

Bijlage 1: uitwerking Poldertoren variant 2 Mix

Aan : raad
 Van : college
 Datum : 17 maart 2021
 Onderwerp : Uitwerking variant 2 (Mix) Poldertoren

Inleiding

Op 23 september heeft de gemeenteraad ermee ingestemd om variant mix verder uit te werken. In deze memo informeren wij u op welke wijze dat is gebeurd, welke resultaten dit heeft opgeleverd, welke stappen er gezet zijn en hoe we het vervolg willen geven.

Wat houdt variant Mix in?

Variant Mix houdt in dat de Poldertoren een permanente invulling krijgt op in ieder geval de eerste zes verdiepingen. Het uitkijksplatform wordt opengesteld en de bovenste verdiepingen worden beschikbaar gesteld voor allerlei tijdelijke activiteiten. In variant Mix is het multifunctioneel gebruik van de toren het grootst en is de toegankelijkheid van de toren voor het publiek ook gunstig te noemen.

Voor deze variant moeten er nog wel aanzienlijke investeringen in de toren gedaan worden, vooral voor het gedeelte dat commercieel verhuurd gaat worden. Daar staat tegenover dat door de mix van activiteiten de kans dat de toren het best gebruikt wordt het grootst is. Aandachtspunt in deze variant is wel de vraag of verschillende activiteiten in de toren goed samengaan en niet tot overlast van huurders onderling leidt.

Hoe hebben we variant Mix vermarkt?

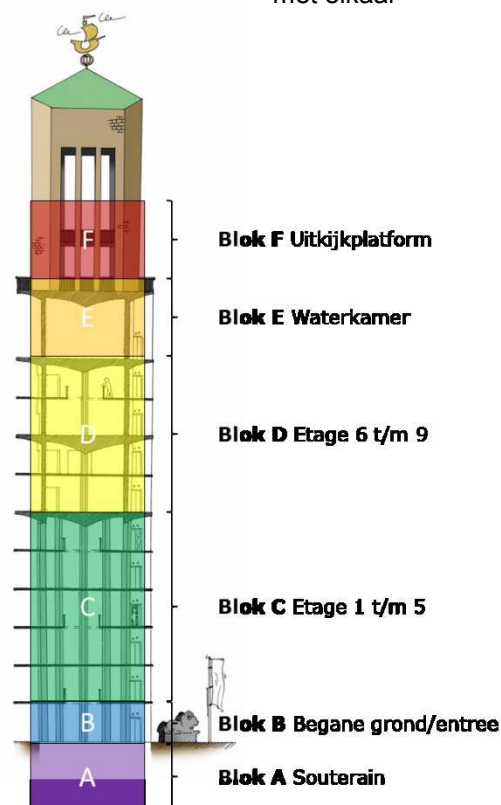
Aansluiten bij kader

Het is de wens om de huurdersmix in de Poldertoren zoveel als mogelijk aan te sluiten bij geformuleerde huurdersprofielen zoals die met de raad zijn afgesproken:

Blok	Profiel	Karakter
F	Uitkijk	Permanent
E	Sport & spel	Tijdelijk
D	Horeca & evenementen	Tijdelijk
C	Werken & vergaderen	Permanent
B	Winkelen	Permanent
A	Informeren & exposeren	Tijdelijk

Op basis van de ideeën die aangedragen zijn wordt per profiel gedacht aan:

- Informeren en exposeren: galerie, lezing, promotiebijeenkomst, productpresentatie, film- en fotolocatie, muziekconcert etc.
- Winkelen (begane grond): eventueel
- Werken en vergaderen: kantoorruimte, vergaderruimte (permanent en tijdelijk).
- Horeca en evenementen: exclusief dineren, trouwerij, vergaderen, wijnproeverij, high tea, slapen, etc. (via cateringservice)



- E. Sport en spel: kinderfeestje, durfsport, ballenbak, escape room.
- F. Uitzijken: uitzijken en genieten van het uitzicht.

Aankondiging

Om de interesse in permanent en tijdelijke verhuur van de Poldertoren te polsen is er in december in de vorm van een marktconsultatie een advertentie gemaakt en geplaatst in de krant, op de website gastvrij Emmeloord en sociale media. In deze advertentie hebben wij een motivatie van 1 A4 gevraagd in hoeverre een bedrijf van toegevoegde waarde wil zijn bij 1 van bovenstaande huurdersprofielen en wil werken in de toren.

De gemeente is op zoek naar huurders en gebruikers die iets te bieden hebben en van de Poldertoren weer een levendig oriëntatiepunt maken.

Wil jij de Poldertoren gebruiken?

Heb je belangstelling?
Stuur je motivatie voor vrijdag 20 december 2019 naar de heer Norman van der Ende, projectleider centrum. Wil je alvast meer weten over huurprijzen, selectiecriteria en voorwaarden? Bellen of mailen kan ook. Hij is te bereiken op nummer (0527) 63 34 78 of per mail: n.vanderende@noordoostpolder.nl

Aan de Poldertoren verrichten we de komende tijd groot onderhoud. Hierdoor kan dit karakteristieke poldermonument weer jaren mee en onderzoeken we nu de belangstelling voor gebruik van deze unieke (werk)ruimten.

