

Projectplan Restauratie Belvédère Lochemse Berg

Versie 22 april 2024

Stichting Behoud Belvédère Lochemse Berg

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In 1885 werd in Lochem het Verfraaiingsgezelschap Lochem en Omstreken opgericht en was daarmee de tweede VVV in Nederland. Het gezelschap had tot doel het toerisme in Lochem te bevorderen. Al snel werd in 1893 door deze organisatie de uitkijktoren de Belvédère op het hoogste punt van de Lochemse Berg gebouwd. Toerisme is sinds eind 19^e eeuw belangrijk voor Lochem, getuige de vele hotels en pensions in en om de stad.

De toren in Lochem is als uitkijkpunt gebruikt tot 1977. In het midden van de 20^e eeuw heeft de toren nog gefungeerd als luchtwachtoren. Eind 19^e eeuw was de Lochemse Berg onbegroeid. In de loop der tijd groeiden de bomen door en belemmerden uiteindelijk het uitzicht. Ook vanwege de onbetrouwbare trap werd de toren gesloten. De toren evenals de onderliggende grond is eigendom van de VVV Lochem.

De Belvédère was een toeristisch icoon in Lochem. In 1992 is de toren op de gemeentelijke monumentenlijst geplaatst. Sinds de sluiting zijn verschillende initiatieven genomen om de Belvédère weer in oude luister te herstellen. Met name om financiële redenen is dit nog niet gelukt. De VVV is zelf niet in staat om de restauratie te financieren. Een groep met vertegenwoordigers van de VVV Lochem, Historisch Genootschap Lochem, Laren en Barchem en Kodde Architecten heeft de handschoen opnieuw opgepakt om de Belvédère te restaureren. De gemeente ondersteunt het initiatief. De restauratie is nadrukkelijk als wens vermeld in de visie Recreatie en Toerisme, vastgesteld door de Lochemse gemeenteraad in 2019 en bijbehorende uitvoeringsprogramma. In de herziening van het uitvoeringsprogramma (2024) wordt opnieuw de intentie uitgesproken om de Belvédère te restaureren.

1.2 Doelen

De ambitie van de initiatiefnemers is om met de restauratie van de Belvédère het gemeentelijk monument als cultureel erfgoed in ere te herstellen en verder verval te voorkomen. Met het opnieuw toegankelijk maken van de toren wordt het toeristisch profiel van Lochem versterkt en krijgt het bezoek aan de Lochemse Berg een extra dimensie, zoals ook in het verleden het geval was.

De doelen van het initiatief zijn:

- Restauratie en behoud van de Belvédère als cultureel erfgoed. De Belvédère is 130 jaar geleden gebouwd. In de jaren 20 van de 20^e eeuw was de toren het middelpunt van de ontwikkeling van een parkachtig landschap, aangelegd door de toenmalige eigenaar. Destijds voorzag het ontwerp in een zichtlijn vanuit de toren op de herberg De Dolle Hoed, het huidige Hotel BonAparte aan de Lochemseweg. De wens bestaat om deze zichtlijn te herstellen.
- Realisatie toeristisch attractiepunt. Het opnieuw openstellen van de toren voor beklimming. De uitkijkfunctie kan vervangen worden door andere middelen, bij voorbeeld door een fotogalerij of virtual reality op het bovenste platform. De VVV kan een arrangement op gezette tijden verzorgen met vrijwilligers.

Onderzoek is gedaan om de toren weer een uitkijkfunctie te geven door een opbouw van ca 10 meter op de toren te zetten. De constructie is niet sterk genoeg gebleken voor een dusdanige opbouw. Een alternatief zou zijn om een omhulsel met pilaren te maken met de benodigde hoogte. Het karakter van de Belvédère zou daarmee deels verloren gaan en om een aanzienlijke investering vragen. Besloten is daarom om in te zetten op restauratie en behoud van het huidige monument.

