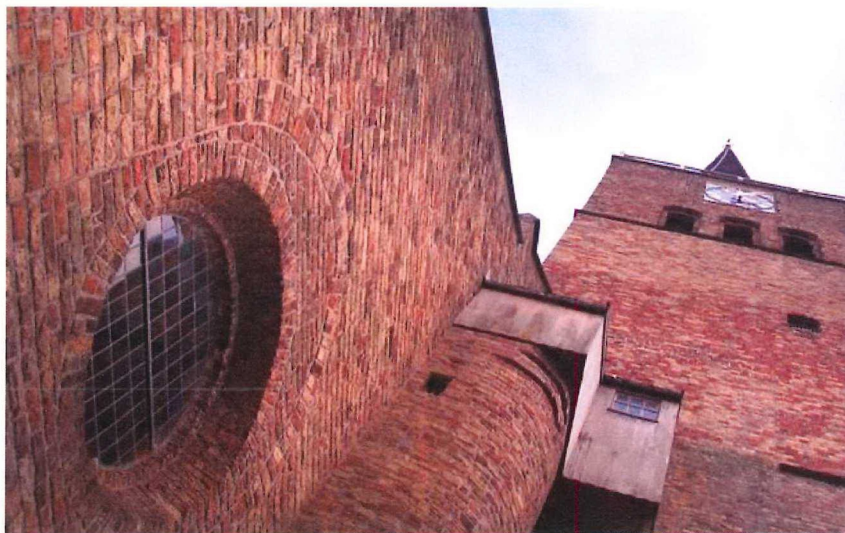


"IN HIELE TOER"

**HAALBAARHEIDSVENKENNING
REALISATIE PUBLIEKSTOEGANKELIJKHEID**

TOREN MARTINIKERK FRANEKER



Beh.	5300
23 FEB. 2017	
23/02/2017	
	
F17.103663	



P/a Biensma 34
9001 ZZ Grou
0800—erfgoed
info@herbestemmingnoord.nl
www.herbestemmingnoord.nl

Februari 2017

Inhoud

1.	INLEIDING	3
2.	OPDRACHT	3
3.	HAALBAARHEIDSVENKENNING	4
3.1.	KADER	4
3.2.	FYSIEKE HAALBAARHEID	5
3.2.1	OPTIES	5
3.2.2	REFERENTIES	8
3.2.3	VEILIGHEID	8
3.2.4	ADVISERINGS- EN VERGUNNINGENTRAJECT	11
3.2.5	ADVIES	13
3.3.	BEHEER	14
3.4.	SAMENWERKING	15
3.5.	ECONOMISCHE HAALBAARHEID	15
4.	ADVIES	20

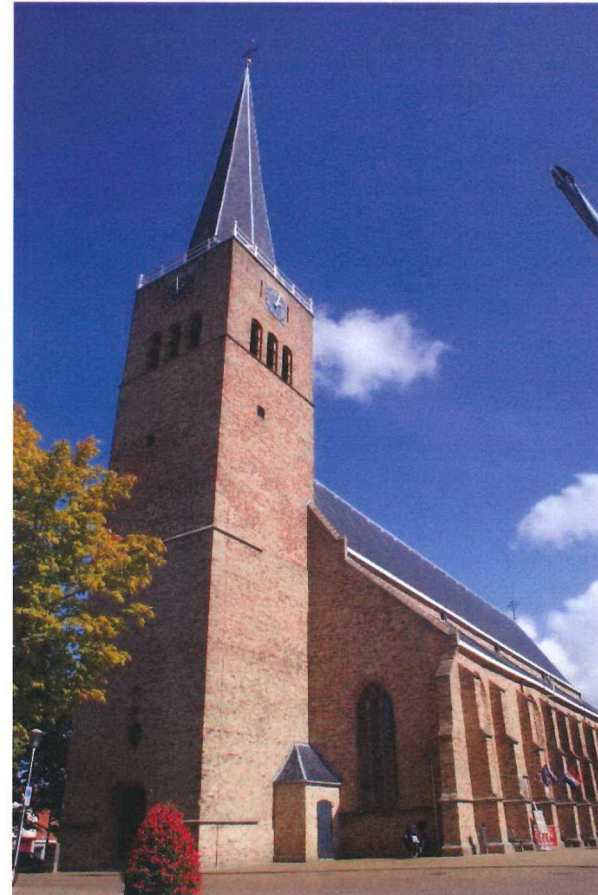
1. INLEIDING

In haar vergadering van 21 januari 2016, heeft de gemeenteraad van Franekeradeel een motie van de FNP (mede ingediend door CU en D66) aangenomen inzake de publieke toegankelijkheid van de toren van de Martinikerk in Franeker.

“It bestjoer fan de ‘stichting tot behoud monumenten in de gemeente Franekeradeel’ oan te setten ta it útfieren fan in helberheidsûndersyk om de trep en omgong fan de toer fan de Martinitsjerke tagonklik te meitsjen foar it publiek”.

2. OPDRACHT

De eigenaar van de toren van de Martinikerk – de ‘stichting tot behoud van monumenten in de gemeente Franekeradeel’ – heeft gehoor gegeven aan deze oproep en heeft ons als Kenniscentrum Herbestemming Noord 27 mei 2016 de volgende opdracht gegeven: **‘onderzoek de haalbaarheid van het toegankelijk maken voor het publiek van de trap en omgang van de toren’.**



3. HAALBAARHEIDSVENKENNING

3.1. KADER

Om de opdracht goed uit te kunnen voeren, is er ook aangegeven dat het nodig is om - naast de fysieke mogelijkheid om een trap en een omgang te realiseren - ook te achterhalen wat de kosten zijn van een dergelijke ingreep, op welke wijze het onderhoud geregeld wordt en wie er verantwoordelijk wordt voor de trap en omgang. In dit onderzoek zijn er dan ook drie (deel)verkenningen:

- Fysieke haalbaarheid

De verkenning fysieke haalbaarheid biedt inzicht in de mogelijkheden van de realisatie van een trap, lift en omgang. Hierbij zijn risico's, veiligheidsvoorschriften en benodigde vergunningen onderzocht.

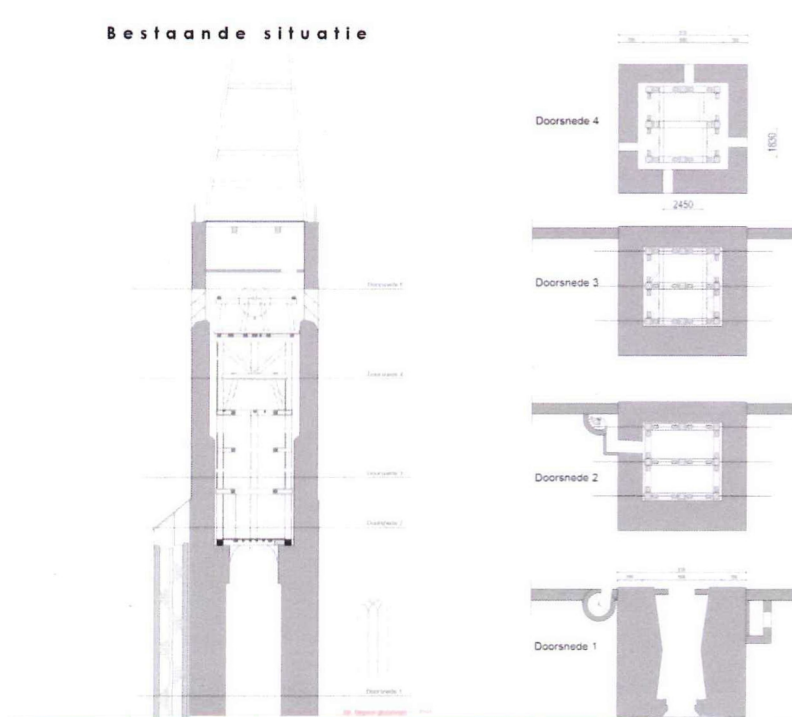
- Economische haalbaarheid

De bij de eerste verkenning ontwikkelde scenario's worden doorgerekend. De investeringen en de kosten voor de exploitatie worden inzichtelijk gemaakt, alsmede de dekkingsmogelijkheden.

- Beheer

Om te onderzoeken of de trap en de omgang ook in stand gehouden kunnen worden, is gekeken naar welke partij(en) in beeld zijn aangaande eigendom en beheer.

Elke verkenning kent zijn eigen advies. Deze verkenningen samengevat in een overzichtsmatrix bieden het zicht op de haalbaarheid van het realiseren van een trap en een omgang.



3.2. FYSIEKE HAALBAARHEID

In eerste instantie werd uitgegaan van het verkennen van twee scenario's; één binnen langs en één buitenom. Bij het uitzetten van deze verkenning bij Adema Architecten te Dokkum bleek dat ook een variant met een lift (o.a. vanwege toegang voor minder validen) de moeite van het onderzoek waard was. Daarnaast kwam later via datzelfde architectenbureau naar voren, dat in het kader van (toeristische) plannen voor de binnenstad zij een vrijwel losstaande uitkijktoren bij de Martinikerk aan het onderzoeken waren. Het voorgaande heeft derhalve tot een drietal opties geleid:

- Optie 1: Lift binnen
- Optie 2: Lift buiten
- Optie 3: Nieuwe trap

Een vierde optie – een trap aan de buitenkant c.q. het verlengen van de bestaande spiltrap is buiten beschouwing gelaten. Deze is zo nauw en smal dat deze moeilijk bruikbaar is voor meerdere bezoekers. Passeren is sowieso niet mogelijk. Bovendien is er geen meerwaarde ten opzichte van een binnentrap of een buitenlift.

In de bijlage staan de drie opties met tekeningen weergegeven. Samen met een globale kostenindicatie komen de voorwaarden, afwegingen, veiligheid(srisico's) en het adviserings- en vergunningentraject m.b.t. tot de eventuele ingrepen en de cultuurhistorische waarde van dit rijksmonument, samenvattend in een matrix naar voren. Als bijlage is een uitgebreid rapport van Adema Architecten opgenomen waarin alle opties zijn beschreven.

3.2.1 *OPTIES*

In alle opties zijn de bouwkundige voorzieningen meegenomen die boven op de toren – het uitzichtpunt zelf – nodig zijn voor de veiligheid.



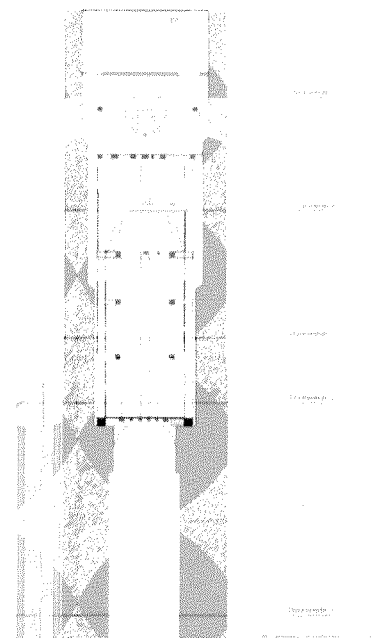
De breedte van de huidige omloop is dusdanig dat hier bezoekers kunnen lopen. Hierbij kan er ook een keuze gemaakt worden om er éénrichtingsverkeer van te maken, opdat bezoekers elkaar niet (steeds) hoeven te passeren. Dit was mede de aanleiding om er geen echt platform van te maken; dan zou er minimaal

één meter bij moeten, en dat zou het beeld van de toren 'onherstelbaar' veranderen. Bovendien rechtvaardigt de toegankelijkheid met lift en trap dit ook niet; alleen met een buitenlift tot de oploop (Optie 2) is er wellicht meer capaciteit nodig, maar die kan dan ook worden gevonden in het verbindings-bordes tussen lift en toren.

Afhankelijk van de hoeveelheid bezoekers, is een rooster in de dakgoot nodig vanwege de betreedbaarheid. Het bestaande smeedijzeren hekwerk blijft bestaan, met een controle van de sterkte en enkele kleine aanpassingen op de hoeken. Aan de binnenzijde hiervan komt een gaas/rooster hekwerk dat aan de veiligheidsvoorschriften voldoet.

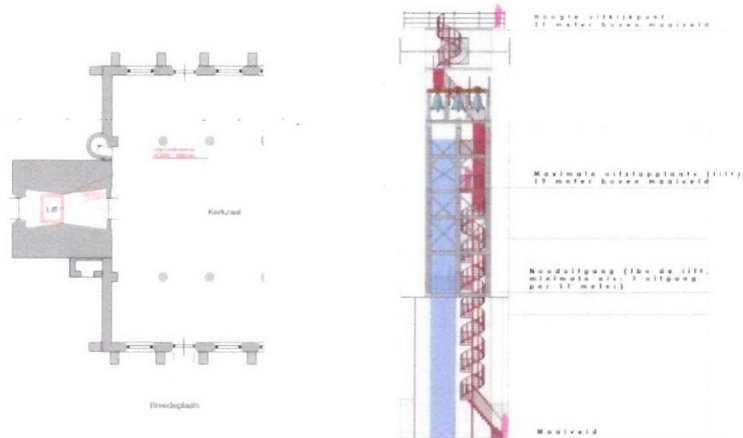
Vanwege de beoogde publiekstoegankelijkheid zijn, zoals eerder aangegeven, ook twee opties met een lift opgenomen (1 en 2), analoog ook aan bijvoorbeeld het uitkijkpunt op de Oldehove te Leeuwarden (zie 3.2.2. Referenties).

