

Eindrapport

Onderzoek
Publiekstoegankelijk maken toren Martinikerk

Uitvoerder:
Kenniscentrum Herbestemming Noord
Gedempte Molenwijk 22B
8442 BG Heerenveen
0513 - 249 000

www.herbestemmingnoord.nl
Heerenveen, November 2024

1. INLEIDING

In 2016 heeft destijds gemeente Franekeradeel de eigenaar van de toren van de Martinikerk, de Stichting tot behoud van monumenten in de gemeente Franekeradeel (Inmiddels hernoemd tot Stichting tot behoud van monumenten in de gemeente Waadhoeke), gevraagd een onderzoek uit te laten voeren om de trap en omgang van de toren van de Martinikerk in Franeker toegankelijk te maken voor het publiek.

Het onderzoek is uitgevoerd door Kenniscentrum Herbestemming Noord dat hierbij heeft samengewerkt met Adema Architecten.

Op basis van het onderzoek heeft de Stichting tot behoud van monumenten in de gemeente Franekeradeel in 2017 een scenario voorgelegd aan de gemeente. Dit scenario betreft de realisatie van een nieuwe trap aan de binnenzijde van de toren. De stichting had in de aanbiedingsbrief de volgende belangrijke opmerkingen: Mocht de raad realisatie van optie 3 wenselijk vinden dan willen we nog wel het volgende opmerken. Het stichtingsbestuur zal zelf de exploitatie van de toegang tot de toren niet op zich nemen of daar de verantwoordelijkheid vóór willen dragen. Daarnaast vragen wij aandacht voor het passeren van de drie luidklokken op het moment van beklimming.

De verkenning en de begeleidende brief zijn op 27 juni 2017 via een memo door het college aan de gemeenteraad aangeboden. De haalbaarheidsverkenning laat zien dat er meerdere opties zijn om de toren en omgang toegankelijk te maken. Als het gaat om de financiering en de exploitatie dan is er sprake van een aantal onzekerheden.

De raad heeft op 2 november 2017 het rapport besproken en dat heeft ertoe geleid dat het college is gevraagd een vervolg te geven aan de haalbaarheidsverkenning en te onderzoeken of optie 3 mogelijk te realiseren is. Dit omdat het toegankelijk maken van de toren gezien wordt als meerwaarde en een toevoeging is aan de opknapbeurt van de Breedeplaats en het streven om het toerisme in het centrum te bevorderen.

2. OPDRACHT

Kenniscentrum Herbestemming Noord is in oktober 2023 gevraagd om het haalbaarheidsonderzoek een vervolg te geven.

Kenniscentrum Herbestemming Noord is een samenwerkingsverband tussen Stichting DBF en Steunpunt Monumentenzorg Fryslân.

Kenniscentrum Herbestemming Noord is gevraagd aanvullend onderzoek te doen voortbordurend op het in 2016 verrichte onderzoek. De gemeente wenst inzicht in het volgende:

- Zijn de risico's en aansprakelijkheid van het realiseren en exploiteren van een uitzichtpunt af te dekken middels een verzekering;
- Is de toren toegankelijk als de klokken slaan of luiden.
- Is er zicht op een exploitant van de toren;
- Wat zijn de exploitatiemogelijkheden van de toren;

Bij de te onderzoeken punten moet rekening gehouden worden met het feit dat de eigenaar van de toren heeft uitgesproken de exploitatie niet te willen verzorgen en op geen enkele wijze aansprakelijkheid wenst te dragen.

3. WERKZAAMHEDEN

De werkzaamheden zijn uitgevoerd door Kenniscentrum Herbestemming Noord. Hieronder staan de verschillende werkzaamheden die Kenniscentrum Herbestemming Noord heeft onderzocht, benoemd en toegelicht.

1. **Risico's en aansprakelijkheid**
   Het exploiteren van een uitzichtpunt brengt risico's met zich mee. Onderzocht is welke mogelijkheden er zijn om de aansprakelijkheid af te dekken en op welke wijze de huidige eigenaar niet aansprakelijk gesteld kan worden.

   Hiervoor zijn partijen benaderd die ervaringen met het exploiteren van een uitzichtpunt hebben. Er is ook gebruik gemaakt van advies van de jurist van de gemeente Waadhoeke. Aan een verzekeraar is advies gevraagd over het kunnen afsluiten van een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering.

2. **Slaan en luiden klokken**
   Vastgesteld is dat de klokken beter niet te passeren zijn wanneer deze slaan of luiden. De klokken produceren een hoop geluid wat gehoorschade tot gevolg zou kunnen hebben. Er zijn suggesties gedaan hoe hier mee om te gaan.

