Reijerwaard moeten het gebruik van Car2Use als geweldig ervaren. Om dit te bereiken is het van belang dat de auto schoon, netjes en goed onderhouden is:

- Athlon zal 1 x per maand de auto's op locatie komen reinigen en technisch inspecteren. De auto's worden milieuvriendelijk gewassen; zonder water,
- Indien er reparatie of onderhoud nodig is zal Athlon dit organiseren,
- Gebruikers zullen worden gewezen op het belang van een schone en nette auto. Indien de auto niet schoon is kan de gebruiker dit via de contactpersoon of app rapporteren aan Athlon,
- Indien een gebruiker schade aan de auto of andere mankementen constateert of dit veroorzaakt dient dit gemeld te worden bij de contactpersoon van Athlon.
- Athlon heeft voor de voorliggende beheertaken beheer op locatie nodig; dit kan eventueel (tegen vergoeding) door de parkmanagementorganisatie worden uitgevoerd vinden.
- Laadvoorziening. Nieuw Reijerwaard en Athlon zullen samen nader kijken naar de benodigde laadvoorzieningen. Wat is nodig om nu en in de toekomst elektrische voertuigen in te kunnen zetten. Indien gewenst kan Athlon een van haar contractpartners inschakelen voor het technische aspect van laden, maar ook ENGIE zou dit moeten kunnen aanbieden.

Alle in te zetten auto's zijn volledig uitgerust en hebben onder andere een navigatiesysteem en een carkit. Elke auto is voorzien van de hardware om het delen van de auto mogelijk te maken. Tevens is elke auto uitgerust met een brandstofkaart die alleen kan worden gebruikt als dit daadwerkelijk nodig is om de deelauto te tanken.

De kosten per auto zijn afhankelijk van de in te zetten auto's (merk en type). Om een indicatie te geven onderstaand de prijsstelling voor het gebruik van een Car2Use Renault Zoë:

- Per reservering : € 13,= incl. BTW
- Per uur : € 2,- (met een maximum van 13 uur per dag) incl. BTW
- Kilometerprijs : € 0,08 (inclusief laadkosten!) incl. BTW

De bovenvermelde tariefstelling voor de gebruikers betreft volgens Athlon de bovengrens. Mocht de bezettingsgraad structureel hoog zijn dan kan Athlon besluiten de tariefstelling te verlagen. De prijs voor de werkelijk gereden kilometers wordt maandelijks achteraf gespecificeerd en gefactureerd op basis van het aantal door de betreffende gebruiker/werkgever gereden kilometers.

5. Truckparking

In het gebied zal een locatie beschikbaar komen voor een brandstofuitgiftepunt in combinatie met truckparking. Hiervoor zijn op het moment van samenstellen van dit document drie mogelijke locaties geselecteerd. Naast de truckparking zijn voorzieningen gedacht, zoals was-en kleedgelegenheid voor de chauffeurs, en een voorziening voor eenvoudige maaltijden.

Zodra de locatie waarop e.e.a. kan worden gerealiseerd duidelijk is, zal dit op de markt worden gezet. Uit de concessie voor het brandstofuitgiftepunt zullen opbrengsten vloeien. De hoogte hiervan volgt uit de aanbiedingen die worden gedaan door de marktpartijen.

De parkmanagementorganisatie wordt verantwoordelijk voor het beheer van deze concessieovereenkomst. De financiële paragraaf dient nog te worden opgesteld op het moment van samenstellen van dit document. Bij het opstellen van de doorrekening voor de bijdragen aan de coöperatieve vereniging parkmanagement is geen rekening gehouden met eventuele kosten of opbrengsten voor dit onderdeel.

6. Voorzieningen last mile Station Barendrecht e.o.

Station Barendrecht is een belangrijk OV-knooppunt voor de bedrijventerreinen in Ridderkerk en Barendrecht. De afstand van het station tot de werkplek is echter dermate groot dat oplossingen voor de “last mile” worden ontwikkeld, zoals de (deel-)fiets. Afhankelijk van de oplossing is het belangrijk dat hiervoor voorzieningen komen rond het station. Vanuit de BAR-organisatie is dit vanuit andere vraagstukken onderkend. Hierdoor is een verkenning van de vraagstelling en een onderzoek naar de mogelijke oplossingen gestart. Vanuit Nieuw Reijerwaard willen wij als parkmanager graag hier op aansluiten.

4. Veiligheid

Met de gemeente Ridderkerk vindt overleg plaats over het beleid en de mogelijkheden/voorwaarden van veiligheidsvoorzieningen, zoals camerabeveiliging. Voorstel is om op de Verbindingsweg na realisatie van de huisvesting van de eerste vestigers te starten met het plaatsen van camera's (smart sensing), zodat kan worden gestart met het signaleren van bijzondere situaties om hiermee ervaring op te doen.

De rol van Nieuw Reijerwaard op het gebied van veiligheid kan tweeledig worden gezien; enerzijds vanuit de rol als gebiedsontwikkelaar/gebiedsmanager het doen initiëren, ontwikkelen, realiseren en beheren van (infra-) structuren om veiligheidsvoorzieningen op de locatie te realiseren, inclusief afstemming en betrokkenheid van de omgeving, overheid en hulpdiensten, en anderzijds het begeleiden van nieuwe vestigers bij het treffen van veiligheidsvoorzieningen in hun eigen gebouw en op hun eigen terrein. Nieuw Reijerwaard heeft er baat bij dat de te realiseren objecten veilig zijn en bij voorkeur gebruik kunnen maken van dezelfde infrastructuur, waardoor criminaliteit niet de kans krijgt. Dit draagt bij aan een integraal hogere veiligheid voor het hele gebied.

- Nieuw Reijerwaard stelt zich ten doel een veilige omgeving te creëren voor gebruikers, ondernemers, werknemers en hun goederen, zowel op sociaal als op ruimtelijk gebied. GRNR wil haar doel bereiken door het verzorgen van een stelsel van collectieve preventieve maatregelen waarmee de veilige omgeving kan worden gecreëerd;
- Nieuw Reijerwaard stelt zich als afgeleide hiervan mede ten doel de zich vestigende en gevestigde bedrijven ondersteuning aan te bieden bij de behoefte tot het realiseren van de veiligheidsmaatregelen en het desgewenst aanbrengen van technische beveiligingen voor hun eigen huisvesting en de daarin aanwezige personen en goederen.

Nieuw Reijerwaard wil haar doel onder meer te bereiken door:

- Het (laten) uitvoeren van activiteiten die betrekking hebben op beveiliging, bewaking, criminaliteitspreventie en veiligheidszorg en het hiervoor aanbrengen van de infrastructuur, overlegstructuur en de beheerorganisatie;
- Het (laten) geven van advies, voorlichting en steun aan de stakeholders/vestigers die belang hebben bij de verwezenlijking van de veiligheidsdoelstelling;
- Zich te verzekeren van kostendekkende inkomsten door deelname aan de collectieve maatregelen verplicht te stellen voor de te vestigen bedrijven en organisaties. Deze collectieve maatregelen bestaan uit een camerabeveiligingssysteem en uiteindelijk een KVO-B certificering.

In het kader van de veiligheid zijn de belangrijkste aspecten aan een openbare ruimte:

- Het is voor iedereen toegankelijk, zonder dat het gebonden is aan een vooraf bepaald doel;
- Het gemeentebestuur is verantwoordelijk voor het veiligheidsbeleid en het toezicht.

a. Camera's en bewaking

Waar vroeger voornamelijk werd ingezet op fysieke maatregelen, zoals hekken, alarmsystemen en surveillance, omvat tegenwoordig de aanpak van inbraken en calamiteiten op bedrijventerreinen steeds verdergaande intelligente preventieve maatregelen.

Surveilleren en aanspreken op verdacht gedrag, zoals personen die een pand observeren, kan een inbraak voorkomen, maar brengt ook een andere informatiebehoefte met zich mee. De huidige technieken bieden veel mogelijkheden voor beveiliging op afstand middels "intelligente" camera's met analysesoftware en (kenteken)registratie, mits dit op een correcte wijze gebeurt (wetgeving vanuit de bescherming van persoonsgegevens kan het gebruik van technische mogelijkheden beperken, zeker in een openbaar gebied).

De mate van toegankelijkheid van een bedrijventerrein is van grote invloed op de veiligheid op dit terrein. Aan de ene kant is het gewenst een vrije toegankelijkheid te creëren voor het zoveel mogelijk ongestoord kunnen bereiken en verlaten van de verschillende zones, gebieden en gebouwen. Aan de andere kant is het uit veiligheidsoogpunt wenselijk, of noodzakelijk, om fysieke en organisatorische maatregelen te treffen om de toegankelijkheid te beperken. Daarbij is het belangrijk dat hulpdiensten hun wettelijke verplichtingen kunnen nakomen (reactietijden en aanrijroutes).

Naast camerabewaking zal (uiteindelijk) ook kentekenregistratie kunnen plaatsvinden, mede vanwege de voorgestane wijze van truckparking en de mogelijkheid van docktoewijzing. Door het bijplaatsen van zo'n 6 masten met camera's op strategische plaatsen ontstaat een gesloten systeem waarbij zicht op het totale gebied van Nieuw Reijerwaard ontstaat. De camera's worden aangesloten op intelligente software, waardoor analyses mogelijk zijn.



Afbeelding 6: opstelpunten en fasering camera's

Omdat het gebied nog volop in ontwikkeling is zal het aantal camera's gefaseerd worden uitgerold, meegroeïend met het tempo van uitgifte van de kavels op Nieuw Reijerwaard.

Bij de start van de uitrol van de camera's zullen twee dome-camera's op de Verbindingsweg worden geplaatst. Een camera zal ter hoogte van de entree van het gebied worden geplaatst terwijl de tweede camera richting Ridderkerk zal worden gesitueerd. Hiermee wordt zicht verkregen op het verkeer op de belangrijkste doorgaande weg. Daarbij kan het mogelijk zijn dat overzichtscamera's worden geplaatst. Afhankelijk van de locatie van de verkochte kavels zullen camera's aan deze basis worden toegevoegd.

b. Sociale veiligheid

Veiligheid betreft niet alleen de beveiliging van het gebied en de gebouwen, maar dient breder te worden gezien. Ook de verlichting en zichtbaarheid in het gebied wordt als onderdeel van veiligheid gezien. In het inrichtingsplan zijn hiertoe maatregelen getroffen.

c. Brandveiligheid

Voor de brandveiligheid in het gebied worden bluswatervoorzieningen getroffen voor het blussen van een brand in het gemeenschappelijk te gebruiken gebied. De verantwoordelijkheid voor het beheer hiervan valt buiten het parkmanagement. Wel heeft het parkmanagement een signalerende functie daar waar sprake is van schade, misbruik, vandalisme.

d. Verkeersveiligheid

In het inrichtingsplan zijn voorzieningen getroffen voor fietsers en voetgangers. De rol van de parkmanager beperkt zich tot het organiseren van repressieve maatregelen zoals snelheidscontroles als blijkt dat de infrastructuur niet correct wordt gebruikt. Daarnaast zal de parkmanager signalen van onveilige situaties onderzoeken.

e. Keurmerk Veilig Ondernemen

Het Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO-B) maakt het mogelijk om criminaliteit en overlast op een bedrijventerrein vanuit een samenwerkingsverband terug te dringen. Het KVO zorgt dat ondernemers, gemeente, politie, brandweer en andere relevante partijen structureel samenwerken aan de veiligheid. Het KVO is een uitwerking van publiek-private samenwerking.

Het aantal diefstallen, inbraken en vernielingen daalt na het behalen van het KVO aantoonbaar. Daarnaast voelen ondernemers en bezoekers zich veiliger op bedrijventerreinen die een KVO-certificaat hebben behaald. Dat komt omdat alle betrokkenen, vanuit hun eigen verantwoordelijkheid, samenwerken aan veiligheid. De verantwoordelijkheden blijven binnen het KVO dus op de juiste plaats. Ondernemers zijn verantwoordelijk voor de veiligheid binnen hun bedrijf en de lokale overheid blijft verantwoordelijk voor de openbare orde en veiligheid op het bedrijventerrein. Daar waar die twee verantwoordelijkheden elkaar ontmoeten, liggen de kansen voor samenwerking.

Het Keurmerk Veilig Ondernemen is een proces dat de veiligheid bevordert, maar het is bovenal een instrument dat de samenwerking borgt en zorgt voor een constructieve overlegstructuur. Het KVO helpt ondernemers, gemeenten, ontwikkelaars, gebiedsmanagers, politie en brandweer om samen de veiligheid op bedrijventerreinen te verbeteren of goed te houden. Uitgangspunt is een duurzame samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Het veiligheidseffect is de voornaamste vrucht van die samenwerking. Op basis van gelijkwaardigheid worden gezamenlijk maatregelen geselecteerd en uitgevoerd. Het opzetten van het proces om dit keurmerk te behalen heeft pas effect als meerdere bewoners in het gebied aanwezig zijn. De verwachting is dat in 2020 voldoende ondernemers zich hebben gevestigd en tevens de eerste bevindingen van het gebruik van het gebied zichtbaar zijn. Op basis hiervan wordt het proces om te komen tot het keurmerk door de parkmanager ingezet.



Rol parkmanager

Het parkmanagement draagt zorg voor de verdere uitrol van de veiligheidsaspecten. Dit betreft onder meer:

- Afstemming veiligheidsaspecten en voorwaarden met gemeente Ridderkerk;
- Opzetten eerste fase camerabewaking, leveranciersselectie, benaderen meldkamer en opvolging inschakelen;
- Uitrol van het camerasysteem, meegroeiend met de ontwikkeling van het gebied (uitgifte kavels);
- Onderzoek naar behoefte/noodzaak aanvullende surveillance obv ontwikkelingen in het gebied;
- Periodiek schouwen van het gebied inzake veiligheidsaspecten, meldingen, calamiteiten;
- Aanbieden van veiligheidsdiensten voor ondernemers/eigen kavels;
- Rapportages calamiteiten tbv bestuur coöperatieve vereniging;
- Periodieke snelheidsmetingen i.s.m. politie;
- Bij voldoende ondernemers (minimaal 5) in het gebied zal het proces KVO-B worden gestart;
- Behoeftetepeiling betrokkenheid omringende bedrijventerreinen KVO-B;
- Contractmanagement te betrekken leveranciers en dienstverleners.

In bijlage V is het veiligheidsplan opgenomen en in Bijlage VI zijn de mogelijkheden van ENGIE voor het gebied en de kavels met opstellen opgenomen.

In de zomer van 2018 heeft overleg met gemeente Ridderkerk plaatsgevonden over de gewenste voorzieningen tbv een veilig bedrijventerrein. Het veiligheidsplan is hierbij besproken en ingediend. Omdat Gemeente Ridderkerk nog geen specifiek beleid had inzake veiligheid op bedrijventerreinen is bij de afronding van dit document nog geen standpunt vernomen. Derhalve wordt voor nu uitgegaan van de ingediende veiligheidsplan met navenante investeringen en beheer.

f. Mogelijke samenwerking omgeving

De stichting Collectieve Beveiliging Bedrijventerreinen Barendrecht is opgericht in 1996. Barendrecht veranderde op dat moment, doordat er steeds meer bedrijventerreinen, met dito interesse van lieden met foute bedoelingen, werden gerealiseerd.

Op initiatief van de burgemeester en een aantal ondernemers (waaronder de voorzitter van de Vereniging Barendrechtse Ondernemers, Jos Borsboom) is destijds nagedacht over een vorm van collectieve beveiliging voor de ondernemers in die gebieden. Op deze manier kon meer slagkracht worden ontplooid en de financiële kant gedeeld worden over meer partijen. De (vrijwillige) deelname was een groot succes. Na deze tijd is de verplichting tot deelname aan het collectief opgenomen in de verkoopvoorwaarden van bouwgrond in Barendrecht.

Op de wegen van en naar de bedrijfsterreinen staan enkele camera's en Trigion rijdt meerdere surveillancerondes per dag/nacht. Tevens hebben veel ondernemers alarmopvolging.

Met CBBB (Jos Lukasse) heeft afstemming plaats gevonden. Conclusie uit dit gesprek is dat Nieuw Reijerwaard haar eigen plan moet uitrollen vanwege andere uitgangspunten (primair integrale veiligheid gebied) en doelstellingen van CBBB (gebied valt buiten de scope), maar tevens ook de mogelijkheid om nu gebruik te maken van de nieuwste technieken.

Wel is afgesproken om bij ingebruikname van Nieuw Reijerwaard een regulier overleg met CBBB te initiëren, omdat vanuit dat perspectief gekeken kan worden naar integrale veiligheid in dit totale gebied en mogelijke gezamenlijke acties.

5. Onderhoud groenvoorziening en infra/signing

a. Groen en grijs

De verantwoordelijkheid voor de groenvoorziening en de infra ligt bij de gemeente Ridderkerk.

Alle toegepaste materialen zijn standaard, stevig, duurzaam en functioneel, geschikt voor de functies in het gebied: rijbanen van zwart asfalt, begrensd door zware antracietkleurige Amstelbanden, een industriële lijnafwatering en looppaden van grijze bedrijfsvloerplaten. De bedrijfskavels worden afgeschermd met betonnen L-wanden of silo elementen en, met uitzondering van enkele kavels waar dat om technische redenen niet mogelijk is (beschermingszone gastransportleiding), met struweel en bomen ingeplante grondlichamen. Het parkmanagement heeft geen actieve rol in het beheer van groen en grijs, maar heeft voor het gebied wel een signalerende functie. Hiertoe zal de parkmanager periodiek een schouw uitvoeren in het gebied en geconstateerde onvolkomenheden kortsluiten met de gemeente. Het doel hiervan is het gebied op het gewenste kwaliteitsniveau te houden.

Daarnaast worden aan de Kromme Weg, het op het zuiden georiënteerde talud van de waterpartij in het Middengebied en de bruggen over de Blaakwetering verblijfsplaatsen gecreëerd.

Deze bestaan uit een aantal extra bedrijfsvloerplaten, een afvalkorf en een zitgelegenheid. Op een later moment zal tevens over recreatief medegebruik van de groen-blauwe zone langs de Rijksweg nagedacht worden. De parkmanager kan op dat moment aansluiten en input leveren.

Met de gemeente zal overleg plaats vinden of het groenafval hiervan lokaal kan worden verwerkt in een biovergister waarvoor partijen initiatieven hebben getoond.

b. Signing

De parkmanagementvereniging is verantwoordelijk voor de bewegwijzering in het gebied. Hiervoor is een plan opgesteld (Bijlage I) met een kostenberekening. De uitrol van dit plan vindt plaats op basis van de snelheid van uitgifte van de kavels en dus de behoefte aan duidelijke verwijzing in het gebied. De benodigde investeringen en kosten van exploitatie zijn opgenomen in de ledenbijdrage van de Coöperatieve vereniging.

De uitstraling van de borden sluit zoveel mogelijk aan bij de nieuwe uitingen van Nieuw Reijerwaard. Bij deze uitstraling is geen rekening gehouden met de uitstraling van de borden in de aanliggende bedrijventerreinen, omdat gebleken is dat hier geen sprake is van een eenduidige uitstraling volgens een helder plan. Aangezien hier geen beheerstructuur aanwezig is hebben diverse ondernemers uiteenlopende borden geplaatst.

Vanuit het parkmanagement wordt de plaatsing en het onderhoud (schoon houden en actueel houden van de bedrijfsnamen) georganiseerd.

Eventueel gewenst straatmeubilair zal bij een grotere bezetting van het gebied verder worden opgepakt in overleg met het Bestuur cq. de ALV van de parkmanagementvereniging.

6. Glasvezel

Het hebben van een veilig en betrouwbaar datanetwerk is tegenwoordig voor veel bedrijven onmisbaar. Het toenemende gebruik van breedband maakt van glasvezel de toekomstbestendige oplossing. Het integraal aanleggen van glasvezel is aantrekkelijk voor de nog te vestigen bedrijven; zonder glasvezelnetwerk zullen de bedrijven ieder voor zich vast zitten aan hoge aansluitkosten of maandelijkse bijdragen. Vanuit de Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard zal deze infra dan ook worden aangelegd. Dit glasvezelnetwerk zal door het parkmanagement worden beheerd.

Het glasvezelnetwerk kan, naast de functie van datanetwerk, ook worden gebruikt voor andere diensten, zoals de veiligheidsvoorzieningen. Camera's voor de beveiliging, of kentekenregistratie kunnen worden aangesloten op dit netwerk.