Bestaande situatie



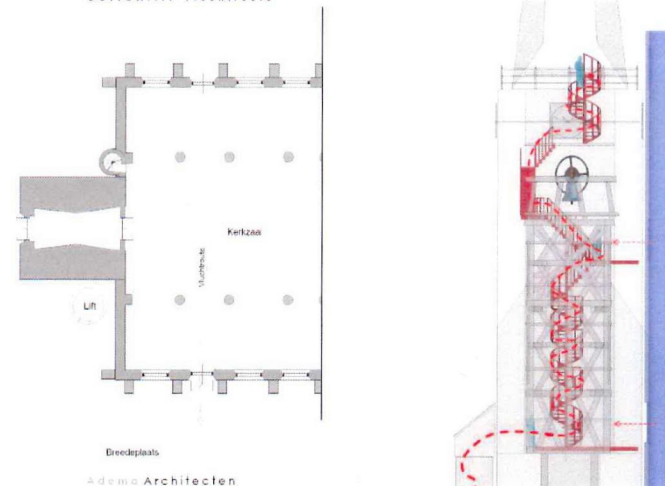
Optie 1 kent een lift en een trap in de toren. De lift kent een maximale uitstapplaats op 19 meter (boven maaiveld), aangezien het onmogelijk is om een lift door of langs de klokkenstoel te realiseren. Er is dus geen mogelijkheid om een lift binnendoor helemaal tot aan het uitzichtpunt op 31 meter hoogte te realiseren. De laatste 12 meter dienen te allen tijde met een trap te worden overwonnen. De kosten voor deze variant worden op € 168.443,- excl. BTW geschat.

Variant 1: Binnenlift



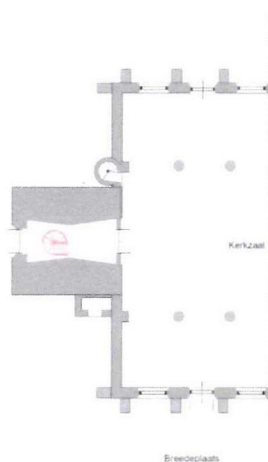
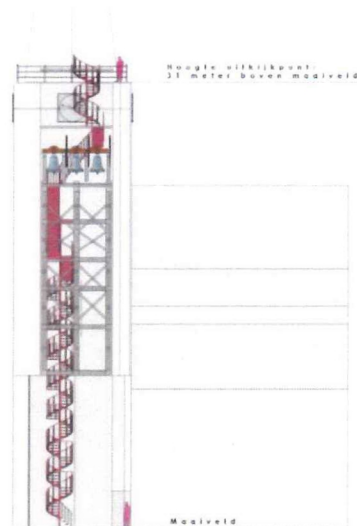
Optie 2 kent een lift aan de buitenzijde in de zuidwestelijke oksel van toren en kerk en een trap in de toren. Er is een mogelijkheid om met de lift helemaal tot aan het uitzichtpunt op 31 meter hoogte te komen. Vanwege de veiligheid is het nodig om 2 extra plekken te maken waar bezoekers de lift kunnen verlaten. Om dit te realiseren is het nodig een doorgang te maken in de toren. De kosten voor deze variant worden op € 517.103,- excl. BTW geschat. De lift zou in de toekomst ook gebruikt kunnen worden om de bovenverdieping van de Martinikerk te ontsluiten voor interessante functies.

Buitenlift vluchtroute



Optie 3 kent geen lift en bestaat alleen uit een nieuwe wenteltrap in de toren. Een variant binnen deze optie zou ook nog kunnen zijn dat de oude kleine wenteltrap wordt benut, die in de noordwestelijke oksel tot 11 meter hoogte reikt. De ingang daarvan is op dit moment niet in de toren maar in de kerk. Hiervoor is bij 3.2 al aangegeven dat die variant niet in ogenschouw werd genomen vanwege de zeer moeilijke bruikbaarheid voor meerdere bezoekers. De kosten voor deze optie (een gehele trap in de toren) worden op € 95.550,- excl. BTW geschat.

Variant 3: Zonder lift



3.2.2 REFERENTIES

In de keuze van de opties is naar vergelijkbare uitzichtpunten op (kerk)torens gekeken. Zo is op de Oldehove te Leeuwarden een glazen uitzichtpunt (buiten de contour) op de oostkant gekomen, waarbij in de toren een lift is aangebracht. Anderzijds is naar een andere Martinitoren gekeken en wel die in Groningen. Daar is alleen sprake van een trap en spelen veiligheidsrisico's in samenhang met de omloop op de toren al waar het uitzicht rondom is. De referentie aan deze twee andere 'uitzicht-kerktorens' komt verder in deze herbestemmingsverkenning meer aan de orde bij de aspecten beheer en onderhoud en bij de economische haalbaarheid.

3.2.3 VEILIGHEID

Aansprakelijkheid voor opstallen

Het grootste risico dat zich kan voordoen, is wanneer er een ongeval plaatsvindt in de vorm van het naar beneden vallen van een bezoeker of als de bezoeker schade lijdt door het breken van materiaal. De aansprakelijkheid voor eventuele ongevallen op de toren is geregeld in art. 6:174 BW, de zogenaamde aansprakelijkheid voor opstallen. Lid 1 luidt als volgt: "De bezitter van een opstal dat niet voldoet aan de eisen die men daaraan in de gegeven omstandigheden mag stellen, en daardoor gevaar voor personen of zaken oplevert, is,

wanneer dit gevaar zich verwezenlijkt, aansprakelijk, tenzij aansprakelijkheid op grond van de vorige afdeling zou hebben ontbroken indien hij dit gevaar op het tijdstip van het ontstaan ervan zou hebben gekend". Uit lid 5 volgt dat degene die in de openbare registers als eigenaar van de opstal of van de grond staat ingeschreven, vermoed wordt de bezitter van de opstal te zijn. In dit geval is dat de stichting tot behoud van monumenten in de gemeente Franekeradeel. De stichting is dus de rechtspersoon die in het geval van een mogelijke aansprakelijkheid kan worden aangesproken.

In lid 4 wordt een definitie van het begrip opstal gegeven welke als volgt luidt: "Onder opstal in dit artikel worden verstaan gebouwen en werken, die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken". De toren valt onder deze definitie en wordt in het kader van dit artikel dan ook als opstal aangemerkt.

Vereisten voor aansprakelijkheid

Het criterium voor aansprakelijkheid van opstallen dat lid 1 geeft, is het volgende: "Het niet voldoen van de opstal aan de eisen die men daaraan in de gegeven omstandigheden mag stellen, waardoor gevaar voor personen of zaken ontstaat en verwezenlijking van dit

gevaar voor aansprakelijk zorgt, tenzij aansprakelijkheid op grond van afdeling 6.3.1 BW zou hebben ontbroken indien de bezitter dit gevaar op het tijdstip van het ontstaan ervan zou hebben gekend."

Dit criterium is uitgewerkt in de jurisprudentie en literatuur. "Het criterium voor aansprakelijkheid is (net als bij roerende zaken) de gebrekkigheid in ruime zin. Het artikel omschrijft dit als de eisen die men in de gegeven omstandigheden aan de opstal mag stellen. Niet reeds bij een verhoogde kans op schade, maar pas wanneer niet aan die eisen is voldaan, verkeert de opstal in een gebrekkige toestand. Aan de rechter is overgelaten om aan de hand van de omstandigheden van het geval te beoordelen welke eisen men aan de opstal mag stellen. Zo hoeft niet voldoende te zijn dat de opstal in algemene zin voldoet aan alle veiligheidsvoorschriften van brandweer en arbeidsinspectie.

Aangezien het de bedoeling is dat de toren voor het publiek toegankelijk wordt, dan is tevens het volgende van belang:

"Bij een voor het publiek toegankelijk gebouw of werk zal eerder van een gebrekkige toestand sprake zijn dan bij een niet-openbaar gebouw of werk. Evenzo een voltooid bouwwerk in vergelijking met een bouwwerk in aanbouw. Verder kunnen de genoemde eisen afhangen van de al dan niet aanwezigheid van waarschuwborden

(TM, Parl. Gesch. 6, p. 755). Of de opstal voldoet aan de objectieve eisen die men daaraan in de gegeven omstandigheden mag stellen hangt mede af van het te verwachten gebruik en bestemming van de opstal, de kans op verwezenlijking van het gevaar voor personen of zaken en welke onderhouds- en veiligheidsmaatregelen mogelijk en redelijkerwijs te vergen zijn.

Het is dus van belang om goed voor te bereiden voordat de toren opent. In het geval dat het publiek met een trap omhoog loopt, kunnen mogelijke voorzorgsmaatregelen zijn: waarschuwborden waarop risico van uitglijden wordt afgebeeld, het aanbrengen van trapeuningen, genoeg lucht en licht in de trapgang naar boven zodat mensen niet onwel worden. Eenmaal boven aangekomen, dienen aan de randen van de toren te zijn aangebracht: naar boven gaande verticale rails, die naar binnen gebogen zijn, zodat niet per ongeluk dan wel met opzet iemand van de toren valt. Deze rails zijn ook aangebracht aan de randen van de Martinatoren in Groningen.

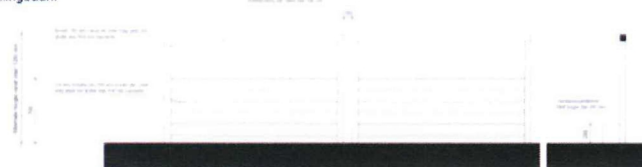
Zoals uit de passages hierboven kan worden afgeleid, is voor opstellen niet zwart/wit vast te stellen wanneer er wel of geen aansprakelijkheid is. Van belang is dus om zoveel mogelijk voorzorgs-

en veiligheidsmaatregelen te treffen om de kans op aansprakelijkheid zoveel mogelijk te beperken.

Veiligheidsvoorschriften

Er moet aan de veiligheidsvoorschriften conform het bouwbesluit worden voldaan. In het bouwbesluit wordt – bij een hoogteverschil tussen een vloer en een aangrenzende vloer van meer dan 13 meter – een vloerafscheiding met een hoogte van ten minste 1,2 meter voorgeschreven. In artikel 2.19 en 2.20 zijn respectievelijk de ‘openingen’ en ‘overklauterbaarheid’ geregeld. Zo mag er geen opening in het hekwerk zijn waar een bol van 0,1 meter kan passeren en geen opstapmogelijkheden tussen 0,2 meter en 0,7 meter boven een vloer.

Een afscheiding als bedoeld in artikel 2.17 of een constructieonderdeel dat, installatie die of onderdeel van een installatie dat aan of naast een dergelijke afscheiding is geplaatst, heeft ter voorkoming van het overklauteren, geen opstapmogelijkheden tussen 0,2 m en 0,7 m boven een vloer, een tredeviak of een vloer van een hellingbaan.



Aangezien de maatregelen voor de veiligheid op de omloop in alle drie opties dezelfde zijn - en uiteraard aan voornoemde voorschriften zullen moeten voldoen - gaat het hier alleen in het verschil van

veiligheid tussen een trap en een lift. Daar een lift in het algemeen iets veiliger is dan een trap (vanwege het 'struikelgevaar'), geniet optie 2 uit veiligheidsoptiek de voorkeur. Immers, optie 1 kent naast de binnenlift toch ook nog een noodzakelijk stuk trap van 19 meter naar 31 meter hoogte.

Risico van de klokken

De klokken in de toren brengen twee mogelijke beperkingen met zich mee voor wat betreft de toegankelijkheid tot de toren. De klokken bewegen tijdens het luiden en zorgen er voor dat bezoekers tijdens het luiden de klokken niet veilig kunnen passeren. Daarnaast brengen de klokken een hoop geluid voort tijdens het luiden. Dit geldt alleen voor optie 1 en optie 3. Niet voor optie 2 aangezien de gehele route buiten de kerk om wordt afgelegd in een gesloten lift.

Om te voorkomen dat bezoekers geraakt worden door luidende klokken wordt geadviseerd 2 hekjes aan te brengen om de onveilige plek af te scheiden. Bij deze hekjes moet een aanduiding komen waarop staat aangegeven tijdens welke tijdstippen ze niet gepasseerd mogen worden.