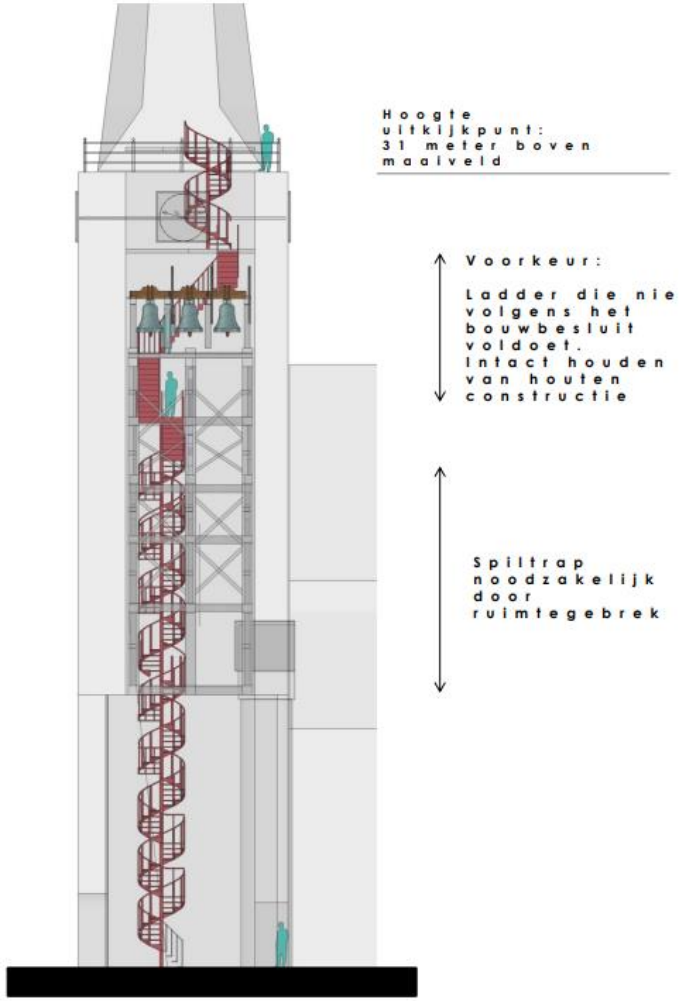
3. **Onderzoeken exploitant**
   De eigenaar van de toren heeft aangegeven de exploitatie van het uitzichtpunt niet uit te willen voeren. Er zijn gesprekken gevoerd om te onderzoeken of er partijen geïnteresseerd zijn in de exploitatie van het uitzichtpunt.

4. **Onderzoeken exploitatie**
   Onderzocht is wat de verwachte opbrengsten van het uitzichtpunt zullen zijn en welke lasten er jaarlijks zijn. Dit heeft geleid tot een exploitatieopzet.

   Hierbij is gebruik gemaakt van de kennis van uitzichtpunten elders in het land. Er is met verschillende partijen gesproken.

4. VOORGESTELD SCENARIO VOOR REALISEREN VAN EEN UITZICHTPUNT OP BASIS VAN ONDERZOEK 2017

Tijdens het eerdere onderzoek zijn drie scenario's uitgewerkt die de toegang tot de toren verbeteren. Destijds is geconcludeerd dat optie drie de meest geschikte optie lijkt. In dit scenario wordt een nieuwe trap geplaatst in de toren. Hierbij zijn ingrepen in het rijksmonument noodzakelijk. Vanwege de constructie kan er geen trap volgens bouwbesluit geplaatst worden nabij de klokken. Daarom wordt voorgesteld op die plek een ladder te gebruiken.



5. SCENARIO REALISEREN UITZICHTPUNT DOOR GEBRUIK TE MAKEN VAN HUIDIGE SITUATIE

Er is in 2016 geen scenario opgesteld waarbij de huidige situatie zoveel mogelijk intact blijft en er aanpassingen gedaan worden om de huidige situatie te verbeteren. Op basis van de inspectie van KHN in 2024 en input tijdens gesprekken in het veld is een quick scan gemaakt van dit scenario. Voordeel is dat in dat geval de kosten lager zullen zijn en er minimale aantasting zal zijn van het rijksmonument.

Toegankelijkheid toren nu

Op 12 maart 2024 is de toren bezocht door KHN. Hierbij is gekeken naar de mogelijkheid om door minimale aanpassingen de toren als uitzichtpunt te kunnen gebruiken.

Hieronder staan de bevindingen. Indien besloten wordt om de toren geschikt te maken voor toegang voor een groter publiek zal een nadere inspectie gedaan moeten worden door een specialist op het gebied van bouwkunde en veiligheid.