1.3 Betrokken partijen

De **VVV Lochem** als rechtsopvolger van het Verfraaiingsgezelschap is eigenaar van de Belvédère en het onderliggende perceel (600 m²). Het gebruik van de toren werd lange tijd verpacht aan derden. In het verleden werd ook een bescheiden horecagelegenheid geëxploiteerd. De toren wordt nu verhuurd aan een scoutinggroep in Lochem om als klimwand te gebruiken.

Het **Historisch Genootschap Lochem, Laren en Barchem** is het kenniscentrum voor de geschiedenis van de stad Lochem en de dorpen Laren en Barchem. Het genootschap adviseert over instandhouding van monumenten en cultureel erfgoed.

Kodde Architecten ontwerpt projecten op het gebied van restauratie, transformatie, renovatie en nieuwbouw. Een teamlid van het bureau is Daan Knijnenburg, opgegroeid in Lochem, en daarom gefascineerd door de Belvédère.

Geldersch Landschap en Kasteelen (GLK) bezit grote delen van de Lochemse Berg. Zij staan positief tegenover het initiatief omdat het om belangrijk cultureel erfgoed gaat in het natuurgebied onder hun beheer. Zij zijn eventueel bereid de Belvédère na restauratie in eigendom en beheer over te nemen en op te nemen in hun vastgoedbezit waardoor toekomstig onderhoud geborgd is. Het snoeien of kappen van bomen voor het realiseren van zichtlijnen stuit bij GLK op bezwaren omdat het in tegenspraak is met hun opgave inzake behoud van natuurwaarden.

De **Provincie Gelderland** hecht veel waarde aan behoud en beheer van cultureel erfgoed. Een subsidieregeling Functioneel Gebruik Erfgoed ondersteunt deze doelstelling. Gemeentelijke monumenten komen in aanmerking voor deze subsidie.

AbelLeisure, gespecialiseerd in geavanceerde (digitale) ontwikkeling van toeristische routes en informatievoorziening, denkt mee over hoe de beleving van de toren technisch gestalte kan worden gegeven.

Zoals aangegeven staat **de Gemeente Lochem** ook positief tegenover het initiatief. Toerisme is een belangrijke economische sector in Lochem en de restauratie van de Belvédère zorgt voor een extra trekpleister. De gemeente denkt mee, faciliteert wettelijke procedures en neemt de aanloopkosten van het project tot een bedrag van € 10.000 voor haar rekening.

1.4 Activiteiten

Tot dusver zijn de volgende stappen gezet:

- een ruimtelijke en architectonische verkenning, resulterend in een beeldboek
- een constructie technische verkenning
- archiefonderzoek bij VVV, Historisch Genootschap en gemeente Lochem
- diverse overleggen met de gemeente en het Geldersch Landschap en Kasteelen
- voorbereiding en overleg met Bouwcombinatie Kreunen Bouw Lochem/Hoffman Beltrum Zutphen voor het opstellen van een kostenraming (offerte)
- voorbereiding indienen omgevingsvergunning bij de gemeente voor de restauratie;
- uitvoeren jaarlang monitoring programma aanwezigheid vleermuizen
- uitvoeren quickscan flora en fauna
- uitvoeren asbest inventarisatie
- oprichten Stichting Behoud Belvédère Lochemse Berg (22 maart 2024) en inschrijving bij de Kamer van Koophandel

- realisatie website: www.belvederelochem.nl
- aanvraag openen bankrekening
- aanmaak emailadressen: info@belvederelochem.nl
- overleg met klimgroep scouting Graaf Otto Groep over toekomst klimfunctie buitenzijde toren
- overleg met de Provincie Gelderland om gebruik te maken van de subsidieregeling Functioneel Gebruik Erfgoed.

2. Projecten

De verdere uitwerking van het initiatief omvat de volgende projecten ¹.

1. Voorbereiding bouwkundige restauratie van de Belvédère
2. Uitwerking concept beleving uitkijkfunctie, informatie over de Belvédère als cultureel erfgoed en klimfunctie buitenzijde
3. Fondsenwerving

Het toekomstig onderhoud, beheer en exploitatie komen in een later stadium aan bod.