Voor wat betreft het geluid is er contact geweest met 'Landstra bureau voor bouwfysica'. Het blijkt dat Religieus benodigd klokkenlui is vrijgesteld van juridische aansprakelijkheid. De tijdsaanduiding van de klokken op hele en halve uren is een andere zaak. Er wordt geadviseerd pragmatisch om te gaan met de risico's door bezoekers op de 'gevaren' te wijzen. Er is bij Landstra geen jurisprudentie bekend over vergelijkbare gevallen in verband met de geluidsbelasting. Het wordt geadviseerd om de bezoekers te wijzen op het klokgelui. Zo kunnen bezoekers besluiten om de beklimming zo te plannen dat er geen klokgelui is. Ook is het verstandig om bezoekers aan te bieden gebruik te maken van oorbeschermers. Om het risico geheel uit te sluiten kan er voor gekozen worden om de toegang te koppelen aan de luidvrije momenten. Een deel van de charme van het beklimmen is echter ook juist de aanwezigheid van die klokken en het geluid.

3.2.4 ADVISERINGS- EN VERGUNNINGENTRAJECT

In alle opties dient er in het kader van de veiligheid een vorm van een hekwerk boven op de omloop te komen. Bij een ander ontwerp zou dat - afhankelijk van de vormgeving (bijvoorbeeld in staal en glas) en het eventuele 'oversteken' van een platform - als een beeldverstoring van de rijksmonumentale toren kunnen worden gezien. Gezien echter

het huidige ontwerp met een hekwerk binnen het bestaande (monumentale gietijzeren) hekwerk en gezien de hoogte (31 meter) waarop dit plaats vindt – zal dit in de vergunningenprocedure geen onoverkomelijk bezwaar vormen voor de wettelijke adviseurs Hûs en Hiem (H&H) en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Wel zouden zij graag zien dat er geen hoge hekken (à la Martinatoren Groningen) worden geplaatst. Met genoemde adviseurs zijn op 15 november jl. de opties op hun cultuurhistorische merites besproken.

Zullen de veiligheidsmaatregelen op de omloop in het kader van monumentenzorg bij de adviseurs niet op problemen stuiten, Optie 2 daarentegen, roept meer discussie op. In algemene zin is de filosofie van de wettelijke adviseurs, dat ingrepen bij rijksmonumenten goed denkbaar zijn als zij reversibel zijn, zo weinig mogelijk cultuurhistorisch waardevolle materie aantasten en de beeldwaarde zoveel als mogelijk in stand blijft. In dat licht geniet een variant waar men een trap binnen in de toren plaatst, de voorkeur. Met het toevoegen van een lift in de toren moet er toch meer worden gebroken, waarbij bovendien het deel langs de klokken toch met een trap dient te geschieden en in die optie minder validen niet op de omloop kunnen komen.

Wanneer de lift aan de buitenzijde wordt geplaatst, kan deze toevoeging als een aantasting van de beeldwaarde worden gezien. Als deze los van de toren – met een enkele verbinding – wordt geplaatst, worden weliswaar zo weinig mogelijk intrinsieke waarden van de toren aangetast. Er wordt echter qua ruimtelijke beeldwaarde wel iets toegevoegd. In algemene zin is de filosofie van de wettelijke adviseurs op dat vlak, dat een gebouw als een geschiedenisboek moet zijn te lezen. Als er in deze tijd iets aan wordt toegevoegd, moet ook duidelijk afleesbaar zijn dat het in deze tijd is toegevoegd. Dat kan in de vormgeving en met moderne materialen tot uiting komen. Echter in dit specifieke geval wordt met name door de RCE optie 2 (lift aan de buitenzijde) als een aantasting van de ruimtelijke beeldwaarde gezien. Indien deze optie in vergunningkader voor advies zou worden voorgelegd, kan dit niet direct op positieve adviezen van H&H en de RCE rekenen.

In het licht van het voorgaande geniet een modern vormgegeven traptoren (optie 3) verreweg de voorkeur van de adviespartijen, mits de trap langs de klokken mogelijk is en balken en verdiepingsvloeren zo weinig mogelijk worden aangetast. Een lift binnen (optie 2) ziet men minder zitten, mede omdat het doel – minder validen die ook naar boven moeten kunnen – toch niet gehaald wordt: het laatste stuk

langs de klokken moet toch met een trap. Over optie 2 (lift buiten) zijn H&H en de RCE - hoewel dit de enige optie is waarbij minder validen helemaal boven op het uitzichtpunt kunnen komen – negatief vanwege de aantasting van de ruimtelijke beeldwaarde.

Optie 3 biedt vanuit het ruimtelijk spoor en de cultuurhistorische waarden dan ook het meeste zicht op positieve adviezen en vervolgens zicht op vergunningen.

3.2.5 ADVIES

De voorgaande aspecten in overweging genomen, leidt tot de volgende matrix:

Opties	Risico's	Veiligheid	Vergunningen- traject
1	+/-	+/-	+/-
2	+	++	--
3	+/-	+/-	++

Het advies vanuit de fysieke haalbaarheid is dan ook “Optie 3”

3.3. BEHEER

De toren is eigendom van de 'stichting tot behoud van monumenten in de gemeente Franekeradeel'. De stichting zal verantwoordelijk worden voor de exploitatie van het uitzichtpunt. De extra beheerkosten door toevoeging van een uitzichtpunt zullen uit de exploitatie moeten komen. Vooraf moet duidelijk zijn hoe eventuele tekorten worden gedekt.

Om toegang te krijgen tot de toren moeten bezoekers ergens een kaartje kunnen kopen. Dit kan bij Museum Martena en het Planetarium en bij de Martinikerk welke in de zomermaanden wordt bemand door vrijwilligers. Naar verwachting zal de inzet van vrijwilligers niet afhangen van de gekozen optie. In alle gevallen moeten er voldoende vrijwilligers aanwezig zijn in de kerk en moet er medewerking zijn van het Museum Martena en het Planetarium.

Om bij de trap of de lift te komen wordt er van uit gegaan dat er geen specifieke voorzieningen getroffen worden. Indien de eigenaar behoefte heeft aan een voorziening kan gedacht worden aan het volgende:

App

Openen van deur met app. Deur heeft een speciale cilinder die reageert op de app. Veel gebruikt in de thuiszorg. <http://www.tunstall.nl/nl/aandachtsgebieden/87-vallen/producten/92-carelock.html>

Telefoonnummer

Systeem waarin telefoonnummers ingevoerd kunnen worden en waarin aangegeven kan worden welke deuren er met dat nummer kunnen worden geopend. <http://www.ubiqu.nl/qkey.html>

Tourniquet

In de Martinitoren in Groningen wordt gebruik gemaakt van een tourniquet als toegangscontrole. Deze bevat een telsysteem, zodat er nooit teveel mensen in de toren zijn. Bezoekers kunnen bij de VVV een speciale munt kopen voor deze draaideur, wanneer het maximale aantal bezoekers aanwezig is in de toren, zal de draaideur niet werken.

3.4. SAMENWERKING

Er is contact geweest met Museum Martena, het Planetarium en de Martinikerk. Museum Martena is Toeristisch Informatiepunt en kan doorverwijzen naar het uitzichtpunt. Zij willen ook als museum wel de mogelijkheid onderzoeken naar een combi-entreekaartje. Als redelijke toegangsprijs geven zij € 2,- aan.

Het Planetarium staat positief tegenover de realisatie van het uitzichtpunt. Ook zien zij mogelijkheden in een combi-entreekaart. Als redelijke toegangsprijs geven zij € 1,- tot € 2,- aan. Het Planetarium had in 2014 rond de 46.000 bezoekers. Museum Martena trekt jaarlijks rond de 10.000 bezoekers.

De eigenaar van de Martinikerk is positief over een uitzichtpunt. In de zomermaanden is kerk open. De toren zou dan via de kerk te bezoeken zijn. Mogelijk kan er ook samengewerkt worden op het gebied van vrijwilligers. Dit moet in een later stadium besproken worden.

3.5. ECONOMISCHE HAALBAARHEID

Investeringsen

De benodigde investeringen verschillen per optie. De eigenaar heeft aangegeven niet over de financiële middelen te beschikken om de benodigde investeringen te kunnen doen.

	Kosten
Optie 1: Lift binnen	€ 168.443
Optie 2: Lift buiten	€ 517.103
Optie 3: Nieuwe trap	€ 95.550

Kosten verschillende opties excl. BTW

Een specificatie van de kosten is te vinden in de bijlage. Opgemerkt moet worden dat de kosten voor de lift gebaseerd zijn op schattingen van Adema Architecten. Voor de definitieve prijsvorming is een bestek noodzakelijk.

Dekking

Voor de dekking van de investeringen zijn mogelijk fondsen te benaderen. De Provincie Fryslân kent ook een regeling voor herbestemming van monumenten. Op dit moment is de regeling

gesloten. Vanwege het belang voor de stad Franeker voor het toevoegen van een extra toeristische trekker kan ook de gemeente Franekeradeel benaderd worden.

Opbrengsten

De toegangsprijzen van andere uitzichtpunten in Nederland variëren in prijs. Het beklimmen van de toren van de Nieuwe Kerk in Delft kost € 4,- voor een volwassene. Voor € 7,- kun je de toren beklimmen en zowel de Oude als de Nieuwe Kerk in Delft bezoeken. De Laurenskerk in Rotterdam rekent € 5,- per volwassene, Dit is inclusief een rondleiding door een gids. De toren kan alleen op woensdag en zaterdag worden beklommen. De Dom in Utrecht kan voor € 9,- worden beklommen. Dit doen ongeveer 62.000 mensen per jaar. De kosten voor de beklimming van de Martinitoren in Groningen bedragen € 3,- vanaf de leeftijd van 12 jaar. Jaarlijks trekt dit rond de 60.000 bezoekers. De Oldehove in Leeuwarden trekt rond de 25.000 bezoekers.

Als redelijke toegangsprijs voor Franeker wordt gedacht aan een bedrag tussen de € 1,50 en € 2,50. Afhankelijk van de wijze waarop de bezoeker de toren kan bezoeken. Als de bezoeker de toren met de trap moet beklimmen is € 1,50 een redelijke prijs.

Als de bezoeker het gehele stuk met de lift kan overbruggen wordt een bedrag van € 2,50 geadviseerd. Bij een mix van trap en lift is een prijs van € 2,- redelijk te nemen. Het totale aantal te verwachten bezoekers is afhankelijk van de optie die wordt gekozen. Naar verwachting zal de toren vooral bezocht worden door een oudere doelgroep. De meeste bezoekers zullen komen als er een lift aan de buitenzijde wordt geplaatst. Dit vanwege de betere zichtbaarheid van buiten ten opzichte van de andere 2 opties, omdat deze optie de bezoeker direct naar de top brengt en er meer beleving wordt aangeboden. De minste bezoekers zullen komen bij optie 3 omdat dan het gehele traject afgelegd moet worden met de trap. Optie 1 zal naar verwachting wat meer bezoekers trekken dan optie 3, maar omdat er nog steeds een deel met de trap afgelegd moet worden zal dit niet een grote toename zijn. Ook is het een voordeel bij optie 2 dat er geen probleem ondervonden wordt van het klokgelui. Naar verwachting moet optie 1 rond de 5.000 bezoekers per jaar trekken, optie 2 rond de 8.000 en optie 3 rond de 4.000.

De bezoekers zullen via verschillende kanalen komen. Hierin zijn het Planetarium en Museum Martena belangrijke factoren. Deze partijen kunnen een combiticket aanbieden. Er wordt op gerekend

dat de helft van de bezoekers via een combiticket komt. De overige bezoekers komen omdat ze het bezoek aan de kerk combineren met de toren of bezoekers die alleen de toren bezoeken.

Mogelijk dat de kerk en de toren nog beter bezocht zullen worden als er ontwikkelingen plaatsvinden die de aantrekkingskracht van Breedplaats vergroten. Zo zijn er bijvoorbeeld plannen om de fontein, die in het kader van Culturele Hoofdstad 2018, nabij de Martinikerk te plaatsen.

Andere bronnen van inkomsten kunnen komen uit donateursopbrengsten en giften.

Exploitatielasten

De kosten voor het onderhouden en in stand houden van het uitzichtpunt zijn afhankelijk van de gekozen optie. Er wordt vanuit gegaan dat het onderhoud van de huidige en de nieuwe trap gedekt kan worden uit de huidige onderhoudskosten. De onderhoudskosten van de lift zijn afhankelijk van de gekozen optie. Bij optie 1 bedragen de kosten voor onderhoud en abonnement voor de lift € 3.250,-. Bij optie 2 bedragen deze

kosten € 10.000,-. De verzekeringskosten worden mogelijk hoger dan in de huidige situatie. De eigenaar moet een melding maken bij de verzekeraar dat de toren intensiever gebruikt gaat worden. Dit levert mogelijk een hogere premie op vanwege een verhoogd risicoprofiel.

Naast de kosten voor onderhoud en abonnement komen er nog extra kosten bij voor de exploitatie van het uitzichtpunt. Het betreft kosten voor vrijwilligers, promotie, administratie, schoonmaak en inventaris. Hiervoor zijn bedragen opgenomen van totaal € 5.000,-. Als laatste is er een post onvoorzien van € 1.000,- opgenomen.