- De entree naar de trap is in de huidige situatie door een lage smalle deur.
- Het eerste deel van de trap is zonder leuning en via smalle treden.
- Er bevindt zich een aantal lage punten onderweg met kans op het stoten van het hoofd.
- De deur naar de omloop is smal en laag.
- De omloop heeft een omheining die hoog genoeg lijkt. Een gaas of (glas)plaat aan de binnenzijde kan voorkomen dat er zaken naar beneden vallen.
- De omloop is smal. Elkaar passeren is niet aan te bevelen.
- De omloop wordt op de hoeken belemmerd door een verbinding tussen toren en balustrade.
- Er liggen bliksemafleiders op de vloer. Die hangen boven de grond en zouden beschadigd kunnen worden als iemand er op gaat staan.
- In de huidige situatie wordt het uurwerk gepasseerd. Dit kan door een buitenstaander versteld worden.
- In de huidige situatie moet een bezoeker onder de stangen van het uurwerk doorkruipen om bij de volgende trap te komen.
- De trappen hebben niet allemaal leuningen.

- Sommige trappen zijn erg steil.
- De vloer op de omloop is niet al te breed en laat water staan. De noordkant is glad door algen.
- Bezoek aan de toren is in de huidige situatie niet mogelijk voor mensen die slecht ter been zijn.

Conclusie

Het is mogelijk op dit moment om de toren te bereiken. De huidige situatie is echter niet veilig en voor een grote groep mensen niet toegankelijk. Met enkele aanpassingen is de veiligheid wel te verbeteren, echter is Kenniscentrum Herbestemming Noord van mening dat een bezoek aan de toren dan niet zonder begeleiding kan. Dus hoewel de verwachte investeringen bij het verbeteren van de huidige situatie lager zullen zijn dan het realiseren van een geheel nieuwe trap zal het bezoekersaantal gelimiteerd zijn en zal de inzet van vrijwilligers hoog zijn. Wat betreft de veiligheid zal het realiseren van het in hoofdstuk 4 getoonde scenario voor een veiligere situatie zorgen. Ook zal het bezoek aan het uitzichtpunt dan naar verwachting zonder begeleiding kunnen en de klim zal minder uitdagend zijn.

Kenniscentrum Herbestemming Noord concludeert dat de exploitatiemogelijkheden en de veiligheid het meest vergroot worden door een nieuwe trap te realiseren en niet de huidige situatie te verbeteren. De investeringen bij het aanpassen van de huidige situatie zullen lager zijn maar het potentiële aantal bezoekers zal beduidend lager liggen en de inzet van vrijwilligers zal groot zijn wat een risico oplevert voor de continuïteit.

6. UITZICHTPUNTEN OP ANDERE LOCATIES IN HET LAND

Ervaringen elders

Een aantal uitzichtpunten elders in het land is benaderd om te vernemen hoe het daar georganiseerd is.

Grote of Martinikerk Doesburg

De toren van de Martinikerk in Doesburg is in eigendom van de gemeente. Beklimmingen zijn alleen mogelijk met een torengids en er kunnen maximaal 20 personen mee. De torengidsen zijn vrijwilligers. Verkoop van tickets verloopt via de VVV. De bezoekers zijn zelf aansprakelijk en voor de vrijwilligers is een verzekering afgesloten. De klokken luiden elk kwartier. Kaartjes kosten € 5,- voor volwassenen en € 3,- voor kinderen.

Oude & Nieuwe kerk Delft

In Delft is de gemeente eigenaar van de toren van de oude & nieuwe kerk. De toren is al meer dan 50 jaar te bezoeken als uitzichtplek. De Protestantse Gemeente Delft huurt de toren van de gemeente en is verantwoordelijk voor de exploitatie. Bezoekers beklimmen de toren zelfstandig. Er kunnen maximaal 60 personen tegelijk op de toren aanwezig zijn. Het beklimmen van de toren is op eigen risico en er is W.A.-aansprakelijkheid in combinatie met de verzekering van het kerkgebouw.

Onze Lieve Vrouwetoren Amersfoort

De gemeente Amersfoort is eigenaar van de toren van Onze Lieve Vrouwetoren. Het technisch beheer en onderhoud is uitbesteed aan SRO, een maatschappelijke organisatie die maatschappelijk vastgoed beheert. De inkomsten komen ten goede aan de VVV. De gidsen krijgen betaald. Kaartjes kosten voor volwassenen € 9,50 en voor kinderen € 6,-. Kinderen onder de 5 jaar zijn niet welkom. Het beklimmen gebeurt onder begeleiding van een gids en het is voor eigen risico.