2.1 Restauratie van de Belvédère

Offerte bouwkundige werkzaamheden

Er moet het nodige gebeuren om de toren in zijn oude luister te herstellen: herstel beschadigd metselwerk, voegwerk en kozijnen repareren, vervangen voordeur, herstel van- en deels vervangen van de houten wenteltrap en leuning, aanbrengen vleermuiskasten, vervangen bovenste trap en aanbrengen stalen dak. Op basis van de impressies, gemaakt door Kodde architecten, en een bouwkundige opname van de huidige situatie (schade- en gebrekentekening) worden de werkzaamheden vertaald in een offerte van de Bouwcombinatie Kreunen Bouw Lochem/Hoffman Beltrum Zutphen voor het uitvoeren van de bouwkundige restauratie. De firma Hoffman Beltrum Zutphen is een gecertificeerde aannemer voor het restaureren van monumenten. De stichting vindt het belangrijk dat ook een lokale aannemer betrokken is bij de uitvoering van de restauratie.

Gewone Grootoorvleermuizen in de toren aangetroffen

In februari 2024 zijn er tijdens een bouwkundige inspectie drie Gewone Grootoorvleermuizen in de toren aangetroffen. Zij hadden de toren uitgekozen als winterverblijf. Deze zijn beschermd. Hiervan is melding gedaan bij het bevoegd gezag, de provincie Gelderland. Volgens het vleermuisprotocol vindt gedurende een jaar monitoring plaats van de aanwezigheid van vleermuizen (winterverblijfplaats, paarverblijfplaats, zomerverblijfplaats of kraamverblijfplaats). De stichting wordt daarbij geholpen door de een vleermuisdeskundige en het ecologisch adviesbureau EcoTierra. Naast de monitoring wordt onderzocht welke mitigerende maatregelen mogelijk en noodzakelijk zijn. Uiteindelijk moet de provincie Gelderland instemmen met deze maatregelen en ontheffing verlenen.

Omgevingsvergunning

Om de restauratie te kunnen uitvoeren is een omgevingsvergunning nodig. De Belvédère is een gemeentelijk monument en de werkzaamheden omvatten meer dan alleen het verrichten van achterstallig onderhoud. Om in aanmerking te komen voor de provinciale subsidie Functioneel Gebruik Erfgoed is ook een definitieve omgevingsvergunning noodzakelijk. In januari 2024 is een

¹ Stand van zaken per 22 april 2024

aanvraag voor verlenen omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente. Aanvullende informatie was nodig voor de gemeente om de aanvraag te kunnen beoordelen. Dit kost de nodige tijd en in overleg met de gemeente is besloten om de aanvraag voorlopig buiten behandeling te laten. Op een later moment zal de omgevingsvergunning opnieuw met alle benodigde stukken worden aangevraagd.

In het kader van de aanvraag Omgevingsvergunning moeten er diverse onderzoeken worden uitgevoerd, zoals een asbestinventarisatie en een quickscan flora en fauna. De asbestinventarisatie zal 25 april 2024 uitgevoerd worden door het bureau AK Blom.

Behalve de monitoring van de aanwezigheid van vleermuizen dient er in elk geval ook een quickscan flora en fauna te worden uitgevoerd. Deze wettelijk verplichte eerste globale toets dient aan te tonen dat er geen beschermde planten, insecten, vogels of andere dieren door de werkzaamheden bedreigd worden. De quickscan zal 25 april 2024 uitgevoerd worden door het bureau EcoTierra.

Elektriciteitsaansluiting

De toren is niet aangesloten op het elektriciteitsnet. Een elektriciteitsaansluiting is wenselijk, vanwege verlichting en eventuele digitale informatievoorziening. Zonnepanelen zijn niet mogelijk, omdat het dakoppervlak te klein is gebleken om voldoende elektriciteit op te kunnen wekken en in batterijen op te slaan. Onderzocht is of het mogelijk is om een aansluiting op het net via Liander te realiseren. Dit is een zeer kostbare zaak en vooralsnog zal geen aanvraag voor aansluiting bij Liander worden ingediend. Alternatieven voor een beperkte elektriciteitsvoorziening worden bekeken.