Het gebruik van dit netwerk heeft in principe de volgende doelstellingen:

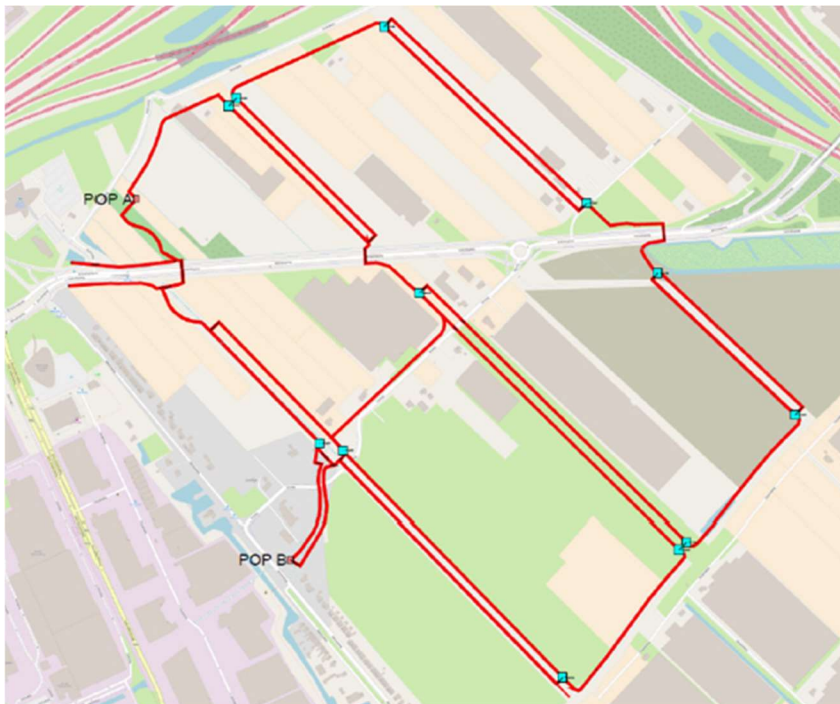
- Het bieden van een hoogwaardige data aansluiting,
- Het bieden van een grote keuzevrijheid voor de (potentiele) klanten,
- Het aansluiten van objecten binnen het netwerkbereik,
- Beperken van graaf-overlast binnen het gebied.

a. Infrastructuur

Het aanleggen van de infrastructuur van het glasvezelnetwerk is reeds in werking gezet. Na verloop van tijd zal, op basis van de werkelijke uitgifte van kavels, het verdienmodel voor het terugverdienen van de te plegen investeringen voor deze infra beter kunnen worden uitgewerkt.

In het gebied wordt een glasvezel ringstructuur aangelegd waarbij voldoende buizen worden aangelegd om later glasvezelkabels in te blazen. Er is gekozen voor een ringstructuur met 2 POP (Point of Presence) locaties. POP-locaties zijn de locaties waar de glasvezel fysiek boven de grond komt en de mogelijkheid aanwezig is om netwerkkoppelingen te maken. Daarnaast kunnen ook koppelingen gelegd worden met andere glasvezelnetwerken. Maar er zijn ook andere mogelijkheden van koppelingen zoals cameranetwerken, gebiedstoegangssystemen of onderlinge bedrijfsverbindingen. De reden dat er gekozen is voor een ringstructuur geeft de mogelijkheid dat klanten, camera's of andere aansluitingen redundant aangesloten kunnen worden, waardoor de bedrijfszekerheid enorm toeneemt.

Het staat exploitanten echter vrij om zelf ook een glasvezelinfrastructuur in het gebied aan te brengen. Gezien de benodigde investeringen en het reeds in uitvoering zijnde netwerk is de verwachting dat dit zal gebeuren niet groot.



Afbeelding 7; geprojecteerd glasvezelnetwerk op Nieuw Reijerwaard

De exploitatie van een telecommunicatienetwerk bestaat uit een aantal delen; het fysieke glasvezelnetwerk, de belichting en de diensten.

Bij een neutraal netwerk is de keuze zo gemaakt dat diensten en het fysieke glasvezelnetwerk van elkaar gescheiden worden. SGS Roos+Bijl heeft eerder een globaal exploitatieplan voor Nieuw Reijerwaard opgesteld (17 oktober 2017). Dit plan is financieel inmiddels verder uitgewerkt (22 november 2018).

De basis hiervoor is de ontvlechting van het netwerk in 3 lagen.

- 1- Het fysieke netwerk (kabels)
- 2- Het datatransport (apparatuur)
- 3- De dienstverlening (internet, telefonie, enz).

Door de ontvlechting kunnen meerdere partijen naast elkaar gebruik maken van hetzelfde fysieke netwerk. Het netwerk biedt als het ware een “neutraal” platform voor de distributie van diensten.

Het gebied wordt ontwikkeld in diverse uitvoeringsfasen. Bij het bouwrijp maken van het terrein wordt gelijk ook de infrastructuur aangelegd. Dit zal dus niet voor het gehele terrein tegelijk gebeuren, maar in principe in drie delen. Wel is het van belang dat de hoofdstructuur (de ring) al wel aangelegd wordt. Want indien een klant redundantie wenst dan moet deze infrastructuur er al wel liggen.

b. Investerings

De totale investering in glasvezel bedraagt:

		48	10	3
	Investeringskosten	Maandelijkse kosten	Maandelijkse kosten	Maandelijkse kosten
Aanleg kosten				
deel 1	€ 100.000,00			
deel 2	€ 200.000,00			
deel 3	€ 250.000,00			
Kadastrale eigendom registratie	€ 2.000,00			
Spanningsvoorziening POP (2x)	€ 1.300,00	€ 100,00	€ 75,00	€ 25,00
Technisch netwerk beheer (oa. Netwerkadministratie, Klic)	€ 2.000,00	€ 418,00	€ 375,00	€ 325,00
Reservering (tbv onvoorzien, enz.)		€ 500,00	€ 400,00	€ 200,00
Storingsaannemer (24/7 abonnement)		€ 500,00	€ 300,00	€ 150,00
Schades (niet verhaalbaar deel) (1 schade per 2 jaar a EUR15.000,-)		€ 187,50	€ 187,50	€ 187,50
Schade aansprakelijkheid (24/7 abonnement)		€ 175,00	€ 175,00	€ 175,00
Advies kosten		€ 340,00	€ 170,00	€ 85,00
Facturatiekosten		€ 275,00	€ 150,00	€ 50,00
reservering inrichting 2e POP locatie		€ 166,67	€ 62,50	€ 41,67
	€ 555.300,00	€ 2.662,17	€ 1.895,00	€ 1.239,17
Exclusief engineering nieuwbouw en aanpassingen				

Bron: SGS Roos+Bijl, 22 november 2018

De initiële kosten worden door GRNR vanuit de GREX gedekt. Toekomstige vervangingen en uitbreidingen dienen vanuit het parkmanagement te worden bekostigd.

c. Belichten

Voor het belichten en leveren van datadiensten dienen de ondernemers zelf hun leveranciers te benaderen. Indien de belichting centraal geregeld zou moeten worden dan staan daar uiteraard kosten tegenover. In onderstaand overzicht is als basis een aantal van 48 klanten/aansluitingen aangehouden en 6 camera's op het terrein. In de praktijk zal dit variëren. De eenmalige kosten zijn altijd nodig, ook al is er één klant die belichting wil afnemen.

Omschrijving	Eenmalig bedrag	Maandelijks bedrag
Belichting op basis van 48 klanten (met 24/7 abonnement)	€ 2.400,-	€ 960,-
Belichting op basis van 6 camera's (met 24/7 abonnement)	€ 300,-	€ 120,-
Totaal belichtingskosten	€ 2.700,-	€ 1.080,-

Bron: SGS Roos+Bijl, 17 oktober 2017

d. Beheer

In de aanloopfase zal, naast de taken tbv de wettelijke verplichtingen, het beheer tevens te maken hebben met het (mede) verkopen van aansluitingen en diensten. Hierbij kan het parkmanagement ondersteunend zijn. Het parkmanagement zal uiteindelijk in het samenspel met exploitanten de vooruitgeschoven post/contactpersoon op de locatie zijn.

Een aanbieder van openbare telecommunicatienetwerken of -diensten in Nederland zoals hier het geval is, dient zorg te dragen voor de continuïteit, beschikbaarheid en veiligheid van de dienstverlening. Dit is in eigen belang, maar ook in het belang van de klanten. De klant rekent op het ongestoorde gebruik van het netwerk en de diensten. Voor een netbeheerder geldt daarom de zorgplicht continuïteit.

Mocht er toch storing optreden, dan geldt de meldplicht continuïteit. Een netbeheerder meldt de storing bij het loket Meldplicht Telecomwet van Agentschap Telecom.

De zorg- en de meldplicht zijn geregeld in hoofdstuk 11a van de Telecommunicatiewet. Ze gelden voor alle aanbieders van openbare telecommunicatienetwerken of -diensten. Die aanbieders moeten zich laten registreren bij de ACM.

In de praktijk betekend dit dat een actief beleid gevoerd moet worden om de beschikking van het netwerk te borgen. Hiervoor dient een continuïteitsplan te worden opgesteld waarin is beschreven welke processtappen worden doorlopen ingeval van een netwerk calamiteit.

Kabel- en leidingbeheerders moeten al hun (ondergrondse) kabels en leidingen binnen vastgestelde nauwkeurigheid digitaal beschikbaar hebben en aanbieden als het Kadaster daarom vraagt. In de praktijk betekend dit dat een netbeheerder een systeem moet hebben ingericht om bij graafactiviteiten de grondroerders via het kadaster te informeren.

Om aan de wettelijke verplichting te kunnen voldoen, maar ook voor het onderhoud en uitbreiding van het netwerk, moet een goede netwerk-administratie worden gevoerd. Daarnaast moeten ook formele afspraken en instemmingen met het bevoegd gezag en eigendomsrechten worden vastgelegd. Hiervoor is een contract aangevraagd. Binnen de administratie wordt vastgelegd op welke geografische positie de kabels in de grond zijn aangebracht maar ook de locaties van klanten en distributiepunten.

Ten behoeve van de eigendomsregistratie zal het netwerk ook kadastraal vastgelegd moeten worden. Daarnaast moet worden bijgehouden op welke wijze de glasvezels zijn gerouteerd. Tot slot moet een administratie bijgehouden over het gebruik van het netwerk ten behoeve van de facturatie.

Het beheer van het gehele netwerk kan belegd worden bij een beheerorganisatie. Naast de administratie zoals hierboven omschreven wordt ook het netwerk proactief in de gaten gehouden. De beheerorganisatie biedt ook een dienst aan die 24/7u beschikbaarheid kent. Het beheer behelst het in de gaten houden van het netwerk en een coördinerende rol bij storingen.

De service op het glasvezelnetwerk zelf (glasvezelbuizen, glasvezelkabel, POP) wordt door een aannemer uitgevoerd. Deze bieden diensten met een 24/7u beschikbaarheid. Deze diensten worden geborgd middels een af te sluiten SLA (Service Level Agreement). Voor dit moment is een tijdelijke oplossing hiervoor aanwezig, maar in de volgende fase zal dit structureler worden geborgd.

Voor 2019 is met GRNR afgesproken dat de verantwoordelijkheid van het aansluiten van nieuwe ondernemers nog bij GRNR zal blijven, waarbij de parkmanager zal aansluiten aan dit proces. Dit mede omdat de Vereniging Parkmanagment Nieuw Reijerwaard nog niet is opgericht. Vanaf 2020 zullen alle taken geheel bij de Vereniging Parkmanagment Nieuw Reijerwaard liggen.

e. (Beheer)kosten

Het netwerk heeft een theoretische levensduur van zo'n 40 jaar en wordt in 30 jaar na uiteindelijke oplevering van de gehele infrastructuur (10 jaar na start) afgeschreven. De eenmalige aanlegkosten zijn opgenomen in de GRond EXploitatie (grex). Het afschrijven van de infrastructuur start op het moment dat de gehele infrastructuur is aangelegd en opgeleverd (2028 volgens planning).

Er wordt vanuit de bijdrage (door de ondernemers) aan de parkmanagementorganisatie een reservering gedaan voor de aanleg van een nieuw netwerk op termijn, voor uitbreidingen en voor onvoorziene omstandigheden.

Omdat dit netwerk onderdeel uitmaakt van het leveringscontract dat de ondernemers afsluiten met hun exploitanten zullen de contracten eenduidig met deze exploitanten te dienen worden opgesteld (GRNR levert de aansluiting). Dat betekent tevens dat de Vereniging Parkmanagement aansprakelijk kan worden gesteld als blijkt dat de aansluiting storingen vertoont waardoor geen signaal wordt ontvangen. Hiervoor kan de Vereniging aansprakelijk worden gesteld. Hiervoor wordt vanuit de bijdragen een risicofonds opgebouwd.

Ook zal een voorziening worden getroffen ter dekking van onverhaalbare schade, veroorzaakt door derden. Naast deze kosten dienen de handlingskosten (beheer, facturatie, administratie) in de exploitatielasten te worden opgenomen. De beheerkosten zijn die kosten die nodig zijn om de continuïteit van het netwerk te waarborgen. Hierin zitten dus eenmalige maar ook maandelijkse componenten.

f. Diverse kosten

In deze post zijn alle diverse kosten opgenomen zoals stroomvoorziening, opstellen exploitatieplan, uitwerken van de transmissie laag en een reservering voor kleine uitbreidingen en onvoorzien. Het opstellen van het exploitatieplan betreft de kosten voor het maken van dit plan en de bijbehorende overleggen. Het uitwerken van de transmissie laag betreft de werkzaamheden voor het geschikt maken van het netwerk zoals patchingen maken naar de klanten toe, alsmede het uitwerken van de beheeromgeving, contracten en Service Level Agreements (SLA). In deze post worden tevens reserveringen opgenomen tbv niet te verhalen schade en een reservering tbv aansprakelijkstelling.

h. prestatieovereenkomsten

Aangezien sprake is van een open netwerk zullen providers afspraken in de vorm van een prestatieovereenkomst verlangen, omdat de aan te leggen glasvezelinfra deel uit gaat maken van hun infra. De prestaties die zijn overeenkomen met hun klanten zullen tevens bij het parkmanagement worden neergelegd. Getracht zal worden om deze overeenkomst eenduidig te houden voor alle providers. Dit onderdeel wordt nog nader door GRNR uitgewerkt.

Vanuit deze overeenkomsten kan het gebeuren dat bij uitvallen van de verbinding (zoals bij graafwerkzaamheden) de eigenaar/beheerder wordt aangesproken op geleden schade. Dit onderdeel wordt nog door GRNR juridisch nader uitgewerkt. In de tariefstelling is dit als post opgenomen.

7. Community/Businessclub

Het is uit praktijkervaring belangrijk gebleken dat eigenaars/gebruikers op de locatie binding hebben met de omgeving waarin zij zijn gehuisvest. Dat gebeurt in aanvang al met de oprichting van een Vereniging van Eigenaren, maar dat is niet toereikend.

Niet alle gebruikers zijn eigenaar en persoonlijke betrokkenheid schept een band, en als de klant dan ook nog wordt ontzorgd met een dienstverlening op het juiste niveau en er wordt geluisterd naar de wensen, dan zal de klant niet snel de behoefte hebben om naar een andere locatie te verhuizen.

Om betrokkenheid te creëren van niet alleen de eigenaar/belegger, maar ook van de huurder/dagelijks gebruiker, zal een Businessclub worden opgericht waarvan deze doelgroepen automatisch lid zijn. Het doel is dan ook om een "community" van stakeholders te laten groeien, waardoor deze betrokkenheid in het gebied wordt vergroot. De Businessclub draagt vanuit een actieve rol zorg voor het verbinden van alle gebruikers, maar draagt ook zorg voor de verbinding naar de omgeving en de ondersteunt marketing van de locatie. Hiertoe zullen tal van activiteiten kunnen worden ontwikkeld die hiertoe bijdragen. Ondernemers uit te aanpalende bedrijventerreinen kunnen tevens lid worden van de Businessclub, waarbij zij tevens gebruik kunnen maken van de diensten die vanuit Nieuw Reijerwaard worden aangeboden. De belangrijkste doelen van de Businessclub voor Nieuw Reijerwaard betreffen:

- Kennis delen,
- Innovaties,
- Ketensamenwerking.

Hierbij kan de parkmanager, zeker in de aanloopfase van de Businessclub, een belangrijke, organiserende rol, spelen, in samenwerking met het bestuur. Daarnaast kan de Businessclub worden betrokken bij de beoordeling van de kwaliteit van de dienstverlening in het gebied.

Door de ondernemers hierbij te betrekken wordt tevens inzicht verkregen in de vraag naar nieuwe diensten. De eigenaren en huurders worden bij het verkrijgen van een positie op Nieuw Reijerwaard automatisch lid van de Businessclub en dragen bij aan de kosten hiervan vanuit de servicekosten die voor de totale dienstverlening wordt gehanteerd (zie bijlage IV: Businessclub).

Met de ondernemersverenigingen VBO te Barendrecht en Rondo te Ridderkerk heeft overleg/afstemming plaatsgevonden.

VBO heeft banden met de ondernemers in de agro-logistieke sector. Dit kan overlappend werken. VBO zit in een proces van herbezinning. Terugkoppeling over de resultaten hiervan heeft nog niet plaatsgevonden.

Rondo is een brede, algemene, ondernemersvereniging. Er zit geen overlap in de doelgroep agro-logistiek. Het doel van deze ondernemersvereniging is wezenlijk anders dan de doelstellingen van de Businessclub. Rondo richt zich vooral op het onderling contact door middel van gezellige bijeenkomsten.

Zij zijn voorstander van samenwerking en mogelijk activiteiten samen doen. Afgesproken is dat in een volgende fase waarin de Businessclub actief gaat worden weer contact zal worden gelegd om te bezien welke mogelijkheden hiervoor zijn, waarbij de mogelijkheid bestaat om bijvoorbeeld gezamenlijk een nieuwjaarsreceptie te organiseren of bedrijfsbezoeken te organiseren.

a. Communicatie

Marketing en PR begint al bij de bestaande en nieuwe bewoners en stakeholders. Als het concept en de bijbehorende dienstverlening naar of boven verwachting zijn, dan zijn dit de ambassadeurs van de eerste dag en zullen zij naar de markt bevestigen dat "het klopt". Dat betekent dat vanaf de eerste dag de verwachtingen waar dienen te worden gemaakt door alle betrokken partijen. Het is het zinvol een informatieve website, specifiek voor deze nieuwe locatie en haar bewoners, op te zetten.

Deze site kan deels de communicatie over de locatie en de ontwikkelingen ondersteunen. Naast de algemene informatie kan hierop tevens de dienstverlening worden aangeboden. Betrokkenheid van de klanten en de bewoners is belangrijk.

Om informatie te kunnen verstrekken, vragen te beantwoorden, opdrachten te verwerken, schades en ongemakken te melden, maar ook voor de financiële afwikkeling, maakt Park concepts® gebruik van specifieke beheerssoftware. Vanuit dit systeem kunnen standaard de facturen worden gemaakt, vindt communicatie plaats met de aangesloten leden of kunnen afgewikkelde schades en reparaties worden terug gemeld.

8. Faciliteiten op locatie

Om het gebied goed te laten functioneren en de dienstverlening naar een hoger niveau te brengen kan het interessant zijn om een aantal diensten integraal en centraal aan te bieden als kwaliteitsniveau van Nieuw Reijerwaard. Voor het fysiek bereikbaar zijn voor klanten zal tevens een herkenbare fysieke plaats wenselijk zijn. Deze voorzieningen kunnen bij voorkeur worden samengebracht bij het Fresh center. Hiervoor zal tzt. nader overleg plaats dienen te vinden.

a. Facility point

Aanvullend op de locatie kunnen t.z.t. verschillende voorzieningen voor het gehele gebied worden gerealiseerd, zoals:

- Mobiliteitsvoorzieningen (fietsen, stallingen, parkeerplaatsen, deelauto's, shuttle, laadpalen);
- Services zoals stomerijdiensten;
- Vergaderaccommodatie, flexplekken(ook mogelijk bij van Gelder);

- Horeca (bij truckparking, van de Valk heeft voorzieningen voor de andere doelgroepen);
- Fitness;
- Pickup point.

b. Start-ups

Start-ups staan bekend om de innovatieve ideeën die ze meebrengen, maar ook om de creatie van een samenwerkende werksfeer. Op veel verschillende gebieden gaan ook grote bedrijven tegenwoordig de samenwerking aan met start-ups. Dat mede omdat de huidige vraagstukken vanuit de klant complexer zijn geworden. Door start-ups de mogelijkheid te geven om zich op het bedrijventerrein te vestigen zal er makkelijker contact kunnen worden gelegd tussen de gevestigde bedrijven en de start-ups. Hierdoor kunnen samenwerkingen ontstaan die het innovatieve bedrijventerrein nodig zal hebben om vooruitstrevend te blijven. Dit zal de mogelijkheid geven om pilots te testen op het terrein, maar ook om integrale diensten en oplossingen te creëren die noodzakelijk zullen gaan worden.