- Het beklimmen van de toren geschiedt op eigen risico.
- De toren is uitsluitend te beklimmen onder leiding van een gids.
- U dient te allen tijde de aanwijzingen van de gids op te volgen.
- De gids kan u verzoeken de toren te verlaten als hij/zij daartoe aanleiding ziet.
- Het beklimmen wordt ontraden aan mensen met een slechte conditie, overgewicht, zwangeren, kleine kinderen en ouderen die slecht ter been zijn.
- Vanwege de veiligheid is het niet toegestaan om kinderen onder de 5 jaar mee te nemen tijdens de beklimming. Dit geld zowel voor de reguliere beklimmingen als voor de kinderrondleiding.
- Het is niet toegestaan om (hand)tassen mee te nemen tijdens de beklimming. Deze kunt u achterlaten op de houtzolder.
- Uw voeten dienen altijd op de vloer te blijven staan. U mag nooit ergens op klimmen.
- Bij gladheid, onweer o.i.d. behoudt de VVV het recht om de rondleiding te annuleren. Tijden onder voorbehoud. Het kan voorkomen dat er een besloten evenement in de Onze Lieve Vrouwetoren is, rondleidingen kunnen dan niet doorgaan
- Op de toren geld een alchohol- en rookverbod.
- Let op: De begintijd van het tijdslot is tevens de aanvangstijd van de rondleiding.
- We verzoeken je om 15 minuten voor aanvang van de beklimming aanwezig te zijn bij de toren.

Informatie voor bezoekers uitzichtpunt Onze Lieve Vrouwetoren Amersfoort (https://www.vvvamersfoort.nl/nl/onze-lieve-vrouwetoren)

7. VERZEKERING EN AANSPRAKELIJKHEID

Risico’s en aansprakelijkheid

Het exploiteren van een uitzichtpunt brengt risico’s met zich mee. De eigenaar van de toren heeft aangegeven niet aansprakelijk te willen zijn voor mogelijke verzekeringsclaims ten gevolge van de exploitatie van de toren als uitzichtpunt. Onderzocht is welke mogelijkheden er zijn om de aansprakelijkheid af te dekken.

Huidige situatie

In de huidige situatie waarin de toren niet als uitzichtpunt wordt gebruikt, kunnen zich situaties voordoen die voor schade en/of letsel zorgen. De eigenaar van het pand is aansprakelijk indien er eventuele gebreken zijn aan het pand. Als de toren als uitzichtpunt gebruikt gaat worden, wordt er een activiteit toegevoegd die kan zorgen voor schade en/of letsel. De eigenaar dient deze activiteit toe te voegen aan de huidige bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering zodat schade veroorzaakt door het pand ook dan verzekerd is.

Als de schade en/of letsel gevolg is van de activiteit zal de exploitant van die activiteit aansprakelijk gesteld kunnen worden voor gebeurtenissen die te maken hebben met die activiteit.



Verzekering en aansprakelijkheid

Een verzekeringsadviseur van de Rabobank is het plan voorgelegd om een uitzichtpunt te realiseren in de Martinitoren in Franeker. Er is gesproken over het toevoegen van een nieuwe trap en het aanpassen van de huidige situatie. Op basis van de input van de verzekeringsadviseur kan het volgende gezegd worden:

Voorkomen van rechtmatige claims

De meest ideale situatie is dat er zich geen gebeurtenissen voordoen die voor een rechtmatige claim kunnen zorgen. Om hiervoor te zorgen moeten er voorzieningen getroffen worden om de kans op schade en/of letsel zo klein mogelijk te maken en dat als er zich wel gebeurtenissen voordoen die voor schade en/of letsel zorgen deze niet te wijten zijn aan de eigenaar of de exploitant. Dit kan geregeld worden door bezoekers instructies te geven over de gevaren van bijvoorbeeld het luiden van de klokken, gehoorbescherming aan te bieden en een contract te laten tekenen waarin staat dat ze de instructies begrepen hebben. De trapopgang en de omheining boven moeten voldoen aan de veiligheidseisen om de kans op vallen zo klein mogelijk te maken. Ook moet de toren aantoonbaar in goede onderhoudsstaat verkeren. Let wel, het geven van instructies en het door bezoekers laten ondertekenen van een contract waarin staat dat ze de instructies begrepen hebben geeft houvast om het risico op aansprakelijkheid te beperken. Het neemt niet de aansprakelijkheid voor materiele en letselschade geheel weg. Belangrijk daarbij is ook een goede controle op het juiste gebruik.

Reden tot claimen

Gesteld wordt dus dat de eigenaar/exploitant ervoor moet zorgen dat de veiligheid van dien aard is dat de kans op ongevallen en claims klein is. Uiteraard kan er zich altijd een onvoorziene gebeurtenis voordoen die voor letsel en/of schade zorgt. Kort gezegd zijn er twee mogelijkheden die ervoor kunnen zorgen dat er een gegronde claim kan worden ingediend in het geval van schade en/of letsel:

1. Er is sprake van een onrechtmatige daad
2. Er is sprake van nalatigheid

Verzekeringen

Verzekeringen eigenaar van het pand

De eigenaar heeft op dit moment drie verzekeringen afgesloten:

1. Brand en stormverzekering via Donatus
2. Aansprakelijkheidsverzekering

3. Bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering

Verzekeringen voor de exploitant van het uitzichtpunt
Als de toren als uitzichtpunt gebruikt gaat worden moet de eigenaar deze activiteit als eigenaar op de bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering meeverzekeren.

