# AAN DE RAAD

## Toegankelijkheidsonderzoek Toren Martinikerk Franeker

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Datum behandeld in college** | 26 november 2024 | **Behandelend ambtenaar** | N. Nicolai |
| **Datum agendering** | 19 december 2024 | **E-mailadres** | n.nicolai@waadhoeke.nl |
| **Onderwerp** | Vervolgonderzoek toegankelijkheid toren Martinikerk | **Telefoonnummer** | |
| **Portefeuillehouder** | M. van der Meer | | |


**Samenvatting**

Het afgelopen jaar is er een vervolg gegeven op het onderzoek wat de haalbaarheid is van het realiseren van een trap in de toren van de Martinikerk. Kenniscentrum Herbestemming Noord (KHN) heeft onderzocht wat de financiële haalbaarheid is voor zowel de investering als de exploitatie en of er een exploitant gevonden kan worden. Daarnaast heeft KHN onderzocht hoe de aansprakelijkheid weerlegd kan worden aangezien de eigenaar van de toren 'Stichting tot Behoud van Monumenten in de Gemeente Waadhoeke' geen risico's en aansprakelijkheid wil dragen, evenals de gevonden exploitant (bijlage 1). Voordat er verder technisch onderzoek gedaan kon worden was het van belang eerst antwoord te hebben op deze openstaande vragen. Via dit advies presenteren we u het eindadvies van KHN en vragen we u extra middelen beschikbaar te stellen om een vervolg te kunnen geven aan het technische onderzoek.


**Voorstel**

1. Kennis te nemen van het eindadvies Onderzoek haalbaarheid realisatie uitzichtpunt toren Martinikerk Franeker 2024
2. Eénmalig € 25.000 beschikbaar te stellen voor het technisch vervolgonderzoek.
3. Dit te dekken ten laste van de post onvoorzien incidenteel.

**Aanleiding**
In het collegeprogramma 2022-2026 “Sûn wurkje oan ’e takomst” staat het volgende benoemd: Er wordt een voorstel geformuleerd voor de haalbaarheid van het realiseren van een trap in de Martinikerk. Hierbij wordt zowel naar technische als financiële haalbaarheid gekeken.

Het afgelopen jaar heeft Kenniscentrum Herbestemming Noord (KHN) de opdracht gekregen om verder te onderzoeken wat de financiële haalbaarheid is voor zowel de investering als de exploitatie en of er een exploitant gevonden kon worden. Daarnaast heeft KHN onderzocht hoe de aansprakelijkheid weerlegd kan worden aangezien de eigenaar van de toren ‘Stichting tot Behoud van Monumenten in de Gemeente Waadhoeke’ geen risico’s en aansprakelijkheid wil dragen, evenals de gevonden exploitant (bijlage 1). Voordat er verder technisch onderzoek gedaan kon worden was het van belang eerst antwoord te hebben op deze openstaande vragen.

Er is eerder onderzoek gedaan naar een trap in de toren van de Martinikerk.
Op 2 november 2017 heeft het college van gemeente Franekeradeel de raad geadviseerd om kennis te nemen van de haalbaarheidsverkenning “In Hiele Toer” en geen vervolg te geven aan deze haalbaarheidsverkenning (bijlage 2 en 3). Destijds is een amendement aangenomen (bijlage 4) om toch een vervolg te geven aan het onderzoek.

In het coalitieakkoord 2022-2026 heeft het haalbaarheidsonderzoek een plek gekregen.

**Beoogd (meetbaar) effect**
Er kan een technisch rapport/bestek/ontwerp opgesteld worden waarin inzichtelijk wordt gemaakt wat een nieuwe trap in de toren van de Martinikerk gaat kosten en wat de eventuele technische gevolgen (voor het monument) hiervan zijn.

**Motivering**
Argumenten
*1.1 Dit advies vloeit voort uit het coalitieakkoord en collegeprogramma 2022-2026*
De wens om een trap in de toren van de Martinikerk te realiseren als nieuwe toeristische attractie is opgenomen in het coalitieakkoord. In het collegeprogramma is opgenomen dat een voorstel wordt geformuleerd voor de haalbaarheid van het realiseren van een trap in de Martinikerk. Hierbij wordt zowel naar technische als financiële haalbaarheid gekeken. Uitvoering stond gepland voor 2024. Dit advies geeft invulling aan deze ambities.

*1.2 Het rapport geeft een positief antwoord op de openstaande vragen*
In eerste instantie was het belangrijk om antwoorden te krijgen op de vragen; kan er een exploitant gevonden worden, kan de aansprakelijkheid weerlegd worden, wat zijn de te verwachten opbrengsten bij het openstellen van de toren en kunnen er vrijwilligers gevonden worden? Het rapport van KHN toont aan dat er een exploitant gevonden is voor de toren. Ook toont het aan dat (na realisatie van een trap) er mogelijk een positief resultaat valt te behalen met de exploitatie van de toren. Als laatste lijkt het mogelijk dat zowel de pandeigenaar als de exploitant verzekerd zijn voor eventuele gebeurtenissen en claims voor schade/letsel als gevolg. De eigenaar van de toren kan alleen aansprakelijk worden gesteld als ze in gebreke zijn door bijvoorbeeld geen onderhoud te hebben gepleegd aan de trap (als zij eigenaar worden van de nieuwe trap)(zie bijlage 1 bladzijde 11 t/m13).