Uit de exploitatie blijkt dat optie 1 en 2 een positief resultaat opleveren en optie 3 kostenneutraal is. Deze uitkomst is gebaseerd op de verwachte bezoekersaantallen per optie en een gedifferentieerde toegangsprijs. De uitkomsten zijn sterk afhankelijk van de gehanteerde bezoekersaantallen en toegangsprijs. Een wijziging heeft een direct gevolg voor het resultaat.

Kosten per jaar	Optie 1	Optie 2	Optie 3
Onderhoud toren	incl.	incl.	incl.
Lift onderhoud en abonnement	€ 3.250	€ 10.000	€ -
Vrijwilligerskosten	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500
Verzekeringskosten	pm	pm	pm
Promotiekosten	€ 2.000	€ 2.000	€ 2.000
Administratiekosten	€ 500	€ 500	€ 500
Schoonmaakkosten	€ 500	€ 500	€ 500
Inventariskosten	€ 500	€ 500	€ 500
Overig/onvoorzien	€ 1.000	€ 1.000	€ 1.000
<i>Totaal</i>	€ 9.250	€ 16.000	€ 6.000
Opbrengsten per jaar			
Bezoekers	€ 10.000	€ 20.000	€ 6.000
Donateurs	€ -	€ -	€ -
Giften	€ -	€ -	€ -
<i>Resultaat</i>	€ 750	€ 4.000	€ -
Uitgangspunten/aannames			
Bezoekersaantal	5000	8000	4000
Bezoekers nodig voor break even	4625	6400	4000
Toegangsprijs	€ 2,00	€ 2,50	€ 1,50
Investerings éénmalig	€ 168.443	€ 517.103	€ 95.550



Uitzicht vanaf Nieuwe toren Delft



Uitzichtpunt De Oldehove Leeuwarden



Uitzicht Laurenskerk Rotterdam

Opties	Investeringsen	Onderhoud	Exploitatie	Bezoekers
1	+/-	+/-	+	+/-
2	-	-	++	++
3	++	++	+/-	-

Het advies vanuit de economische haalbaarheid is "Optie 3"

4. ADVIES

Als de adviezen vanuit de (deel)verkenningen worden samengevoegd, ontstaat de volgende matrix:

Opties	Fysieke haalbaarheid	Economische haalbaarheid	Beheer
1	+/-	+/-	+
2	+/-	+	+
3	+	+	+

De conclusie die getrokken kan worden is dat optie 3 de goedkoopste wijze van publieke toegankelijkheid is. Deze optie biedt bovendien ook nog eens de meeste kans op realisering qua investeringen en vergunningen.

Als echter voor een spraakmakend en een naar verwachting meer bezoekers trekkend concept wordt gekozen, ligt optie 2 meer voor de hand. Deze optie is een groter risico in het geval de bezoekersaantallen tegen blijken te vallen, echter biedt deze optie ook de meeste kans op het trekken van meer bezoekers indien er meer inspanningen worden verricht voor het trekken van bezoekers.

Een bijkomend voordeel van deze optie is dat de lift in de toekomst gebruikt zou kunnen worden om de bovenverdieping van de Martinikerk te ontsluiten.



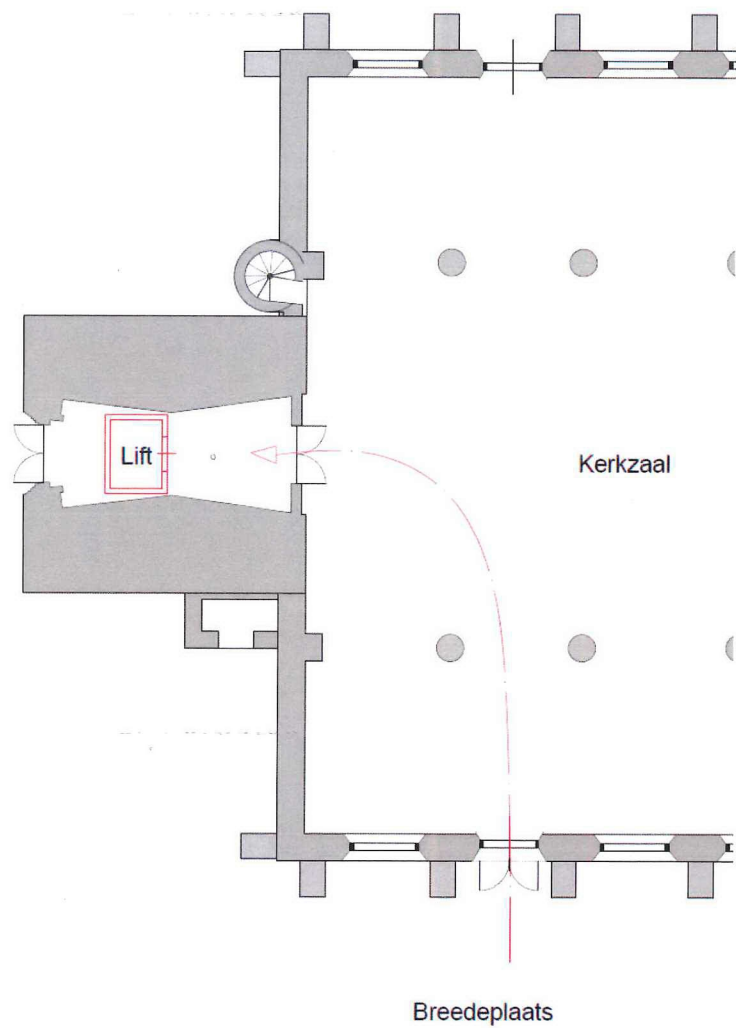
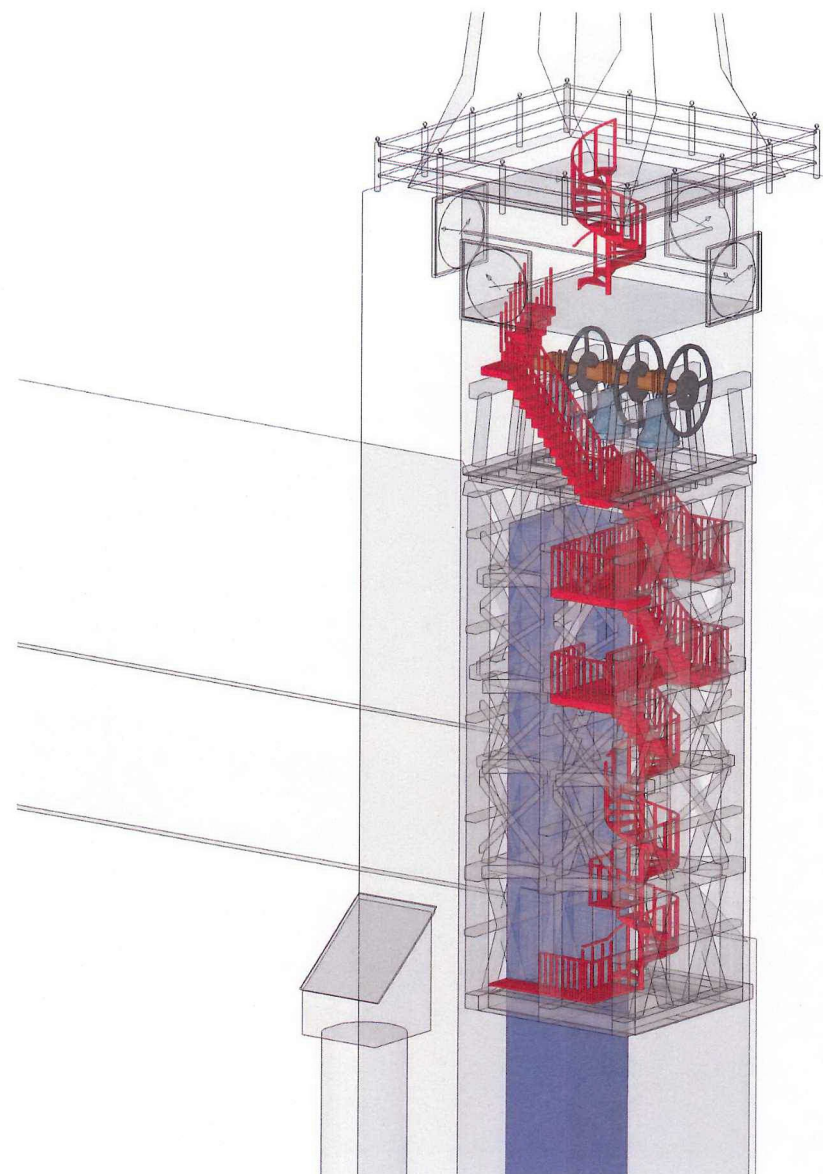
Nr. Omschrijving		optie 1 binnenlift	optie 2 buitenlift	optie 3 Alleen trap
10 bouwkundige kosten	eenheden	bedragen	bedragen	bedragen
aanpassen entree	post	€ 2.500	€ 2.500	€ 2.500
herstel bestaande spiltrap	post	€ 1.500	€ 1.500	
lift	post	€ 65.000	€ 300.000	
Fundering	post	incl	€ 25.000	
Bordessen	post		€ 30.000	
trappen nieuw	post	€ 18.000	€ 18.000	€ 30.000
voorzieningen zolderverdieping	post	€ 5.000	€ 5.000	€ 5.000
expo zolderverdieping	post	€ 12.500	€ 12.500	€ 12.500
verlichting ed	post	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000
aanpassen rondgang (minimaal 1200 hg)	post	€ 7.500	€ 7.500	€ 7.500
voorzieningen rondgang (bezienswaardigheden)	post	€ 7.500	€ 7.500	€ 7.500
subtotalen		€ 129.500	€ 419.500	€ 75.000
20 Advieskosten				
architect/directie	10%	€ 12.950	€ 41.950	€ 7.500
constructeur	stelpost	€ 5.500	€ 7.500	€ 1.500
bouwhistorisch onderzoek	stelpost	€ 3.500	€ 3.500	€ 3.500
asbestinventarisatie	stelpost			
nuts aansluitingen	stelpost	€ 2.500	€ 2.500	
30 Bijkomende kosten				
leges	stelpost	€ 3.000	€ 4.500	€ 1.000
sonderingen	stelpost	€ 1.500	€ 1.500	
40 Diverse kosten				
bliksembeveiligingsinstallatie aanpassen	stelpost	€ 1.500	€ 3.500	€ 1.500
reservering terreininrichting	stelpost	€ 1.500	€ 10.000	€ 1.500
CAR verzekering (bouwkundig)	0,40%	€ 518	€ 1.678	€ 300
onvoorzien	5%	€ 6.475	€ 20.975	€ 3.750
Totalen excl BTW		€ 168.443	€ 517.103	€ 95.550

