



Onderwerp

Inzet middelen Restauratie Rijksmonumenten t.b.v. de Poldertoren

Kern mededeling:

Op 19 mei wordt het Statenvoorstel (#2711792) beeldvormend besproken om, in het kader van de budgettaire rol van Provinciale Staten, de middelen voor Restauratie Rijksmonumenten beschikbaar te stellen uit de bestemmingsreserve Monumentenzorg voor de restauratie van de Poldertoren. Met deze mededeling informeren wij u over de beoordeling van de subsidieaanvraag van de gemeente Noordoostpolder voor de Poldertoren en het (voorbereidend) overleg hierover met verantwoordelijke partijen, waaronder de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE).

Mededeling:

Middelen Restauratie Rijksmonumenten

Sinds 2012 zijn de provincies verantwoordelijk voor het behoud van de niet-woonhuis rijksmonumenten. Provincies ontvangen hiervoor € 20 miljoen aan Rijksmiddelen en de provincie matchen gezamenlijk dit bedrag met € 20 miljoen. Over de restauratie van rijksmonumenten en het ruimtelijke beleid voor het erfgoed zijn door het IPO en de staatssecretaris van Cultuur bestuurlijke afspraken gemaakt. (#1577621).

Volgens een vaste verdeelsleutel ontvangt de provincie Flevoland jaarlijks € 129.000,- ten behoeve van de Restauratie Rijksmonumenten. Met de vaststelling van het erfgoedprogramma ([Erfgoed van de Toekomst - Erfgoedprogramma Flevoland](#)) op 30 januari 2019 matcht de provincie dit bedrag. De middelen worden gestort in de reserve Monumentenzorg zodat deze beschikbaar zijn wanneer zich een aanvraag voordoet.

In het erfgoedprogramma is opgenomen dat het budget voor de restauratie van rijksmonumenten bedoeld is voor 'rijksmonumenten niet-woonhuizen zijnde' waar sprake is van een aanzienlijke restauratieopgave. Daarbij wordt voorrang gegeven aan een combinatie van opgaven om te herbestemmen, te verduurzamen of om het object een maatschappelijke bestemming te geven.

Rijksmonument de Poldertoren

De Poldertoren is op 26 september 2014 aangewezen als Rijksmonument (monumentnummer 532139). Daarmee is de Poldertoren een gebouw van cultuurhistorische waarde en schoonheid van nationaal belang, dat behouden dient te blijven voor de toekomst. De Poldertoren heeft al geruime tijd last van lekkageproblemen en er is sprake van een aanzienlijke restauratieopgave.

De gemeente Noordoostpolder heeft als eigenaar van de Poldertoren een bouwkundig onderzoek en een gebruiksvariantenstudie uitgevoerd. Op basis hiervan is een restauratieplan opgesteld waarbij wordt ingezet op de her-ingebruikneming. Volgens het huidige restauratieplan wordt de Poldertoren duurzaam hersteld, waarbij door regulier onderhoud geen grote restauratiewerkzaamheden voor de voorzienbare toekomst nodig zullen zijn. De Poldertoren wordt in gebruik genomen en daardoor meer toegankelijk. Het openstellen van het uitkijkpunt op het platform wordt onderdeel van de huurovereenkomsten. Op deze wijze wordt de Poldertoren weer een levend erfgoedicoon.

Registratienummer

2786863

Datum

12 mei 2021

Afdeling/Bureau

SENB

Openbaarheid

Openbaar

Portefeuillehouder

Rijsberman, M.A.

Ter kennisname aan PS en

burgerleden

Mededeling

Bladnummer

2

Registratienummer

2786863

Subsidieaanvraag

Op 23 november 2020 heeft de gemeente Noordoostpolder een subsidieverzoek (#2709130, exclusief bijlagen) ingediend om een financiële bijdrage aan de restauratiewerkzaamheden aan de Poldertoren. Voorafgaand aan dit verzoek hebben ambtelijke gesprekken plaatsgevonden tussen de gemeente Noordoostpolder, de provincie, de RCE en het monumentenadviesbureau dat de gemeente heeft ingeschakeld.

Op basis van het voorlopige plan heeft de Monumentencommissie van de gemeente (Het Oversticht) een voorlopig advies (#2716993) gegeven en de RCE heeft een PREadvies (#2716992) opgesteld. De definitieve adviezen worden pas gegeven in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning. De aanvraag die nu bij de provincie is ingediend, betreft alleen de restauratiewerkzaamheden en niet de nieuwe toevoegingen.

De aanvraag die de gemeente Noordoostpolder heeft ingediend bij de provincie betreft volledig subsidiabele restauratiekosten waarvoor de middelen in de reserve Monumentenzorg zijn bestemd. De subsidiabele kosten zijn berekend samen met een bouwkundig adviseur van de RCE aan de hand van de Leidraad subsidiabele instandhoudingskosten van de RCE. Deze bouwkundig adviseur zal ook namens de provincie de inhoudelijk begeleiding op zich nemen en toezicht houden op de voortgang.

Statenvoorstel:

De subsidieaanvraag is door Gedeputeerde Staten getoetst aan de door Provinciale Staten vastgestelde kaders, te weten de Algemene Subsidieverordening Flevoland en het Erfgoedprogramma. Gedeputeerde Staten hebben na ambtelijke toetsing geconcludeerd dat de activiteiten waarvoor subsidie wordt gevraagd, passen binnen de provinciale kaders, realistisch en haalbaar zijn.

Gedeputeerde Staten hebben zich ervan vergewist dat de subsidie aanvraag ontvankelijk is en dat de benodigde middelen beschikbaar zijn. Gedeputeerde Staten hebben daarom besloten middels Statenvoorstel (#2711792) aan uw Staten voor te stellen de benodigde middelen vrij te maken. Omdat de middelen niet zijn opgenomen in een uitvoeringsreserve, maar in een bestemmingsreserve (bestemmingsreserve Monumentenzorg) is het vrijgeven van deze middelen een bevoegdheid van Provinciale Staten.

Bijlagen

Naam bijlage:	eDocs nummer:	Openbaar in de zin van de WOB (ja/nee aangeven)
Beschikking subsidieverlening 2021 gemeente Noordoostpolder - restauratie Poldertoren	2716671	Ja
20201118 subsidieaanvraag Poldertoren (17956)	2709130	Ja
Monumentenadvies Oversticht 9-4-2020 - Poldertoren	2716993	Ja
RCE PREadvies 155134 de Deel 25, 8302 EK Emmeloord 532139-Poldertoren	2716992	Ja



Het College van Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Noordoostpolder
Postbus 155
8300 AD EMMELOORD



Verzenddatum
17 MAART 2021
Onderwerp

Bijlagen
1

Uw kenmerk

Ons kenmerk
2716671

Beschikking subsidieverlening 2021 - restauratie Poldertoren

Geacht college,

Op 23 november 2020 ontvingen wij uw subsidieaanvraag van € 912.290, inclusief BTW, voor de uitvoering van de restauratiewerkzaamheden aan de Poldertoren in de periode 2021.