*2.1 Hiermee kan er verder (technisch) onderzoek worden gedaan*
KHN adviseert om verder onderzoek te doen om zicht te krijgen op de technische en constructieve mogelijkheden en de uiteindelijke kosten voor realisatie en onderhoud. Dit was pas mogelijk nadat er een exploitant gevonden was. Met een nieuw technisch onderzoek kunnen de actuele kosten inzichtelijk worden gemaakt. Ook kan er onderzoek worden gedaan naar wat voor soort trap er op de kritieke punten moet komen (ingang toren, langs de klokken, door een verdiepingsvloer etc.). Door een vervolg te geven aan de technische onderzoeken wordt duidelijk wat de te verwachten investeringskosten, structurele kosten en onderhoudskosten worden.

*2.2 Hiermee komen we een stap dichter bij een gedegen afweging over het toegankelijk maken van de toren*
Het toegankelijk maken van de toren van de Martinikerk kan zorgen voor het versterken van de toeristische aantrekkingskracht van Franeker. Er wordt een extra attractie toegevoegd aan Franeker en dit kan een positieve impuls geven aan de lokale economie. Daarnaast biedt het een unieke kans om het historische erfgoed beter te presenteren. Het zorgt voor een verbreding van het toeristisch product in Waadhoeke, voor reuring in de binnenstad, meer levendigheid in Franeker en een versterking van de voorzieningen.

Tegelijkertijd zal er sprake zijn van een serieuze investering. Het is daarom van belang om gedetailleerd in beeld te brengen met welke kosten we nog te maken krijgen.

*3.1 Er is geen budget in de begroting opgenomen voor (verder) technisch onderzoek.*
In de begroting voor 2024 was € 5.000,- meegenomen om verder onderzoek te doen naar de haalbaarheid om de toren van de Martinikerk toegankelijk te maken. Deze kosten dekken niet de technische onderzoeken zoals het maken van een constructieve berekening, het maken van een bestek, inzicht in de bouwkosten etc. Deze kosten worden geraamd op € 25.000,- en kunnen niet in de bestaande begroting worden opgevangen. De stand van onvoorzien eenmalig 2025 is € 92.000,- en toereikend om deze kosten te dekken.

<u>Kanttekeningen/risico's</u>
*1.1 Verdere veiligheidsonderzoeken zijn noodzakelijk*
Het lijkt mogelijk om ervoor te zorgen dat zowel de eigenaar van de toren 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. Ook het gevaar van het slaan en luiden van de klokken behoeft specifiek aandacht.

*1.2 Er is een exploitant gevonden, echter moeten er nog concrete afspraken worden gemaakt*
Er was lang geen exploitant te vinden, pas op het laatste moment in het onderzoek is er toch een exploitant gevonden. Er zijn daardoor nog geen concrete en bindende afspraken gemaakt. Denk aan wie is waar verantwoordelijk voor, wie regelt welke verzekering, schoonmaak(kosten), promotie(kosten), zichtbaarheid, samenwerkingen, arrangementontwikkeling, toegankelijkheid, financiën etc. Dat maakt verder onderzoek wel risicovol. De intentie en betrokkenheid van de exploitant is er wel. De exploitant heeft aangegeven de mogelijkheden verder te willen onderzoeken.

*1.3 Afwenden van mogelijke aansprakelijkheid is een aandachtspunt*
Zowel de eigenaar als de exploitant zijn verzekerbaar, mits er aan bepaalde veiligheidsvoorschriften wordt voldaan. Er is de mogelijkheid om de vrijwilligersverzekering van de gemeente uit te breiden. Conform de fase van het onderzoek is er nu nog geen volledige juridische analyse gedaan naar welk verzekeringspakket het meest passend is. Zowel de verzekeraar van de exploitant, de verzekeraar van de eigenaar en die van de gemeente moeten verdere onderzoeken doen. Voor nu volstaat de opmerking dat het beklimmen van de toren als activiteit verzekerbaar is. Wie de verzekeringslasten moet dragen is ook een aandachtspunt.

1.4 *De toren zal uiteindelijk alleen toegankelijk zijn voor fitte en valide bezoekers*
Met een nieuwe trap in de toren blijft het een uitdaging om het uitkijkpunt te bereiken. Het is een klim van meer dan 31 meter hoog, een schatting van 172 traptreden. Bezoekers die slecht ter been zijn of een slechte conditie hebben kunnen de trap niet beklimmen. Een oplossing voor mindervaliden is niet mogelijk.

*1.5 De eigenaar van de watertoren in Franeker is ook een uitkijkplatform aan het ontwikkelen*
Mogelijk wordt in de watertoren ook een uitzichtpunt gerealiseerd door een particulier initiatief. Dit uitkijkpunt is mogelijk wel toegankelijk voor minder validen. Afstemming wordt geadviseerd indien besloten wordt een uitzichtpunt op de toren van de Martinikerk te realiseren. Beide uitzichtpunten kunnen elkaar versterken of beconcurreren.