De faciliteiten en services zullen zich geleidelijk dienen te ontwikkelen, volgend aan het afzettempo van de kavels en de vraag vanuit de gebruikers.

De services die niet in het basispakket van diensten zitten zullen zichzelf in stand moeten kunnen houden. Enkele basisvoorzieningen worden aangebracht die in de parkmanagementbijdrage zijn begrepen.

In Freshcenter worden mogelijk het verkoopkantoor van GRNR en het facility point voor het parkmanagement gesitueerd. Hiervoor zal een huurprijs dienen te worden overeengekomen. De huurprijs voor het facility point en de kosten van inrichting en exploitatie maken deel uit van de bijdrage aan het parkmanagement. Deze kosten zijn uitgewerkt in bijlage II. Facility point en centrale voorzieningen.

Naast deze voorzieningen worden vanuit het gebiedsmanagement aanvullend diensten aangeboden ten behoeve van de gebruikers van het gebied.

9. Inkoopcombinatie

Vanuit het parkmanagement is het mogelijk om de bedrijven op de bedrijventerreinen aan te laten sluiten bij vrijblijvende inkoopmogelijkheden, zoals (opstal)verzekeringen, kantoorartikelen, schoonmaak en energie. Door volume kunnen grote voordelen worden behaald die ieder voor zich niet kan realiseren. Dit betreft een vrijblijvende dienst waar alle stakeholders gebruik van kunnen maken.

C. Dienstverlening Verenambacht, Barendrecht Oost, Dierenstein

Om samenwerking en saamhorigheid in het gebied te vergroten worden de vrijblijvende diensten breed aangeboden in het gebied. De aanpalende bedrijventerreinen kunnen vrijblijvend gebruik hiervan maken.

a. Reststoffen

Aansluitend op de bestaande structuren en afspraken inzake reststoffen zullen de mogelijke aanvullende diensten worden onderzocht. De omringende bedrijventerreinen zullen waar mogelijk worden betrokken bij deze initiatieven.

b. Mobiliteit

De opgezette mobiliteitsdiensten kunnen breed worden ingezet in het gehele gebied. Ondernemers die gevestigd zijn in de aanpalende gebieden kunnen hiervan gebruik maken. De ondernemers dragen zelf de kosten van het gebruik van de mobiliteitsdiensten. Eventuele benodigde voorzieningen in het gebied dienen door het betreffende bedrijventerrein of de betreffende ondernemers te worden bekostigd.

c. Veiligheid

De aanpalende bedrijventerreinen kunnen desgewenst aansluiten op het veiligheidsplan en de hiervoor benodigde activiteiten van Nieuw Reijerwaard, maar veel ondernemers hebben een contract afgesloten bij De stichting Collectieve Beveiliging Bedrijventerreinen Barendrecht. Op de wegen van en naar de omringende bedrijfsterreinen staan camera's en Trigion rijdt surveillance-rondes. Tevens hebben veel ondernemers al alarmopvolging.

d. Businessclub

Het is belangrijk gebleken dat eigenaars/gebruikers op de locatie binding hebben met de omgeving waarin zij zijn gehuisvest. Dat gebeurt in aanvang al met de oprichting van een Vereniging van Eigenaren, maar dat is niet toereikend. Niet alle gebruikers zijn eigenaar en persoonlijke betrokkenheid schept een band, en als de klant dan ook nog wordt ontzorgd met een dienstverlening op het juiste niveau en er wordt geluisterd naar de wensen, dan zal de klant niet snel de behoefte hebben om naar een andere locatie te verhuizen.

e. Inkoopcombinatie

Vanuit het parkmanagement is het mogelijk om de bedrijven op de bedrijventerreinen aan te laten sluiten bij vrijblijvende inkoopmogelijkheden, zoals (opstal)verzekeringen, kantoorartikelen, schoonmaak en energie. Door volume kunnen grote voordelen worden behaald die ieder voor zich niet kan realiseren. Dit betreft een vrijblijvende dienst waar alle stakeholders in het gebied gebruik van kunnen maken.

D. Menukaart van diensten

Naast de basisdiensten en de verplichte diensten voor Nieuw Reijerwaard kunnen vanuit de menukaart vrijblijvende diensten worden aangeboden (Bijlage III: Menukaart).

De basisdiensten betreffen vooral de diensten die vanuit het beheer van het gebied door de parkmanager nodig zijn om het gebied schoon, heel en veilig te houden en de diensten rond glasvezel, mobiliteit en duurzaamheid. Naast deze basisdiensten zijn enkele diensten aan te merken als verplichte dienst vanuit de ambities van Nieuw Reijerwaard.

Ook de collectieve veiligheidsvoorzieningen in het gemeenschappelijk terrein zullen een verplicht onderdeel zijn op de menukaart. De verplichte diensten dienen te worden geborgd in de uitgiftevoorwaarden/oprichtingsakte en het parkreglement en maken deel uit van de nader te bepalen ledenbijdrage aan de coöperatieve vereniging.

Naast de verplichte diensten zullen vrijblijvende diensten worden aangeboden die vanuit een haalbare business case in zichzelf moeten kunnen voorzien.

De menukaart van vrijblijvende diensten staat ter beschikking van alle stakeholders op Nieuw Reijerwaard, maar kunnen zonder beperking ook breder in het gebied, dus ook voor Verenambacht en Barendrecht Oost, worden uitgezet. Voordeel voor de betreffende bedrijventerreinen kan hierbij zijn dat door deze vorm van samenwerking nog betere inkoopvoorwaarden kunnen worden verkregen vanwege het mogelijke volume.

Belangrijk bij de uitvoering van een breed dienstenpakket is het sturing geven aan, en houden op, het gebiedsmanagement. Gezien de te verwachten doorlooptijd van de volledige ontwikkeling en realisatie van Nieuw Reijerwaard gaat de situatie ontstaan dat de effecten van de wijze waarop het gebiedsmanagement is opgezet en wordt uitgevoerd gaan meespelen bij het vermarkten van de kavels. Immers een slecht onderhouden, rommelig, gebied zal niet snel de juiste klantgroep aantrekken, terwijl tevreden klanten de beste ambassadeurs voor het gebied zijn.

E. Coöperatieve Vereniging parkmanagement

a. Het Bestuur

Het Bestuur van de Coöperatieve vereniging parkmanagement Nieuw Reijerwaard is verantwoordelijk voor het reilen en zeilen van de Coöperatieve vereniging en draagt er zorg voor dat de doelstellingen bij het gebruik van Nieuw Reijerwaard worden gerealiseerd. Het Bestuur zal worden gekozen vanuit de eigenaren van het vastgoed in het gebied. In aanloop zal GRNR tevens een rol in het Bestuur hebben. Het Bestuur stelt zich ten doel om continue te onderzoeken welke diensten, voorzieningen of verbeteringen nodig zijn (en haalbaar zijn) om de ondernemers in het gebied goed te kunnen faciliteren. Deze onderwerpen en de consequenties hiervan zullen tijdens de ALV (Algemene LedenVergadering) worden besproken en voor besluitvorming worden voorgelegd. Het Bestuur is verantwoordelijk voor het financieel reilen en zeilen van de vereniging.

De parkmanager bereidt met het Bestuur de ALV voor, verstuurt namens het Bestuur de uitnodiging en de agenda, woont de vergaderingen bij en stelt de notulen op. De gebiedsmanager zorgt daarna, na afstemming over de notulen met het Bestuur, voor verzending van de notulen. Ruim voor de ALV wordt de concept-jaarrekening met het Bestuur besproken en bij instemming van het Bestuur worden deze verzonden aan de leden. De parkmanager ondersteunt bij de voorbereidingen van de bestuursvergaderingen, stemt de te bespreken onderwerpen af met het Bestuur en zorgt ook hier voor de het opstellen en versturen van de uitnodigingen, agenda's, en het maken van de verslagen van de Bestuursvergadering.

b. GRNR als medebestuurder

Aangezien doorlooptijden bij de uitgifte van kavels op bedrijventerreinen tegenwoordig vrij lang kunnen duren zal de situatie zich voordoen dat uitgifte en beheer naast elkaar zullen lopen. Om de doelstellingen van de ontwikkeling van het gebied te borgen, ook in de beheerfase, zal GRNR als bestuurder tijdelijk zitting nemen.

Belangrijkste doel hierbij is het toezicht op de doelstellingen van de Coöperatieve vereniging, waarmee uiteindelijk ook de doelstellingen van het gebied kunnen worden geborgd.

c. Het parkmanagement

De primaire taak van het parkmanagement is het dagelijks beheren van de locatie om erop toe te zien dat alle aspecten, die nodig zijn voor een goed beheer en een goed en veilig functioneren van de locatie, zijn georganiseerd en correct worden uitgevoerd, waardoor alle gebruikers op een schoon, heel en veilig gebied kunnen verblijven en gebruik kunnen (blijven) maken van de beoogde diensten en voorzieningen in het gebied. Hiertoe dienen uitvoerende bedrijven te worden gecontracteerd en te worden gecontroleerd op een correcte naleving van hun dienstverlening.

Hierbij dienen tevens de financiële afspraken te worden vastgelegd met de bijbehorende financiële afwikkeling. Daarnaast draagt de parkmanager zorg voor het aanbieden van een compleet pakket van vrijblijvende diensten. De parkmanager rapporteert periodiek aan het Bestuur van de Coöperatieve vereniging.

d. Businessclub

De Businessclub zal worden geïnitieerd zodra een reëel aantal bedrijven op de locatie is gehuisvest. De leden van de Coöperatieve vereniging parkmanagement zijn vanuit hun lidmaatschap automatisch lid van de Businessclub, maar ook de huurders van de gebouwen op Nieuw Reijerwaard en de ondernemers op de omliggende bedrijventerreinen kunnen lid worden. In Bijlage IV zijn doelstellingen en aanpak verder uitgewerkt.

Rol parkmanager tbv Bestuur:

- Ondersteunen Bestuur Businessclub bij nieuwe initiatieven, bijeenkomsten,
- Mede organiseren van bijeenkomsten,
- Uitvoeren van de afgesproken acties,
- Onderzoek naar gewenste dienstverlening en het organiseren van de uitvoering hiervan,
- Leveren van de benodigde input tbv de meting van de kwaliteit van de dienstverlening,
- Bieden van support bij de financieel-/administratieve taken van het Bestuur.

e. Parkreglement

Het parkreglement maakt deel uit van de uitgiftevoorwaarden. In het parkreglement is beschreven hoe de gedragsregels op de locatie dienen te zijn. Indien noodzakelijk kan het Bestuur van de Coöperatieve Vereniging het parkreglement na verloop van tijd en afhankelijk van de ontwikkelingen aanpassen (is een ALV-besluit). De parkmanager draagt mede zorg voor toezicht en handhaving vanuit het parkreglement (bijlage VII).

F. Financieel

1. Ledenbijdrage

De kosten van het beheer, onderhoud en de verplichte diensten en voorzieningen dienen te worden gedekt door de te heffen ledenbijdrage. De verrekening hiervan vindt plaats op basis van het aantal m² kaveloppervlakte dat een eigenaar in eigendom heeft. Bij de verkoop van de kavels is het wenselijk dat inzicht wordt gegeven in de dienstverlening, de bijbehorende kosten en de verplichtingen/randvoorwaarden. Condities ter zake dienen te worden vastgelegd in de uitgiftevoorwaarden.

2. Aanloopfase

Zodra de eerste vestigers zich aandienen dient het parkmanagement zichtbaar en actief te zijn. De nieuwe bewoners dienen met al hun locatiegebonden vragen terecht te kunnen bij het parkmanagement. Dat kan in aanvank op afstand met een goede bereikbaarheid, spreekuur op locatie, en het geleidelijk aan lokaal meer aanwezig zijn. De uitbouw van deze aanwezigheid is volledig afhankelijk van de mate waarin het gebied zich ontwikkelt.

Op basis van het door GRNR aangegeven uitgiftescenario is de begroting voor het opstartjaar 2020 opgesteld.

begroting/cashflow aanloop coöperatieve vereniging parkmanagement Dutch Fresh Port 2020								
v202000120								
begroting 2020								
inkomsten 2020	oplevering 2020	oppervlakte m2	jaarbijdrage 2020	bijdrage Q1 2020	bijdrage Q2 2020	bijdrage Q3 2020	bijdrage Q4 2020	totaal bijdrage 2020
	Van Gelder	37.000	€ 19.980		€ 3.330	€ 4.995	€ 4.995	€ 13.320 v.a. 01-04-2020
	vd Valk	19.300	€ 7.913		€ 1.318	€ 1.978	€ 1.978	€ 5.275 v.a. 01-04-2020
	Somerset/Bakker Barendrecht	66.000	€ 35.640		€ 5.940	€ 8.910	€ 8.910	€ 23.760 v.a. 01-04-2020
	Happy Italy	7.001	€ 3.781					€ 0 reservering tot einde jaar
	ACH	42.000	€ 22.680			€ 5.670	€ 5.670	€ 11.340
	Kivits	24.000	€ 12.960			€ 3.240	€ 3.240	€ 6.480
	CSP-R&M	31.400	€ 16.956				€ 4.239	€ 4.239
	Renes-ENGIE	25.000	€ 13.500				€ 3.375	€ 3.375 fase 1
	Bijdrage GRNR 2020		€ 24.000	€ 24.000				€ 24.000 ook tbv bredere activiteit omgeving
totaal		251.701	€ 157.410	€ 24.000	€ 10.588	€ 24.793	€ 32.407	€ 91.789
uitgaven 2020			jaarlast 2020	kosten Q1 2020	kosten Q2 2020	kosten Q3 2020	kosten Q4 2020	totaal kosten 2020
	parkmanagement		€ 30.988	€ 7.747	€ 7.747	€ 7.747	€ 7.747	€ 30.988
	glasvezel		€ 12.500	€ 3.125	€ 3.125	€ 3.125	€ 3.125	€ 12.500 excl. afschrijvingen
	verzekeringen bestuur		€ 1.800		€ 450	€ 450	€ 450	€ 1.350
	ALV/bijeenkomst ondernemers		€ 2.500			€ 2.500		€ 2.500
	Website, app., uitingen		€ 10.000	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500	€ 10.000
	Signing entree		€ 5.500		€ 5.500			€ 5.500 excl. aansluiting (GRNR?)
	Mobiliteit (fiets, scooter, voorz.)		€ 15.000			€ 5.000	€ 5.000	€ 10.000
totaal			€ 78.288	€ 13.372	€ 19.322	€ 21.322	€ 18.822	€ 72.838
resultaat 2020				€ 10.628	€ -8.734	€ 3.471	€ 13.585	€ 18.951
liquiditeitsverloop				€ 10.628	€ 1.894	€ 5.365	€ 18.951	
bedragen incl. BTW								

Afbeelding 8; begroting parkmanagement 2020 obv uitgiftescenario GRNR

In de aanloopfase zullen vanwege de beperkte inkomsten van de Coöperatieve vereniging parkmanagement niet alle diensten worden aangeboden. Dat is voor enkele onderdelen ook niet noodzakelijk. Dit dient goed te worden gecommuniceerd met de kavelkopers.

GRNR zal in de aanloopfase een stem houden door een bestuursfunctie in het bestuur van de parkmanagementorganisatie in te nemen.

De begroting is opgesteld op basis van het uitgangspunt dat de parkmanagementorganisatie actief wordt per 1 april 2020.

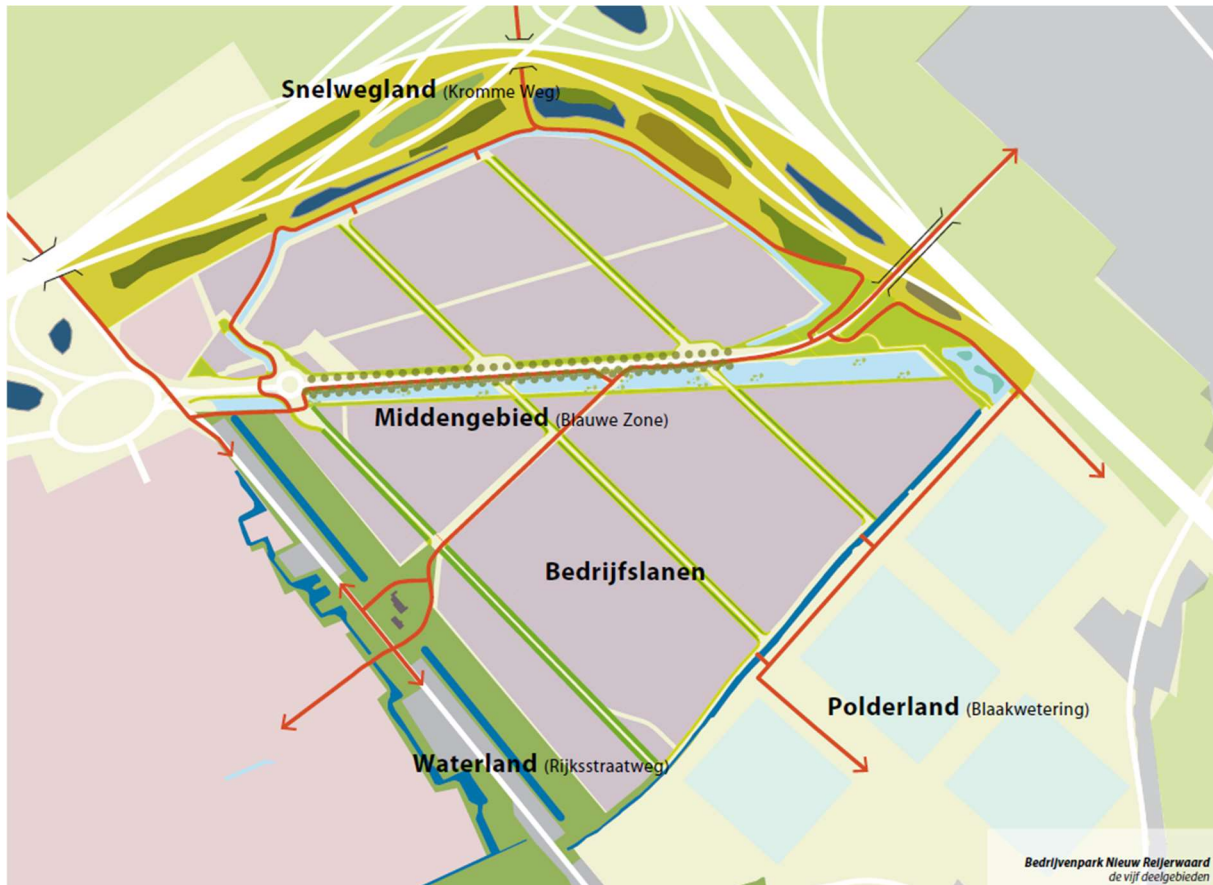


Bijlagen



Bijlage I. Signing

V20180903



Inleiding

De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard ontwikkelt het agrologistiek bedrijvenpark Nieuw Reijerwaard. De locatie ligt ten zuidwesten van de Ridderster, het knooppunt van de rijkswegen A15 en A16. Hiermee wordt invulling gegeven aan het initiatief van de Provincie Zuid-Holland om de aanwezige agrologistieke cluster in Barendrecht en Ridderkerk te versterken. Nieuw Reijerwaard is gereserveerd voor bedrijven in de agrologistieke sector. Dit zijn bedrijven die agrarische producten verwerken, verpakken, verhandelen, opslaan en distribueren. Maar ook bedrijven die grondstoffen en benodigdheden voor de agrarische sector leveren, alsmede bedrijven die specifieke dienstverleningen op dit gebied aanbieden. Nieuw Reijerwaard heeft daarom een robuuste, eenvoudige stedenbouwkundige opzet. Nieuw Reijerwaard maakt deel uit van het hier gesitueerde agro-logistieke cluster, maar krijgt wel een eigen identiteit. Om het gebied in het groter geheel herkenbaar te maken en om de doorstroming van vooral vrachtverkeer van en naar de gevestigde bedrijven te ondersteunen wordt in het gebied signing aangebracht.