De exploitant kan middels een bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering de activiteit verzekeren, eventueel met een ongevallenverzekering aangevuld (overlijden en blijvende invaliditeit voor zowel vrijwilligers als bezoekers). De exploitant kan zelf voor deze verzekeringen zorgen maar mogelijk is het een betere optie om de verzekeringen via de vrijwilligersverzekering van de gemeente te verzorgen.

Situatie in geval van toevoegen nieuwe trap
Indien de huidige situatie geschikt gemaakt wordt om de toren te kunnen gebruiken als uitzichtpunt zal de verantwoordelijkheid bij de eigenaar van de toren komen te liggen. Indien er een nieuwe trap geplaatst wordt in de toren zal het risico bij de eigenaar van het pand komen te liggen, tenzij er voor gekozen wordt om de exploitant eigenaar te laten worden van de trap. Dit kan als de eigenaar van het pand recht van opstal geeft voor die trap aan de eigenaar van de trap. Voor de trap moet de exploitant van het uitzichtpunt dan een huurdersbelang verzekering afsluiten.

Om het eigendom van de trap niet bij de eigenaar van het pand te laten moet dat notarieel worden vastgelegd. Gebeurt dit niet dan zal de trap worden nagetrokken naar het gebouw en wordt de eigenaar van het pand alsnog eigenaar van de trap met het hieruit voortvloeiende risico van gebruik.

Conclusie
Het lijkt mogelijk om ervoor te zorgen dat zowel de pandeigenaar als de exploitant verzekerd zijn voor eventuele gebeurtenissen met claims voor schade en/of letsel tot gevolg. Welke maatregelen er bouwkundig nog allemaal getroffen moeten worden, moet uitgezocht worden door een andere partij. Zoals eerder gesteld is het realiseren van een nieuwe trap een veiligere oplossing dan het doen van aanpassingen aan de huidige trappen.

8. LUIDEN EN SLAAN KLOKKEN

De klokken in de toren slaan elk half uur. Dit geluid is hard en het is de vraag wat dit voor invloed heeft op bezoekers die zich in de toren bevinden. Om te toetsen hoeveel geluid er geproduceerd wordt door de klokken is een meting gedaan. Het betreft een onofficiële meting door middel van een app op een telefoon. Het geluid nabij de klokken is vastgesteld op 114,4 decibel. Op de verdieping er onder is 108 decibel gemeten. Het daadwerkelijke aantal decibels kan afwijken. De meting is niet met officiële apparatuur gedaan en onder andere omstandigheden kan het aantal decibels anders zijn. Zo is het aantal decibels bij een lagere temperatuur hoger (Agentschapwegenenverkeer.be).

Op de site veiligheid.nl wordt aangegeven dat geluiden vanaf 80 decibel schadelijk kunnen zijn. Geluiden van 120 decibel, zoals zwaar onweer of het afvuren van een geweer, kunnen je gehoor direct beschadigen. Er zijn ook bronnen die aangeven dat 115 of zelfs 110 decibel kans geeft op directe gehoorschade.

Conclusie

De meting die is gedaan is bedoeld om een indicatie te krijgen van het geluidsniveau van het luiden van de klokken. De conclusie is dus dat op basis van de indicatie het geluid dat de klokken produceren erg hard is en mogelijk voor schade kan zorgen bij blootstelling. Het gemeten niveau een verdieping lager is een lager geluidsniveau maar nog steeds hard. Geluidsbescherming is nodig als bezoekers zich in de nabijheid van de klokken bevinden op momenten dat deze slaan of luiden. Bezoekers dienen ook vooraf gewezen te worden op het geluidsniveau en welk effect dit kan hebben.

Voor een specifieke meting wordt geadviseerd een specialistisch bureau in te schakelen om een meting te verrichten en aanvullend advies te geven.

9. ONDERZOEKEN EXPLOITANT

Er is met verschillende partijen gesproken die mogelijk een rol zouden kunnen spelen in de exploitatie van het uitzichtpunt. De eigenaar van de toren en de eigenaar van de kerk hebben tijdens het vorige onderzoek aangegeven geen rol te willen spelen.

Onderzoeken exploitant

De VVV ziet wel een meerwaarde in een uitzichtpunt en wil wel kaartjes verkopen. De VVV ziet geen kans om vrijwilligers te leveren.

Er is contact geweest met de aanjager toerisme van Franeker en het Binnenstadsmanagement van Franeker. Zij zien wel meerwaarde in een uitzichtpunt maar zien het inzetten van vrijwilligers als uitdagend. Aangegeven is dat de commerciële partijen in Franeker het druk genoeg hebben met hun eigen bedrijfsvoering.