Optie 1: Binnenlift

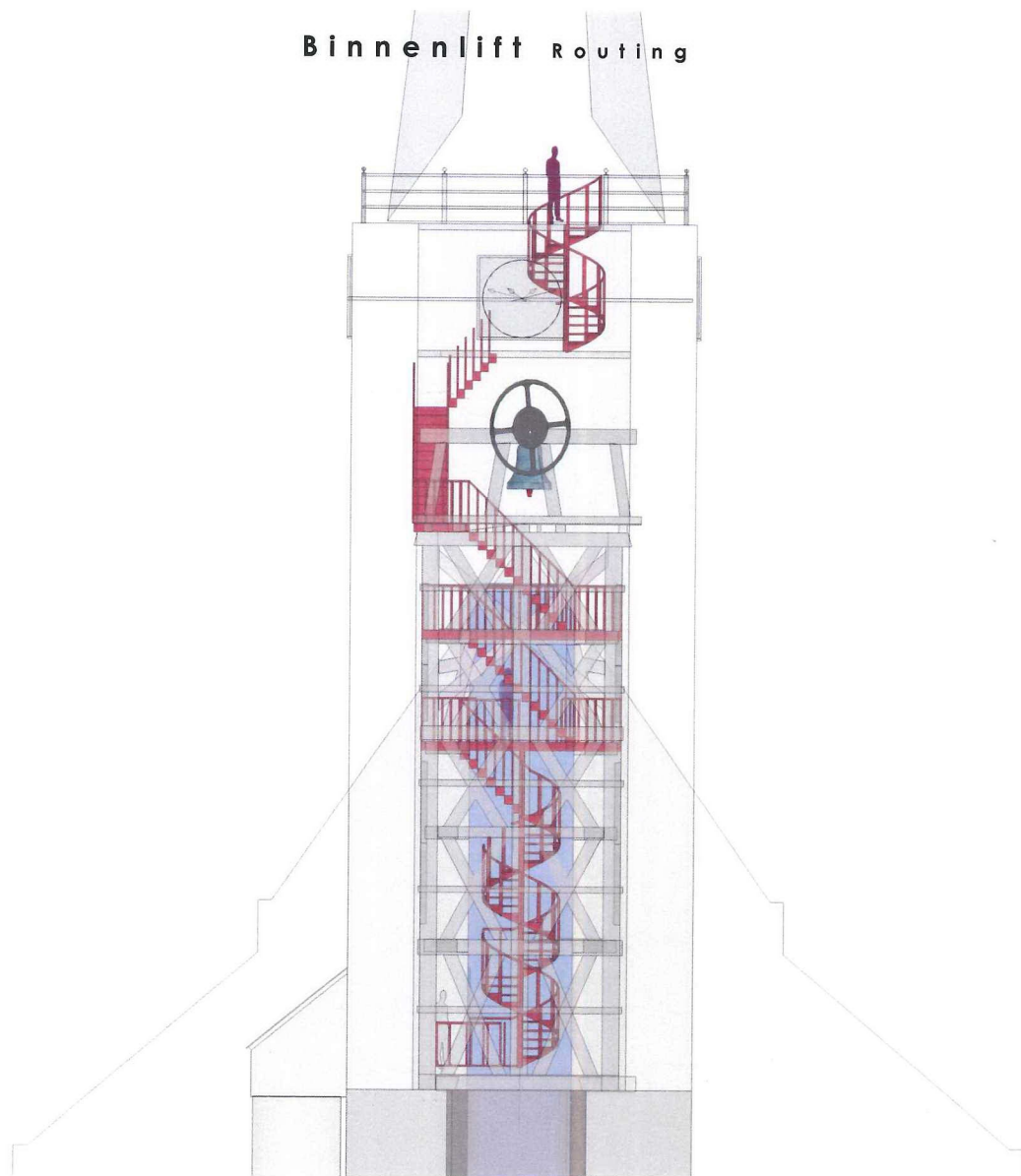
Bij toepassing van een lift aan de binnenzijde kan deze slechts tot vlak onder de klokkenzolder lopen. De laatste 12 meter moet worden overbrugd met trappen. Toegankelijkheid is er derhalve alleen voor redelijk fitte bezoekers.

De bestaande spiltrap dient dan nog wel uitgebreid te worden met een nieuwe trap vanaf de onderzijde van de klokkenstoel tot aan de bovenste liftstop (als vluchtroute bij defecte lift).

Binnenlift Routing

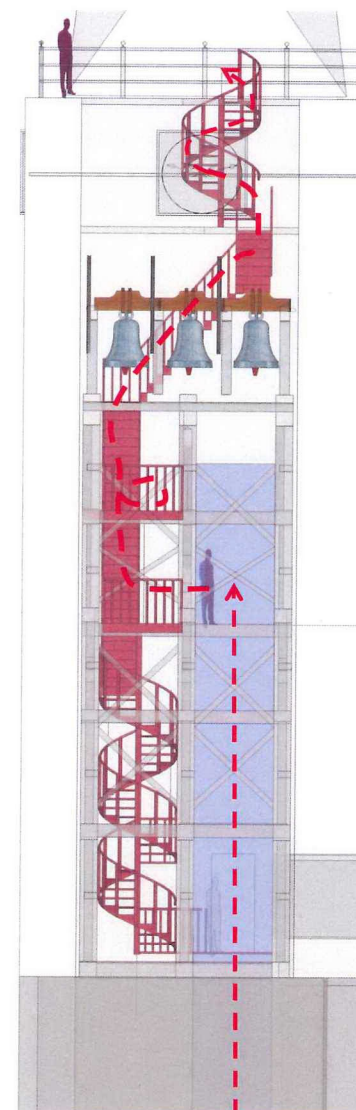


Binnenlift Routing



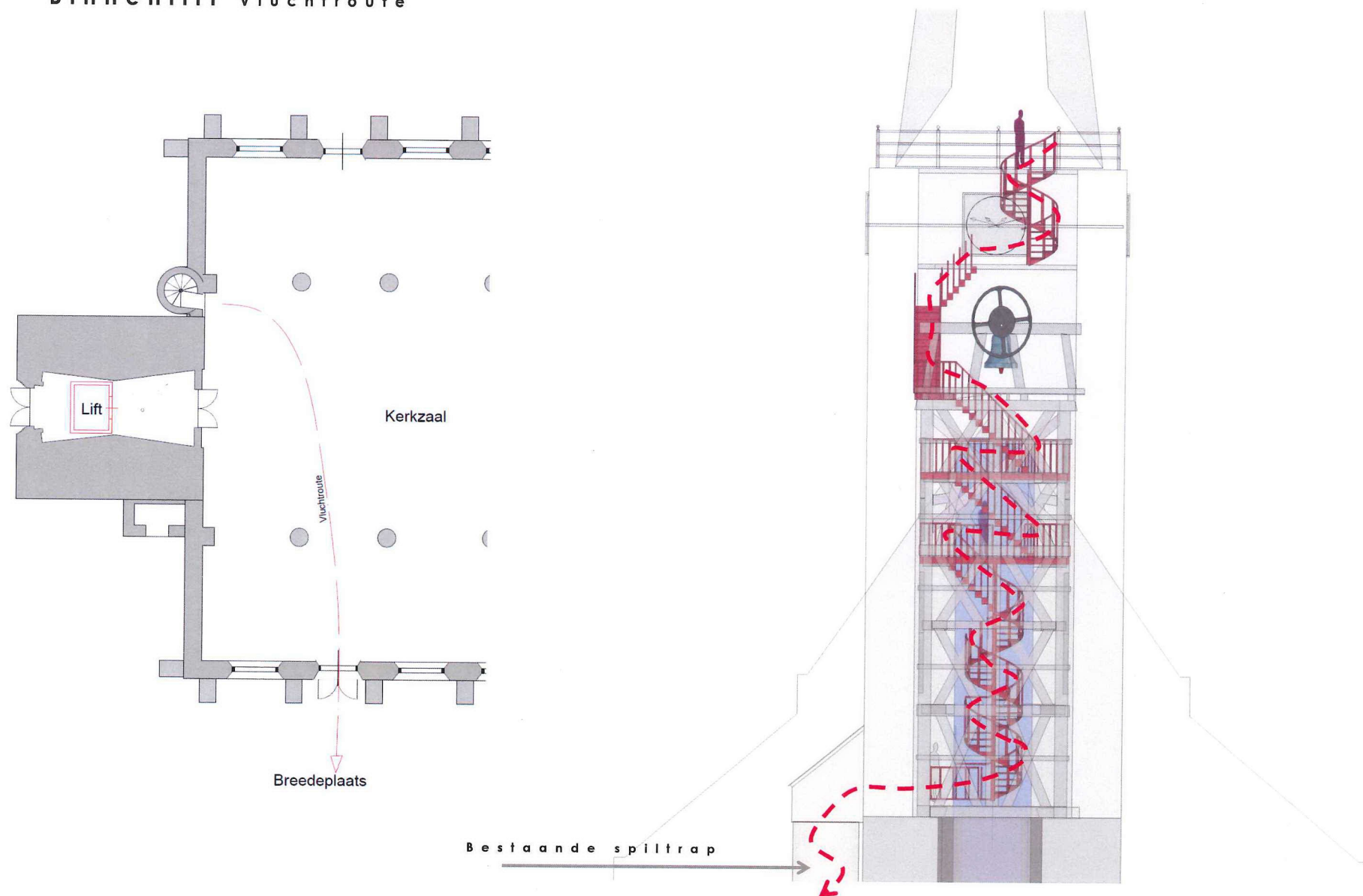
Adema Architecten

Hoogte
uitkijkpunt:
31 meter boven
m a a i v e l d

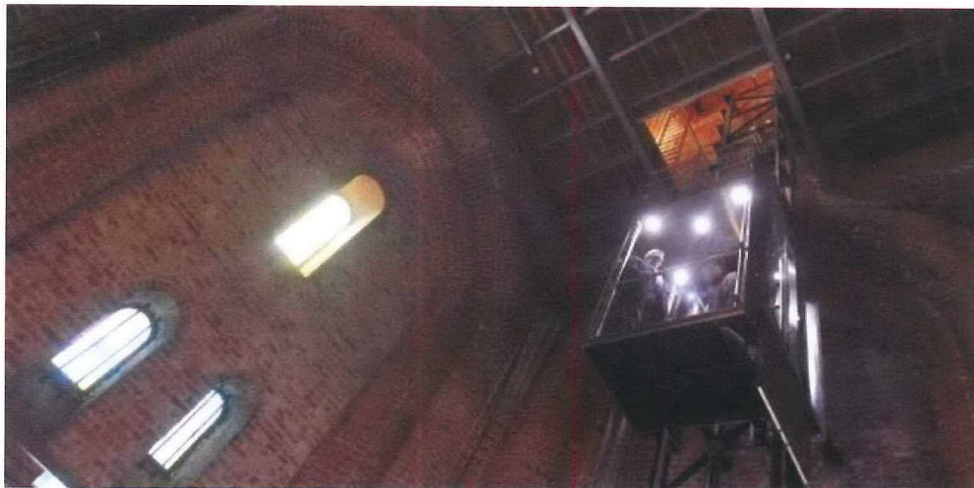


Uitstaphoogte ±
19 m boven
m a a i v e l d

Binnenlift vluchtroute



Binnenlift Referentie



Optie 2: Buitenlift

Bij toepassing van een lift aan de buitenzijde kan toegankelijkheid voor mindervaliden worden gerealiseerd tot aan de torenomgang. Vanwege de monumentale waarden van kerk, het beschermde stadsgezicht en de grote zichtbaarheid is een bijzonder en luchtig ontwerp vereist, maar nog geen garantie voor positieve adviezen van de instanties. Bovendien is dit de kostbaarste optie.

De bestaande spiltrap dient in deze optie ook uitgebreid te worden met een nieuwe trap vanaf de onderzijde van de klokkenstoel tot aan de torenomgang (als vluchtroute bij een defecte lift).