Dit document is vooral bedoeld om de uitgangspunten als vertrekpunt vast te stellen, waarna vervolgstappen zullen volgen om tot concrete invulling van de signing te komen en hiermee tevens zicht te krijgen op de kosten hiervan.

Doel van signing op Nieuw Reijerwaard

Signing op Nieuw Reijerwaard is wenselijk vanuit de volgende doelen:

- Als entree van het gebied en herkenbaarheid van het bedrijvenpark in het grotere geheel van het agro-logistieke gebied Ridderkerk/Barendrecht,
- Het bevorderen van de vindbaarheid van de gevestigde bedrijven en daarmee het bevorderen van een goede doorstroming van het verkeer op Nieuw Reijerwaard,
- Als onderdeel van het vestigingsklimaat van Nieuw Reijerwaard (corporate design),

Doelgroepen

Vanuit de specifieke functies op Nieuw Reijerwaard zullen de volgende doelgroepen gebruik maken van de infrastructuur van Nieuw Reijerwaard:

- a. Transportbedrijven tbv af- en aanvoer van goederen als grootste doelgroep met de grootste impact,
- b. Relaties, klanten van de gevestigde bedrijven,
- c. Dienstverleners tbv gebouw, proces en organisatie,
- d. Personeel.

Met name de omvang van het vrachtverkeer is een wezenlijk aandachtspunt voor Nieuw Reijerwaard. De bewegwijzering zal met name voor deze doelgroep goed dienen te functioneren.

Inrichtingsplan Nieuw Reijerwaard

Het inrichtingsplan van Nieuw Reijerwaard is opgebouwd uit een centrale hoofdontsluiting met een rechtstreekse aansluiting op de snelweg en haaks daarop een stelsel van bedrijfslanen die toegang geven tot de individuele bedrijfskavels.

De huidige Verbindingsweg vormt het midden van het bedrijvenpark. De bestaande drie dubbele essenlaan wordt de ruimtelijke drager van de nieuwe hoofdontsluitingsweg. Door middel van drie rotondes worden de bedrijfslanen ontsloten.

De openbare ruimtes hebben vooral de functie om de aan- en afvoer van goederen goed te accommoderen. De wegenstructuur is helder en overzichtelijk met ruime bochtstralen. Het stedenbouwkundig plan hanteert het principe dat bedrijfskavels nooit rechtstreeks aan de weg grenzen. Er is overal een brede afstandszone, die onder andere de toeritten naar de bedrijfskavels accommodeert.

In het handboek inrichting buitenruimte van 12-11-2018 zijn de uitgangspunten opgenomen voor de inrichting van het gebied, waaronder de signing.

De infrastructuur is helder:

- Overzichtelijk, eenvoudig, met ruime bochtstralen,
- Brede afstandszone tbv toeritten bedrijven,
- Rechtlijnige, utilitaire wegen als bedrijfslanen waaraan de bedrijven worden gevestigd en worden ontsloten.

Voor de inrichting van het gebied zijn uitgangspunten opgenomen in het handboek inrichting buitenruimte:

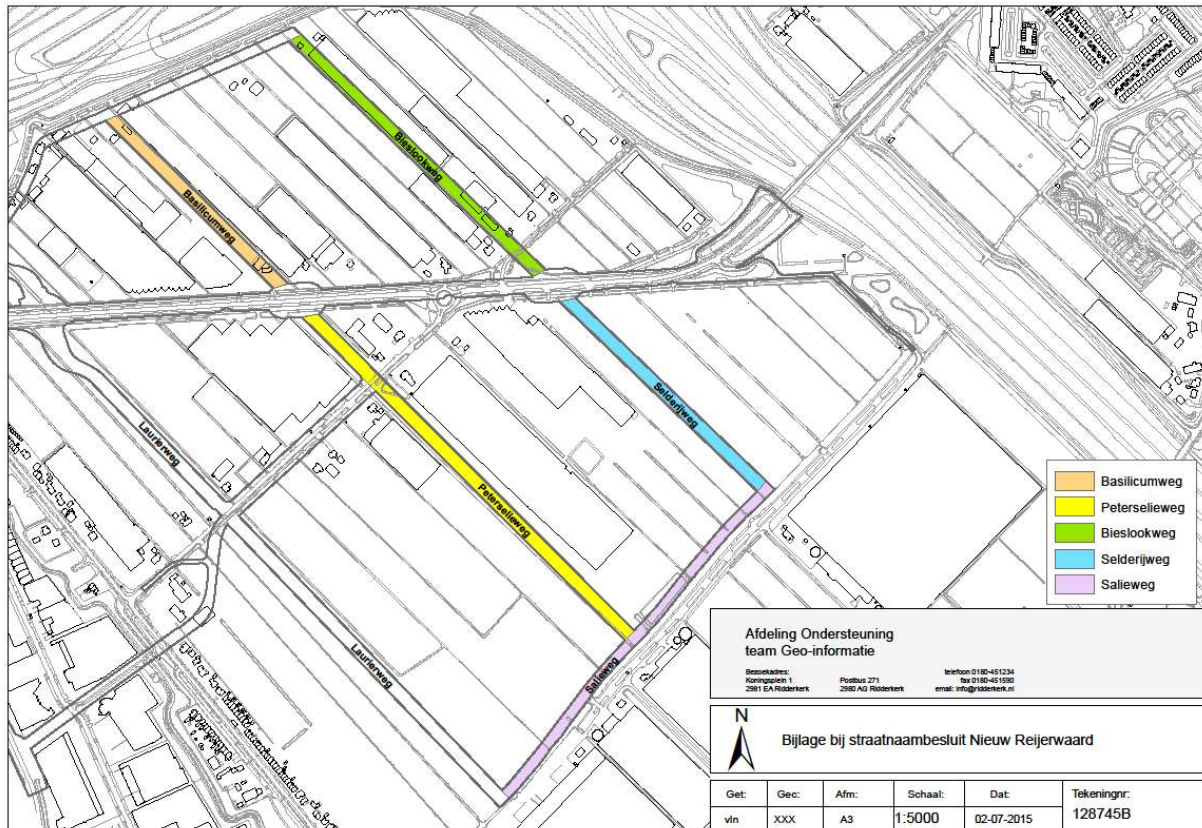
Basisinrichting

Alle toegepaste materialen zijn standaard, stevig, duurzaam en functioneel. Tenslotte gaat het om een logistiek bedrijventerrein, waar met zwaar materiaal wordt gereden. Rijbanen van zwart asfalt, begrensd door zware antracietkleurige Amstelbanden, een industriële lijnafwatering en looppaden van grijze bedrijfsvloerplaten zetten de toon. De bedrijfskavels worden afgeschermd met betonnen L-wanden of silo elementen en, met uitzondering van enkele kavels waar dat om technische redenen niet mogelijk is (beschermingszone gastransportleiding), met struweel en bomen ingeplante grondlichamen. Masten in de openbare ruimte worden zoveel mogelijk beperkt. Er is een hoge gebogen mast ten behoeve van de reguliere wegverlichting voorgesteld en een lage rechte mast voor aanvullende verlichting bij (vrijliggende) fietspaden en eventueel bij straatnaamborden. Alle metalen elementen in de openbare ruimte zijn in eenzelfde matte, donkere kleur gecoat. In een aantal principeuitwerkingen is vooral aandacht besteed aan de combinatie van deze elementen tot een zo eenvoudig mogelijke, onverwoestbare en beheersvriendelijke basisinrichting van het openbaar gebied. Het is de bedoeling dat deze eenvoudige materialiseringsprincipes in het gehele gebied van het bedrijventerrein worden toegepast. Dit waarborgt de samenhang in het gebied en zorgt voor een rustige, opgeruimde uitstraling.

Doorstroming en vindbaarheid

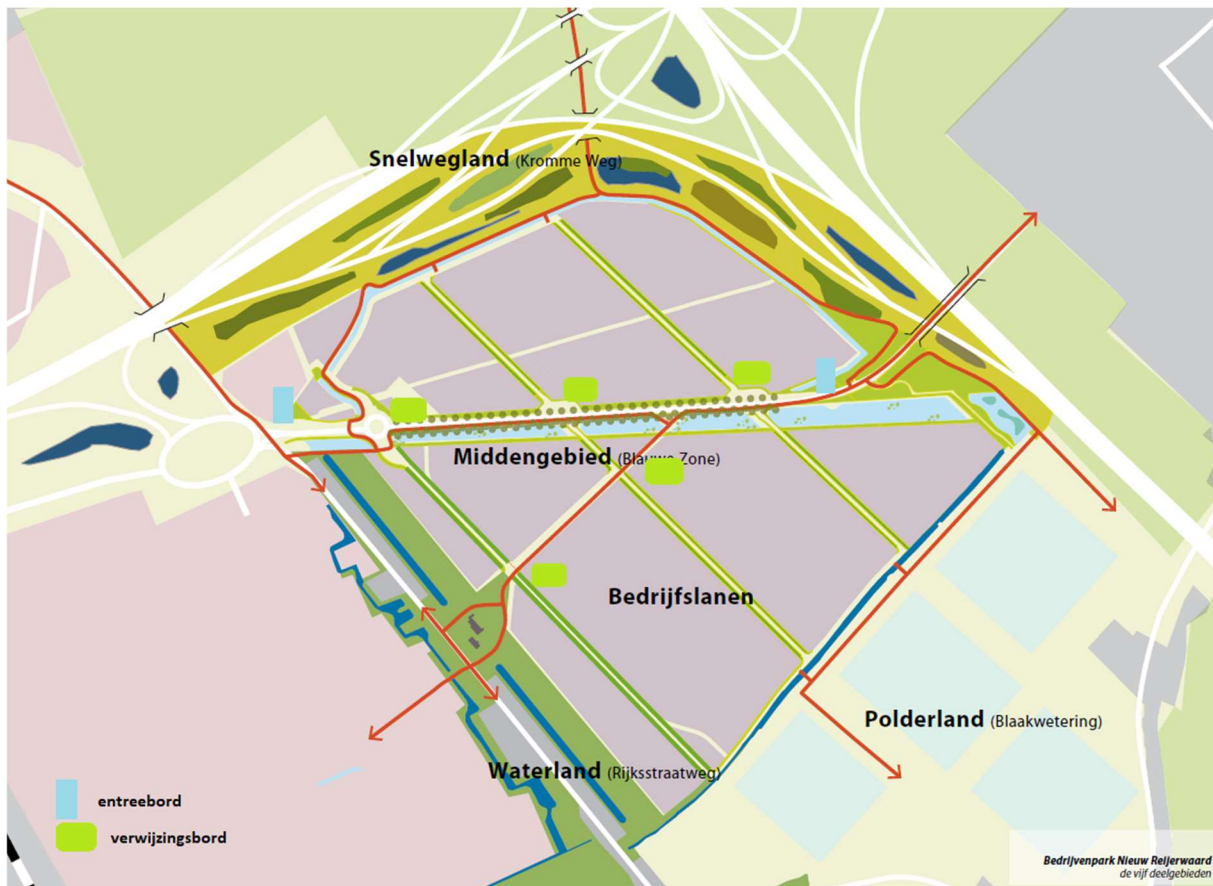
Met 96 ha. netto uitgeefbaar is Nieuw Reijerwaard een relatief groot bedrijventerrein. Door de heldere inrichting zullen de adressen van de gevestigde bedrijven relatief eenvoudig te vinden zijn. De signing op Nieuw Reijerwaard zal daardoor relatief eenvoudig kunnen zijn.





Voorstel voor de positionering van de bebording

In onderstaand overzicht is de mogelijke opstelling van de bebording opgenomen. Met deze opstelling wordt per bedrijfslaan verwezen naar de bedrijven op de betreffende bedrijfslaan. Een verdere doorverwijzing zal niet plaats vinden. De gevestigde bedrijven hebben de mogelijkheid om bij hun entree een eigen bord te plaatsen.



Uitgangspunten

Te realiseren signing dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De entreeborden (2 stuks in de uiteindelijke situatie) dienen verlicht te zijn en van een dusdanige afmeting dat hierop het logo/naamgeving van Nieuw Reijerwaard kan komen te staan en de vermelding van cameratoezicht.
- Op de verwijzingsborden (3 stuks in de uiteindelijke situatie) dienen de betreffende straatnamen te worden vermeld en de zich aan deze laan gevestigde bedrijven. De verwijzingsborden hoeven niet te worden verlicht.
- De signing is bestemd voor alle gebruikers op bedrijfslaanniveau (naar twee kanten). De individuele bedrijven dienen zelf zorg te dragen voor herkenbaarheid op hun kavel,
- De uitstraling dient aan te sluiten bij de vermelde uitgangspunten in het inrichtingsplan voor Nieuw Reijerwaard,
- Signing mag niet verstorend voor het verkeer werken waardoor opstoppen op de wegen kunnen plaatsvinden,
- Goed leesbaar, vooral voor de grootste groep, zijnde de chauffeurs van de vrachtwagens (hoogte en grootte letters),
- Moet gefaseerd uitrolbaar zijn,
- Dient een gunstige exploitatie te hebben, duurzame materialen,
- De kosten van de signing komen voor wat betreft de aanschaf en de aanleg voor rekening van de parkmanagementorganisatie behoudens het entreebord (GRNR).
- Vervanging, exploitatie, onderhoud komen voor rekening van de parkmanagementorganisatie.

Opzet signing

Onderstaand is een opzet gemaakt van de indeling en uiting van de verwijzingsborden.



De verwijzingsborden worden uitgevoerd in de belangrijkste kleuren van Nieuw Reijerwaard. Bovenaan is het logo opgenomen, met daaronder de verwijzing naar de straten en de hieraan liggende bedrijven. De verwijzingsborden worden op de aangegeven plaatsen gesitueerd, waarbij voor de hoofdentree een groot entreebord zal worden geplaatst waarop het bedrijventerrein zal worden aangegeven.

Op basis van de bovenstaande uitingen zijn enkele leveranciers gevraagd aanbiedingen te doen.

Omdat thans volop wordt gewerkt aan de nieuwe signing van het gebied: “Dutch Fresh Port”, zal het komende jaar de signing hierop worden aangepast.

Doel is dat in het komende jaar in ieder geval het entreebord van Nieuw Reijerwaard wordt geplaatst (budget GRNR). Daarmee wordt zowel het gebied zichtbaar als de nieuwe huisstijl.

Plaatsing in relatie tot uitgifte kavels

De verwijzingsborden zullen pas worden geplaatst zodra meerdere ondernemers zijn gevestigd op Nieuw Reijerwaard. Dat zal een gefaseerde plaatsing betreffen gedurende de periode van uitgifte. In overleg met het Bestuur van de coöperatieve vereniging parkmanagement zal het moment van plaatsing worden bepaald.

Bebording omringende bedrijventerreinen

Om te bezien of, en op welke wijze, kan worden aangesloten op de signing van de bestaande bedrijventerreinen zijn onderstaand de uitingen van deze terreinen opgenomen. Hieruit is gebleken dat er geen eenduidigheid is en geen overzichtelijk systeem in de omringende gebieden. Er is een wildgroei aan bebording in willekeurige uitstralingen. Derhalve is besloten om voor Nieuw Reijerwaard een eigen uitstraling te ontwikkelen.

De omliggende bedrijventerreinen kunnen gebruik maken van de nieuw ontwikkelde signing die ook bedoeld is voor het gehele gebied.



Bijlage II. Facility point en centrale voorzieningen

Managementsamenvatting

De ondernemers willen zich concentreren op hun core business en willen ontzorgd worden voor wat betreft specifieke benodigde faciliteiten. Vanuit de gebiedsontwikkeling kan hierop ingespeeld worden door een structuur met voorzieningen te realiseren, waarbij met een dergelijke aanpak tevens het onderscheid kan worden gemaakt ten opzichte van de reguliere werkomgevingen.

Daarnaast zien we bij de medewerkers een grote mate van flexibiliteit ontstaan tussen werk en privé. Medewerkers willen steeds meer de ruimte krijgen om verantwoordelijkheid te krijgen voor het resultaat en daarmee op hun eigen wijze bepalen hoe en wanneer zij hun werk doen. Werk wordt steeds meer in de privéomgeving uitgevoerd, ook op andere tijden dan de reguliere werktijden, maar ook in de werkomgeving worden vaker momenten voor privéactiviteiten gevonden. Dat vraagt een andere inrichting van de werkomgeving dan voorheen.

Nieuw Reijerwaard ziet vanuit deze ontwikkelingen kansen om een bijzonder vestigingsklimaat te creëren. Door het creëren van specifieke dienstverlening waar vraag naar is, met specifieke voorzieningen hiervoor, wil GRNR onderscheidend zijn en een aantrekkelijke toekomstbestendige werkomgeving realiseren. Naast het reguliere beheer door de gebiedsmanager, die de gastheer/-dame is voor de gebruikers van GRNR, worden diverse aanvullende diensten aangeboden. Voor deze activiteiten zijn faciliteiten nodig, waaronder huisvesting. Afhankelijk van de ontwikkelingen van GRNR kan het wenselijk/noodzakelijk zijn om op termijn een tweede facility point te realiseren. In dit businessplan is hiermee geen rekening gehouden.

Het facility point kan worden ondergebracht in de ontwikkeling van Van Gelder cq. het Fresh Center (nadere afstemming noodzakelijk). Ook het verkoopkantoor van GRNR kan hier worden gesitueerd.

De activiteiten en faciliteiten zullen meegroeien met de ontwikkelingen op GRNR, volgend aan de snelheid van de uitgifte van de kavels en de groei van het aantal gebruikers. Dat betekent dat gekozen is voor een praktische, te faseren, aanpak, waarbij ook de benodigde investeringen te overzien zijn. De kosten van het exploiteren van het facility point zullen vanuit de ledenbijdrage worden bekostigd.

Inhoud:

1. Inleiding
2. Doelstelling
3. De voorzieningen bij het facility point
4. Voorgestane aanpak
5. De ruimtelijke consequenties
6. Faseringsmogelijkheden

1. Inleiding

Het belang van goede voorzieningen op een bedrijventerrein

Voor het langdurig op een goed kwaliteitsniveau houden van een grootschalige locatie als Nieuw Reijerwaard zijn in de huidige tijd, naast een goede bereikbaarheid, goede voorzieningen voor alle gebruikers van de locatie een belangrijke vestigingsvoorwaarde. De uiteindelijke omvang van Nieuw Reijerwaard is dermate groot dat deze voorzieningen op de locatie (op termijn) economisch ook haalbaar moeten kunnen worden gemaakt. Hiervoor is het van belang dat deze diensten vanuit een herkenbare faciliteit, op een logische locatie in het gebied, kunnen worden aangeboden. Vanuit de ontwikkeling van Fresh center kan mogelijk direct worden aangehaakt voor het realiseren van een baliefunctie voor de parkmanager.

2. Doelstelling

Het doel van het facility point is het ruimtelijk en technisch faciliteren van de dienstverlening voor alle gebruikers van de locatie, op een zichtbare plek. Hierbij kunnen alle gebruikers van het gebied terecht voor hun vragen, hulpverlening, faciliteiten, services en diensten.

Door de hiervoor benodigde voorzieningen centraal te clusteren ontstaat een herkenbaar “meetingpoint” van waaruit alle diensten en services worden aangeboden. Door deze clustering ontstaat tevens veel “traffic” naar het facility point, waardoor de verwachting is dat hierdoor ook voldoende vraag gaat ontstaan naar de beschikbare diensten. Hierbij kan worden gedacht aan een plek binnen GRNR waar je ook gebruik kunt maken van de faciliteiten van GRNR en waar je kunt parkeren, ontmoeten, afspreken, vergaderen, flexwerken, sporten, je boodschappen ophalen, of gewoon gezellig komt lunchen.

3. De voorzieningen bij het facility point

De voorgenomen voorzieningen kunnen zijn:

- Een facility point (baliefunctie), waar de gebiedsmanager een werkplek heeft;
- Verkoopkantoor GRNR;
- Parkeervoorziening, met op verschillende plaatsen bijbehorende faciliteiten, zoals laadpalen;
- Mobiliteitsvoorzieningen, zoals fietsen, scooters, elektrische auto, huurauto, shuttle, tanken, etc.;
- Showcase met producten van lokale bedrijven;
- Pickup-point;
- Mogelijk op termijn een shop met afgifte- en ophaalpunt stomerij;
- Mogelijk op termijn kinderopvang;
- Mogelijk op termijn fitness.

