



## Raadsvoorstel en ontwerpbesluit

Registratienummer: 1542448

Datum voorstel: 9 maart 2021

Portefeuillehouder: H.C. Heerschop

Commissie: 30 maart 2021

Gemeenteraad: 30 maart 2021

**Onderwerp:**

Openstelling kerktoren Middenbeemster

**Samenvatting:**

Op 26 november 2019 heeft uw gemeenteraad de motie 'openstelling kerktoren Middenbeemster' aangenomen. In deze motie heeft de raad aan het college het verzoek gedaan om een initiatief te ontwikkelen, zodanig dat geïnteresseerde partijen worden opgeroepen om een ondernemingsplan voor de openstelling van de kerktoren in te dienen.

Hierop heeft Stichting Promotie Beemster Werelderfgoed (in samenwerking met de Protestantse Gemeenschap Beemster en AOV Beemster Ondernemer) een plan ingediend. Tijdens de raadsvergadering van 22 december 2020 heeft de gemeenteraad de opdracht aan het college gegeven dit plan verder concreet uit te werken. Uitgangspunt is dat de openstelling van de kerktoren de gemeente geen geld mag kosten.

De gemeenteraad wordt voorgesteld om een krediet ter hoogte van € 175.000,- excl. BTW beschikbaar te stellen. Hiervan kan de openstelling van de kerktoren worden gerealiseerd. De stichting zal door middel van een jaarlijks huurbedrag de investering de komende 20 jaar terugbetalen. Hierdoor is sprake van een voor de gemeente kostendekkend project.



Registratienummer: 1542448

Onderwerp: Openstelling kerktoren Middenbeemster

Middenbeemster, 9 maart 2021

Aan de gemeenteraad van Beemster,

### **Inleiding en probleemstelling:**

Op 26 november 2019 heeft uw gemeenteraad de motie 'openstelling kerktoren Middenbeemster' aangenomen. In deze motie heeft de raad aan het college het verzoek gedaan om een initiatief te ontwikkelen, zodanig dat geïnteresseerde partijen worden opgeroepen om een ondernemingsplan voor de openstelling van de kerktoren in te dienen. Uitgangspunt is dat de openstelling van de kerktoren de gemeente geen geld mag kosten.

In het najaar van 2020 heeft Stichting Promotie Beemster Werelderfgoed (SPBW) zich gemeld en in december 2020 heeft de stichting tijdens een informatieve raadsbijeenkomst een presentatie over hun plannen voor de openstelling van de kerktoren gegeven. Naar aanleiding van deze avond heeft de gemeenteraad tijdens de raadsvergadering van 22 december 2020 formeel aan het college de opdracht gegeven om te komen met een concreet uitgewerkt voorstel. Dit voorstel dient in ieder geval inzicht te geven in de financiële onderbouwing van de openstelling van de kerktoren, het te doorlopen proces en de risico's verbonden aan de openstelling van de kerktoren.

### **Oplossingsrichtingen:**

SPBW heeft samen met onder andere de Protestantse Gemeenschap Beemster en AOV Beemster Ondernemer een projectteam gevormd om de openstelling van de kerktoren nader uit te werken. SPBW heeft samen met deze betrokken partijen een begroting voor het openstellen van de kerktoren gemaakt. De totale kosten worden begroot op € 165.000,- + bijkomende kosten voor onder andere het aanvragen van de vergunning en ambtelijke begeleiding. SPBW beschikt niet over voldoende eigen middelen om de realisatie mogelijk te maken. De gemeenteraad heeft in de motie aangegeven dat de openstelling van de kerktoren niet mag leiden tot kosten voor de gemeente. De gemeenteraad zal worden gevraagd een krediet beschikbaar te stellen van € 175.000,- excl. BTW, waarbij SPBW middels een jaarlijkse huurprijs deze investering de komende 20 jaar terugbetaalt. Zie voor verdere uitwerking 'financiële consequenties'.

### Omgevingsvergunning

Parallel aan het bestuurlijke traject om het benodigde krediet te verkrijgen, loopt momenteel het traject voor het verkrijgen van de benodigde omgevingsvergunning. Begin dit jaar heeft SPBW een principeverzoek bij de gemeente ingediend. Het plan is inmiddels ook beoordeeld door de Monumentencommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Beide commissies hebben een positieve houding ten opzichte van de openstelling van de kerktoren. De openstelling van de kerktoren wordt mogelijk geacht, maar wel dienen in de definitieve plannen nog enkele wijzigingen te worden doorgevoerd (met name m.b.t. de detaillering van de trappen). Momenteel werkt de architect aan de aanpassing van de plannen op de genoemde punten. Gemeente moet nog een formele principe-uitspraak doen. Wanneer een positieve uitspraak wordt gedaan, kan het verdere traject voor het verkrijgen van de omgevingsvergunning in gang worden gezet.