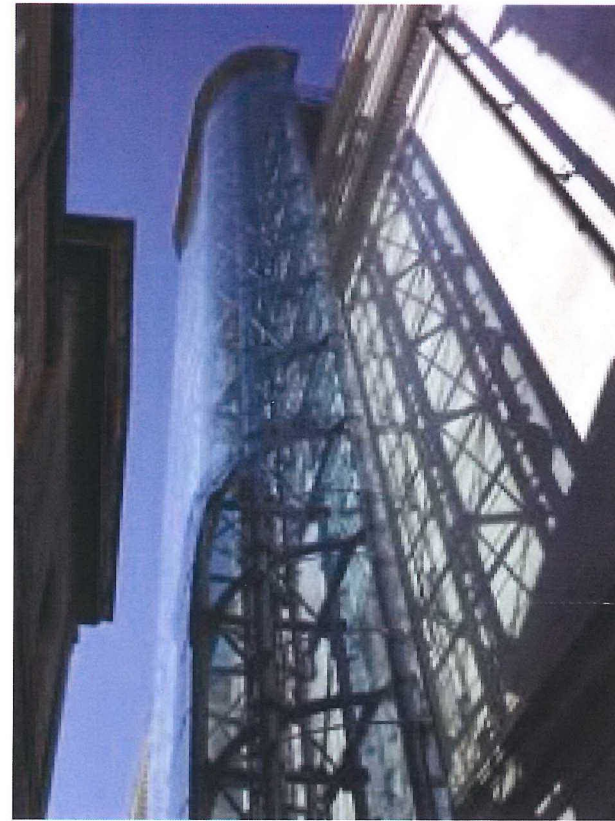
Buitenlift Impressie



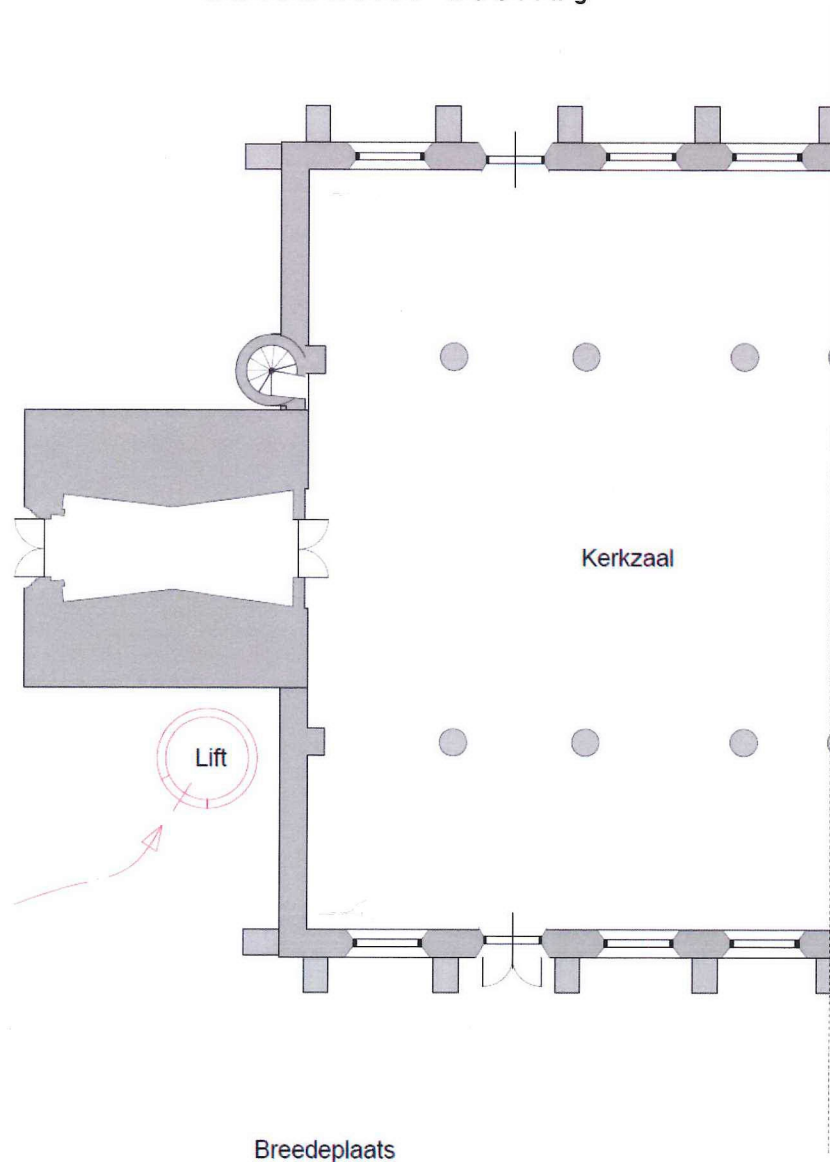
Buitenlift impressie



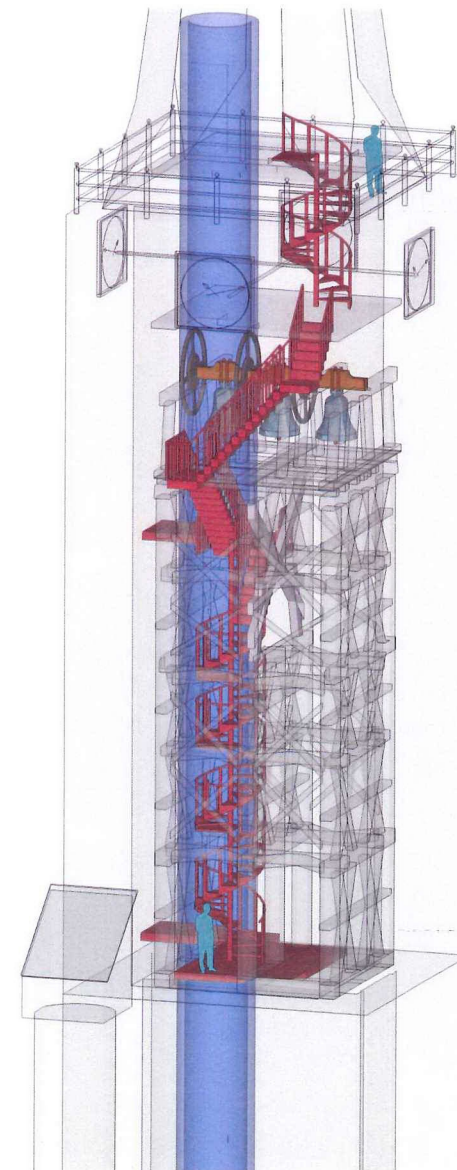
Buitemlift Referentie



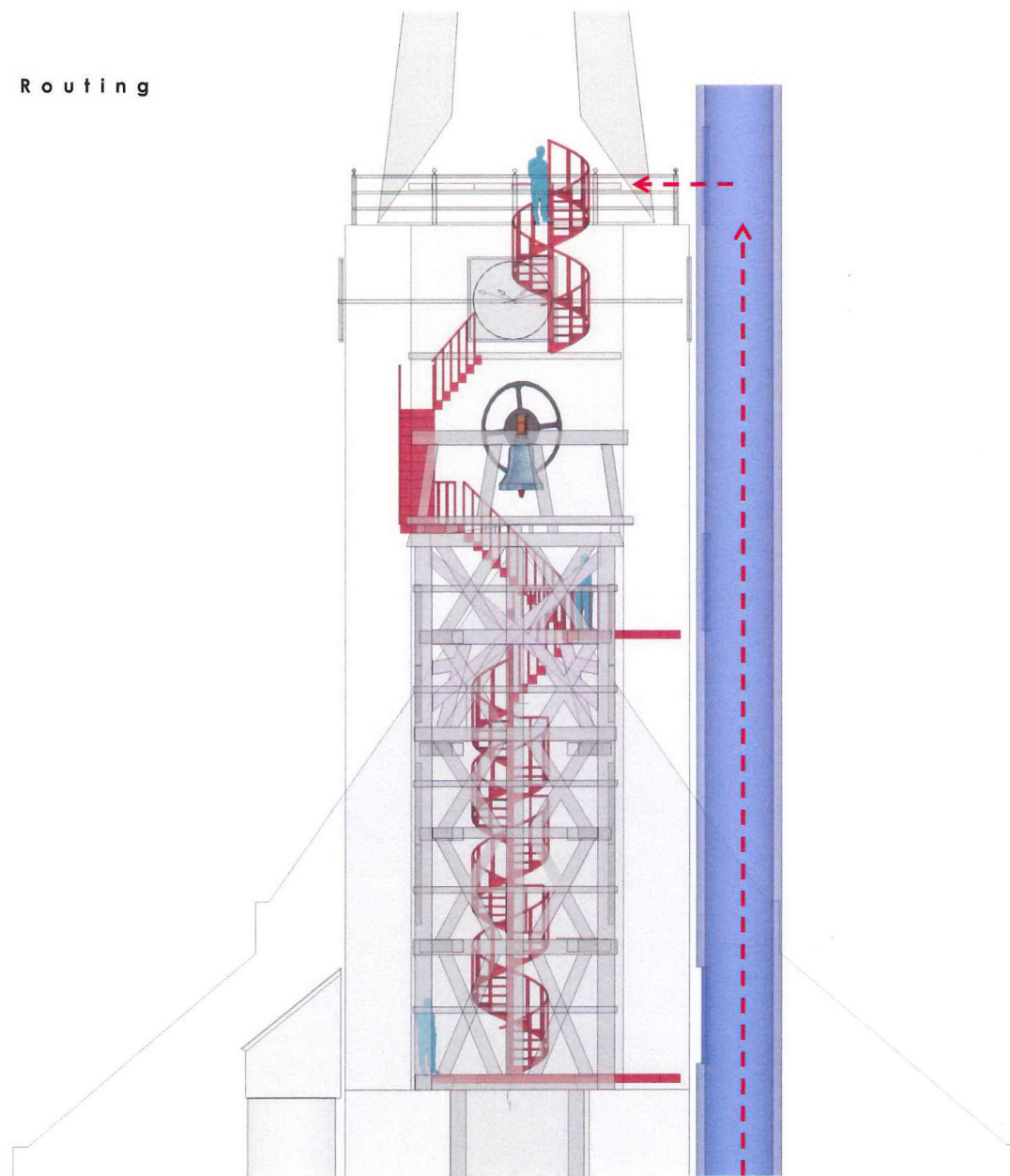
Buitenlift Routing



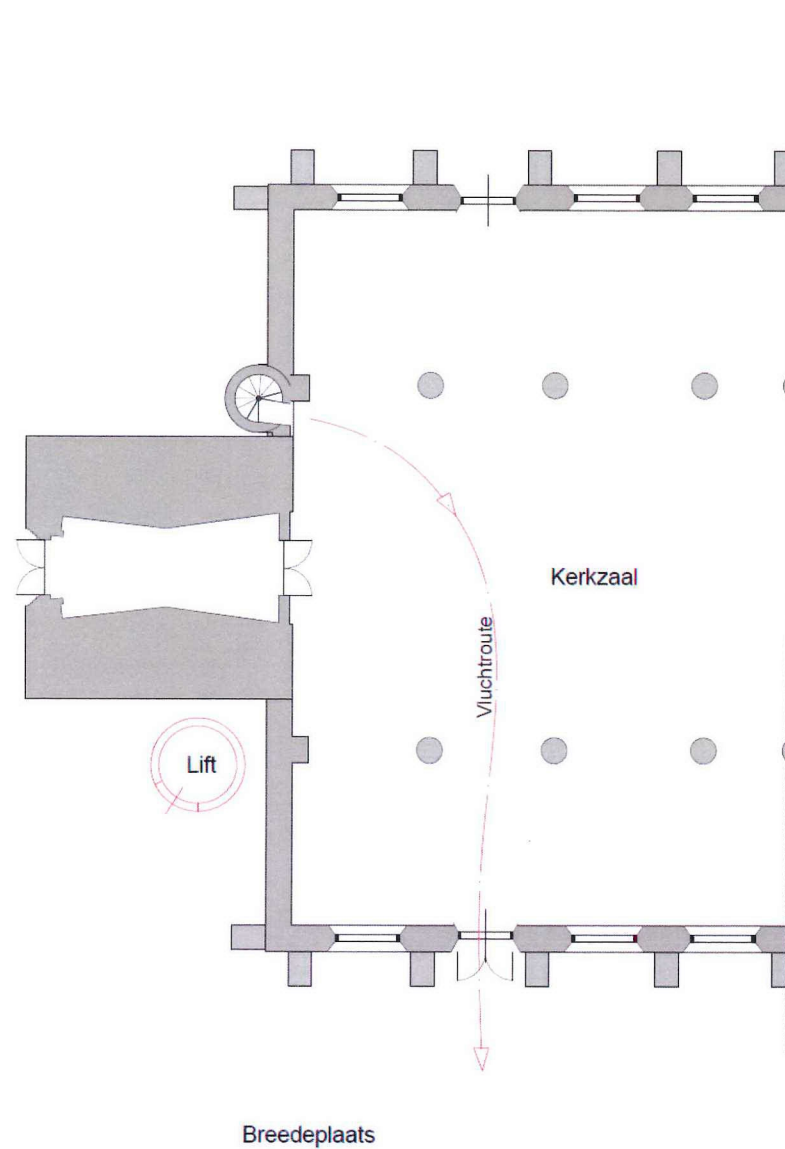
Adema Architecten



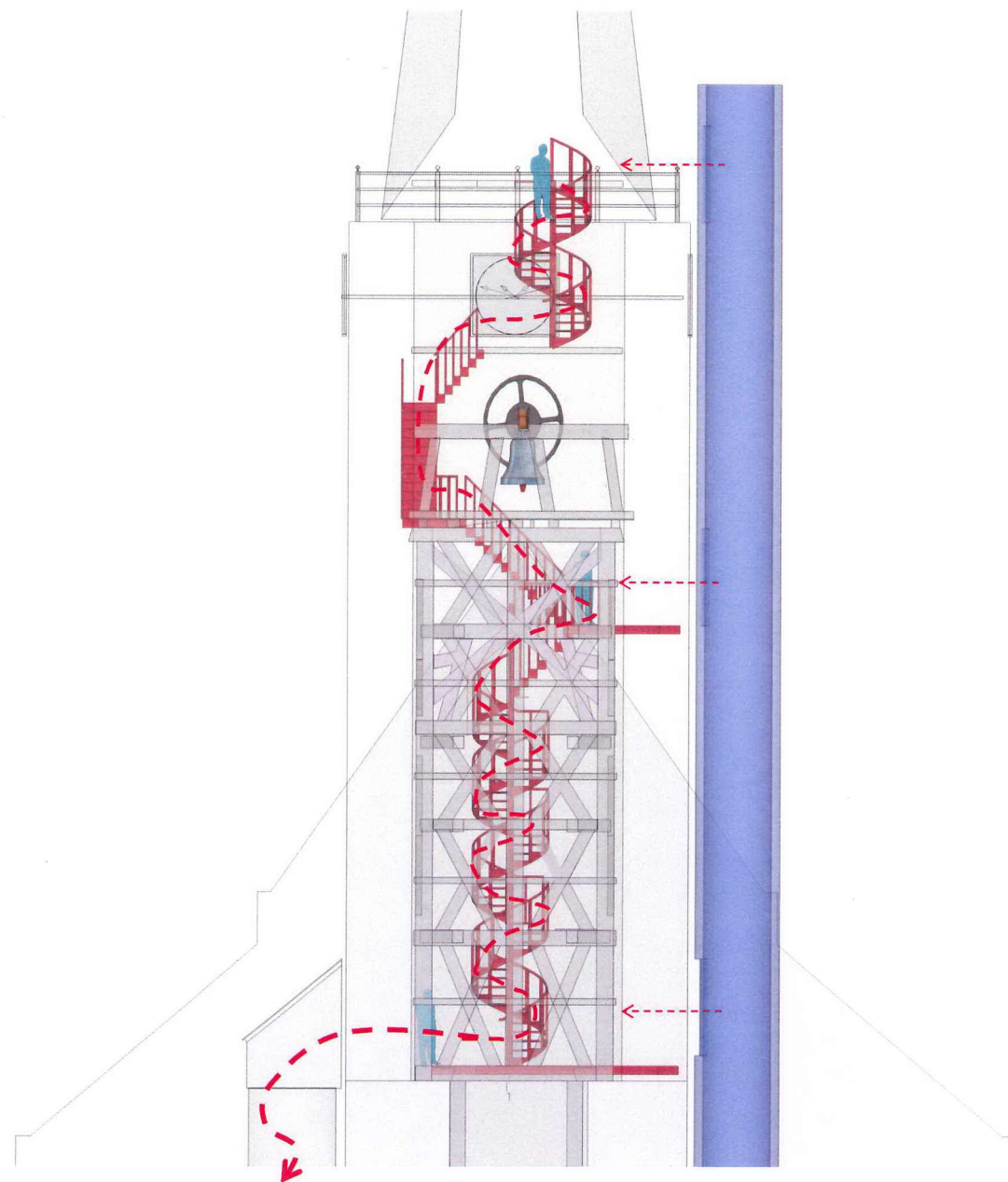
Buitenlift Routing



Buitenlift vluchtroute



Adema Architecten