4. Voorgestane aanpak

De aanpak is gericht op het geleidelijk meegroeien van de facilitaire dienstverlening en de bijbehorende voorzieningen met de ontwikkelingen van Nieuw Reijerwaard en de groei van het aantal gebruikers.

5. De ruimtelijke consequenties

Vanuit de voorgenomen dienstverlening wordt een facility point voorgesteld. Dat betekent een beperkte werkplek/balie voor de parkmanager.

Voor vergaderingen met grotere groepen zal in principe gebruik worden gemaakt van de ruimte bij de ondernemers.

6. De financiële consequenties

De kosten van het facility point incl. servicekosten en exploitatielasten zullen worden bekostigd uit de ledenbijdrage. Hierbij zal rekening dienen te worden gehouden met een aanvangsinvestering voor de eerste inrichting hiervan.

Bijlage III. De menukaart

Dienstverlening Nieuw Reijerwaard
Versie 20181126

Wat kunt u verwachten van de dienstverlening op Nieuw Reijerwaard?

Bij de verwerving van een kavel op Nieuw Reijerwaard wordt u automatisch verplicht lid van de Coöperatieve vereniging parkmanagement Nieuw Reijerwaard.

Het lidmaatschap van de coöperatieve vereniging betekent voor u dat een aantal basisdiensten en voorzieningen voor het gebied gemeenschappelijk zijn georganiseerd. De kosten van de basisdienstverlening en de beheertaken zijn opgenomen in uw ledenbijdrage aan de Coöperatieve vereniging parkmanagement Nieuw Reijerwaard. Vanuit de coöperatieve vereniging is het parkmanagement actief, dat naast de beheertaken en de basisdienstverlening tevens aanvullende diensten voor de gebruikers in het gebied ontwikkelt.

Onze basisdienstverlening

Achter de schermen worden veel werkzaamheden verricht die nodig zijn om het gebied goed te beheren en ervoor te zorgen dat de dienstverleners hun werkzaamheden netjes en op tijd uitvoeren. De parkmanager is voor u het aanspreekpunt voor alle aspecten die het gebruik van het Nieuw Reijerwaard betreffen. Bij vragen, meldingen of calamiteiten op het terrein zal de parkmanager u graag helpen. Het facility point treft u aan op (.....adres.....), maar u kunt de parkmanager ook bereiken op nummer.....

Als basisdienstverlening wordt door ons zorg gedragen voor:

- Het beheer en onderhoud van het gebied

Het beheer en onderhoud van het gebied wordt uitgevoerd door de gemeente Ridderkerk. Daarnaast zullen de wegen, fietspaden en trottoirs in de wintermaanden sneeuw- en ijsvrij worden gehouden. Desalniettemin zal de parkmanager mede toezicht houden op het correct gebruiken van het gebied. Nieuw Reijerwaard onderscheidt zich onder meer met een hoogwaardige inrichting van het gemeenschappelijk terrein. Deze hoge standaard willen wij natuurlijk in lengte van jaren vasthouden. Om dit ook vanuit het gebruik te borgen is een parkreglement opgesteld.

- Glasvezelinfrastructuur

Op Nieuw Reijerwaard wordt een glasvezelinfrastructuur aangebracht. Het beheer hiervan is ondergebracht bij de Coöperatieve vereniging parkmanagement Nieuw Reijerwaard. Met deze infrastructuur kunt u eenvoudig uw benodigde digitale verbindingen realiseren. Het betreft een “open” netwerk, waardoor u in principe vrij bent in de keuze van een exploitant. Aanpassingen en

uitbreidingen van deze infrastructuur zullen door Coöperatieve vereniging parkmanagement Nieuw Reijerwaard worden uitgevoerd.

- **Bewegwijzering en uitingen**

Op het gemeenschappelijk terrein zullen voorzieningen, waaronder bewegwijzering, worden aangebracht. De bewegwijzering wordt al zichtbaar bij het betreden van het gebied en zal dusdanig worden ingericht dat gebruikers en bezoekers uw huisvesting makkelijk kunnen vinden. Bij de toegang van elke bedrijfslaan zal bebording worden geplaatst waarop de straatnaam en de hierin gevestigde bedrijven zullen worden vermeld. Mutaties in de bewegwijzering door bijvoorbeeld nieuwe vestigers worden door het parkmanagement georganiseerd.

- **Veiligheid op het gemeenschappelijk terrein**

Voor Nieuw Reijerwaard zijn voorzieningen op het gebied van veiligheid voorzien. U kunt hierbij denken aan cameratoezicht en surveillance. De parkmanager zal periodiek overleg met de overheden en hulpdiensten voeren om vanuit een samenwerking de veiligheid in het gebied te handhaven. Maar ook met de bedrijven op Nieuw Reijerwaard zal periodiek overleg plaats vinden. Samen met u willen wij een veilige omgeving voor alle gebruikers! Maar dat betekent ook dat wij zullen toezien op een correct gebruik van het terrein en dat wij hierop zullen handhaven, onder meer door controle op parkeren en snelheidsmetingen. Voor Nieuw Reijerwaard zal tevens worden toegewerkt naar het Keurmerk Veilig Ondernemen Bedrijfsterreinen.

- **De Business Club**

Bij vestiging op Nieuw Reijerwaard bent u vanuit uw lidmaatschap van de Coöperatieve vereniging parkmanagement Nieuw Reijerwaard automatisch lid van de Business Club Nieuw Reijerwaard. De Business Club organiseert bijeenkomsten, symposia, netwerkborrels en draagt zorg voor het contact met de omgeving. Maar de Business Club wordt ook betrokken bij de dienstverlening. Wij willen graag weten of de verrichtte diensten naar tevredenheid zijn uitgevoerd en welke behoeften aanwezig zijn om het palet aan diensten verder uit te breiden.

- **Mobiliteit**

Vanuit de ambitie om een duurzaam bedrijfsterrein te zijn initieert de coöperatieve vereniging parkmanagement. Nieuw Reijerwaard mobiliteitsoplossingen voor de gebruikers op Nieuw Reijerwaard. De hiervoor benodigde basis voorzieningen in de infrastructuur zullen vanuit de Coöperatieve Vereniging worden geïnvesteerd.

De menukaart van vrijblijvende diensten

Naast de basisdienstverlening die vanuit de Coöperatieve vereniging parkmanagement Nieuw Reijerwaard wordt georganiseerd hebben wij voor u een pakket van vrijblijvende diensten ontwikkeld voor uw eigen kavel, gebouw en organisatie waarvan u naar behoefte gebruik van kunt maken.

Deze diensten betreffen:

- Energie

De doelstellingen in het kader van duurzaamheid voor Nieuw Reijerwaard zijn hoog. Voor Nieuw Reijerwaard is een concessie uitgegeven aan ENGIE, waarbij ENGIE duurzame voorzieningen in het gebied aanbrengt om vanuit deze voorzieningen energie te leveren aan het gebied. Vanuit deze concessie is tevens overeengekomen dat ENGIE u gratis advies kan geven op het gebied van het verduurzamen van uw locatie, object en uw logistieke proces. Om optimaal gebruik hiervan te maken en bij het ontwerp van uw gebouw en het logistieke proces de meest optimale energetische voorzieningen te realiseren is het interessant om tijdig van dit gratis advies gebruik te maken.

- Glasvezelnetwerk

In Nieuw Reijerwaard zal een open glasvezelinfrastructuur worden aangelegd. U kunt vanaf de eerste dag worden aangesloten op dit netwerk en zelf uw provider kiezen. Het aantal gewenste aansluitingen kunt u bij ons aanvragen. U betaalt hiervoor een vast bedrag per aansluiting per maand.

- Veiligheid

De infrastructuur en organisatie voor veiligheidsaspecten op Nieuw Reijerwaard biedt u de mogelijkheid om met uw eigen kavel en gebouw hierop aan te sluiten. Het bijkomende voordeel is dat u hierdoor kunt aansluiten op dezelfde infrastructuur en dezelfde centrale meldkamer, waardoor bij calamiteiten een integrale aanpak mogelijk wordt. Voor veiligheidsvoorzieningen op uw kavel of in uw object zijn diensten ontwikkeld die bij de realisatie van uw gebouw nader afgestemd dienen te worden, omdat hiervoor altijd sprake is van maatwerk.

- Mobiliteit

Aanvullend op de OV-voorzieningen, zoals de buslijnen en het NS-station in het gebied kunnen de volgende mobiliteitsdiensten worden aangeboden:

a. In Nieuw Reijerwaard zijn veel bedrijven gevestigd die volcontinue werken, met uiteenlopende tijden van de ploegendiensten. Dat betekent dat voor enkele ploegen in de nachtelijke uren geen openbaar vervoer voor de medewerkers beschikbaar is. Om hierop in te spelen zijn aanvullende vervoersdiensten ontwikkeld. U kunt hierbij denken aan vervoersdiensten (bus, shuttle) naar Rotterdam of deelfietsen voor medewerkers die op fietsafstand van het werk wonen, maar ook deelauto's (in plaats van uw zakelijke leaseauto's) behoren tot de mogelijkheden. Daarnaast zijn oplossingen beschikbaar voor de "last mile" van de werkplek naar het NS-station.

b. Als u zich aansluit bij het platform Samen Bereikbaar, dan heeft u de mogelijkheid een gratis mobiliteitsscan voor uw bedrijf te laten uitvoeren, waarbij op basis van uw situatie inzicht wordt gegeven in de alternatieve vervoersmogelijkheden voor uw medewerkers. Periodiek kan een mobiliteitsmakelaar met u de mogelijkheden van slimmer reizen voor uw medewerkers doornemen, organiseren en implementeren. Ook kan de mobiliteitsmakelaar u helpen bij uw mobiliteitsbeleid en

uw mobiliteitsplan voor uw medewerkers en kan u tevens adviezen geven bij de communicatie hierover, maar ook over de fiscale mogelijkheden.

c. Op termijn, bij gebleken belangstelling, zullen de mobiliteitsdiensten verder worden uitgebreid. U kunt hierbij denken aan individueel reisadvies voor medewerkers, MaaS (Mobility as a Service) of reisinfo-apps, maar ook de mogelijkheden van mobiliteit binnen Nieuw Reijerwaard.

- Reststoffen

Met de omliggende gemeenten, leveranciers en gevestigde bedrijven wordt toegewerkt naar een hoogwaardig systeem van verwerking van de reststoffen uit het gebied. U kunt hierbij denken aan de hoogwaardige verwerking waarbij suikers en eiwitten worden verkregen, biovergisting waarbij de verkregen energie weer in het gebied kan worden gebruikt, maar ook een integrale aanpak van het vervoer van de reststoffen. Wij kunnen u hierbij adviseren in het optimaal organiseren en inrichten van uw locatie.

- Diensten voor uw kavel of gebouw

Ook voor uw kavel of uw pand op Nieuw Reijerwaard kan het parkmanagement iets voor u betekenen. Zo zal door het parkmanagement bij de gebruikers van Nieuw Reijerwaard worden onderzocht aan welke diensten behoefte bestaat. Hiervoor zullen vanuit het collectief van gebruikers bij de betreffende dienstverleners offertes worden opgevraagd om vanuit het collectief betere voorwaarden te kunnen bedingen.

Mogelijke nieuwe ontwikkelingen

Wij willen de dienstverlening de komende jaren verder uitbreiden met voorzieningen op het terrein zoals een pickup point, fitnessruimte, mobiliteit, horeca en bijvoorbeeld kinderopvang. In overleg met de Business club zullen de wensen en de mogelijkheden hiervoor nader worden onderzocht en zal de haalbaarheid van dergelijke voorzieningen worden getoetst.

Tarieven

Lidmaatschap Coöperatieve vereniging parkmanagement Nieuw Reijerwaard

Het verplichte lidmaatschap aan de Coöperatieve vereniging parkmanagement Nieuw Reijerwaard kost in 2019 € 0,50 per m2 kavel die u heeft afgenomen. Jaarlijks zullen door het Bestuur en de leden door middel van de Algemene Ledenvergadering besluiten worden genomen over diensten en voorzieningen en de hiermee gemoeide kosten.

De onderstaande tarieven zijn op basis van het aanbod van diensten 2018 en zijn mede afhankelijk van de uiteindelijke vraag en oplossing. Tarieven zijn een goede indicatie, maar kunnen hierdoor afwijken.

Energie

- | | | |
|---|--------------------------|----------|
| - | Energiescan | gratis |
| - | Duurzaamheidsoplossingen | maatwerk |
| - | Energieverbruik | maatwerk |

Glasvezel

De aansluitkosten van de eerste aansluiting van glasvezel in een nieuwbouwsituatie zijn begrepen in de grondprijs (tot 40 m. van de openbare weg, waarvan max. 5 m. inpandig, daarboven geldt een meerprijs, afhankelijk van de afstand tot de openbare weg). De maandelijkse kosten van één vezelpaar (totaal zijn 4 vezels per aansluiting mogelijk) in deze eerste aansluiting zijn begrepen in de maandelijkse bijdrage aan de parkmanagementorganisatie.

Aansluitkosten voor bestaande bouw zijn altijd maatwerk, met een nader te bepalen bijdrage aansluitkosten.

- | | | |
|---|--|---|
| - | Eenmalige kosten per extra aansluiting | € 1.500,= (tot 40m. van de openbare weg, daarboven geldt een meerprijs, afhankelijk van de afstand tot de openbare weg) |
| - | Maandelijkse kosten per vezelpaar in 1e aansluiting | €0,= |
| - | Maandelijks kosten extra paar vezels in 1e aansluiting | € 50,= |
| - | Maandelijks kosten extra paar vezels in 2 ^e aansluiting | € 50,= |

Veiligheid

- | | | |
|---|---|-------------------------------|
| - | Bouwplaats-beveiliging | vanaf € 700,= excl. per maand |
| - | Camera-observatie kavel/gebouw
(outdoor fixed dome, wandbevestiging) | vanaf € 1.500,= per camera |
| - | Bekijken van beelden | € 150,= |
| - | Digitale integratie beelden in eigen VMS bedrijf | Vanaf € 25,- per maand |
| - | Datacommunicatie | Vanaf € 300,- per maand |

(tussen gebouwen op bedrijventerrein,
aansluiting op eigen glasvezelnetwerk incl.

communicatieapparatuur voor logistieke,
intercom en toegangscontrole toepassingen)

- | | |
|---|---|
| - Bewaking koeling/verwarming/beveiliging | Eénmalig € 1.850,= en € 50,=/maand |
| - Abonnement alarmopvolging | ca. € 350,=/jaar |
| - uitrukken surveillance | start tarief € 58,= eerste uur per opvolging en
€ 18,50 voor elk kwartier extra. |

Mobiliteit

- | | |
|--------------------------|--|
| - Mobiliteitsscan | gratis |
| - Mobiliteitsoplossingen | maatwerk |
| - Deelauto's | Car2Use o.b.v. Renault Zoë: |
| | o Per reservering : € 13,= |
| | o Per uur : € 2,- (met een maximum van
13 uur per dag) |
| | o Kilometerprijs : € 0,08 (inclusief
laadkosten!). Bedragen incl. BTW |

Businessclub

- | | |
|--------------------------------------|---|
| - 2 leden per bedrijf | gratis vanuit lidmaatschap aan de coöp.
Vereniging |
| - Meerdere leden/leden niet eigenaar | € 125,= excl. BTW per lid |

Reststoffen

- | | |
|--|----------|
| - Lokale biovergister Waste Transformers | maatwerk |
|--|----------|

Diensten voor uw kavel of gebouw

- | | |
|--|----------|
| - Groenonderhoud | maatwerk |
| - Glasbewassing, gevelonderhoud | maatwerk |
| - Facilitaire diensten (o.a. schoonmaak) | maatwerk |

Alle tarieven gebaseerd op prijspeil en uitgangspunten 2019. De diensten en tarieven kunnen derhalve aan wijzigingen onderhevig zijn!!

Bijlage IV. Businessclub

Inleiding

Veelal worden de bedrijventerreinen door een (Coöperatieve) Vereniging van Eigenaren-bestuur bestuurd, waarbij vanaf de dag van uitgifte van gronden een Vereniging van Eigenaren worden opgezet, die als doel heeft om het gebied schoon, heel en veilig te houden vanuit een gemeenschappelijk belang. Maar de bestuurders hebben meestal al een dagtaak aan het organiseren van hun eigen werkzaamheden en komen in het algemeen onvoldoende toe aan deze extra werkzaamheden. Bij professionele vastgoedeigenaars wordt vaak ervaren dat zij vastgoed op meerdere locaties exploiteren en beheren, en dat daardoor de echte betrokkenheid bij de locatie beperkt is. De ervaring is dan ook dat de Algemene Ledenvergaderingen matig worden bezocht en dat de betrokkenheid van deze leden naast de financiële consequenties bij de locaties in het algemeen niet zo groot is.

Om desondanks betrokkenheid te creëren van niet alleen de eigenaar/belegger, maar ook vanuit de huurder/dagelijks gebruiker, is gekozen om een Business Club op te richten waarvan deze doelgroepen op Nieuw Reijerwaard, maar ook de aanpalende bedrijventerreinen lid kunnen zijn. De Business Club draagt zorg voor het initiëren van activiteiten voor de gebruikers van Nieuw Reijerwaard, maar zorgt ook voor inbedding in en betrokkenheid bij de omgeving.

Doelstelling Business Club

Naast de noodzakelijke beheeractiviteiten voor Nieuw Reijerwaard is één van de doelstellingen dat een duurzame werkomgeving ontstaat en blijft bestaan. Dat geschiedt door duurzaamheidseisen aan de gebouwde omgeving te stellen, een dienstverlening te organiseren die het duurzame gebruik van de locatie ondersteunt, maar daarnaast ook om een duurzame gemeenschap van eigenaars en gebruikers van Nieuw Reijerwaard te creëren.

In het kader van een duurzaam gebruik van Nieuw Reijerwaard is het wenselijk c.q. belangrijk dat de eigenaars en huurders van het vastgoed een grote mate van betrokkenheid hebben en blijven houden bij Nieuw Reijerwaard. Het doel is dan ook om op Nieuw Reijerwaard een “community” van stakeholders te laten groeien, waardoor deze betrokkenheid wordt vergroot. De Business Club is hierin mede het middel om voornoemde doelen te bereiken. De Business Club draagt vanuit een actieve rol zorg voor het verbinden van alle gebruikers in het agrologistiek gebied, maar draagt ook zorg voor de verbinding naar de omgeving. Hiertoe zullen activiteiten worden ontwikkeld die hiertoe bijdragen.

Uitgangspunten

Bij het opzetten en functioneren van de Business Club wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- De Business Club heeft geen rol in het besturen en beheren van de locatie en het organiseren van de aangeboden (verplichte) dienstverlening;
- Er wordt een Bestuur aangesteld dat afkomstig is uit de doelgroepen; Het bestuur is de trekker van de Business Club;
- De Business Club draagt zorg voor het organiseren van activiteiten op Nieuw Reijerwaard met als doel het vergroten van de onderlinge samenhang en de betrokkenheid op Nieuw Reijerwaard en omgeving en de inbedding in de regio. De Business Club is daarnaast het klankbord voor de kwaliteit van de verrichtte dienstverlening op Nieuw Reijerwaard;
- De Business Club is daarmee mede het gezicht van het agro-logistieke cluster in het gebied;
- De Business Club onderzoekt de wensen of de mogelijkheden bij haar leden/achterban tot het verbreden van de dienstverlening in het gebied;

- De Business Club draagt zorg voor de communicatie met en tussen de gebruikers, waardoor bedrijven onderling met elkaar in contact komen en mogelijk zakelijk iets voor elkaar kunnen betekenen;
- De Business Club draagt zorg voor de communicatie tussen de leden en de omgeving;
- De Business Club wordt bekostigd vanuit de ledenbijdrage aan de parkmanagementorganisatie en de ledenbijdrage van leden uit de aanpalende omgeving. Verdere benodigde financiële middelen dienen door de leden aanvullend ter beschikking worden gesteld;
- De Business Club draagt vanuit het gebruik van de locatie mede zorg voor de communicatie met de omgeving, zoals overheden, omwonenden, bedrijfsleven en omliggende bedrijven en draagt zorg voor de verbinding met deze betrokkenen;
- De Business Club bevordert voor de leden het verkrijgen van actuele (bedrijfsmatige) informatie en ontwikkelingen die er toe doen.