*1.6 Er is geen dekking voor de te plegen toekomstige investering*
In 2017 werden de investeringskosten voor trap optie 3 geschat op € 95.550 excl. BTW (bijlage 3). Anno 2025 zijn deze kosten uiteraard veel hoger i.v.m. inflatie. Ook zijn destijds bepaalde onvoorziene kosten niet meegenomen en was het slechts een schatting. Er ligt nog geen uitgewerkt bestek. De eigenaar van de toren beschikt niet over de financiële middelen om de investering te doen. De stichting kan wel een beroep doen op fondsen en subsidie, maar dat is een behoorlijke tijdsinvestering voor deze stichting. Daarnaast is de trap in de toren een initiatief van de gemeente in plaats van deze stichting of een andere organisatie in de samenleving. Dus mocht er tot realisatie worden overgegaan dan is de inschatting dat de investering uiteindelijk of grotendeels voor rekening van de gemeente zal komen.

**Alternatieven**
Een alternatief is niet verder te gaan met de onderzoeken betreft het toegankelijk maken van de toren van de Martinikerk. Dan blijft de huidige situatie zoals het nu is en krijgt Franeker er geen attractie bij.

Een ander alternatief is de huidige situatie verbeteren. In de huidige situatie is het mogelijk om de toren te beklimmen. De huidige situatie is echter niet veilig en voor een grote groep mensen niet toegankelijk. Met enkel aanpassingen is de veiligheid wel te verbeteren echter is KHN van mening dat een bezoek aan de toren met de huidige trap niet zonder begeleiding kan. De verwachte investeringen bij het verbeteren van de huidige trap zijn lager dan het realiseren van een geheel nieuwe trap, echter zal het bezoekersaantal gelimiteerd zijn en de inzet van vrijwilligers hoog. Een nieuwe trap is veiliger en met een nieuwe trap kan men zonder begeleiding het uitzichtpunt bezoeken.
Zowel de eigenaar van de toren als de beoogde exploitant zien enkel het toegankelijk maken van de toren zitten als er een nieuwe trap komt.

**Vervolg**
Na een positief besluit zal er in samenspraak met de eigenaar van de toren een geschikte partij (architect/bouwkundig bureau) worden gevraagd voor uitvoering van het technisch onderzoek.
Op die manier wordt inzichtelijk wat de uiteindelijke investeringskosten en structurele kosten worden voor de gemeente. Deze informatie kan worden betrokken bij de integrale afweging die bij de behandeling kadernota 2026 moet worden gemaakt.

**Participatie**
In het kader van het onderzoek is er contact geweest met meerdere organisaties en instanties, zie bladzijde 23 van bijlage 1.

**Financiën**
De kosten van het technisch vervolgonderzoek worden geschat op € 25.000,- Dit bedrag is gebaseerd op een eerder opgevraagde offerte. De tarieven zijn fors gestegen en de opdracht is complexer dan eerder. De aanvraag moet op detailniveau uitgewerkt worden inclusief afstemming met de koster, de exploitant en de eigenaar van de toren.
Dekking van deze eenmalige kosten kan plaatsvinden ten laste van onvoorzien eenmalig. De stand van het budget onvoorzien eenmalig 2025 is € 92.000 en dus toereikend om deze kosten te dekken.

**Bijlagen**
Bijlage 1: Eindadvies Onderzoek haalbaarheid realisatie uitzichtpunt toren Martinikerk Franeker 2024
Bijlage 2: Raadsvoorstel onderzoek toegankelijk maken van de trap en omvang van de toren 2017
Bijlage 3: “In Hiele Toer” Haalbaarheidsverkenning Realisatie Publiekstoegankelijkheid 2017
Bijlage 4: Besluitenlijst + Amendement 2 november 2017

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

**NR.: 2023-235032**

**De raad van de gemeente Waadhoeke**

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 26 november 2024;

**B E S L U I T**

1. Kennis te nemen van het eindadvies Onderzoek haalbaarheid realisatie uitzichtpunt toren Martinikerk Franeker 2024
2. Eénmalig € 25.000 beschikbaar te stellen voor het technisch vervolg onderzoek.
3. Dit te dekken ten laste van de post onvoorzien incidenteel.

Aldus vastgesteld in de openbare

raadsvergadering van 19 december 2024,

Signed By: Waanders, Marga <m.waanders@waadhoeke.nl>
06/01/2025 18:42:20 CET , voorzitter
ID: 9ecb0a4c-d0e4-4ef5-a1dc-9d77c87cfd3e
Auth: Scribble

Signed By: Lyklema, Tinco <t.lyklema@waadhoeke.nl>
06/01/2025 13:26:38 CET , griffier
ID: 9ecb0a4c-d0e4-4ef5-a1dc-9d77c87cfd3e
Auth: Scribble

Dit document is digitaal ondertekend.