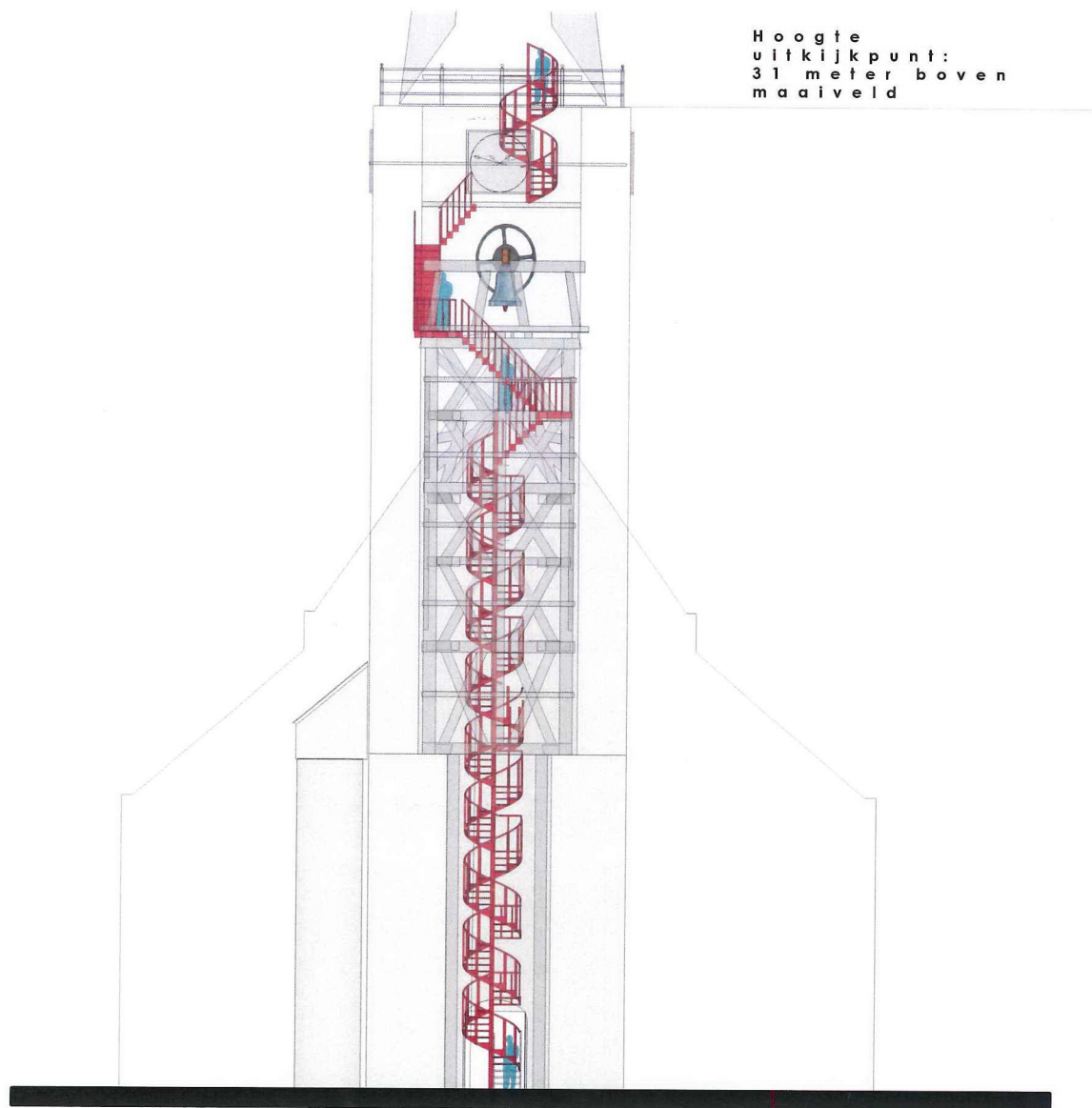
Optie 3: Nieuwe trap

Bij deze minst ingrijpende optie wordt een nieuwe goed toegankelijke trap in de toren geplaatst. Ook hier zijn ingrepen in het monument noodzakelijk.

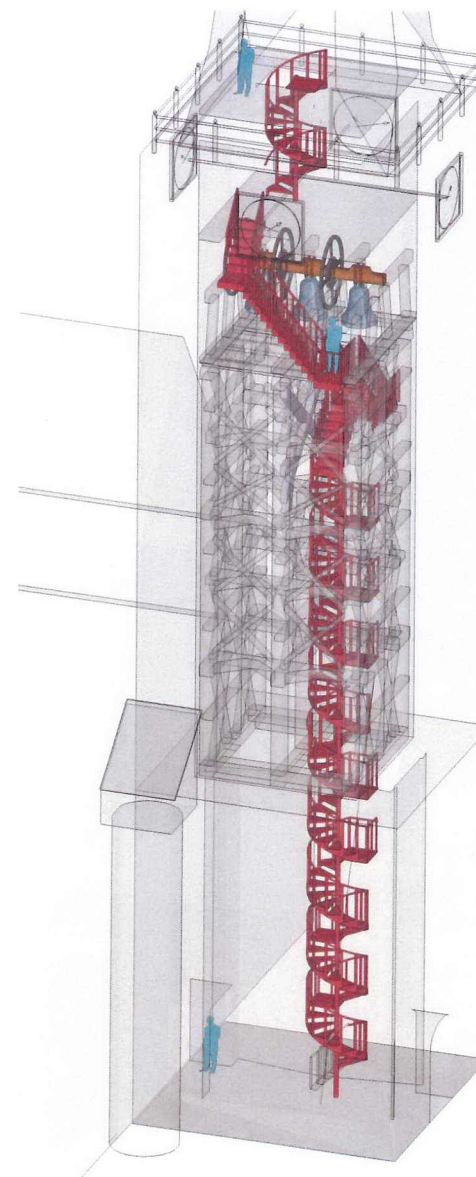
De bestaande spiltrap wordt dan niet meer actief gebruikt.

Trap

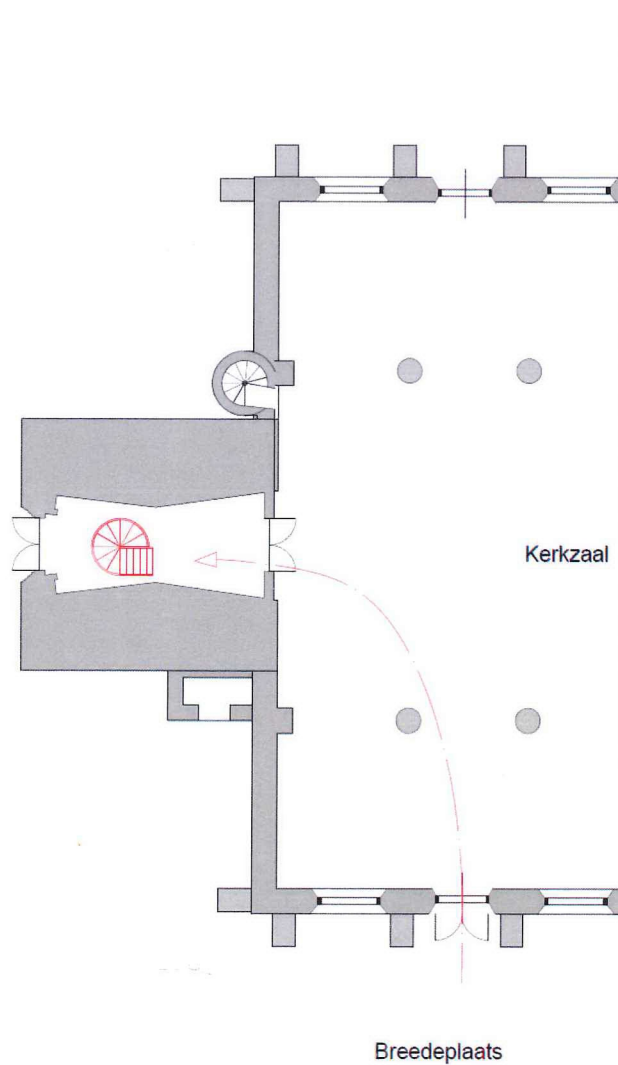
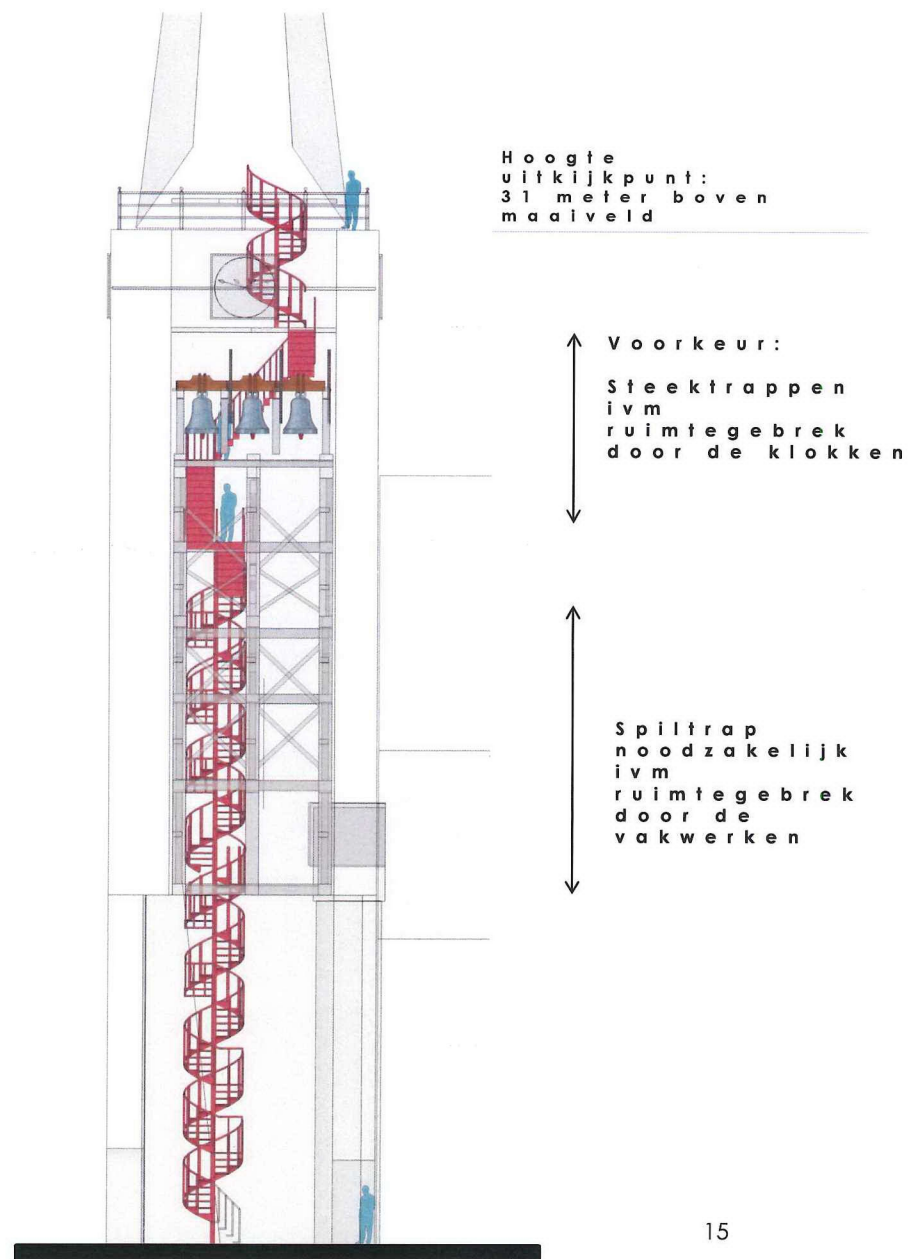
Hoogte
uitkijkpunt:
31 meter boven
maaiveld