Het concept van de Business Club

De Business Club verbindt eigenaars, huurders en gebruikers op Nieuw Reijerwaard, en organiseert hiervoor regelmatig bijeenkomsten, activiteiten, netwerkborrels, symposia, etc. De gebiedsmanager draagt in samenwerking met het Bestuur zorg voor de organisatie van bijeenkomsten en evenementen.

De eigenaars zijn bij het verkrijgen van een positie op Nieuw Reijerwaard automatisch lid van de Business Club en hebben recht om vanuit hun bedrijf 1 a 2 leden/deelnemers af te vaardigen op bijeenkomsten. Bij grote evenementen kan het voltallig personeel deelnemen. Hiervoor zal veelal een eigen bijdrage worden gevraagd van de deelnemende bedrijven of de deelnemers. Besluitvorming hierover en doelen waarvoor dit dient te worden bestemd zullen in de statuten van de Business Club worden vastgelegd.

De Business Club maakt voor haar communicatie mede gebruik van e-mails, website, twitter en overige social media.

Voor de bewoners en eigenaars van de gebouwen op de locatie worden bijeenkomsten georganiseerd die tot doel hebben informatief te zijn (door sprekers met specifieke onderwerpen en ontwikkelingen, voorstellen burens en bedrijven) en daarnaast ook het doel hebben om elkaar beter te leren kennen en op zoek te gaan naar onderlinge synergie. Dat doen we natuurlijk met onder meer een "netwerkborrel". Bij nieuwe ontwikkelingen of kansen kunnen werkgroepen worden georganiseerd die zich verdiepen in specifieke onderwerpen of thema's die een bijdrage aan de locatie of de community bieden.

Tevens krijgt het bestuur een taak in de (meting van de) kwaliteit van de dienstverlening voor de gebruikers/bewoners op Nieuw Reijerwaard. Vanuit het parkmanagement zal jaarlijks een enquête worden uitgezet inzake de kwaliteit van de verleende diensten en de mate van behoefte aan nieuwe diensten.

Tevens zullen jaarlijks meldingen van klachten, calamiteiten en verstoringen worden besproken.

Organisatie en besturing

Voor de Business Club zal een Bestuur worden aangesteld, ondersteund door de parkmanager. De gebiedsmanager initieert en faciliteert mede. De voorgestelde juridische vorm van een Stichting brengt de instelling van een bestuur met zich mee. Uitgegaan wordt van een bestuur met 3 leden, met een gelijke afvaardiging vanuit eigenaars op Nieuw Reijerwaard en de omliggende bedrijventerreinen.

Wat zijn de ruimtelijke en/of technische consequenties?

Ruimtelijke consequenties

Het Bestuur zal een vergadervoorziening nodig hebben. Vooralsnog wordt er van uit gegaan dat dit kan plaats vinden bij de betreffende ondernemers zelf.

Technische consequenties

De Business Club zal de mogelijkheden van social media, zoals Twitter, tot haar beschikking dienen te hebben. Er zal een website dienen te worden ontwikkeld die tevens door de Business Club kan worden gebruikt. Dat zal nader uitgewerkt dienen te worden.

De website kan de volgende onderdelen bevatten:

- Algemene informatieverstrekking, zoals nieuwe ontwikkelingen, actualiteiten, informatie uit de omgeving;
- Agenda voor evenementen, bijeenkomsten en activiteiten op LAB en in de omgeving;
- Informatie over bereikbaarheid en mobiliteit;
- De menukaart met de mogelijke dienstverlening;
- Nieuwe bewoners;
- Menukaart horeca;
- Handige links;
- Wie is waar: maak kennis met je burens.

De Besturen en de parkmanager dragen zorg voor het actueel houden van deze informatie.

Wat zijn de juridische consequenties?

Eigenaars van opstallen op Nieuw Reijerwaard worden als verplicht lid van de parkmanagementorganisatie automatisch lid van de Business Club. Het lidmaatschap van het de parkmanagementorganisatie zal bij de uitgiftevoorwaarden worden vastgelegd. Er zal een Bestuur dienen te worden geformaliseerd. De Business Club krijgt de juridische vorm van een stichting.

Wat zijn de financiële consequenties?

De bestuursfuncties zijn onbezoldigd. De activiteiten van de parkmanager worden betaald uit de ledenbijdrage. Ondernemers op de aanpalende bedrijventerreinen kunnen lid worden van de Business Club en betalen hiervoor bij start € 125,- excl. BTW per jaar. Voor de te ontplooiën activiteiten zal jaarlijks vanuit de lidmaatschapsbijdrage een budget beschikbaar worden gesteld.

Vanwege het uitgiftetempo zal een aanloopscenario worden ingezet, waarbij geleidelijk aan wordt toegewerkt naar dit budget. De Business Club dient echter vanaf de eerste dag over een basisbudget te beschikken om haar functie vanaf de eerste dag goed uit te kunnen oefenen.

Bijlage V. Veiligheidsplan Nieuw Reijerwaard
V20180905



Inleiding

Het is geen discussie dat Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard een veilige werk- en leefomgeving wil creëren op het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein als één van de randvoorwaarden voor het succesvol laten functioneren van dit nieuwe gebied. Ook dit is onderdeel van de gewenste kwaliteit van het gebied.

Al bij de planvorming van Nieuw Reijerwaard is veiligheid een belangrijk aspect geweest. In het Inpassingsplan en Beeldkwaliteitsplan is met veiligheidsaspecten rekening gehouden bij de fysieke inrichting van het gebied. Bij het toetsen van de ingediende bouwplannen wordt ook op deze aspecten getoetst.

Waar vroeger voornamelijk werd ingezet op fysieke maatregelen, zoals hekken, alarmsystemen en surveillance, omvat de aanpak van inbraken op bedrijventerreinen ook steeds verdergaande preventieve maatregelen vanuit een integrale aanpak met technologische oplossingen. Surveilleren en aanspreken op verdacht gedrag, zoals personen die een pand observeren, kan een inbraak voorkomen, maar brengt ook een andere informatiebehoefte met zich mee. De huidige technieken bieden veel mogelijkheden voor beveiliging op afstand middels “intelligente” camera’s (smart sensing) en (kenteken)registratie, echter de wetgeving kan vanuit de bescherming van persoonsgegevens het gebruik van deze technische mogelijkheden beperken.

De uiteindelijke oplossing is altijd maatwerk en betreft een combinatie van fysieke voorzieningen, technische hulpmiddelen, zoals camera's en fysieke aanwezigheid c.q. organisatie. Belangrijk is de goede balans te vinden in deze elementen, waardoor wordt voldaan aan wettelijke kaders, met te overziene investeringen, een acceptabele exploitatie en een beheersbare organisatie.

Veiligheidsdoelstellingen Nieuw Reijerwaard

De rol van GRNR op het gebied van veiligheid kan tweeledig worden gezien; enerzijds vanuit de rol als gebiedsontwikkelaar/parkmanager het doen initiëren, ontwikkelen, realiseren en uiteindelijk beheren van (infra-) structuren om veiligheidsvoorzieningen op de locatie te realiseren, inclusief afstemming en betrokkenheid van de omgeving, overheid en hulpdiensten, en anderzijds het begeleiden van nieuwe vestigers bij het treffen van veiligheidsvoorzieningen in hun eigen gebouw en op hun eigen terrein. GRNR heeft er baat bij dat de te realiseren objecten veilig zijn en mogelijk gebruik kunnen maken van dezelfde infrastructuur, waardoor criminaliteit niet de kans krijgt. Dit draagt bij aan een integraal hogere veiligheid voor het hele gebied.

- a. GRNR stelt zich ten doel een veilige omgeving te creëren voor gebruikers, ondernemers, werknemers en hun goederen, zowel op sociaal als op ruimtelijk gebied. GRNR wil haar doel bereiken door het verzorgen van een stelsel van collectieve preventieve maatregelen waarmee de veilige omgeving kan worden gecreëerd;
- b. GRNR stelt zich als afgeleide hiervan mede ten doel de zich vestigende en gevestigde bedrijven ondersteuning aan te bieden bij de behoefte tot het realiseren van de veiligheidsmaatregelen en het desgewenst aanbrengen van technische beveiligingen voor hun eigen huisvesting en de daarin aanwezige personen en goederen.

GRNR zal mede hiertoe de Coöperatieve vereniging parkmanagement Nieuw Reijerwaard (CVP Nieuw Reijerwaard) oprichten.

CVP Nieuw Reijerwaard wil haar doel onder meer te bereiken door:

- Het (laten) uitvoeren van activiteiten die betrekking hebben op beveiliging, bewaking, criminaliteitspreventie en veiligheidszorg en het hiervoor aanbrengen van de infrastructuur, overlegstructuur en de beheerorganisatie;
- Het (laten) geven van advies, voorlichting en steun aan de stakeholders/vestigers die belang hebben bij de verwezenlijking van de veiligheidsdoelstelling;
- Zich te verzekeren van kostendekkende inkomsten door deelname aan de collectieve maatregelen vanuit de coöperatieve vereniging verplicht te stellen voor de te vestigen bedrijven. Deze collectieve maatregelen bestaan onder meer uit een camerabeveiligingssysteem, eventuele surveillancediensten en een KVO-B certificering.

Maatregelen

Het creëren van een veilige omgeving heeft in aanleg betrekking op zowel het gemeenschappelijk te gebruiken terrein als op de eigen terreinen van de gevestigde bedrijven of de parkeerterreinen. Omdat de verantwoordelijkheid voor beide terreinen anders ligt worden ze apart behandeld.

Openbare ruimte

In het kader van de veiligheid zijn de belangrijkste aspecten aan een openbare ruimte:

- Het is voor iedereen toegankelijk, zonder dat het gebonden is aan een vooraf bepaald doel;
- Het gemeentebestuur is verantwoordelijk voor het veiligheidsbeleid en het toezicht.



Afbeelding 1; infrastructuur Nieuw Reijerwaard

Toegankelijkheid algemeen

De mate van toegankelijkheid van een bedrijventerrein is van grote invloed op de veiligheid op dit terrein. Aan de ene kant is het gewenst een vrije toegankelijkheid te creëren voor het zoveel mogelijk ongestoord kunnen bereiken en verlaten van de verschillende zones, gebieden en gebouwen. Aan de andere kant is het uit veiligheidsoogpunt wenselijk, of noodzakelijk, om fysieke en organisatorische maatregelen te treffen om de toegankelijkheid te beperken. Daarbij is het belangrijk dat hulpdiensten hun wettelijke verplichtingen kunnen nakomen (reactietijden en aanrijroutes).

Fysieke maatregelen buiten de toegangen kunnen zijn:

- Onopklimbaar/onoverschrijdbaar (zonder hulpmiddelen), zoals groenwallen,
- De ondergrond dient ongeschikt te zijn voor gebruik door voertuigen,
- De maatregelen dienen ieder een gesloten (veiligheids)kring te kunnen vormen, tezamen met eventuele maatregelen op de bedrijfsvestigingen en de toegangen,
- Regelmatige controle op instandhouding en vernieling door het parkmanagement, de gemeente en de bedrijven die onderhoud uitvoeren.

Fysieke maatregelen bij de toegangen zijn:

- Aantal toegangen naar buiten en tussen zones beperken. Aandachtspunt is dan wel dat er voldoende capaciteit dient te zijn voor de geraamde verkeersbewegingen en zodanig gelokaliseerd dat de hulpdiensten hun verplichtingen kunnen nakomen. Eventueel extra uitgangen die geopend worden in geval van calamiteiten of bij onderhoud of reparatie aan de dagelijks te gebruiken toegangen.

- Het afsluiten van de toegangen. Afhankelijk van de eigendomssituatie van het gemeenschappelijk te gebruiken terrein kan het uit juridisch oogpunt noodzakelijk zijn dat elke toegang fysiek afsluitbaar is.

Vanuit het inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan voor Nieuw Reijerwaard zijn fysieke maatregelen opgenomen. Dit betreft onder meer:

Voor het gebied (buitenschil):

- Een beperkt aantal toegangen (3) waarmee het terrein wordt ontsloten, waardoor de toegangen goed kunnen worden overzien bij de toepassing van beveiligingsvoorzieningen als camera's;
- Het terrein wordt aan de grenzen voor een heel groot deel afgesloten door waterpartijen bij Blaakwetering aan de zuidelijke grens, Rijkstraatweg aan de westelijke grens en aan de noord-oostzijde bij het wegenstelsel.

Voor de kavels (binnenring):

- 1 centrale ontsluiting, waardoor optimaal toezicht kan plaats vinden;
- Een brede afstandszone tussen kavels en openbare infra, waardoor het tevens mogelijk is veiligheidsvoorzieningen in deze zone te treffen;
- Het maaiveld in deze zone loopt op tot ca. 1,5 m., waardoor tevens een natuurlijk obstakel ontstaat om de kavel te bereiken.

Sociale veiligheid

Bij de sociale veiligheid gaat het vooral om de *inrichting* van het gebied. Hierbij kan rekening gehouden worden met de volgende maatregelen:

- Goede straatverlichting,
- De mogelijkheid om mensen te herkennen op 4 m. afstand,
- Eventueel aanvullende verlichting, geschakeld op bewegingsdetectie,
- Vrije zichtlijnen op ooghoogte,
- Lage beplanting, struiken niet hoger dan 1,5 m.,
- Onderkant kruinen van bomen niet lager dan 2,2 m.,
- Toezicht en signalering op basis van camera's en mogelijk tzt kentekenregistratie,
- Alarmering, verificatie en opvolging naar hulpdiensten en betrokken bedrijven door uitvoerend personeel,
- Afstemming van de terreininrichting op de locatie van de camera's en het gebruik ervan,
- Geen mogelijkheid tot buitenopslag buiten de eigen kavels en het opstellen van voertuigen of aanhangers langs de wegen,
- Voor dit laatste aparte locaties aan te leggen voor parkeren en het opstellen van wachtende vrachtauto's (truckparking),
- Een beperkt aantal toegangen naar de kavels,
- Doorgaande routes concentreren, routes duidelijk markeren,
- Eenduidige bewegwijzering en plattegronden plaatsen,
- Maak bij het betreden van het terrein duidelijk welke maatregelen er op veiligheidsgebied zijn getroffen (combinatie met welkomstbord, bewegwijzering),
- Algemene voorzieningen centraal organiseren,
- De mogelijkheden voor voetgangers beperken in gebieden met veel vrachtverkeer,
- Waarborgen wettelijke verplichtingen hulpdiensten (reactietijden, aanrijroutes, bluswatervoorzieningen),
- Het creëren van communicatiemogelijkheden met het parkmanagement (meldingen).

Voor Nieuw Reijerwaard geldt dat aan al deze maatregelen is gedacht en dat deze maatregelen zijn opgenomen in het inrichtingsplan, worden betrokken bij de uitgiftevoorwaarden en de toetsing van de ingediende plannen op de kavels of worden geborgd bij de parkmanagementorganisatie.

Verkeersveiligheid

Ter verhoging van de verkeersveiligheid kunnen bovenstaande maatregelen uitgebreid worden met:

- Inrichting aangepast aan de verkeersdruk en –stromen,
- Aangepaste snelheid, gescheiden rijbanen of eenrichtingsverkeer, verkeersdrempels,
- Aparte fietspaden, markering bij oversteekplaatsen,
- Aandacht bij buslijnen en –haltes (oversteekplaatsen),
- Technische verkeersmaatregelen (borden, verkeerslichten, rotondes), of de toegankelijkheid voor bijvoorbeeld langzaam verkeer of juist zwaar verkeer beperken (verbodsborden, achterwege laten van voetpaden),
- Het houden van repressieve maatregelen als snelheidscontroles en handhaving (waarschuwen en beboeten).

Vanuit het inrichtingsplan is rekening gehouden met het specifieke zware en intensieve transport dat zal gaan plaatsvinden. Hierbij kan worden gedacht aan bredere wegen, verhoogde trottoirs, voor gescheiden verkeersstromen op de belangrijkste verkeersaders.

Brandveiligheid

Voor de brandveiligheid zullen de volgende aanvullende maatregelen verplicht zijn:

- Bluswatervoorzieningen voor het blussen van een brand in het gemeenschappelijk te gebruiken (openbaar) gebied,
- Bluswatervoorzieningen voor het blussen van een brand op de afzonderlijke kavels.

Deze voorzieningen zijn opgenomen in de infrastructuur voor Nieuw Reijerwaard.

Cameratoezicht

Vanwege de technologische ontwikkelingen is het toepassen van hoogwaardige camera's met veel functionaliteiten (analyse software) technisch gezien eenvoudig geworden. Met de huidige technieken is beheer en toezicht op afstand heel goed mogelijk. Echter vanuit wetgeving wordt hieraan heel duidelijk paal en perk gesteld. Dit vraagt afstemming met de gemeente Ridderkerk. Vooralsnog geeft gemeente Ridderkerk aan (gesprek W. Lems, openbare orde, BAR-organisatie, 16-07-2018) geen bezwaren te zien bij het plaatsen van camera's.

Algemene voorwaarden cameratoezicht

Bij het toepassen van camerabewaking zullen duidelijke spelregels in acht genomen moeten worden:

- Bewaartermijn beelden: Op grond van artikel 38 van het Vrijstellingsbesluit (VB) geldt voor opgenomen camerabeelden die langer dan 24 uur bewaard worden een meldingsplicht en/of een onderzoekplicht. Vanuit de eventuele werkwijze van digitaal parkeren (truckparking) dienen de beelden minimaal 1 maand bewaard te worden. Wanneer de camerabeelden maximaal een week bewaard worden, is het mogelijk om met een meldingsplicht te volstaan. Indien de beelden langer dan zeven dagen bewaard worden dient, voordat met het cameratoezicht gestart wordt, een onderzoek uitgevoerd worden door het CBP (College Bescherming Persoonsgegevens).
- Kenbaarheid: Cameratoezicht moet op grond van de Wet Bescherming Persoonsgegevens (Wbp) kenbaar gemaakt worden.
- Het meest effectieve middel hiervoor is het opnemen van bebording bij de entree's van het gebied waarop bezoekers gewezen worden op het aanwezige cameratoezicht.
- Meldingsplicht: Wanneer persoonsgegevens worden verzameld, is het in een aantal gevallen zo dat dit moet worden gemeld bij het CBP. In sommige gevallen is het zelfs verplicht om, voordat wordt begonnen met gegevens verzamelen, het CBP te laten onderzoeken of deze gegevensverwerking niet teveel inbreuk maakt op de privacy van anderen. Welke uitzonderingen hiervoor gelden op het gebied van cameratoezicht staan vermeld in artikel 38 van het VB.
- (Kenteken)registratie: In relatie met bovenstaande zal in overleg met gemeente Ridderkerk nader moeten worden uitgezocht in hoeverre hiermee persoonsgegevens worden verzameld zoals in voorgaande punt.

Cameratoezicht Openbaar Gebied

Vanuit het oogpunt van het handhaven van de openbare orde en vanuit het oogpunt van het beveiligen van personen en goederen die zich op het bedrijfsterrein bevinden wordt de openbare ruimte gefilmd. De participatie van de overheid maakt dit mogelijk als verantwoordelijke voor de veiligheid en toezicht in het openbaar gebied. Randvoorwaarden aan dit cameratoezicht zijn:

- De toepassing van toezicht met camera's dient met zorg te gebeuren. De toepassing is gebonden aan regelgeving en er is sprake van een impact op de juridische status van het openbaar gebied.
- Het kan noodzakelijk zijn contractueel het gebruik van camera's in de algemene voorwaarden van het terrein en in vestigingsvoorwaarden van de bedrijven te regelen.
- Het aanbrengen van de camera's en de bijbehorende infrastructuur zal in het ontwerp geregeld moeten worden.
- Het bekijken en bewaren van camerabeelden is gebonden aan strikte regels. Hiervoor zal worden samengewerkt met professionele partners.
- Bij de aanleg optimaal gebruik maken van de toch al aan te leggen voorzieningen voor data (glasvezel) en elektra.
- Over de eerste aanlegkosten zal overleg plaats dienen te vinden met GRNR. Er zal geregeld moeten worden dat de kosten van (verdere) aanleg, uitbreiding, onderhoudskosten en beheerkosten van het gehele systeem vergoed worden uit de jaarlijkse bijdrage aan de coöperatieve vereniging van de gevestigde bedrijven.