In deze beschikking staat hoe wij uw aanvraag hebben beoordeeld en welk bedrag u ontvangt. Daarnaast vermelden wij welke prestaties en verplichtingen wij van u verwachten en hoe u deze subsidie moet verantwoorden.

1. Beoordeling en besluit op uw subsidieaanvraag

Wij hebben uw aanvraag getoetst aan de Algemene Subsidieverordening Flevoland 2012 en beoordeeld op grond van:

- Het Erfgoedprogramma Flevoland, *Erfgoed van de Toekomst*.
- De leidraad subsidiabele instandhoudingskosten van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

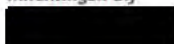
Uit uw aanvraag blijkt dat u een maatschappelijk belang nastreeft, dat past binnen het bovengenoemde provinciaal beleid. Wij zijn van mening dat uw aanvraag realistisch is en uw prestaties haalbaar zijn. Met het restaureren van de Poldertoren wordt het erfgoedicoon behouden voor de toekomst. Daarbij maakt u ook de her-ingebruikname van de Poldertoren mogelijk en daarmee vergroot u de beleefbaarheid van de Poldertoren voor de gebruikers, de inwoners en de bezoekers van Emmeloord. Op deze wijze wordt bijgedragen aan het verder vertellen van het bijzondere verhaal van de Poldertoren als middelpunt van de polder en middelpunt van de gemeenschap.

Op basis van uw aanvraag hebben wij besloten om aan u op grond van artikel 4:23, derde lid sub d van de Algemene wet bestuursrecht een incidentele subsidie te verlenen van maximaal € 912.290 inclusief BTW, in het kader van Restauratie rijksmonumenten voor de restauratie van de Poldertoren voor de periode 2021. Dit besluit is onder voorbehoud van goedkeuring door Provinciale Staten.

2. Afspraken

De subsidie die u ontvangt, is niet vrijblijvend. De subsidie gebruikt u om het volgende te realiseren:

- Uitvoering van de restauratiewerkzaamheden fase 2 conform het bestek zoals opgesteld door Monumenten Advies Oost, projectnummer 2020-1040.





3. Bijkomende voorwaarden en voorbehouden

De volgende bijkomende voorwaarden en voorbehouden gelden specifiek voor deze subsidieverlening:

- Op dit moment is er nog geen sluitende begroting en dat is een voorwaarde voor de subsidieverlening. Daarom wordt de subsidie gegeven onder voorbehoud van het toekennen door de gemeente van de benodigde investering voor de ingebruikname (functionele verbetering ten behoeve van huurders) en installaties à € 446.887.
- U moet zorgdragen voor de duurzame instandhouding van het rijksmonument in de toestand zoals het zich na deze restauratiewerkzaamheden bevindt.
- Voordat met de werkzaamheden ter uitvoering van de restauratiewerkzaamheden wordt gestart, moet u overleg voeren met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Dhr. Cor van Kooten (RCE) zal voorlopig namens de provincie de inhoudelijk begeleiding op zich nemen.
- U moet middels bouwverslagen de RCE berichten over de voortgang van de werkzaamheden.
- De subsidie wordt gegeven onder voorbehoud van een positief advies van de RCE op de geplande wijzigingen aan het rijksmonument en het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor de werkzaamheden.

4. Verplichtingen aan de subsidieverlening

In het bijzonder attenderen wij u op de volgende verplichtingen:

- U krijgt deze subsidie op basis van de beschrijving van de activiteiten in uw aanvraag. U moet het ons direct schriftelijk melden als u:
 - de activiteiten niet (geheel) kunt uitvoeren zoals gepland;
 - de verwachte verplichtingen niet kunt nakomen;
 - de verwachte prestaties niet kunt halen.In uw brief moeten ook alle feiten en omstandigheden staan die hiertoe hebben geleid. Dit kan gevolgen hebben voor de afrekening van uw subsidie.
- Bij relevante wijzigingen van financiële en/of organisatorische aard stelt u ons zo spoedig mogelijk hiervan schriftelijk op de hoogte. We gaan er vanuit dat u een melding doet als de btw toch aftrekbaar blijkt te zijn, waarna een herberekening van het te subsidiëren bedrag volgt.
- Wijzigingen meldt u op onze website: <https://formulieren.flevoland.nl/wijzigingenasf>.
- In persberichten, uitnodigingen, aankondigingen, PR-materiaal en andere publicaties moet u vermelden dat de activiteit mede mogelijk is gemaakt door een subsidie van de provincie Flevoland.

5. Uitbetaling van de subsidie

Wij maken graag nadere afspraken met u over de bevoorschotting wanneer de beiden voorbehouden onder 3 zijn ingevuld. Daarna zal de subsidie op uw bankrekeningnummer [REDACTED] worden overgemaakt en ontvangt u hiervan schriftelijk bericht.

Wanneer wij de subsidie definitief vaststellen, verrekenen wij dit voorschot met het definitieve subsidiebedrag. Daarna maken wij - zo nodig - het resterende bedrag over op uw bankrekeningnummer.

6. Verantwoording van de subsidie

Na afloop van de periode dient u een aanvraag tot vaststelling van deze subsidie in. De aanvraag tot vaststelling moet uiterlijk op 1 april 2022 in ons bezit zijn. Wanneer u niet tijdig een aanvraag tot vaststelling bij ons indient, kunnen wij besluiten de subsidie lager of zelfs op € 0,00 vast te stellen¹.

¹ Artikel 4:46, 2° lid, artikel 4:48, 1° lid en artikel 4:49, 1° lid van de Algemene wet bestuursrecht



Informatieblad bezwaarprocedure Gedeputeerde Staten van Flevoland

Bezwaar

Tegen onze besluiten kunt u op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na datum van verzending ervan bij ons schriftelijk bezwaar maken. Uw bezwaarschrift dient ondertekend en voorzien te zijn van uw naam en adres, de datum, een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht en de gronden van het bezwaar. U dient het bezwaar in op onze website <https://www.flevoland.nl/loket/loketoverview/bezwaar-tegen-beslissing-provincie-6365>

Verzoek om voorlopige voorziening

Wanneer u van mening bent dat, in afwachting van de behandeling van uw bezwaarschrift, een voorlopige voorziening moet worden getroffen, kunt u een verzoek daartoe indienen bij de voorzieningenrechter. Het adres is Rechtbank Midden-Nederland, Afdeling Bestuursrecht, voorlopige voorzieningen, Postbus 16005, 3500 DA Utrecht. Uw verzoek om voorlopige voorziening wordt pas in behandeling genomen wanneer u griffierecht heeft betaald. De rechtbank laat u weten hoe hoog het griffierecht is en op welke wijze u dit kunt overmaken.

Overslaan van de bezwaarschriftenprocedure

Op grond van artikel 7:1a van de Algemene wet bestuursrecht kunt u in uw bezwaarschrift aangeven dat u de bezwaarschriftenprocedure wilt overslaan en rechtstreeks in beroep wilt gaan bij de bestuursrechter. In artikel 7:1 a tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht is bepaald dat wij een dergelijk verzoek in ieder geval moeten afwijzen wanneer: A) het bezwaarschrift is gericht tegen het niet op tijd nemen van een besluit. B) tegen het besluit door een andere belanghebbende ook een ander bezwaarschrift is ingediend waarin zo'n verzoek niet is gedaan en dit bezwaarschrift ontvankelijk is.