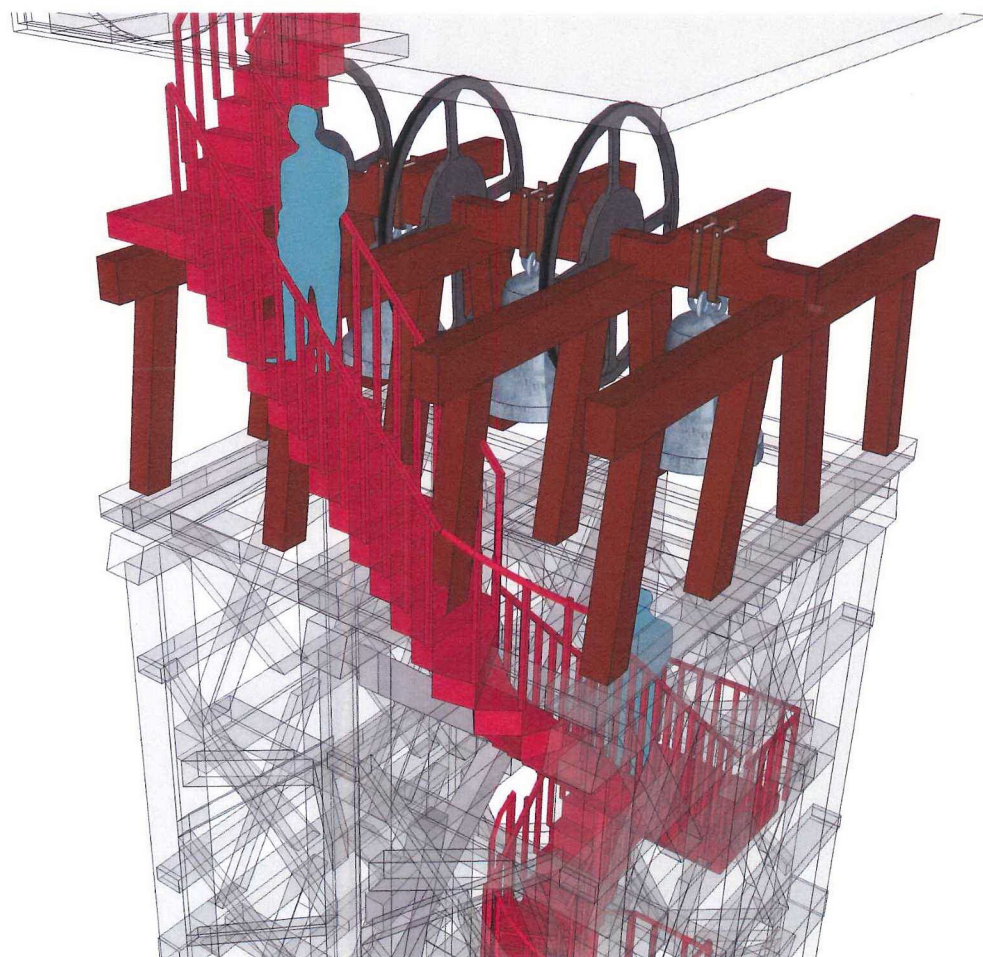
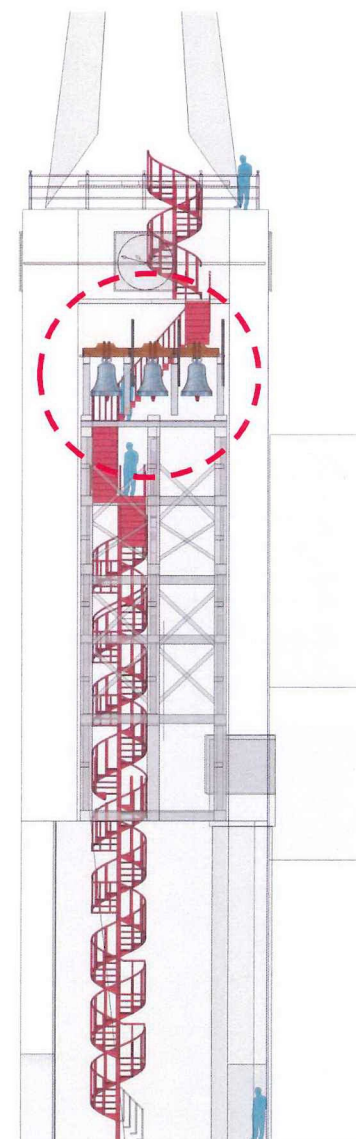
Adema Architecten



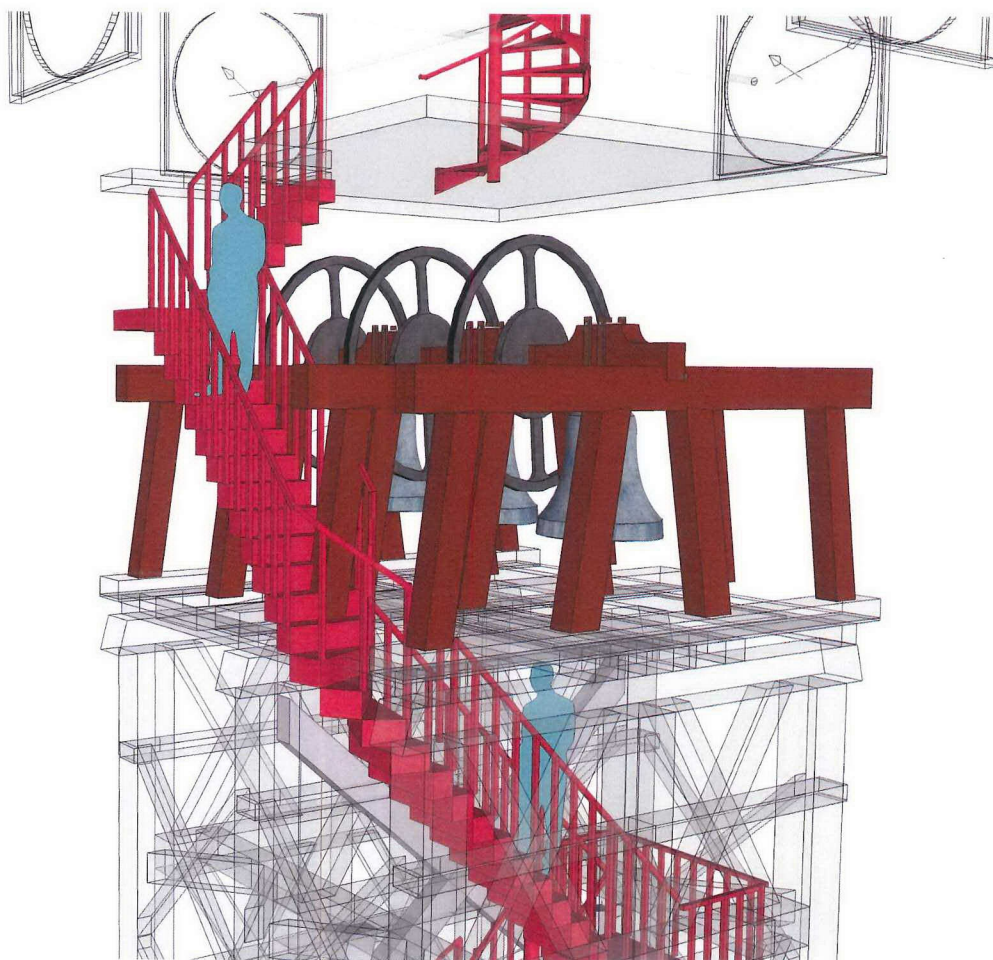
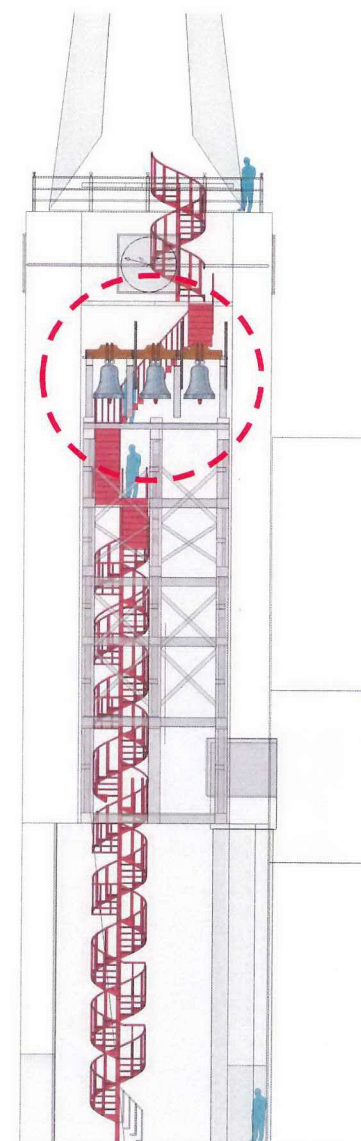
Trap Routing



Trap kritische plek



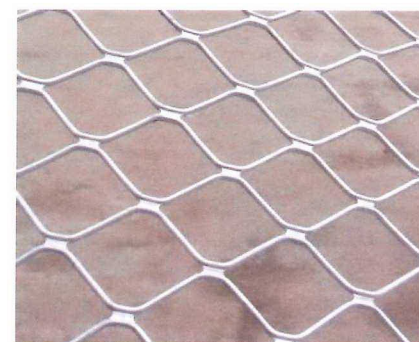
Trap kritische plek



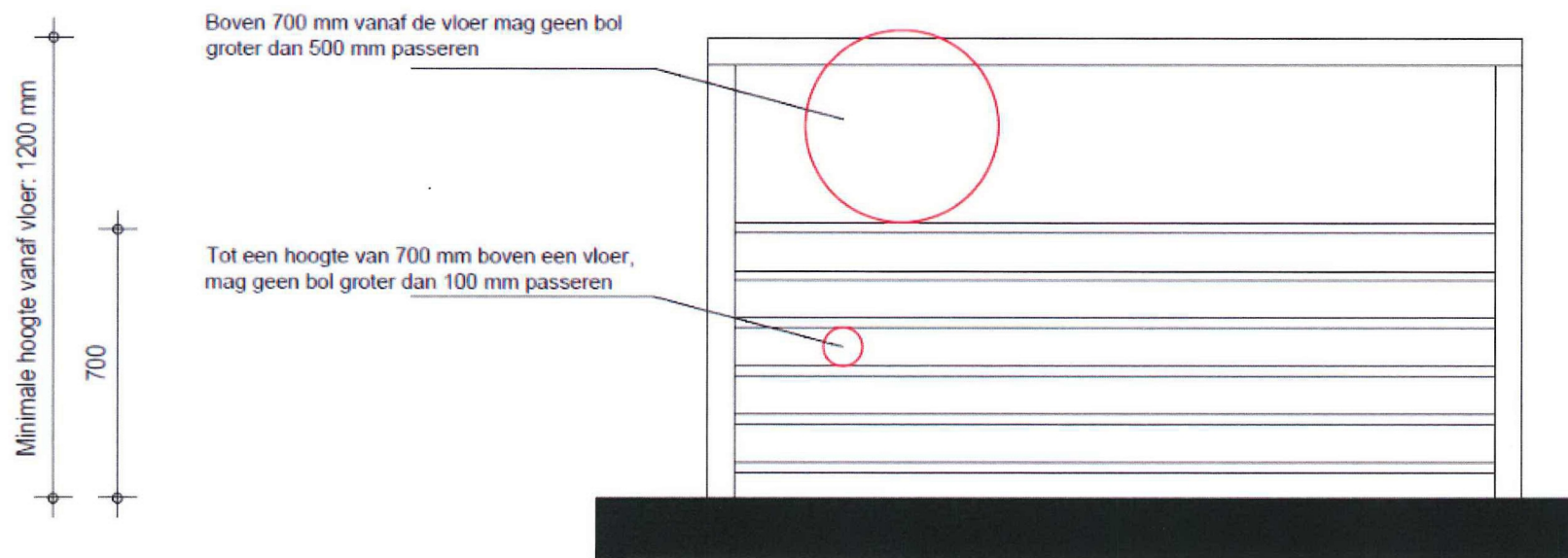
Veiligheidsvoorschriften hekwerk



Achterzijde van het bestaande hek wordt tot 700 mm voorzien van glas of roostergaas.



Veiligheidsvoorschriften hekwerk





COLOFON:

Opdrachtgever:	Herbestemming Noord
Kenmerk:	16063-DP-04 / CONCEPT
Datum:	27-10-2016
Opgesteld door:	Rinze Stellingwerff Siebe van Seijen.



Adema Architecten