Cameratoezicht bedrijfskavels

De zorg voor de veiligheid op de bedrijfskavels is primair een zaak van de eigenaar/gebruiker. Het doel zou moeten zijn om op deze terreinen eenzelfde niveau van veiligheid te laten creëren als in het openbaar gebied, het liefst in een integraal en gesloten systeem. Hierdoor versterken de maatregelen elkaar en wordt de pakkans vergroot. Hiervoor kan uiteindelijk een pakket van diensten op het gebied van bewaking en onderhoud worden aangeboden. Ondernemers kunnen hiermee profiteren van de schaalvoordelen, waardoor (kostbare) hoogwaardige technische voorzieningen realistisch en realiseerbaar worden. Vanuit de menukaart van diensten zal het parkmanagement deze diensten voor de kavelkopers aanvullend kunnen aanbieden.

Eigen kavels

De zorg voor de veiligheid op de kavels van de ondernemers is primair een zaak van de eigenaar/gebruiker.

Het doel zou moeten zijn om op deze terreinen eenzelfde niveau van veiligheid te laten creëren als in het gemeenschappelijk te gebruiken gebied. Hierdoor versterken de maatregelen elkaar.

Dit kan mogelijk worden bereikt door het bij de aankoop van de kavel geven van adviezen en het bieden van ondersteuning. Aanvullend wil GRNR ondernemers de mogelijkheid bieden tot (vrijblijvende) deelname in een pakket van diensten op het gebied van bewaking en onderhoud.

Ondernemers kunnen hiermee profiteren van de schaalvoordelen, waardoor (kostbare) hoogwaardige technische voorzieningen realistisch en realiseerbaar worden.

Te nemen stappen

Het totaal aan werkzaamheden omvat in hoofdzaak:

- Het opstellen van de eerste fase in een stappenplan om de uitrol van het veiligheidsbeleid mee te laten groeien met de ontwikkeling van (de uitgifte van) Nieuw Reijerwaard,
- Het in fasen (laten) aanleggen, in stand houden en beheren van de fysieke veiligheidsmaatregelen ten behoeve van een veilige omgeving, waaronder mede het laten houden van toezicht middels technische hulpmiddelen als camera's,
- Het (checken van het) inrichten van de kavels op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten voor een veilige omgeving,
- Het opzetten en, voor zover mogelijk uitvoeren, van het incidentenmanagement/evaluatie,
- Het signaleren van incidenten en het alarmeren van de hulpdiensten en overheden op basis van de informatie van het toezicht,

- Het voorlichten, adviseren en ondersteunen van de te vestigen en gevestigde bedrijven bij het realiseren van door hun zelf aan te leggen veiligheidsvoorzieningen,
- Het checken van de veiligheidsaspecten in het inrichtingsplan/beeldkwaliteitsplan,
- Het laten opzetten van een kwaliteitssysteem. Hierbij is het de intentie het geheel aan maatregelen te organiseren en te laten certificeren vanuit het proces Keurmerk Veilig Ondernemen – Bedrijventerreinen.

Organisatie

Op Nieuw Reijerwaard wordt de organisatie van veiligheid juridisch vormgegeven als onderdeel van de coöperatieve vereniging parkmanagement Nieuw Reijerwaard. De werkzaamheden van de organisatie hiervoor hebben betrekking op de coördinatie van veiligheidszorg, beveiliging, bewaking en criminaliteitspreventie in het algemeen en met betrekking tot het openbaar gebied betreft dit de gemeente Ridderkerk. De intentie is de uitvoerende taken uit te besteden aan professionele bedrijven.

Keurmerk Veilig Ondernemen (B)

Het Keurmerk Veilig Ondernemen is gericht op publiek-private samenwerking met het doel om de veiligheid te verbeteren op bedrijventerreinen. Met het certificaat “Keurmerk Veilig Ondernemen” kan de samenwerking zichtbaar gemaakt worden. Naast een betere samenwerking tussen de deelnemers van het KVO-proces kan worden bereikt dat verzekeraars korting verstrekken op de opstalverzekeringen. Daarnaast draagt het beschikken over het keurmerk tevens bij aan een kwalitatieve uitstraling van het gebied. Het inzetten van dit proces is pas zinvol/mogelijk als meerdere ondernemers in het gebied gevestigd zijn, omdat de ondernemers een wezenlijke rol hebben in dit proces (ervaringsdeskundigen in het gebied).

Afbakening gebied

Het gebied waarvoor de samenwerking wordt aangegaan wordt afgebakend door de begrenzing van de locatie Nieuw Reijerwaard, doch kan op termijn breder worden opgepakt voor het gehele gebied met meerdere bedrijventerreinen (valt buiten de scope van GRNR maar kan in opdracht van de BAR-organisatie breder worden opgepakt).

Samenstelling deelnemers

De partijen die willen samenwerken stellen vast wie de betrokken partijen zijn bij de veiligheidssituatie in het gebied waarvoor de samenwerking wordt aangegaan. Betrokken partijen zijn in ieder geval:

- de gemeente;
- de parkmanagementorganisatie;
- de hulpdiensten (politie, brandweer);
- ondernemers.

De samenwerking tussen de publiek-private partijen wordt schriftelijk vastgelegd in een Door partijen te ondertekenen convenant.

In dit convenant wordt opgenomen, dat:

- de partijen gericht en continu gaan samenwerken aan de veiligheid voor het betreffende gebied;
- de partijen zich confirmeren aan de maatregelen en doelstellingen welke opgenomen zijn in het plan van aanpak voor zowel de korte als ook de middellange termijn;
- er een koppeling is met het gemeentelijk veiligheidsbeleid.

Veiligheidsanalyse

De veiligheidssituatie van het gebied waarvoor de samenwerking vanuit het KVO-B wordt aangegaan, wordt geanalyseerd. Het samenwerkingsverband geeft met onderbouwing aan welke onderwerpen op het gebied van ‘schoon’, ‘heel’ en ‘veilig’ een aandachtspunt zijn voor het betreffende gebied. Hierbij wordt o.a. gekeken naar de volgende veiligheidsthema’s:

- Criminaliteit (Sociale Veiligheid);
- Overlast;
- Brandveiligheid;
- Verkeersveiligheid;
- Openbare ruimte (schoon en heel).

In de veiligheidsanalyse worden ten minste meegenomen:

- Beschikbare politiegegevens over delicten binnen het betreffende gebied (cijfers en aangiftebereidheid);
- Beschikbare brandweergegevens;
- Een gezamenlijke schouw van het gebied gericht op het krijgen van meer inzicht in de problematiek;
- Beschikbare lokale veiligheidsgegevens;
- De resultaten van een enquête onder de betrokken ondernemers, waarin tenminste vragen worden gesteld aangaande de veiligheidsthema's genoemd in deze paragraaf.

Fysieke beveiliging in het gebied

De eerste stappen in fysieke beveiliging

De gemeente Ridderkerk heeft geen specifiek beleid inzake de veiligheid en de wijze van beveiliging op bedrijventerreinen. De gemeente wil graag meewerken aan het tot stand komen van een veilige omgeving.

Om bij de uitgifte van de eerste kavels toch ervaring op te gaan doen met de huidige veiligheidssituatie in het gebied worden vanuit een integraal plan voor cameraopstellingen de eerste camera's in het gebied geplaatst.

Voorgesteld wordt om een camera te plaatsen bij de entree vanaf de snelwegen naar de belangrijkste ontsluiting van het gebied (Verbindingsweg) en een camera aan de andere zijde van het bedrijventerrein, langs de Verbindingsweg, richting Ridderkerk. De Verbindingsweg is een doorgaande weg moet goede vluchtmogelijkheden.

Bij de nieuwbouw van Van Gelder is al gebleken dat zeer regelmatig is ingebroken en spullen zijn ontvreemd. Van Gelder heeft zelf maatregelen getroffen door tijdelijke camera's te laten plaatsen.

Metten is weten

Nieuw Reijerwaard is een bedrijventerrein in ontwikkeling. Er is op het gebied van veiligheid nog geen ervaring met onveilige situaties. Vanuit gemeente Ridderkerk zullen gegevens van meldingen uit de omgeving worden aangeleverd om een eerste gevoel met veiligheidsaspecten in het gebied te krijgen.

In dat kader is het nu niet zinvol een volledig veiligheidsplan voor het gehele gebied volledig uit te rollen, maar om dit uit te rollen in relatie tot de eerste ervaringen op het gebied van veiligheid in het gebied. Wel zullen in deze aanloop in overleg met gemeente Ridderkerk de strategische plaatsen voor camera's worden bepaald, waarna dit afhankelijk van de ontwikkelingen geleidelijk aan kan worden ingevuld.



Afbeelding 2; opstelling dome-camera's fase 1 en vervolgfases

Benaderen van marktpartijen

Voorgesteld wordt om op basis van bovenstaande aanpak enkele marktpartijen te benaderen en een voorstel voor hun aanpak en prijsvorming op te vragen als vanuit een Request for Proposal.

De te benaderen marktpartijen zullen worden verzocht om onder andere de volgende aspecten met bijbehorende concrete toelichting in het voorstel te verwerken:

- a) Een slimme, duurzame en integrale oplossing voor het gehele gebied van Nieuw Reijerwaard, maar tevens een optiek voor verdere uitrol naar de omliggende terreinen;
- b) Aanbevolen hard- en software, de inrichting hiervan en de koppelbaarheid met mogelijke toekomstige andere systemen, zoals gedacht voor truckparking of docktoewijzing;
- d) Software updates en het zorg dragen hiervan;
- e) De mogelijkheid van integratie van (service)applicaties met systemen van de overheid (database valse kentekens, criminelen, ect.), via de politie in te richten;
- f) Betrouwbaarheid, bedrijfszekerheid, (harde) prestaties en backup van het systeem, met foutpercentages van de hard- en software, zowel per component als voor het gehele systeem;
- g) Risicomanagement;
- h) (kosten van) Service, onderhoud, opvolgtijden en garanties;
- i) Een voorstel voor de inzet van surveillance in relatie tot de technische oplossingen;
- j) Een voorstel voor de inzet van Backoffice- en meldkameractiviteiten;
- k) Een transparante specificatie van de totale investering, prijzen per eenheid tbv uitbreiding op termijn, opgebouwd uit de verschillende componenten met daarbij rekening houdend met de uitgiftesnelheid van Nieuw Reijerwaard;
- l) Implementatie-/montagekosten bij zowel de eerste als de volgende fasen;

- m) Prijsindex van de investeringen en exploitatie voor de komende drie jaar;
- n) Een indicatie van het energieverbruik van de installaties en de mogelijkheid van aansluiting op het te realiseren gelijkstroomnet;
- o) De afschrijvingstermijn van de installaties met een indicatie van de vervangingskosten van de installaties na de afschrijvingstermijn.

Op basis van de ontvangen voorstellen kan een partij worden geselecteerd die, bij goed functioneren, als samenwerkingspartner langdurig kan worden ingezet voor deze veiligheidsaspecten.

ENGIE, waarmee een concessieovereenkomst is afgesloten in het kader van duurzame energie voor Nieuw Reijerwaard, levert deze systemen, waarbij de mogelijkheid ontstaat om systemen op het gebied van verlichting en veiligheid te integreren. ENGIE is gevraagd vanuit een integrale visie en aanpak een concreet voorstel te doen voor de aanpak veiligheid voor het gebied, om te komen met diensten voor de ondernemers in het gebied en om een voorstel te doen voor de beveiliging van de truckparking en mogelijkheden voor docktoewijzing.

Bijlage VI Diensten ENGIE inzake veiligheid voor gebied en kavels



Integrated Security

Beveiligen is maatwerk
Foodcenter Nieuw Reijerwaard

ALGEMEEN CAMERATOEZICHT

De *Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard* wil een *veilige werk- en leefomgeving creëren* op het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein als één van de randvoorwaarden voor het succesvol laten functioneren van dit nieuwe gebied. De integrale benadering van zowel de Fire Safety als de Security onderwerpen zorgt er voor dat niets over het hoofd wordt gezien en de veiligheid van het gebied Nieuw Reijerwaard en haar gebruikers altijd gewaarborgd is.

Security maatregelen

Bij het beveiligen tegen acties van kwaadwillenden spelen veel factoren een rol. Het begint met het bepalen wat er moet worden beveiligd en waartegen. Diefstal van goederen of informatie, sabotage van het proces, imagoschade, veiligheid van personen en handhaven van de openbare orde. Op basis van kansen, effecten, wetsbaarheden en scenario's kunnen dan passende maatregelen worden geselecteerd. Deze maatregelen moeten in evenwicht zijn met het risico dat is geïdentificeerd. Zijn de maatregelen te zwaar dan kan het zijn dat de investering onnodig groot is en de gebruikers onevenredig veel hinder ondervinden van de beveiligingsmaatregelen. Zijn de maatregelen te licht dan is er sprake van schijnveiligheid, alles lijkt goed beveiligd maar is dat niet. Tenslotte is het de kunst om alle beveiligingsmaatregelen, zowel organisatorisch, bouwkundig als elektronisch, optimaal op elkaar af te stemmen.

CAMERATOEZICHT

Het doel is een veilige werk- en leefomgeving te creëren voor gebruikers, ondernemers, werknemers en hun goederen, zowel op sociaal als op fysiek gebied. ENGIE Fire Safety & Security weet wat er technisch mogelijk is, maar redeneren vanuit de behoefte van de klant. Een manier van werken die ons tot uw *veiligheidspartner* maakt.









engie-services.nl/fss

Versie: 1.0 2-10-2018 - BCR - Nieuw Reijerwaard

MODULES: ALGEMEEN CAMERATOEZICHT	= Standaard = Optioneel	Conceptprijzen
Server en beheer PC cameraobservatiesysteem - ENGIE server oplossing - Historische gegevens centrale opslag van beelden over een periode van 28 dagen - ENGIE beheer pc – Bedien- en uitkijkstation		€ 4.500,- € 2.500,-
Observatie toegangen en uitvalswegen bedrijventerrein met camera's in masten, gecombineerd met de straatverlichting (live-beelden) - Waarborgen van doorstroming verkeer - Sociale veiligheid van personeel gebruik makend van openbaar vervoer - Detectie van drugsoverlast en straatraces		Vanaf € 6.000,- / stuk
Aanvullende (sociale) veiligheid geïntegreerd met observatie. - Toepassing van akoestische signalering in observatie		Vanaf € 350,-
Upgrade van observeren naar herkennen van objecten / personen - Toepassing van meer camera's of camera's met een hogere resolutie		Vanaf € 350,-
Onderhoud en secure remote beheer VPN Remote Guard SDO - Afhankelijk van systeemomvang en wensen (SLA)		Eénmalig € 1.250,- Per maand € 50,-

*De beschreven conceptprijzen zijn excl. btw en gebaseerd op reeds beschikbare infrastructurele voorzieningen zoals bijvoorbeeld voedings- en netwerkansluitingen. Additioneel kunnen benodigde en/of vereiste infrastructurele zaken worden gerealiseerd door ENGIE. Algemene Voorwaarden ENGIE zijn van toepassing.

CAMERATOEZICHT BEDRIJVEN

De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard wil een veilige werk- en leefomgeving *creëren* op het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein als één van de randvoorwaarden voor het succesvol laten functioneren van dit nieuwe gebied. De integrale benadering van zowel de Fire Safety als de Security onderwerpen zorgt er voor dat niets over het hoofd wordt gezien en de veiligheid van het gebied Nieuw Reijerwaard en haar gebruikers altijd gewaarborgd is. Ondernemers hebben de unieke mogelijkheid om aan te sluiten op de te realiseren infra van Nieuw Reijerwaard.

camera's te koppelen aan het observatiesysteem van Reijerwaard.

Securitymaatregelen

Bij het beveiligen tegen acties van kwaadwillenden spelen veel factoren een rol. Het begint met het bepalen wat er moet worden beveiligd en waartegen. Diefstal van goederen of informatie, sabotage van het proces, imagoschade, veiligheid van personen en handhaven van de openbare orde. Op basis van kansen, effecten, wetsbaarheden en scenario's kunnen dan passende maatregelen worden geselecteerd. Deze maatregelen moeten in evenwicht zijn met het risico dat is geïdentificeerd. Zijn de maatregelen te zwaar dan kan het zijn dat de investering onnodig groot is en de gebruikers onevenredig veel hinder ondervinden van de beveiligingsmaatregelen. Zijn de maatregelen te licht dan is er sprake van schijnveiligheid, alles lijkt goed beveiligd maar is dat niet. Tenslotte is het de kunst om alle beveiligingsmaatregelen, zowel organisatorisch, bouwkundig als elektronisch, optimaal op elkaar af te stemmen.



Het doel is een veilige omgeving te creëren voor ondernemers, werknemers, de onderneming en hun goederen, zowel op sociaal als op ruimtelijk gebied. ENGIE Fire Safety & Security weet wat er technisch mogelijk is, maar redeneren vanuit de behoefte van de klant. Een manier van werken die ons tot *uw veiligheidspartner* maakt.

DE OPLOSSING

ENGIE realiseert een universeel cameraplatform voor de handhaving van sociale veiligheid en het toezicht in het openbaargebied. De oplossing bestaat uit op elkaar afgestemde hardware en software modules, waaronder management- en analysesoftware en communicatieapparatuur ontworpen volgens het ENGIE principe. De ondernemer sluit hierbij naadloos aan.

VOORDELEN

Eén beheerde omgeving voor uw aangesloten camera's.

Live / Opnames op afstand te bekijken.

Voldoet aan richtlijnen AVG.

Ondersteuning van de meest voorkomende camera vendors.

End-to-end bewaking van de prestaties en beschikbaarheid van alle componenten.

Jarenlange ervaring door partnerships, gerealiseerde projecten en onderhoud.

Toekomstvast infrastructuur, geschikt voor meerdere generaties.

Technische ondersteuning op afstand.

MODULES: CAMERATOEZICHT BEDRIJVEN	= Standaard = Optioneel	Conceptprijzen
Bouwplaatsbeveiliging tijdens bouwactiviteiten - Cameraobservatie, inclusief bewaking via centrale meldkamer - Verrijdbare mast voorzien van verlichting, met accu op zonnecellen		Vanaf € 700,- per maand
Cameraobservatie tijdens exploitatiefase - Toezicht op bewegingen op terrein/inpandig en goederen - Sociale veiligheid van personeel op eigen terrein - Outdoor fixed dome camera HD wandbevestiging		Vanaf € 1.500,- / stuk
Bekijken van beelden algemeen toezicht via webportal beheerder		Eénmalig € 150,-
Digitale integratie van beelden algemeen toezicht in eigen VMS bedrijf		Vanaf € 25,- per maand
Datacommunicatie tussen gebouwen op bedrijventerrein - Aansluiting op eigen glasvezelnetwerk inclusief communicatieapparatuur te gebruiken voor logistieke, intercom en toegangscontrole toepassingen.		Vanaf € 300,- per maand
Bewaking, Signalering en Doormelding van technische alarmeringen naar meldkamer ENGIE BBA - Bewaking koeling / verwarming / beveiliging - Overige technische meldingen		Eénmalig € 1.850,- Per maand € 50,-

*De beschreven conceptprijzen zijn excl. btw en gebaseerd op reeds beschikbare infrastructurele voorzieningen zoals bijvoorbeeld voedings- en netwerktoesluitingen. Additioneel kunnen benodigde en/of vereiste infrastructurele zaken worden gerealiseerd door ENGIE. Algemene Voorwaarden ENGIE zijn van toepassing.



Integrated Security

Beveiligenismaatwerk
Foodcenter Nieuw Reijerwaard

TRUCKPARKING CAMERATOEZICHT

De Gemeenschappelijke Regeling Nieuw Reijerwaard wil een veilige werk- en leefomgeving creëren op het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein als één van de randvoorwaarden voor het succesvol laten functioneren van dit nieuwe gebied. De integrale benadering van zowel de Fire Safety als de Security onderwerpen zorgt er voor dat niets over het hoofd wordt gezien en de veiligheid van het gebied Nieuw Reijerwaard en haar gebruikers altijd gewaarborgd is.

Logistieke bewegingen langs de goederen corridors A15 en A16 kunnen leiden tot *overlast op de parking* in de vorm van *afval, geluid en (verkeers) onveilige situaties* voor zowel de gebruikers alsmede chauffeurs. Dit is onwenselijk. ENGIE Fire Safety & Security weet wat er technisch mogelijk is maar redeneren vanuit de behoefte van de klant. Een manier van werken die ons tot *uw veiligheidspartner* maakt.