De Stadsgidsen Franeker zijn benaderd om het uitzichtpunt op te nemen in de stadswandeling en om dan bezoekers naar boven te begeleiden. De reactie vanuit de Stichting Stadsgidsen Franeker was als volgt: Wij zijn van mening dat – hoe leuk het ook is om vanaf de toren de stad te bekijken – een beklimming van de toren geen onderdeel van een stadswandeling kan zijn. Voor de Stichting Stadsgidsen Franeker zien wij hier dan ook geen taak weggelegd.

Eén van de stadsgidsen heeft wel aangegeven mee te willen werken aan het realiseren van een uitzichtpunt in de toren. Met deze persoon is een overleg gevoerd om de mogelijkheden te bespreken.

Van De Vrienden van de Stad Franeker is nog een reactie te verwachten.

Op aanraden van de binnenstadsmanager is contact geweest met twee aanbieders van outdoor activiteiten. Copini heeft al meerdere malen abseilen georganiseerd vanaf de toren. Zij zien geen rol voor het beheren/exploiteren van een uitzichtpunt. Dat past niet bij hun activiteiten.

Tijdens het onderzoek kwam naar voren dat er plannen zijn vanuit een particulier initiatief om de watertoren in Franeker te ontwikkelen. Mogelijk komt hier een uitzichtpunt. Deze locatie ligt niet in het centrum en zal een andere beleving zijn dan de toren van de Martinikerk maar mogelijk zorgt dit voor (ongewenste) concurrentie.

De eigenaar van de toren, Stichting tot Behoud van Monumenten in de Gemeente Waadhoeke, heeft evenals tijdens het onderzoek in 2016 aangegeven de exploitatie van het uitzichtpunt niet uit te willen voeren. Dit standpunt heeft de stichting nog steeds. Indien er een nieuwe trap gerealiseerd wordt en er andere bouwkundige aanpassingen gedaan moeten worden wil de eigenaar meedenken aan de realisatie. Ook wil de eigenaar de nieuw te realiseren zaken in eigendom krijgen en meenemen in het onderhoudsplan.

De kerkelijke gemeente heeft in 2016 aangegeven dat hun vrijwilligers mogelijk wel een rol kunnen spelen in de zomermaanden als de kerk open is maar dat ze geen verantwoordelijkheid willen dragen voor de bezoekers. Tijdens contact in 2024 bleek dat de kerkelijke gemeente wel wil meedenken over het realiseren van een uitzichtpunt en de mogelijkheden om dit te exploiteren. De kerkelijke gemeente beschikt momenteel over 125 vrijwilligers die van 1 mei tot 1 oktober aanwezig zijn in de kerk. Ze zijn aanwezig van maandag tot en met zaterdag. Het lijkt in eerste instantie logisch om voor exploitatie van het uitzichtpunt ook deze periode van het jaar te hanteren. Uitbreiding van de openstelling buiten deze periode is afhankelijk van de mogelijkheden van de exploitant. De vrijwilligers kunnen zorgen voor kaartverkoop en toezicht. De kerk heeft geopperd om eventueel ook met camera's te werken. De vrijwilligers zullen bezoekers niet naar boven begeleiden.

De opbrengsten uit de exploitatie komen dan ten goede aan het onderhoud van de kerk. Het College van Kerkrentmeesters wil nauw betrokken zijn en blijven tijdens de gehele ontwikkeling en uitvoering. De kerk wil nog wel ook zelf onderzoeken met de eigen verzekeraar wat de beste manier is om dit verzekeringstechnisch te regelen. Ook is aangegeven dat de benodigde periodieke keuringen voor de trap geregeld moeten worden.

Er is inmiddels een eerste gesprek gevoerd tussen de kerkelijke gemeente en de Stichting Behoud Monumenten Gemeente Waadhoeke over de plannen tot realisatie van een uitzichtpunt.

10. EXPLOITATIE

Onderzoeken exploitatie

Inleiding

Voor de exploitatie van het uitzichtpunt is de onzekere factor het aantal bezoekers dat het uitzichtpunt gaat krijgen. In de kerk komen volgens de koster jaarlijks tussen de 25.000 en de 30.000 bezoekers. De prognose is dat het Planetarium wel tot 100.000 bezoekers zal trekken. De doelgroep die Franeker bezoekt bestaat uit rustzoekers, landschapspioniers en cultuursnuivers volgens de website van Bestemming Noardwest. Hierbij past een uitzichtpunt op de toren.

Bezoekersaantal

Het is de vraag hoeveel van die bezoekers het uitzichtpunt willen/kunnen bezoeken. Eerder is al geconcludeerd dat om het potentiële aantal bezoekers te vergroten het nodig is een nieuwe trap te realiseren in de toren en dat het aanpassen van de huidige situatie niet voor een groot aantal bezoekers zal zorgen.