Registratienummer: 1542448

Onderwerp: Openstelling kerktoren Middenbeemster

### Risico's

In het traject van de omgevingsvergunning worden zaken als de brandveiligheidsrisico's meegenomen. Dit betekent dat er in de bouwplannen meteen al wordt getoetst op het veilig en verantwoord openstellen van de kerktoren.

Daarnaast zijn er aansprakelijkheidsrisico's voor de gemeente als eigenaar van de toren. Hierbij is het voornamelijk van belang dat de informatievoorziening in de toren in orde is. Er dient in de toren, maar ook op bijvoorbeeld de website, informatie te worden verstrekt dat het betreden van de toren voor eigen risico is. Ook dient de toren op voorhand te worden geïnspecteerd op veiligheid (dit wordt in het traject van de omgevingsvergunning meegenomen). Daarnaast dient aandacht te zijn voor zaken als voldoende verlichting, veiligheidsmaatregelen bij het uitkijkpunt etc. Dit soort zaken worden in het traject van de realisatie verder opgepakt.

Voor het openstellen van de kerktoren hoeft de gemeente geen aparte aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten. De openstelling van de kerktoren is gedekt onder de algehele aansprakelijkheidsverzekeringen.

Mocht er onverhoopt iets gebeuren met een vrijwilliger die in de kerktoren actief is, dan geldt dat de betreffende vrijwilliger in eerste instantie aanspraak maakt op de eigen verzekering. De vrijwilligers vallen ook onder de dekking van de gemeentelijke vrijwilligersverzekering, maar dit betreft een secundaire dekking. De vrijwilligersverzekering is een vangnet als er geen of onvoldoende dekking is onder een bestaande verzekering.

### Realisatie van de openstelling van de kerktoren

Wanneer de omgevingsvergunning is afgegeven en het gevraagde krediet beschikbaar is gesteld, kan worden gestart met de bouwwerkzaamheden. De gemeente zal de formele opdrachtgever voor de bouwwerkzaamheden zijn, aangezien we daarmee de rol van de gemeente als eigenaar van de kerktoren kunnen borgen. Drie zaken zijn hierbij van belang:

- 1- Borging veiligheidsaspecten – Zoals aangegeven, worden de bouwplannen in het traject van de omgevingsvergunning getoetst op de (brand)veiligheidseisen en het veilig openstellen van de kerktoren.
- 2- Borging monumentstatus/erfgoed – Dit wordt geborgd, aangezien zowel de monumentencommissie als de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een advies uitbrengen in het kader van de te verkrijgen omgevingsvergunning.
- 3- Borging handelen conform aanbestedingsregels – Wanneer de gemeente de formele opdrachtgever is, is sprake van een meervoudig onderhandse aanbesteding. In de praktijk betekent dit dat de gemeente drie offertes zal opvragen bij met name lokale en/of regionale partijen. Speciale aandacht is er voor duurzaamheid en circulariteit. Dit traject wordt begeleid door een inkoopmedewerker van de gemeente.

In het traject wordt gezamenlijk met SPBW opgetrokken. De stichting zou het proces ook goed kunnen begeleiden, maar aangezien de gemeente de officiële eigenaar van de toren is, zal de gemeente de verantwoordelijkheid nemen en optreden als opdrachtgever. SPBW wordt bij de uitvoering nadrukkelijk betrokken. Tussen de gemeente en SPBW zal een overeenkomst m.b.t. de begeleiding van de bouw worden opgesteld, waarin o.a. afspraken worden vastgelegd over het maken van het bestek voor de aannemer.



Registratienummer: 1542448

Onderwerp: Openstelling kerktoren Middenbeemster

Het traject van de aanbesteding wordt begeleid door een inkoopmedewerker van de gemeente en een medewerker van team vastgoed. De bouwwerkzaamheden zelf worden begeleid door team vastgoed, waarbij de gemeente als eigenaar kan beslissen over de werkzaamheden die worden uitgevoerd en op welke manier deze worden uitgevoerd. Binnen het gevraagde krediet is rekening gehouden met de gevraagde ambtelijke capaciteit.

#### Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld om een krediet van € 175.000,- excl. BTW beschikbaar te stellen voor de realisatie van de openstelling van de kerktoren.