DE OPLOSSING

ENGIE realiseert een universeel cameraplatform voor de handhaving van sociale veiligheid en het toezicht in het openbaar gebied. De oplossing bestaat uit op elkaar afgestemde hardware en software modules, waaronder management- en analysesoftware en communicatieapparatuur ontworpen volgens het ENGIE principe. De Truckparking sluit hierbij naadloos aan.

VOORDELEN

Eén beheerde omgeving voor alle aangesloten camera's, zoals bij terreintoegangen, truckparking en decentrale opstellingen.

Ondersteuning van de meest voorkomende communicatie protocollen van alle hedendaagse grote camera vendors.

End-to-end bewaking van de prestaties en beschikbaarheid van alle componenten, inclusief randapparatuur.

Jarenlange ervaring door partnerships, gerealiseerde projecten en onderhoud.

Toekomstvaste infrastructuur, geschikt voor meerdere generaties.

Bij het beveiligen tegen acties van kwaadwillenden spelen veel factoren een rol. Het begint met het bepalen wat er moet worden beveiligd en waartegen. Diefstal van goederen of informatie, sabotage van het proces, imagoschade, veiligheid van personen. Op basis van kansen, effecten, wetsbaarheden en scenario's kunnen dan bijpassende maatregelen worden geselecteerd. Deze maatregelen moeten in evenwicht zijn met het risico dat is geïdentificeerd. Zijn de maatregelen te zwaar dan kan het zijn dat de investering onnodig groot is en de gebruikers onevenredig veel hinder ondervinden van de beveiligingsmaatregelen. Zijn de maatregelen te licht dan is er sprake van schijnveiligheid, alles lijkt goed beveiligd maar is dat niet. Tenslotte is het de kunst om alle beveiligingsmaatregelen, zowel organisatorisch, bouwkundig als elektronisch, optimaal op elkaar af te stemmen.















engie-services.nl/fss

Versie 1.0 2-10-2018 – BCR – Nieuw Reijerwaard

Technische ondersteuning op afstand.

ENGIE biedt een maatwerkoplossing voor de **Truckparking**, als onderdeel van het algemene cameratoezicht te Reijerwaard. Op een schone en goed verlichte parking kunnen truckers hun voertuigen en haar lading veilig

parkeren. Door de parking te voorzien van intelligente camera's wordt een aanvulling gerealiseerd op het gebied van sociale en fysieke veiligheid. De preventieve werking door de aanwezigheid van camera's is een bijkomend voordeel. De toegepaste moderne cameraobservatie van ENGIE is in staat om agressie, rondhangen en diefstal te detecteren. Tevens is het mogelijk om oneigenlijk gebruik van de parking te detecteren, denk hierbij aan foutieve parkeer-bewegingen, overschrijden van parkeertermijnen en verdacht 'rondhangen' van personen. De alarmen en haar ondersteunende beelden kunnen optioneel naar een externe meldkamer worden verstuurd voor alarmopvolging. Onderstaande tabel geeft de investeringen weer voor de invulling van cameratoezicht binnen het gebied Nieuw Reijerwaard.

MODULES: TRUCKPARKING	Standard / Optie* = Standaard = Optioneel	Conceptprijzen
Observatie in- en uitgangen parkeerterrein met camera's in masten, gecombineerd met de straatverlichting (live-beelden) - Toezicht op gebruik - Waarborgen van doorstroming verkeer		Vanaf € 6.000,- / stuk
Aanvullende (sociale) veiligheid geïntegreerd met observatie - Detectie / akoestische signalering - Detectie van diefstal vracht rondom geparkeerde vrachtwagens - Detectie van insluipers / migranten - Aansturing additionele verlichting parking		Vanaf € 350,-
Detectie van oneigenlijk gebruik van parkeervoorzieningen - Detectie van long-term-parking / kamperen - Detectie openbaar dronkenschap, wildplassen en -poepen - Melding aan relevant bedrijf of openbare handhaving		Vanaf € 350,-

*De beschreven conceptprijzen zijn excl. btw en gebaseerd op reeds beschikbare infrastructurele voorzieningen zoals bijvoorbeeld voedings- en netwerkansluitingen. Additioneel kunnen benodigde en/of vereiste infrastructurele zaken worden gerealiseerd door ENGIE. Algemene Voorwaarden ENGIE zijn van toepassing.

Bijlage VII. Parkreglement Nieuw Reijerwaard

Versie 20180430

Nieuw Reijerwaard is een duurzaam bedrijventerrein. Duurzaam zowel in voorzieningen als in gebruik. Het terrein zal ook duurzaam worden beheerd. In dat kader heeft Nieuw Reijerwaard voor een goede gang van zaken op het terrein een reglement opgesteld dat van toepassing is voor alle gebruikers van het terrein. Door het verlijden van de notariële akte van levering aanvaardt koper/gebruiker het verplichte dienstenpakket van Nieuw Reijerwaard en het lidmaatschap van de “Business Club”, inclusief de kosten die hiervoor worden gemaakt en worden gefinancierd vanuit de te heffen ledenbijdrage.

Het verkochte/de kavel maakt deel uit van een groter gebied, tezamen genoemd Nieuw Reijerwaard. Het gedeelte van Nieuw Reijerwaard dat niet in kavels wordt verkocht zal worden gebruikt voor infrastructuur, groenvoorzieningen, gemeenschappelijke voorzieningen. Het totaal aan kavels en het openbaar gebied tezamen vormt het werkgebied van Nieuw Reijerwaard.

Dit parkreglement maakt deel uit van de uitgiftevoorwaarden en is van toepassing voor de eigenaars/gebruikers van het op Nieuw Reijerwaard aanwezige vastgoed.

Definities

Eigenaar: Een als eigenaar gerechtigde tot een kavel, hieronder zijn ook mede-eigenaren respectievelijk hoofdgerechtigden tot een zakelijk genotsrecht begrepen.

Gebruiker: De gebruiker van een registergoed op het bedrijventerrein Nieuw Reijerwaard, al of niet zijnde de eigenaar van dat registergoed.

Het terrein: het gemeenschappelijk gebied van Nieuw Reijerwaard, dus exclusief de kavels, maar inclusief de infrastructuur.

Infra: het geheel van wegen, groen en waterpartijen die behoren tot het gemeenschappelijk terrein van Nieuw Reijerwaard. Onder wegen worden mede begrepen de in die wegen liggende bruggen en viaducten en de tot die wegen behorende bermen en zijkanten.

Parkmanagementorganisatie: De beheer- en uitvoeringsorganisatie die in opdracht van het Bestuur/ALV de doelstellingen van het beheer van het terrein uitvoert.

Parkreglement: het reglement dat het gebruik van het gemeenschappelijk gebied regelt.

Kavels: De te verkopen en verkochte percelen grond van het terrein.

Lidmaatschap: De rechtsverhouding tussen een lid als zodanig en de Coöperatieve Vereniging Parkmanagement Dutch Fresh Port.

Inhoudsopgave

Artikel 1:	Het gebruik van het terrein	pagina 2
Artikel 2:	Het parkmanagement	pagina 2
Artikel 3:	Verkeersregels	pagina 2
Artikel 4:	Veiligheid	pagina 3
Artikel 6:	Zwerfvuil en reststoffen	pagina 3
Artikel 7:	Milieu	pagina 4
Artikel 8:	Vergunningen	pagina 4
Artikel 9:	Aansprakelijkheid en verzekeringen	pagina 4
Artikel 10:	Sanctiebeleid	pagina 5
Artikel 11:	Overige	pagina 5

Artikel 1. Het gebruik van het terrein

- 1.1 Alle gebruikers van Nieuw Reijerwaard dienen het terrein te gebruiken volgens de geldende wetgeving.
- 1.2 Het gebruik van de algemene voorzieningen op het terrein, het wegenstelsel en de groenvoorzieningen inbegrepen, is geheel voor eigen risico. Nieuw Reijerwaard is niet verantwoordelijk en/of aansprakelijk voor schade en/of letsel veroorzaakt door het gebruik hiervan.
- 1.3 De eigenaars en gebruikers van een registergoed op Nieuw Reijerwaard zijn gehouden zich op het terrein te gedragen conform het parkreglement van Nieuw Reijerwaard.
- 1.4 De eigenaars en gebruikers van een registergoed op Nieuw Reijerwaard zijn verplicht lid van de Business Club en zijn vanuit het verplichte lidmaatschap aan de parkmanagementorganisatie verplicht bij te dragen aan de kosten van het beheer en instandhouding van het terrein van Nieuw Reijerwaard.
- 1.5 Het onnodig maken van lawaai en het afspelen van radio's etc. is niet toegestaan.
- 1.6 Voor alle overdekte locaties, waaronder het facilitypoint of horecafaciliteiten op het terrein geldt een rookverbod. Dit geldt eveneens voor de e-sigaret. Alleen in de open lucht mag worden gerookt.
- 1.7 Personen die onder invloed van alcohol en/of verdovende middelen zijn, dan wel handelen of in het bezit zijn van verdovende middelen, zal de toegang tot het terrein geweigerd worden en/of zullen van het terrein worden verwijderd.
- 1.8 Fysiek of verbaal geweld, baldadigheid en/of vernieling, dan wel anderszins ongewenst gedrag jegens gebruikers, bezoekers, het personeel, leveranciers en de aanwezige voorzieningen, wordt niet getolereerd. Personen die zich aan dergelijk gedrag schuldig maken, zullen onmiddellijk van het terrein worden verwijderd. De politie kan hierbij worden ingeschakeld. Veroorzaakte schade, in welke vorm ook, zal worden verhaald, inclusief de verhaalkosten hiervan.
- 1.9 Overnachten op het terrein is verboden.
- 1.10 Door de uitvoering van klein en groot onderhoud kan overlast op het terrein ontstaan. De gebruiker zal deze overlast respecteren. De parkmanager zal deze overlast zoveel mogelijk trachten te beperken, doch kan dit niet geheel voorkomen. De gebruiker heeft geen recht op enig verhaal, direct dan wel indirect, vanwege mogelijk nadelig effect van deze overlast.

Artikel 2 Het parkmanagement

- 2.1 De parkmanager is door Nieuw Reijerwaard aangesteld voor het dagelijks beheer van het bedrijventerrein. De parkmanager is uw aanspreekpunt voor alle zaken het gebruik van het bedrijventerrein aangaande.
- 2.2 Bij het constateren van ongeregelde heden of onrechtmatigheden dient u per omgaande de parkmanager te informeren.

Artikel 3 Verkeersregels

- 3.1 Op het gehele terrein, dus het wegenstelsel en de parkeervoorzieningen, gelden de regels en tekens volgens de wegenverkeerswet.
- 3.2 Voor zover in dit reglement niet anders is bepaald, dient een ieder zich op wegen en (parkeer-)terreinen te gedragen in overeenstemming met de voorschriften zoals door de Verkeerswetgeving voor de wegen die voor het openbaar verkeer openstaan zijn vastgesteld ten aanzien van gedrag, de eisen van inrichting, kenteken- en rijbewijzen.
- 3.3 Het is verboden te rijden met exceptioneel transport tenzij dit transport is voorzien van een tijdig vooraf afgegeven schriftelijke ontheffing door het parkmanagement.
- 3.4 Het is, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de parkmanager verboden goederen of voorwerpen op, aan, of boven de weg te plaatsen, dan wel werkzaamheden op, aan, of boven de weg uit te voeren of te doen laten uitvoeren, die hinder voor het verkeer kunnen veroorzaken.

3.5 Er is onderscheid tussen de openbare weg op het terrein en het door de gebruiker in gebruik zijnde pand en hierbij behorend terrein.

De grens hiertussen wordt bepaald door de zogenaamde erfgrenzen, die in een aantal gevallen alleen op tekening bestaan en niet op het terrein zijn aangegeven. Binnen de erfgrens, dus het terrein dat behoort tot de gebruiker, bepaalt de gebruiker zelf de regels voor wie er op haar terrein mag parkeren en hoe er geparkeerd mag worden.

3.6 Voor de openbare wegen op het terrein geldt een algemeen parkeerverbod.

3.7 Er mag alleen geparkeerd worden op de aangegeven parkeerplaatsen.

3.8 Parkeren op invalideplekken kan enkel met een daarvoor geldende invalidenkaart welke ter controle zichtbaar aanwezig dient te zijn in het voertuig.

3.9 Indien een voertuig verkeerd of zonder geldige vergunning/invalidenkaart staat geparkeerd wordt deze direct en voor rekening van de veroorzaker verwijderd.

Artikel 4 Veiligheid

5.1 Alle personen, al dan niet geüniformeerd, die deel uitmaken van het parkmanagement en het ingeschakelde beveiligingsbedrijf zijn belast met beveiligingstaken en kunnen de gebruikers vanuit deze functie aanspreken, corrigeren en sanctioneren.

5.2 Op het terrein zijn brandblusvoorzieningen aangebracht in de vorm van brandkranen. Deze brandkranen dienen vrij te worden gehouden en mogen niet oneigenlijk worden gebruikt.

5.3 Als gevolg van bevrozing van natte weggedeelten, sneeuw en ijzel kan gladheid voorkomen in de winterperiode. Om de veiligheid te bevorderen, regelt gemeente Ridderkerk de gladheidbestrijding op het gemeenschappelijk terrein.

5.4 De gebruiker dient zorg te dragen voor de gladheidbestrijding op zijn eigen terrein. Nieuw Reijerwaard sluit nadrukkelijk aansprakelijkheid uit ten aanzien van geleden schades.

5.5 Naast de speciale legionella-wetgeving geldt de arbowetgeving, waarin veiligheid van de werknemer door de werkgever wordt gewaarborgd. Een ieder is gehouden aan de naleving van deze wetgeving en daaruit voortvloeiende voorschriften.

5.6 De veiligheidsvoorschriften die door middel van borden dan wel aanwijzingen van het parkmanagement worden aangegeven, moeten volledig en direct worden opgevolgd.

5.7 Voor uw veiligheid is er zowel zichtbaar als niet-zichtbaar cameratoezicht en kentekenregistratie aanwezig ter bescherming van uw en onze veiligheid en eigendommen. Daarnaast vinden surveillancediensten plaats.

Artikel 6. Zwerfvuil en reststoffen

6.1 Het terrein inclusief de wegen worden door gemeente Ridderkerk geveegd en schoongehouden, het zwerfvuil wordt regelmatig opgeruimd.

6.2 Om het terrein netjes te houden dient u afval in de daarvoor bestemde bakken te deponeren; het is niet toegestaan om het afval dan wel etensresten op het terrein achter te laten.

6.3 Het schoonhouden van het terrein is een gezamenlijke inspanning van de gebruikers, het parkmanagement en de gemeente Ridderkerk. De gebruiker is gehouden het terrein zodanig te gebruiken dat er geen overlast ontstaat.

6.4 Binnen de erfgrens van de kavels is de gebruiker tevens gehouden om dit terrein schoon te houden.

6.5 De kosten van de opruimwerkzaamheden, door de gebruiker veroorzaakt, verhoogd met de administratieve afhandelingskosten, worden in rekening gebracht bij de overtreder.

7. Milieu

7.1 Het is verboden zich op het terrein te ontdoen van niet meer gewenste goederen, waaronder stoffen, chemicaliën en schadelijke vloeistoffen etc. Iedere gebruiker is zelf verantwoordelijk om zijn reststoffen op deugdelijke wijze te verwijderen.

7.2 Opslag van brandbare zaken zoals hout, pallets, chemicaliën en kunststoffolie is niet toegestaan.

7.3 De gebruikers dienen zelf zorg te dragen voor de voor hun bedrijfsactiviteiten benodigde vergunningen.

7.4 De parkmanager controleert in opdracht van Nieuw Reijerwaard op naleving en treedt bij overtreding handhavend op. Dit betekent dat er altijd eerst een waarschuwing volgt en u verzocht wordt tot nakoming van de parkregels.

Artikel 8 Vergunningen

8.1 De gebouwen van de gebruiker dienen te voldoen aan alle hiervoor geldende voorwaarden en vergunningen. De gebruiker is zelf volledig verantwoordelijk voor het verkrijgen en nakomen van deze vergunningen (zoals omgevingsvergunning, gebruiksvergunning en milieuvergunning) en de vereiste periodieke inspectiewerkzaamheden.

8.2 Wanneer bij een eventuele schade op het terrein blijkt dat de gebruiker niet heeft voldaan aan het bovenstaande dan zal deze hiervoor volledig aansprakelijk worden gesteld.

8.3 Het is niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de parkmanager in of op het eigen terrein of gebouw een evenement te houden of te doen houden, anders dan in de normale uitoefening van zijn bedrijf.

8.4 Indien toestemming door de parkmanager is verleend dient de gebruiker zelf de benodigde vergunning hiervoor aan te vragen en bij verlening hiervan aan de parkmanager te tonen.

8.5 Werkzaamheden met gebruikmaking van open vuur, zoals lassen, snijden, vlamsolderen, verfabranden, en dakbedekken, mogen alleen worden uitgevoerd indien de uitvoerder van de werkzaamheden beschikt over een vergunning "brandgevaarlijke werkzaamheden" welke uitsluitend schriftelijk vooraf kan worden verstrekt door de parkmanager. Alle benodigde veiligheidswerkzaamheden dienen bij de uitvoering van de werkzaamheden in acht te worden genomen. Wanneer bij een eventuele schade blijkt dat de gebruiker aan bovenstaande niet heeft voldaan, dan wordt de gebruiker volledig aansprakelijk gesteld voor alle directe en indirecte schade.

8.6 Als u toestemming hebt voor brandgevaarlijke activiteiten of toestemming hebt om een eigen werkplaats in gebruik te hebben ontslaat dit u niet van uw eigen verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid.

Artikel 9 Aansprakelijkheid en verzekeringen

9.1 Nieuw Reijerwaard of de door Nieuw Reijerwaard ingeschakelde parkmanager en overig personeel is niet verantwoordelijk en/of aansprakelijk voor schade aan uw eigendommen, op welke wijze veroorzaakt. Dit geldt uitdrukkelijk ook voor schade veroorzaakt door storm, brand, hagel, explosie of andere buitengewone gebeurtenissen.

9.2 Indien schade is toegebracht door opzet dan wel grove schuld van medewerkers van Nieuw Reijerwaard of door haar aangesteld personeel, dan is Nieuw Reijerwaard wel voor deze schade aansprakelijk. U dient deze schade per direct, doch binnen 24 uur, aan de parkmanager/politie te tonen en ter zake door de gebiedsmanager een rapportage op te laten stellen.

9.3 De in eigendom zijnde gebouwen en terreinen van Nieuw Reijerwaard zijn door Nieuw Reijerwaard verzekerd tegen schade en brand.

9.4 Bij schade aan eigendommen van derden, waarbij geen medewerkers van Nieuw Reijerwaard of door haar aangesteld personeel betrokken zijn, dienen de partijen zelf voor schadeafhandeling zorg te dragen. De parkmanager maakt hiervan geen schaderapport op. Het staat de betrokken partijen vrij om de politie in te schakelen.

Artikel 10 Sanctiebeleid

10.1 De parkmanager en/of een extern beveiligingsbedrijf houden in opdracht van Nieuw Reijerwaard toezicht op de juiste naleving van het parkreglement.

10.2 Bij het niet nakomen van, of in strijd handelen met, enige bepaling van de parkregels kan Nieuw Reijerwaard disciplinaire maatregelen ten aanzien van de overtreder toepassen.

10.3 In geval de medewerkers van Nieuw Reijerwaard of door haar ingeschakeld personeel een overtreding constateren, handelen zij als volgt:

- De overtreder krijgt een eerste waarschuwing in de vorm van een mondeling of schriftelijke waarschuwing. De overtreding wordt ook geregistreerd;
- Bij een volgende keer ontvangt de overtreder een tweede en tevens laatste waarschuwing;
- Worden de regels daarna weer overtreden, dan wordt een boete opgelegd, te voldoen aan de parkmanager ter hoogte van € 100,- voor elke overtreding en van ten hoogste € 500,- voor elke dag de niet-nakoming voortduurt en van ten hoogste € 500,- voor elke dag dat de betreffende eigenaar in gebreke blijft met betaling van de opgelegde boete.

Artikel 11 overige

11.1 Op het terrein is het Nederlands recht van toepassing

11.2 In alle overige gevallen die hierboven niet expliciet gemeld zijn, beslist de parkmanager.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met het parkmanagement van Nieuw Reijerwaard, telefoon