Wij stemmen alleen in met het verzoek om de bezwaarschriftenprocedure over te slaan, wanneer de zaak daarvoor geschikt is. Wanneer dit het geval is, zenden wij het bezwaarschrift door aan de bevoegde rechter.

Proceskostenvergoeding

Tot slot wijzen wij u er nog op dat u op grond van artikel 7:15, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht bij ons - voordat wij een besluit hebben genomen op uw bezwaarschrift - een verzoek kunt indienen om de kosten die u redelijkerwijs in verband met de behandeling van uw bezwaarschrift moet maken, te vergoeden. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om kosten van rechtsbijstand, kosten van een getuige/deskundige; reis- en verblijfkosten, kosten van uittreksels uit openbare registers, telefoongesprekken. Bij het indienen van zo'n verzoek moet u het bedrag van de vergoeding aangeven en stukken overleggen waaruit blijkt dat u deze kosten daadwerkelijk heeft gemaakt. Bij het besluit dat wij op het bezwaarschrift nemen, wordt tegelijkertijd een besluit genomen op een ingediend verzoek om vergoeding van de kosten.



Subsidie plan ‘Her ingebruikgeving Poldertoren’

Een initiatief voor ingebruikname van de Poldertoren.

Datum: 18 november 2020
Versie: 1.0



Colofon

Algemene gegevens:

Project:	Poldertoren
Adres:	De Deel 25 te Emmeloord
Naam organisatie:	Gemeente Noordoostpolder
Postadres:	Postbus 155, 8300 AD Emmeloord
KvK-nummer:	39048349
Bankrekeningnummer:	[REDACTED]
Ten name van:	[REDACTED]

Contactpersoon:

Naam:	De heer [REDACTED]
Functie:	Projectleider Voorzien in Vastgoed
Mobiel:	[REDACTED]

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Inleiding	4
1.2 Objectbeschrijving	5
2. Huidige functionele en technische situatie van het gebouw	6
2.1 Functioneel	6
2.2 Technisch bouwkundig	6
2.3 Technische installaties	7
2.4 Keuken	7
3. Toekomstige functionele en technische situatie van het gebouw	8
3.1 Functioneel:	8
3.2 Bouwkundige maatregelen	9
3.3 Installatietechnische maatregelen	9
3.4 Keuken	10
3.5 Conclusie	10
4. Financiën en organisatie	11
4.1 Investeringskosten en vastgoedexploitatie	11
4.2 Planning	12
4.3 Plan van aanpak	12
4.4 Kwaliteitsborging	12
4.5 Risico's	13
BIJLAGE	14

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Achtergrond

Midden in Emmeloord, centraal in de Noordoostpolder, staat de Poldertoren. Het is het denkbeeldige middelpunt van de gemeenschap en bedoeld als symbool van eenheid van de polder. De Poldertoren is een onvervalst poldericoon dat van en voor alle polderinwoners van de provincie Flevoland is en moet blijven. De toren is eigendom van de gemeente Noordoostpolder.

De exploitatie en gebruik van de Poldertoren werd in 2013 beëindigd vanwege forse lekkageproblemen.

De periode van 2013 tot heden heeft de Poldertoren nagenoeg leeggestaan en waren er doorlopend lekkages.

In 2019 is er een uitgebreid, bouwkundig onderzoek en een gebruiksvariantenstudie uitgevoerd.

De uitkomst is: *Om de Poldertoren te behouden voor de toekomst, dienen de lekkages en overige gebouwgebreken opgelost te worden en moet de Poldertoren weer in gebruik gegeven worden.*

Op 23 september 2019 is er door de raad een budget beschikbaar gesteld van € 383.000 voor het in stand houden (fase 1) van de Poldertoren. Daarnaast is er opdracht gegeven om de her-ingebruiknemingsvariant verder uit te werken. De her-ingebruiknemingsvariant betreft: De Poldertoren krijgt een permanente / definitieve invulling op de eerste zes verdiepingen, het uitkijkplatform wordt permanent opengesteld en de overige verdiepingen zijn beschikbaar voor kortstondig gebruik.

Vanuit de onderhoudsvoorziening is er € 210.000 beschikbaar voor de renovatie van het carillon.

Inmiddels zijn er huurintenties getekend voor deels permanente en deels kortstondige huur. Gezien de urgentie van een aantal bouwkundige gebreken / lekkages, is de benodigde renovatie opgedeeld in twee fases:

- Fase 1: renovatie dak, carillon en beiaardiersruimte;
- Fase 2: renovatie gehele toren, gevels, uurwerk en figurenomloop.

De afmeting en vorm van de toren verhogen de kosten van exploitatie, investering en groot onderhoud en verlagen de potentiële inkomsten. Het gebouw is relatief duur in onderhoud. Ook een marktconforme huur leidt nog steeds tot een jaarlijks negatief exploitatiesaldo.

Het belang van de Poldertoren voor Emmeloord en de Noordoostpolder en de conclusie dat er ondanks marktconforme huurafspraken geen positief exploitatiesaldo te behalen is, maakt dat wij een subsidieaanvraag doen. Alleen op die manier kunnen wij de Poldertoren weer nieuw leven inblazen.

Dit plan geeft een objectbeschrijving, beschrijving van de huidige en toekomstige technische staat, financiën.

1.2 Objectbeschrijving

1.2.1 Omschrijving van het object:

De multifunctionele "Poldertoren" is een markant 'baken' op De Deel, het grote plein dat als het hart van Emmeloord en de Noordoostpolder beschouwd kan worden. Met een hoogte van 65,30 meter is deze watertoren een van de hoogste watertorens van Nederland en daarmee een herkenningspunt in de wijde omtrek. De toren is gebouwd door Waterleiding Maatschappij Overijssel en werd vervolgens eigendom van waterleidingbedrijf Vitens die de toren overnam van de stichter. In 2005 is de toren aangekocht door de gemeente Noordoostpolder om dit markante object te voorzien van een passende nieuwe bestemming. In de toren werden onder andere het VVV-kantoor met ANWB-winkel, een kantoor en – ter hoogte van de klok – Michelinster restaurant Sonoy gevestigd. Door aanhoudende lekkages is de toren per 2013 uit de verhuur genomen.

1.2.2 Bereikbaarheid

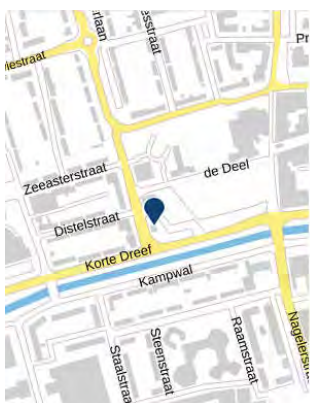
Het centrum van Emmeloord is bereikbaar vanaf de A6 (in 5 tot 10 minuten) via de Hannie Schaftweg en de Urkerweg aan de zuidzijde en via de Muntweg en de Banterweg aan de noordzijde. De toegankelijkheid is goed en de congestie gevoeligheid laag. Emmeloord is voor het OV alleen met de bus bereikbaar. Het busstation ligt op korte afstand van de poldertoren. Er is voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving. Het parkeerterrein op De Deel is recent opnieuw ingericht.