Op basis van informatie over andere uitzichtpunten en input van organisaties uit Franeker wordt een bezoekersaantal verwacht van rond de 5.000. Een toegangsprijs van € 5,- p.p. wordt realistisch geacht. Er is een berekening gemaakt voor een bezoekersaantal van 2.500, 5.000 en 10.000.

Investering

Wat betreft de investeringen is er door Adema Architecten in 2017 een schatting gemaakt van een bedrag rond de € 100.000,- excl. BTW voor realisatie van scenario 3. De verwachting is dat deze kosten sindsdien een stuk hoger zijn geworden. De koster gaf ook aan dat de destijds geschetste trap op de begane grond van de toren een mogelijke beperking gaat opleveren voor de toegang voor rouwplechtigheden. De kerkelijke gemeente wil dat de doorgang beschikbaar blijft. Een oplossing hiervoor is noodzakelijk en zorgt mogelijk voor extra kosten. De eigenaar van de toren heeft aangegeven dat de omloop, zeker indien bezoekers onbegeleid naar boven gaan, veiliger gemaakt moet worden. Ook dit brengt waarschijnlijk hogere kosten met zich mee dan in 2017 ingeschat.

Dekking

Er wordt op gerekend dat de investeringen in het geheel gedekt worden zonder kapitaallasten.

Exploitatie

Voor de exploitatie is een aantal aannames gedaan.

De exacte exploitatie is afhankelijk van de exploitant. Er wordt in de exploitatieberekening op gerekend dat het pand en de trap in bezit is van de huidige eigenaar. Het onderhoud en de (mogelijk extra) benodigde kosten voor inspecties kunnen meegenomen worden in de reguliere kosten voor beheer en onderhoud. De kosten voor vrijwilligers zullen beperkt zijn omdat gebruik gemaakt kan worden van bestaande vrijwilligers van de kerkelijke gemeente. De verzekeringskosten worden geschat op € 1.000,-. Voor promotiekosten is een post opgenomen en de administratiekosten zijn bedoeld voor het drukken van kaartjes. De exploitatie als uitzichtpunt zal zorgen voor extra schoonmaakkosten. De gemeente Waadhoeke draagt nu zorg voor het schoonmaken van de toiletten in de kerk omdat die gebruikt kunnen worden door bezoekers van de stad. Mogelijk kan de schoonmaak van de trappen en de omgang hieraan toegevoegd worden. Er wordt ook een bedrag gereserveerd om bijvoorbeeld borden te plaatsen.

Bezoekersaantal	**2.500**	**5.000**	**10.000**
Jaarlijkse exploitatie obv aannames			
Onderhoud	incl.	incl.	incl.
Vrijwilligerskosten	€ 500	€ 500	€ 500
Verzekeringskosten	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Promotiekosten	€ 500	€ 500	€ 500
Administratiekosten	€ 250	€ 250	€ 250
Schoonmaakkosten	€ 500	€ 500	€ 500
Inventariskosten	€ 500	€ 500	€ 500
Overig/onvoorzien	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
Totaal	€ 4.250	€ 4.250	€ 4.250
Entreegeld	€ 5,0	€ 5,0	€ 5,0
Opbrengsten			
Bezoekers	€ 12.500	€ 25.000	€ 50.000
Donateurs	€ -	€ -	€ -
Sponsoren	€ -	€ -	€ -
Giften	€ -	€ -	€ -
Resultaat	€ 8.250	€ 20.750	€ 45.750

Conclusie

Op basis van de geschetste exploitatieberekening lijkt er een positief resultaat te behalen met de exploitatie van een uitzichtpunt in de toren van de Martinikerk. Voor een groot deel van de werkzaamheden kan gebruik gemaakt worden van vrijwilligers en de opbrengst kan gebruikt worden voor het onderhoud van de Martinikerk. Er is binnen de exploitatie ook nog ruimte voor het uitbesteden van werkzaamheden indien daar behoefte aan is.

11. CONCLUSIES

Bezoek uitzichtpunt

- Voor de toegankelijkheid van het uitzichtpunt is in 2017 geopperd om een nieuwe trap te plaatsen. Er is nu ook gekeken of er met enkele aanpassingen van de huidige situatie een uitzichtpunt gerealiseerd kan worden. De conclusie is dat een nieuwe trap de beste optie is om de veiligheid te verbeteren en om voldoende bezoekers te trekken om de investeringen de moeite waard te maken.
- De eigenaar van de toren geeft aan dat bij onbegeleid bezoek de omloop beter toegankelijk en veiliger gemaakt moet worden. Dit zorgt mogelijk voor extra investeringen. Dit moet nader onderzocht worden.
- De eigenaar van de kerk maakt gebruik van de doorgang via de toren. Deze mag niet belemmerd worden door een nieuwe trap. Dit moet meegenomen worden door de partij die het plan maak voor de nieuwe trap naar boven.