Werk in de Poldertoren?
Ontvang jij je relaties en klanten straks in een toren? Werken kan op de eerste 6 etages van de toren. Vertel ons in maximaal 1 A4-tje waarom jouw bedrijf iets toevoegt aan de Poldertoren en hoe je dat wilt realiseren. De keuze voor een huurder wordt mede bepaald door jouw motivatie. Verhuur van deze ruimtes gaat op basis van in de markt gebruikelijke huurprijzen.

Jouw evenement in de Poldertoren?
Tijdelijk gebruik is ook mogelijk. De bovenste etages worden flexibel verhuurd. Denk aan vergaderen, een evenement, een feest, escaperoom of expositie. Bruis jij van de ideeën die leuk zijn en uitvoerbaar op deze hoogste plek in de polder? Laat het ons weten.

Reacties
Op basis van jullie reacties nodigt de gemeente partijen uit om samen in gesprek te gaan over een mooie invulling van de Poldertoren.

<https://gastvrijemmeloord.nl/bestemming-poldertoren/>

Hoe is er gereageerd?

We hebben in totaal 10 bedrijven een vraag/reactie ontvangen op deze uitvraag. We hebben in totaal 5 inzendingen ontvangen waarbij 3 partijen voor een permanente/tijdelijke invulling opteren die ook binnen variant Mix kansrijk is.

Op basis van de inzendingen kan invulling gegeven worden aan de volgende profielen:

Blok	Profiel	Karakter	Wel/geen invulling
F	uitkijk	Permanent	✓
E	Sport & spel	Tijdelijk	✓
D	Horeca & evenementen	Tijdelijk	✓
C	Werken & vergaderen	Permanent	✓
B	Winkelen	Permanent	✗
A	Informeren & exposeren	Tijdelijk	✓

Dit voorgaande houdt in dat verdiepingen begane grond tot en met 6 ingevuld kan worden met profielen A en C. Verdieping 8 wordt ingericht met hotelkamers. Verdiepingen 9-11 worden ingevuld voor profielen D en E. Profiel F, de periodieke openstelling van het uitkijkplatform kan ook.

Welke stappen zijn/worden er gezet?

Beheer

De geïnteresseerde partijen willen samen invulling geven aan het dagelijkse beheer van de Poldertoren (openstelling voor publiek, schoonmaak algemene ruimten, bezoek, dagelijks onderhoud / beheer etc.). Extern is dit ook gevraagd aan het cultuurbedrijf. Die heeft geen interesse. Hiermee wordt grotendeels invulling gegeven aan subvariant B.

Huurintenties

De partijen willen huurintenties met de gemeente aangaan als de ruimten van de Poldertoren ook voor het gebruik geschikt zijn.

Huur-/servicekosten

De verwachte huur is in lijn met de exploitatieberekening. De kosten voor service als gas, water en licht vragen aandacht (tussenmeters plaatsen, slimme investeringen doen etc.). Schoonmaak kan verdisconteerd worden in de huurprijs.

Bouwkundige aanpassing en ontwerp

t.b.v. instandhouding

Voor de instandhouding van de Poldertoren zijn de nodige werkzaamheden voorbereid en uitgevoerd. Voor fase 1 is al budget voor beschikbaar gesteld.

Bouwkundig Fase 1:

- Kapconstructie: Het reinigen 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. liftschaft i.v.m. verbeteren van de waterdichtheid. Dit gelijktijdig uitvoeren met werkzaamheden van het carillon en beiaardiersruimte. Verder het controleren en herstellen van muurlood boven plat dak uitkijkplatform.

t.b.v. ingebruikname

Om de ruimten voor het beoogde gebruik geschikt te maken zijn externe aanpassingen, het toevoegen van kozijnen, nodig om de ruimten te laten voldoende aan het beoogde gebruik en daglichttoetreding. Dit is een huurvoorwaarde.

Voor deze aanpassingen zijn tekeningen gemaakt die aan welstand/ monumentenadviescommissie voorgelegd zijn en akkoord bevonden.

Bouwkundig 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;
- Metselwerk gehele toren: Het herstellen van metsel- en voegwerk, dichtzetten scheuren, etc. Daarnaast de gevels hydrofoberen (het impregneren van de gevels om vocht buiten te houden);
- 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. Installatietechnische maatregelen Fase 2:

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 motoren is het mogelijk om het vermogen te verminderen wanneer er in één of meerdere units sprake is van leegstand of afwezigheid
- Te 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.

De kosten voor ingebruikname inclusief toevoeging van kozijnen zijn gecalculeerd. De kosten van ingebruikname vallen hoger uit dan in september 2019 is aangegeven. De inschatting was een gemeentelijke bijdrage van ca. EUR 316.000, - voor ingebruikname. Door toevoeging van de kozijnen en bouwkundige zaken wordt dat EUR 130.000 hoger. Deze kosten kunnen gedekt worden uit bestaand budget van de reeds ingestelde reserve Poldertoren.

Subsidieaanvraag

Er is subsidie aangevraagd bij de Provincie Flevoland voor restauratie en instandhouding van het Rijksmonument. Hiermee kan extra dekking voor de gepresenteerde kosten worden verkregen.

Uitvoering

Als de subsidie en gemeentelijke bijdrage toegekend zijn, kan gestart worden met fase 2.