1.2.3 Rijksmoment

Het oorspronkelijke ontwerp voor de toren dateert van 1951 en was van de architecten H. van Gent en Pot. De toren heeft de stilistische kenmerken van een sobere, aan de Delftse School verwante baksteenarchitectuur. De Poldertoren kreeg zowel de functie van watertoren als van carillontoren en uitkijktoren. De toren bezit dan ook een uitkijkplatform en een uit 48 klokken samengesteld carillon, waarvan één klok tevens als luidklok functioneert. De klokken zijn gegoten door Klokkengieterij B. Eijsbouts N.V. in Asten. De bekroning van de toren bestaat uit een vergulde koperen windvaan in de vorm van een koggeschip.

Overige kenmerken

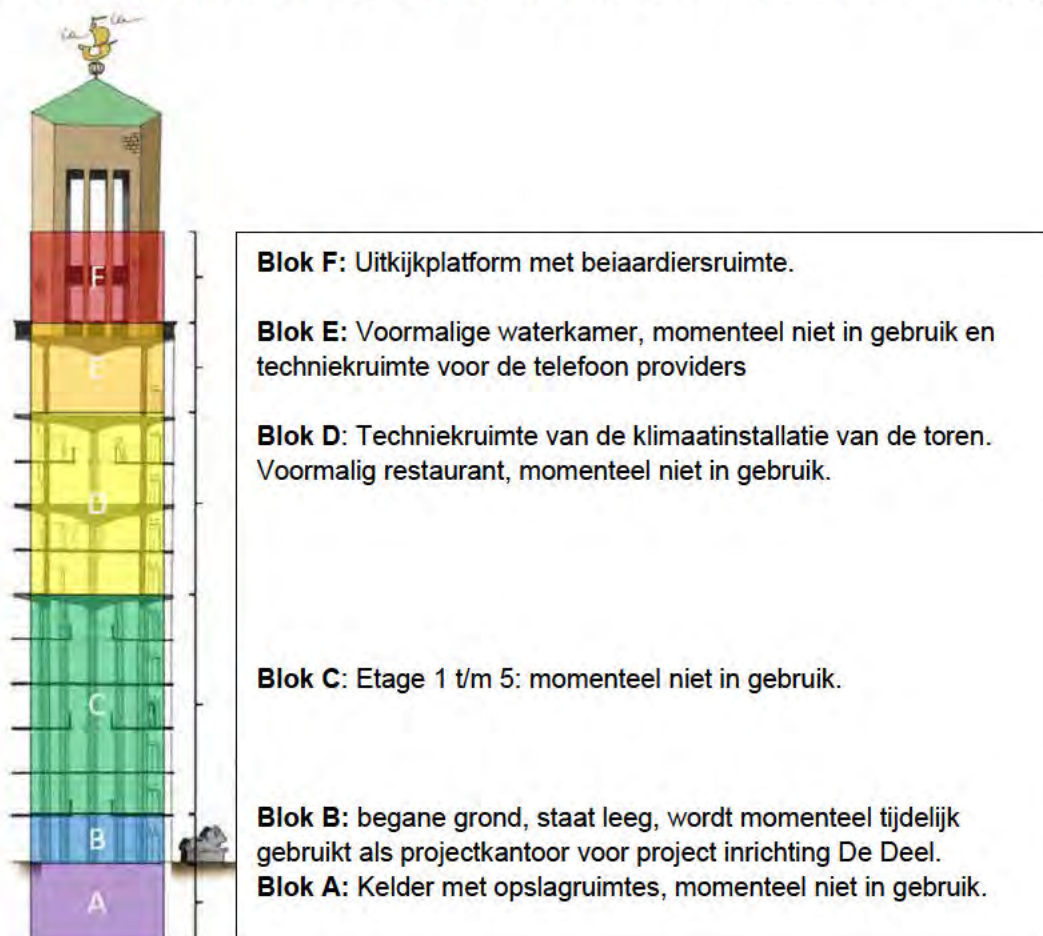
- Type Industrieel erfgoed (watertoren);
- Rijksmonument nummer 532139 Poldertoren;
- Architect H. van Gent en J.H.W.C. Pot
- Bouwperiode 1957 - 1959
- Adres: De Deel 25 8302 EK te Emmeloord



2. Huidige functionele en technische situatie van het gebouw

2.1 Functioneel

Momenteel staat de Poldertoren grotendeels leeg. De toren bestaat uit een aantal units. In onderstaande doorsnede van de Poldertoren wordt de huidige functie weergegeven.



2.2 Technisch bouwkundig

De bouwkundige staat van het gebouw is het beste te omschrijven als matig tot slecht. Er zijn op veel plekken lekkages. Dit komt door de aanwezige bouwkundige gebreken, in combinatie met de windkracht en regen. Bij storm wordt zelfs het water omhoog gestuwd.

Gezien de technische staat zijn er in de afgelopen periodes technische inspecties uitgevoerd.

Tijdens de inspecties zijn in hoofdlijnen de volgende maatregelen t.b.v. groot onderhoud en/of te verhelpen gebreken geconstateerd:

- Kapconstructie: In de kapconstructie van de Poldertoren is houtworm aanwezig;
- Klokkentoren / carillon: Het volledige carillon dient gerenoveerd te worden. De klokkenbalken en de klemconstructies aan de betonnen balken vertonen roestvorming. De figurenomloop staat momenteel stil;
- Beiaardiersruimte: Het schilderwerk is slecht en in de gevelpuien van de ruimte van de beiaardier is veel houtrot aangetroffen;
- Dakbedekking / platform: Verschillende gebreken aan dakbedekking van platform en hemelwaterafvoer, met lekkages als gevolg;
- Balustrade: De balustrade vertoont roestvorming;
- Metselwerk: Het voegwerk is in redelijke staat, maar op sommige plaatsen laat het voegwerk gebreken en scheuren zien, vooral aan de westzijde die veel regen en wind te verdragen heeft;
- Betonnen muurafdekkingen: Er is betonschade in de muurafdekking van de toren aanwezig, waardoor er stukken af kunnen vallen. Verder zijn de kitvoegen slecht, met lekkages als gevolg. Dit dient hersteld te worden, vallende brokstukken kunnen gevaarlijk zijn en verwondingen bij passanten op straat veroorzaken;
- Kozijnen: De kitvoegen van de gevelkozijnen zijn op een aantal plekken losgescheurd. Ook is de duivenwering op een aantal plekken los;
- Brandwering: In de leidingschacht zijn geen brandkleppen of afdichten aanwezig. De brandwerende scheidingen van de schachten tussen de verdiepingen voldoen niet aan de regelgeving. De toegangspuien en (wokkel)trappenhuizen behoeven niet aangepast te worden. De trappen zijn brandwerend geschilderd, dit moet herhaald worden.