Risico's en aansprakelijkheid

- Op basis van het advies van een verzekeringsadviseur lijkt het mogelijk om ervoor te zorgen dat zowel de pandeigenaar als de exploitant verzekerd zijn voor eventuele gebeurtenissen met claims voor schade en/of letsel tot gevolg.
- De kerkelijke gemeente wil de mogelijkheden voor het verzekeren van de toren als uitzichtpunt nader onderzoeken met hun eigen verzekeraar.

Slaan en luiden klokken

- Het geluid van de klokken is erg luid als men er naast staat op het moment van slaan en luiden. Mogelijk met kans op directe gehoorbeschadiging. Om die reden is het aan te raden de klokken te mijden terwijl ze slaan of luiden, gehoorbescherming aan te bieden en vooraf te waarschuwen voor het geluid op de hele en halve uren. Om zekerheid te hebben over het geluid en de mogelijke gevolgen wordt geadviseerd een specialistisch bureau in te schakelen.

Beheer uitzichtpunt

- Er is bij vele partijen enthousiasme over het uitzichtpunt.
- De VVV heeft aangegeven wel te willen zorgen voor kaartverkoop.

- Een vrijwilliger die actief is als stadgids zou wel een rol willen spelen bij het opzetten van een organisatie voor exploitatie van een uitzichtpunt.
- De kerkelijke gemeente is positief over het realiseren van een uitzichtpunt en wil zich wel inspannen om de exploitatie mogelijk te maken. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van de vrijwilligers die ze al inzetten voor het bezoek aan de kerk.
- De eigenaar van de toren wil geen actieve rol bij de exploitatie als uitzichtpunt. De eigenaar wil echter wel eigenaar worden van een nieuw te realiseren trap en zorg te dragen voor het onderhoud. Samen met de kerkelijke gemeente willen ze nauw betrokken worden bij uitwerking van de plannen.

Exploitatie uitzichtpunt

- Indien de investeringen om de toren geschikt te maken als uitzichtpunt zonder kapitaallasten gedaan kunnen worden, is er een positieve exploitatie mogelijk op basis van de gedane aannames.

Overig

- Mogelijk wordt in de watertoren ook een uitzichtpunt gerealiseerd door een particulier initiatief. Afstemming wordt geadviseerd indien besloten wordt een uitzichtpunt op de Martinitoren te realiseren.

12. ADVIES

- Kenniscentrum Herbestemming Noord stelt vast dat een uitzichtpunt technisch haalbaar is, dat er een verzekering is af te sluiten en dat het uitzichtpunt te exploiteren is op basis van de gedane aannames.
- De kerkelijke gemeente heeft aangegeven de mogelijkheden tot het verzorgen van de exploitatie van het uitzichtpunt verder te willen onderzoeken.
- Er heeft zich ook iemand uit Franeker gemeld die al actief is als stadgids en die zich ook wel wil inzetten om een de exploitatie van een uitzichtpunt van de grond te krijgen. Mogelijk kan deze persoon in contact treden met de kerkelijke gemeente.
- Het gevaar van het slaan en luiden van de klokken behoeft specifieke aandacht en er moet met maatregelen voorkomen worden dat er gehoorschade kan ontstaan.
- Geadviseerd wordt het scenario dat in 2017 geadviseerd is nader uit te werken om zicht te krijgen op de huidige kosten voor realisatie. Dit dient te gebeuren in nauwe samenwerking met de eigenaar van de kerk en de kerkelijke gemeente. De eigenaar wenst speciale aandacht voor een veilige omloop en de eigenaar van de kerk wenst speciale aandacht voor het toegankelijk houden van de kerk via de entree van de toren.

In het kader van het onderzoek is er contact geweest met de volgende organisaties:

- Stichting tot behoud van monumenten in de gemeente Waadhoeke (eigenaar martinitoren Franeker)
- Protestantse Gemeente te Franeker (eigenaar Martinikerk Franeker)
- Lid Binnenstadsmanagement Franeker
- Lid Stichting Vrienden van het Koninklijk Eise Eisinga Planetarium
- Aanjager toerisme Franeker
- Verzekeringsadviseur Rabobank
- VVV Franeker en Museum Martena
- Koster Martinikerk
- Kerk Doesburg
- Kerk Amersfoort
- Oude & Nieuwe kerk Delft
- Vrienden van de Stad Franeker
- Stichting Stadsgidsen Franeker
- Lid stadsgidsen Franeker
- Beleidsadviseur recreatie & toerisme gemeente Waadhoeke


HERBESTEMMING
HERBESTEMMING
HERBESTEMMING