Alle betrokken partijen zien een groot voordeel in het openstellen van de kerktoren. Het biedt kansen om het UNESCO werelderfgoed beter beleefbaar te maken, aangezien het geometrische patroon van wegen en waterwegen voornamelijk van bovenaf te beleven is. Daarnaast is het een unieke kans om inwoners en bezoekers het mooie Beemster landschap te kunnen laten ervaren. Bovendien is de kerk een Rijksmonument en wordt de beleving van dit monument door openstelling van de kerktoren versterkt. Een opengestelde kerktoren betekent daarnaast een verbreding van het recreatieve en toeristische aanbod in Beemster en kan worden gezien als belangrijke toevoeging in het aantrekkelijk maken van het marktplein als verblijfslocatie.

#### **Meetbare doelstellingen:**

Openstelling van de kerktoren per 1 december 2021. Op deze datum is Beemster precies 22 jaar UNESCO werelderfgoed. Bovendien is het één maand voorafgaand aan de bestuurlijke fusie met gemeente Purmerend. De openstelling van de kerktoren wordt door betrokken partijen dan ook gezien als mooi cadeau aan de inwoners van de nieuwe gemeente Purmerend.

#### **Financiële consequenties/risico's:**

De totale kosten voor de openstelling van de kerktoren zijn begroot op € 175.000,- excl. BTW. Het voorstel is om dit bedrag als krediet beschikbaar te stellen. SPBW zal deze investering vervolgens de komende 20 jaar via jaarlijkse huurbedragen voor dekking van de kapitaallasten zorgen.

In de praktijk ziet de financiële uitwerking er als volgt uit:

Het krediet van € 175.000,- is grotendeels voor bouwkundige aanpassingen openstelling kerktoren. Dit betreft een bedrag van € 150.000,-. De afschrijvingstermijn voor deze investeringen is 20 jaar. Dit bedrag is omgerekend naar jaarlijkse kapitaallasten. Dit komt voor de komende 20 jaar neer op een gemiddeld jaarlijks bedrag van € 8.681,30.

Daarnaast is er een bedrag van € 25.000,- nodig voor informatievoorziening en toegangsfaciliteiten. De afschrijvingstermijn voor deze investeringen is 10 jaar. Ook dit bedrag is omgerekend naar jaarlijkse kapitaallasten en komt voor de komende 10 jaar neer op een gemiddeld jaarlijks bedrag van € 2.706,30.



Registratienummer: 1542448

Onderwerp: Openstelling kerktoren Middenbeemster

Wanneer de gemeenteraad besluit het krediet beschikbaar te stellen, worden de gemiddelde jaarlijkse kapitaallasten vertaald naar het huurbedrag dat de gemeente aan SPBW zal vragen. Op die manier wordt de investering binnen de afschrijvingstermijn aan de gemeente terugbetaald.

Het voorstel is om de huur ter dekking van de kapitaallasten voor de informatievoorziening en toegangsfaciliteiten pas na het derde jaar in te laten gaan, zodat SPBW enkele jaren de tijd heeft om het bezoek aan de kerktoren te promoten, sponsoren te zoeken en eerste positieve financiële resultaten te behalen. De € 25.000,- voor informatievoorziening en toegangsfaciliteiten worden daarmee wel binnen de termijn van 20 jaar terugbetaald, maar niet meteen vanaf jaar 1. Voor de gemeente betekent dit voorstel concreet dat de eerste drie jaar minder huurinkomsten worden ontvangen dan noodzakelijk om de jaarlijkse kapitaallasten te dekken. Echter, verspreid over de 20 jaar worden de kosten wel volledig gedekt.

SPBW ontvangt voor een bezoek aan de kerktoren inkomsten uit de kaartverkoop. In een prognose wordt uitgegaan van circa 2.500 bezoekers in de beginfase, oplopend tot circa 8.000 bezoekers per jaar in 2030. In eerste instantie wordt uitgegaan van € 5,- per kaartje, maar ook de prijs van het kaartje zal de komende jaren oplopen, waardoor SPBW toenemende inkomsten heeft die ingezet kunnen worden om het huurbedrag aan de gemeente te kunnen voldoen.

Daarnaast heeft SPBW de mogelijkheid om sponsoren te zoeken, waardoor de financiële lasten voor de stichting lager worden. Bovendien wordt momenteel onderzocht welke subsidiemogelijkheden er voor de openstelling van de kerktoren zijn i.v.m. de monumentstatus van de kerktoren. Indien subsidie kan worden verkregen, zullen de bouwkosten door aanvullende dekking lager uitvallen.