2.3 Technische installaties

De installaties behoren niet bij deze aanvraag tot subsidie, maar worden voor de volledigheid genoemd. De gebouw gebonden installaties verkeren in redelijk staat van onderhoud. De verwachting is dat deze installatie zonder grote problemen nog 10 jaar mee kunnen. Tijdens de inspectie is het volgende geconstateerd:

- De regelbaarheid van de installatie is beperkt, de kantoorunits kunnen niet afzonderlijk verwarmd, geventileerd of gekoeld worden, er is één centrale regeling.
- De lift moet gereviseerd worden op nagenoeg alle onderdelen, zoals vervanging, frequentieregelaar, computersysteem, bekabeling, kooi en liftschachtvoorzieningen.

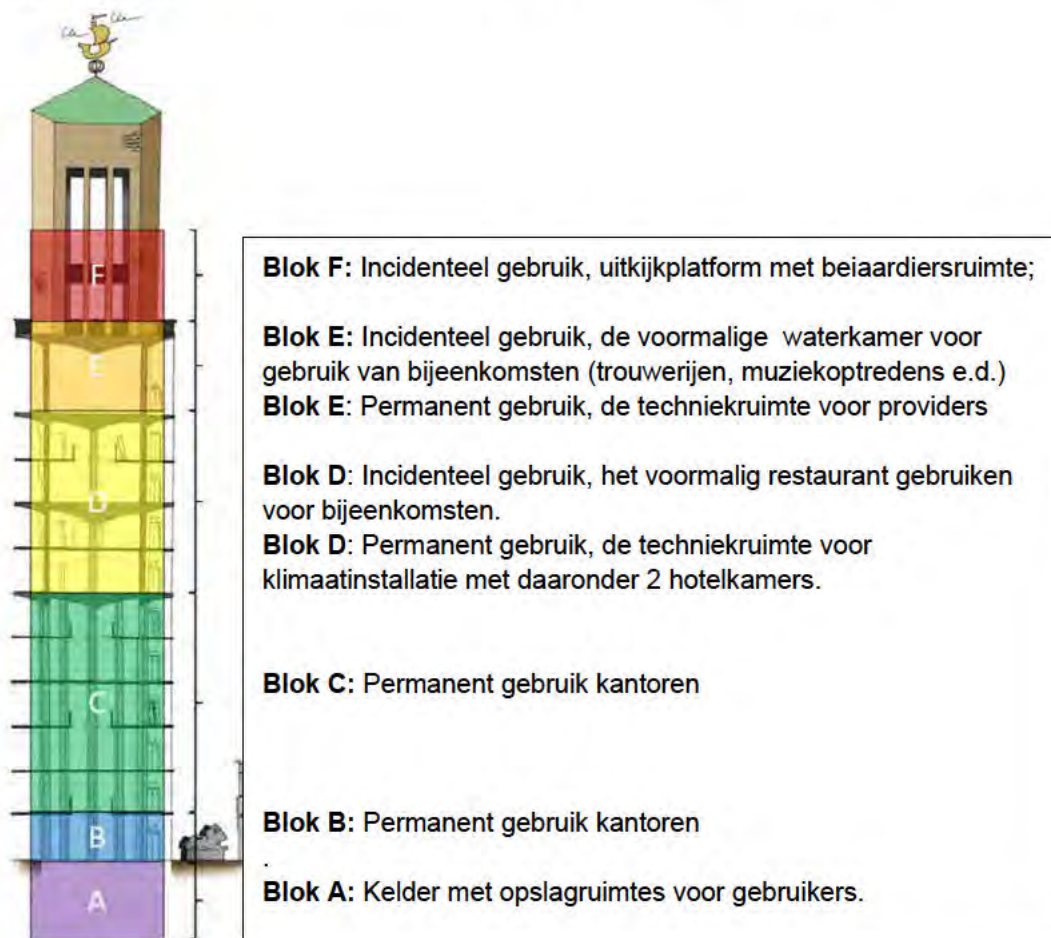
2.4 Keuken

In het midden van deze units is een luxe grootkeuken gerealiseerd voor het voormalige Michelinster restaurant Sonoy. Het restaurant heeft slechts zeer kort gefunctioneerd en werd in 2013 onder andere door genoemde omstandigheden gesloten. De gemeente Noordoostpolder is eigenaar van de keukenapparatuur. De keuken die hier geplaatst is, is bijna uitsluitend te gebruiken voor een restaurantkeuken op het allerhoogste culinaire niveau. Daarnaast maken de twee goederenliften naar de twee restaurantetages het een lastige, logistieke uitdaging om goed te kunnen functioneren.

3. Toekomstige functionele en technische situatie van het gebouw

3.1 Functioneel:

De functionele mogelijkheden na de her-ingebruikname zijn in onderstaande afbeelding weergegeven.



De basis van de her ingebruikname is een kantoor met een open en multifunctioneel karakter. Kantoorruimte waar meerdere bedrijven en zelfstandige professionals op een flexibele wijze kunnen werken. Daarnaast is de Poldertoren een unieke locatie voor bijeenkomsten. Verder is het de bedoeling dat de toren, als poldericoon met haar geweldige uitzicht, gewoon weer toegankelijk wordt voor polderbewoners of bezoekers van buiten. Een bezoek aan het uitkijkpunt op het platform, een bijeenkomst in de multifunctionele ruimtes. De basis van de Nieuwe Poldertoren bestaat uit zes lagen multifunctioneel kantoor (blokken B en C). Vier lagen zullen daarin gebruikt worden door Korfker Architecten waarbij de begane grond is uitgerust met een receptie die mede de look and feel van de Nieuwe Poldertoren krijgt. Op de vijfde laag komt een kantine/grote vergaderruimte met een enkele aparte spreekruimte. Dit is het kloppend hart van het multifunctionele kantoor en kan tevens verhuurd worden voor bijeenkomsten.

Daarboven komt een laag met kleinere kantoren verhuurd worden aan andere bedrijven of plek kan bieden aan flexwerkers. Er zijn ook intenties om 2 hotelkamers te realiseren. De blokken D en E kunnen ook gebruikt worden voor een evenement.

Kortom: de toren wordt deels permanent gebruikt. De Poldertoren blijft dus beschikbaar/open voor bezoekers en publiek. Daarnaast blijven vanuit het carillon de bekende en vertrouwde klanken komen waar iedere inwoner van de polder mee opgegroeid is.

3.2 Bouwkundige maatregelen

Om de onderhoudsstaat van de Poldertoren niet te laten afglijden, is een grote renovatie noodzakelijk. Gezien de urgentie is fase 1 van deze renovatie al opgestart.

De in deze paragraaf omschreven maatregelen zijn eenmalig noodzakelijk voor de periode 2020/ 2021. De bouwkundige éénmalige maatregelen met betrekking tot groot onderhoud voor zowel instandhouding als ingebruikname zijn:

Fase 1:

- Kapconstructie: Het reinigen en repareren van de kap en uitvoeren van houtwormbestrijding;
- Klokkentoren / carillon en windvaan: Volledig herstel/revisie van het carillon en de windvaan. Gehele carillon, incl. staalconstructie, demonteren en in werkplaats renoveren. Daarna weer terugplaatsen;
- Beiaardiersruimte: Kozijnen dakopbouw t.b.v. carillon vervangen en repareren;
- Dakbedekking / platform: De dakbedekking vervangen en dak t.p.v. liftschacht i.v.m. verbeteren van de waterdichtheid. Dit gelijktijdig uitvoeren met werkzaamheden van het carillon en beiaardiersruimte. Verder het controleren en herstellen van muurlaad boven plat dak uitkijkplateau;

Fase 2:

- Coaten bestaande balustrade op platform: Het schilderen van de balustrade;
- Figurenomloop en wijzerplaten: De figurenomloop en wijzerplaten renoveren. Daarnaast wordt de figurenomloop weer voor de bevolking werkend gemaakt;
- Kozijnen: Het vervangen van de aluminium kozijnen om lekkages te verhelpen, daarnaast een aantal kozijnen toevoegen voor daglichttoetreding in blok C;
- Metselwerk gehele toren: Het herstellen van metsel- en voegwerk, dichtzetten scheuren, etc. Daarnaast de gevels hydrofoberen;
- Muurafdekkingen: Diverse betonreparaties uitvoeren aan de gootlijst, muurafdekkingen, kapzolder en dergelijke;

De bouwkundige maatregelen zijn gebaseerd op de rapportages van de Stichting Monumentenwacht, Cauberg-Huygen, TNO, DGI en Monumenten Advies Oost BV en verwerkt in een bouwkundig bestek.

3.3 Installatietechnische maatregelen

De benodigde technische maatregelen om toren in gebruik te nemen en vorst- en schimmelvrij te houden zijn:

- Luchtbehandelingskast: In de bestaande luchtbehandelingskast worden ventilatoren met vast toerental vervangen door toerengeregelde ventilatoren. Bij toepassing van deze ventilatoren is het mogelijk om het vermogen te verminderen wanneer er in één of meerdere units sprake is van leegstand of afwezigheid. Dit voorzien in een nieuwe meet- en regelinstallatie (M&R) welke tevens is gebaseerd op CO2 regelingen ruimtes. Kortom: efficiënt ventileren van units;
- Electra installatie: Voor de elektrotechnische installatie zijn op de meeste bouwlagen de basisvoorzieningen aanwezig. Deze zijn in overeenstemming met de aanwezige revisietekeningen van de elektrotechnische installatie. Op de bouwlagen waar geen

basisinstallatie aanwezig is zullen er wandcontactdozen aangebracht moeten worden aan het plafond om in basisverlichting te kunnen voorzien. Met deze voorzieningen is er voor de huurder een vrije indeling mogelijk qua verlichting;

- Nuts aansluitingen: Het samenvoegen van de 4 aanwezige aansluitingen en plaatsen van tussenmeters. Het samenvoegen van aansluitingen pas uitvoeren na definitieve verdeling van de units in losse en definitieve verhuur;
- Verlichting: Het vervangen van de aanwezige halogeenverlichting in algemene ruimtes en gasontladingslampen buiten door (dimbare) Ledverlichting. Door toepassing van de LED-armaturen zal het stroomverbruik omlaag gaan ten opzichte van de huidige halogeenverlichting c.q. verlichting d.m.v. gasontladingslampen.
- Brandwering: De brandwerende scheidingen van de schachten voorzien van brandkleppen en afdichten. De trap opnieuw brandwerend en vertragend schilderen.

3.4 Keuken

De keuken wordt in stand gehouden voor inzet t.b.v. pop-up restaurants en evenementen. Een uitbater heeft intenties om de keuken hiervoor te gebruiken.

3.5 Conclusie

Na de renovatie en her-ingebruikname is de Poldertoren hernieuwd als Poldericoon en als multifunctioneel gebouw. Een bezoek aan het uitkijkpunt op het platform, een bijeenkomst in de multifunctionele ruimten. Het wordt allemaal weer mogelijk. De beoogde permanente gebruiker van de kantoorruimte zal optreden als hoofdhuurder en dit multifunctionele gebruik in samenwerking met partners faciliteren.

De Nieuwe Poldertoren voorziet in een actief gebruik van de eerste zes lagen van de Poldertoren en zorgt ervoor dat het platform met zijn uitzichtfunctie weer het grootste deel van de week toegankelijk wordt.



4. Financiën en organisatie

4.1 Investeringskosten en vastgoedexploitatie

De bouw en investeringskosten voor de eenmalige investering (groot onderhoud) voor 2020 en 2021 zijn in onderstaand tabel weergegeven:

	Fase 1 + Fase 2 totaal	Fase 1 + fase 2 deel subsidie aanvraag	Fase 1 + fase 2 deel gemeente
Investing (bouw, advies, BTW en overige kosten)	€ 2.018.210,96	€ 912.288,92	€ 1.105.922,03
Ingestemd:			
Poldertoren (instandhouding) ingestemd raad september 2019	€ 383.035	€ -	€ 383.035
MJOP voorziening	€ 210.000	€ -	€ 210.000
RCE SIM subsidie (deel fase 1)	€ 66.000	€ -	€ 66.000
Nog niet ingestemd:			
Ingebruikname (functionele verbetering t.b.v. huurders) en installaties	€ 446.887		€ 446.887
Subsidiabel deel	€ 912.289	€ 912.289	€ -
totaal	€ 2.018.211	€ 912.289	€ 1.105.922

De vastgoed exploitatie betreft:

Vastgoed exploitatie	Fase 1 + Fase 2 totaal
Lasten	
contracten	10.449,67
Contractonderhoud btw	2.194,43
Dagelijks onderhoud	13.225,13
Dagelijks onderhoud btw	2.777,28
Groot onderhoud	54.010,58
Groot onderhoud btw	11.342,22
Energiekosten	40.000,00
Belastingen	1.000,00
Verzekeringen	4.500,00
Beheer	1.000,00
Beheer btw	210,00
Schoonmaak	1.000,00
Schoonmaak btw	210,00
ICT (brandalarm, beveiliging, telefonie, internet)	1.000,00
Overig	5.000,00
	147.919,30
Baten	
Huur telecom	22.000,00
Reguliere huur ruimten	49.280,00
Losse huur ruimten	16.000,00
Energie	20.000,00
	107.280,00
Per saldo baten minus lasten	40.639,30

Het deel fase 1 is in 2020 uitgevoerd. Dit betreft het oplossen van urgente lekkages en renovatie van carillon, beiaardiersruimte en windvaan.