NB. De gemeenteraad ontvangt nog een bijlage van Stichting Promotie Beemster Werelderfgoed met een nadere toelichting op het verdienmodel, waarin dieper wordt ingegaan op sponsormogelijkheden, het betrekken van het bedrijfsleven en subsidiemogelijkheden. Dit stuk wordt nagezonden.

Bij positief besluit wordt de huurovereenkomst met SPBW verder uitgewerkt in afspraken. Hierbij worden nadere afspraken over het jaarlijkse huurbedrag en de terugbetalingstermijn vastgelegd. Bij het opstellen van de huurovereenkomst worden ook juridische zaken en vastgoed betrokken.

Wanneer de gemeente het krediet beschikbaar heeft gesteld en de omgevingsvergunning is afgegeven, zal worden gestart met de bouwwerkzaamheden. In de praktijk komt dit er op neer dat de gemeente de facturen voor o.a. de aannemer rechtstreeks betaalt. SPBW betaalt de investering uiteindelijk aan de gemeente terug door middel van de jaarlijkse huur. In feite is er dus sprake van voorfinanciering.

NB. Groot onderhoud van de kerktoren is momenteel al opgenomen in de gemeentebegroting, aangezien de kerktoren gemeente-eigendom is.



Registratienummer: 1542448

Onderwerp: Openstelling kerktoren Middenbeemster

**Communicatie:**

Betrokken partijen worden op de hoogte gesteld van het genomen besluit. Bij een positief besluit zal samen met SPBW en overige betrokken partijen de komende maanden worden gewerkt aan een communicatie- en promotieplan over de openstelling van de kerktoren (ook in relatie tot de fusie).

**Relatie met fusie:**

Het openstellen van de kerktoren in Middenbeemster is van meerdere partijen (incl. gemeente) een langgekoesterde wens die nu concrete vormen aanneemt. Het streven is om de openstelling van de kerktoren op 1 december 2021 gerealiseerd te hebben. Enerzijds omdat Droogmakerij de Beemster dan 22 jaar UNESCO werelderfgoed is, maar anderzijds omdat de openstelling van de kerktoren dan in het kader van de fusie ook kan worden gezien als mooi cadeau aan de inwoners van Beemster en Purmerend; beleef het unieke landschap van bovenaf.

Aangezien de gemeente om een krediet wordt gevraagd, is afstemming gezocht met gemeente Purmerend. Het voorstel om krediet beschikbaar te stellen, is akkoord aangezien het een kostendekkend project betreft (het beschikbaar gestelde krediet wordt door een externe partij de komende 20 jaar volledig terugbetaald).

**Monitoring/evaluatie:**

Na een positief besluit zal het project door de gemeente in samenwerking met SPBW verder worden opgepakt. De procedure m.b.t. het principeverzoek en de omgevingsvergunning loopt momenteel. Als de omgevingsvergunning is afgegeven, zal de verbouwing van de kerktoren plaatsvinden. Deze verbouwing wordt begeleid door de gemeente als formele opdrachtgever voor de openstelling van de kerktoren. Streven is om de openstelling van de kerktoren op 1 december 2021 te hebben gerealiseerd.

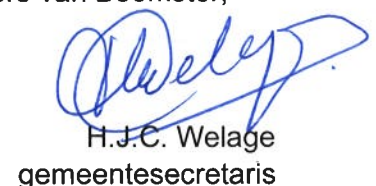
**Voorstel:**

1. Een krediet beschikbaar te stellen ter hoogte van € 175.000,- voor de realisatie van de openstelling van de kerktoren in Middenbeemster;
2. De kapitaallasten vanaf het jaar van ingebruikname te dekken uit de huurpenningen die worden ontvangen van de Stichting Promotie Beemster Werelderfgoed door vaststelling van bijgaande begrotingswijziging 2021.

burgemeester en wethouders van Beemster,



H.C. Heerschop  
burgemeester



H.J.C. Welage  
gemeentesecretaris

Bijlage(n): Begrotingswijziging 2021



Registratienummer: 1542448

Onderwerp: Openstelling kerktoren Middenbeemster

De raad van de gemeente Beemster,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 maart 2021,

#### B E S L U I T:

1. Een krediet beschikbaar te stellen ter hoogte van € 175.000,- voor de realisatie van de openstelling van de kerktoren in Middenbeemster;
2. De kapitaallasten vanaf het jaar van ingebruikname te dekken uit de huurpenningen die worden ontvangen van de Stichting Promotie Beemster Werelderfgoed door vaststelling van bijgaande begrotingswijziging 2021.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad d.d. 30 maart 2021

H.C. Heerschop  
voorzitter

M. Timmerman  
griffier