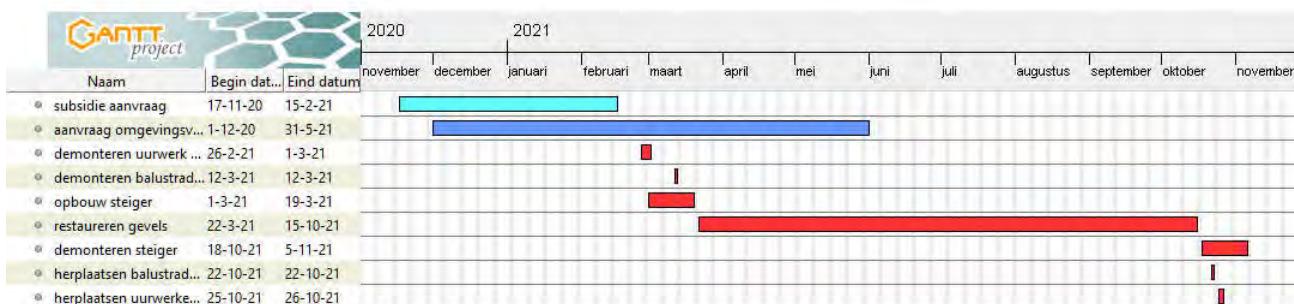
Dit zijn dus zowel de instandhoudings- als de her-ingebruiknamekosten. Voor de instandhoudingskosten is de aanvraag voor een monumentensubsidie ingediend. Deze te verwachte subsidie van € 66.000 is inmiddels toegekend en verrekend in de genoemde investeringskosten van fase 1. Voor de uitgebreide begroting wordt verwezen naar bijlage 1. Volgens de vastgoedexploitatie is er na een grondige restauratie nog een jaarlijks exploitatietekort van circa € 41.000.

Uit de kostenraming en vastgoedexploitatie blijkt dat de gemeente Noordoostpolder ook naast een eenmalige investering voor her-ingebruikname ook een jaarlijks forse bijdrage moet doen na her-ingebruikname.

Het verzoek is om het bedrag van € 912.290 als subsidie toe te kennen. Om hiermee de Poldertoren (cultuurhistorisch) voor de toekomst te behouden en te (laten) gebruiken voor de bewoners van de gemeente Noordoostpolder, de provincie Flevoland etc.

4.2 Planning

De indicatieve planning voor fase 2 is



4.3 Plan van aanpak

Na de instemming van de subsidie wordt/worden:

- Wabovergunning voor de restauratie en het plaatsen van kozijnen ingediend;
- De huurderscontracten afgesloten;
- Een integraal bestek, met werkzaamheden fase 1 en 2 aanbesteed;
- Het project uitgevoerd door een gecontracteerde aannemer. De bouw wordt begeleid door directievoerder / toezichthouders.

Tijdens de voorbereiding en uitvoering zal er periodiek overleg plaatsvinden met de Provincie en Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. De gemeente Noordoostpolder is de opdrachtgever van dit project.

4.4 Kwaliteitsborging

Voor dit project wordt Systeemgerichte contractbeheersing (SCB) toegepast. Hiermee wordt aan de aannemer een passende verantwoordelijkheid gegeven.

De aannemer bewaakt geverifieerd de kwaliteit van het geleverde product met een kwaliteitsmanagementsysteem en tonen aan dat ze aan de eisen van het bestek / contract voldoen. De facturen van de aannemer worden pas betaald, nadat blijkt dat de werkzaamheden zijn uitgevoerd.

De opdrachtgever voert extra controles uit en zet hierbij toezichthouders in. SCB stelt hoge eisen aan de transparantie waarmee de opdrachtnemer de eigen processen en kwaliteit beheerst.

Hierdoor kan er ook richting de subsidie instanties aangetoond worden dat de restauratie ook volgens de subsidiebeschikkingen is uitgevoerd.

4.5 Risico's

Naar aanleiding van de inspectie en de stukken zien wij de volgende risico's.

Risico / aandachtsgebied	Technisch	Beheersmaatregel
Verborgen gebrek	Verborgene zaken die tijdens uitvoering aan het licht komen en vanuit project uitgevoerd moeten worden maar waarvoor taakstellend budget (onvoorzien) niet toereikend is.	In ontwerpfase de installatie en gevel extra inspecteren en onderzoeken en tijdens de bouwfase een nulmeting laten uitvoeren.
Vallende delen	Vallende brokstukken en losse delen, met beschadiging en verwonding als gevolg.	Toren jaarlijks inspecteren en in 2020 / 2021 herstelwerkzaamheden uitvoeren. Bij geen gevelherstel de toren voorzien van netten.
Lekkages	Lekkages houden aan na uitvoering groot onderhoud in 2020	De complete kozijn- en voegwerkvervanging eerder uitvoeren dan volgens MJOP gepland.
Uitvoeringskwaliteit	De uitvoeringskwaliteit valt tegen door slordige uitvoering.	Bestek (uitvoeringscontractdocument) opstellen en toezicht op werk. Deskundige aannemers benaderen. SCB invoeren (aannemer zelf kwaliteit en eisen laten verifiëren).
Planning uitvoering	Uitloop planning door weersomstandigheden of niet bereikbaar zijn van de toren, of personele krapte bij uitvoerende partijen.	In planning rekening houden met uitloop. In contractdocument de uitloop meenemen (zoals bouwplaats kosten e.d.)
Risico / aandachtsgebied	Procedureel	Beheersmaatregel
Vergunning	Monumentenvergunning wordt niet tijdig verstrekt	Afstemming met vergunnende diensten en tijdig de Wabo vergunning indienen.
Risico / aandachtsgebied	Financieel	Beheersmaatregel
Aanbesteding	Tegenvallend aanbestedingsresultaat en lange levertijden vanwege overspannen markt	Aanvullend budget genereren/ bezuinigen. De planning uitstellen en verhuurdata noemen bij een realistische opleverdatum.
Subsidie	De subsidie wordt niet verstrekt, waardoor er een tekort is in het projectbudget en noodzakelijk onderhoud niet wordt uitgevoerd.	Overleggen en contact behouden met subsidieverstrekkende instantie. De Poldertoren niet renoveren en leeg laten staan (verpauperen)
Conjunctuur	De effecten van mogelijke economische omstandigheden waardoor vraag en aanbod niet direct aan elkaar gelijk zijn en een mogelijk afzet/verhuurrisico bestaat.	Verminderde huurbezetting en -inkomsten accepteren

BIJLAGE

Bijlage 1: Plan Korfker;

Bijlage 2: Investeringsraming;

Bijlage 3: Restauratie bestek;

a- Inspectierapport Monumentenwacht

b- Bouwtechnisch rapport Monumenten Advies Oost BV

c- Tekeningen Poldertoren

d- Geveltekeningen architect Korfker

e- Principe aluminium kozijnen

Bijlage 4: Restauratie begroting.

Bijlage 5: Begroting uurwerk en revisie figurenspeel

Bijlage 6: Bankafschrift

██████████ Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Noordoostpolder
t.a.v. ██████████
Postbus 155
8300 AD Emmeloord

Zwolle, 9 april 2020

Ons Kenmerk: M0253-2020
Uw Kenmerk: WABO_VO 2020-0510
OLO-nummer: 5004947
Betreft: veranderen gevels van de Poldertoren
Adres: de Deel 25
Inlichtingen bij: ██████████

Geacht college,

Bovengenoemde adviesaanvraag voor het wijzigen van de Poldertoren te Emmeloord is op 7 april 2020, vooruitlopend op de indiening van een definitief bouwplan, door de monumentencommissie op hoofdlijnen behandeld.

De commissie heeft in 2012 al eerder diverse adviezen uitgebracht over plannen voor de Poldertoren, destijds nog gemeentelijk monument. Deze adviezen zijn opgenomen onderaan deze adviesbrief.

Het plan beoogt een wijziging aan een rijksmonument.

BEOORDELINGSKADER De commissie adviseert op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO).

REDENGEVENDE OMSCHRIJVING Watertoren, tevens klokkentoren en uitkijktoren.

BEVINDINGEN Het voornemen bestaat de Poldertoren door verschillende nieuwe gebruikers nieuw leven in te blazen en zo het gebouw haalbaar te kunnen exploiteren. Het gaat om een architectenburo voor de eerste zes lagen, een hotelfunctie voor de achtste laag en flexibel gebruik voor catering voor de negende, tiende en elfde laag. Voor de kantoorfunctie is de daglichttoetreding op een viertal lagen onvoldoende. Het voorstel is in de noordgevel 4 nieuwe grotere gevelopeningen toe te voegen, in de oostgevel en de westgevel op drie lagen bestaande gevelopeningen te verlengen en op een laag (entresol eerste verdieping) dergelijke ramen toe te voegen; de zuidgevel blijft ongewijzigd.

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531, 8000 AM Zwolle
038 – 4213257
mail@hetoversticht.nl
www.hetoversticht.nl

KvK 40059486
BTW NL0026.45.440.B01
██████████ ██████████

De commissie is positief over het voornemen de toren weer te gaan gebruiken. De commissie vindt de beoogde toevoegingen voor daglichttoetreding zeker denkbaar. Wat de uitwerking betreft, wil de commissie graag het volgende meegeven. De commissie adviseert de 4 grotere ramen in het buitenvlak van de gevel te leggen, aangezien vlakheid van de gevel hier belangrijk is, en de kleinere ramen een diepe negge te geven. Zo ontstaat een zekere differentiatie tussen alle nieuw toe te voegen gevelopeningen en wordt voorkomen dat de Poldertoren op eenzelfde wijze doorboord wordt met gaten.

CONCLUSIE De commissie concludeert in dit stadium van de planontwikkeling dat het voorlopige plan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van monumentale waarden.

TOT SLOT De commissie ziet de definitieve aanvraag tegemoet.

Hoogachtend,



ir. A. Buijs, directeur



> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van B&W van Gemeente Noordoostpolder

Postbus 155
8300 AD EMMELOORD

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Contactpersoon

@cultureelerfgoed.nl

Onze referentie
155134

Olonummer
-

Bijlagen
0

Datum 21 juli 2020
Betreft Preadvies rijksmonument

Gegevens beschermd(e) monument(en)

Naam	Poldertoren
Adres	De Deel 25
Postcode/plaats	8302EK Emmeloord
Gemeente/provincie	Noordoostpolder; Flevoland;
Monumentnummer	532139

Geacht college,

Op 23 juni 2020 vroeg u mij te adviseren over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument vooruitlopend op de formele Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) procedure. U heeft mij daartoe de relevante stukken toegezonden.

Preadvies

De nieuwe openingen in de gevel moeten zorgen voor meer daglicht op de 2e t/m de 5e verdieping. Bijgaande tekeningen houden een voorlopige vertaling van deze vraag in. Waar het nu om gaat is de uitwerking van die vraag en daarom zien we het ingediende voorstel ook als een eerste voorstel waarmee u snel verder kunt.

Voor een rijksmonument is vrijstelling van het bouwbesluit mogelijk. Dit geeft ruimte om te kiezen voor het kwalitatief beste ontwerp en niet het maximaal noodzakelijke ontwerp. Het toekomstig gebruik van de bedoelde verdiepingen als kantoorruimte is voor het behoud van de poldertoren een positieve ontwikkeling. Er is al voldoende vloeroppervlak voorhanden, verkeerstechnisch (trap, lift) is er geen probleem en de constructie van de toren is zo ontworpen dat openingen in het metselwerk niet ingewikkeld is. Het metselwerk heeft geen dragende functie en een aanpassingen aan de constructie is niet nodig.

Bij dit plan gaat het dus om de plaatsing en het formaat van de nieuwe gevelopeningen. In het plan worden twee type vensteropeningen toegevoegd. Per kantoorverdieping een grote vierkant venster en enkele smallere ramen, waarbij die laatste bestaan uit verlengde kleine vensters.

In eerste instantie is het principe van het oorspronkelijke ontwerp heel belangrijk en het is van belang iedere aanpassing van dit ontwerp daar naar te voegen zodat de verschijningsvorm die van monumentale waarde is niet verloren gaat. De karakteristiek van het gevelontwerp van de gehele toren is de richting naar boven. Het omhoog strevende wordt onderstreept door de geplaatste gevelopeningen die als verticale lijnen door de smalle hoge vensters zijn aangezet en doorlopen via de stippellijnen van de kleine vensters. Het gebruik van dergelijke stippellijnen is bijvoorbeeld ook bij de radiotoren van Lopik te zien. Het is dus ook nog een periode kenmerk.

Het is dus van belang dat nieuwe openingen zich naar deze verticale 'beweging' voegen. Verhoudingsgewijs horen alle openingen in de toren (dus ook nieuwe) langer en smaller te zijn. De vier nieuwe grote openingen vormen nu wezensvreemde elementen in de gevel. De vierkante vorm remt het streven naar boven juist af. Het verlengen van de bestaande kleine vensters maakt dat de oorspronkelijke openingen met vensters verdwijnen. De zoektocht naar de beste oplossing voor de daglichttoetreding is een echte ontwerp-opgave. Het zou mijn advies zijn om een aantal mogelijke oplossingen naast elkaar te bekijken en hierover met elkaar in gesprek te gaan.

Voor alle nieuw te maken openingen is de detaillering en uitvoering zeer belangrijk. Het heeft de voorkeur de detaillering modern vorm te geven zodat het onderscheid met de oorspronkelijke openingen zichtbaar blijft. Vensters in nieuw te maken openingen kunnen in het gevelvlak geplaatst worden. Zo ontstaat er onderscheid tussen de oorspronkelijke diepliggende openingen (met negge) en nieuwe vlakke openingen (zonder negge). De dieptewerking van de gevels blijft hierdoor onaangetast. Voor de uitvoering is het van belang de zaagsnede in het zicht te laten. Dus niet het metselwerk inboeten. Ook hiervoor geldt: laat maar zien wat oorspronkelijk is en wat nieuw is.

Vragen

Ik hoop met bovenstaande opmerkingen en suggesties in dit preadvies u gereedschap aan te reiken om de uitwerking succesvol tot stand te brengen. Mocht u nog vragen hebben over de inhoud van dit preadvies, dan kunt u contact opnemen met de contactpersoon die in het briefhoofd vermeld staat.

De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,



adviseur architectuurhistorie