2.2 Uitkijkfunctie, de Belvédère als cultureel erfgoed en klimfunctie buitenzijde

Uitkijkfunctie en cultureel erfgoed

De uitkijkfunctie is beperkt, omdat de bomen inmiddels dusdanig zijn gegroeid en het uitzicht belemmeren. De uitkijkfunctie kan vervangen worden door andere middelen, bij voorbeeld door een fotogalerij of virtual reality op het bovenste platform.

AbelLeisure is gevraagd om verschillende concepten uit te werken:

- FAT scopes met een statische afbeelding of dynamische content. De statische afbeelding is een Augmented Reality beleving. Hierbij wordt een object of afbeelding aan het werkelijke aanzicht toegevoegd. Je waant je als het ware in de afbeelding. Denk daarbij bijvoorbeeld aan een aanzicht op Lochem in 1893. De kijker richt zich op één richting. De dynamische content bestaat uit een FAT scope waarbij de kijker horizontaal en verticaal te bewegen is. Hierdoor kun je om je heen kijken. Het lijkt alsof je in een drone de omgeving verkent in het jaar 1893 met bewegende 3D animatie en beelden. Dit is een relatief dure optie en er is een elektriciteitsaansluiting nodig.
- 3D Diaviewer. De viewer toont afbeeldingen in 3D. Het is een mechanische machine geschikt voor gebruik buiten. In de viewer is ruimte voor 10 afbeeldingen met daaronder tekstmogelijkheid. Met een handel aan de zijkant beweeg je de afbeeldingen voor- en achteruit. Een relatief goedkope oplossing en er is geen elektriciteitsaansluiting nodig.
- Gebruik maken van smartphones en QR codes. Via de QR code toegang tot informatie en beelden.

AbelLeisure kan ook informatiepanelen maken, te plaatsen in of bij de toren over de geschiedenis van de Belvédère en de Lochemse Berg.

Vooralsnog wordt uitgegaan van de optie 3D Diaviewer en gebruik maken van QR codes/ smartphones. Mochten de financiën het toelaten, kan later nog voor de optie FAT scopes worden gekozen.

Behoud Klimfunctie buitenzijde toren

De Belvédère wordt momenteel door de scouting Graaf Otto Groep (GOG) gebruikt als klimwand. In de zomer kan onder begeleiding de toren aan de buitenzijde worden beklommen. Voorzieningen zoals zekeringstouwen en grepen zijn aangebracht om dit mogelijk te maken. De bedoeling is om de klimfunctie ook in toekomst te behouden. In overleg met de klimgroep van de scouting GOG wordt bekeken wat ervoor nodig is om het klimmen verantwoord te blijven uitvoeren. De klimgroep heeft een voorstel ingediend voor het aanbrengen/ vernieuwen van klimmateriaal.

2.3 Fondsenwerving

Om gericht fondsen te kunnen werven en het initiatief een juridische basis te geven is de Stichting Behoud Belvédère Lochemse Berg opgericht. Tevens is een website in het leven geroepen. Een aanvraag is ingediend bij een bank voor het openen van een bankrekening. Gezien alle verplichtingen waaraan banken moeten voldoen duurt het enige tijd (3 a 4 maanden) voordat een rekening kan worden geopend. In de tussentijd wordt gebruik gemaakt van de bankrekening van de VVV. Als de bankrekening van de stichting een feit is, kan de ANBI status (Algemeen Nut Beogende Instelling) bij de Belastingdienst worden aangevraagd. Als de stichting de ANBI status heeft, kunnen schenkingen belastingvrij plaats vinden. Het is de intentie om in het najaar van 2024 met een gerichte fondsenwerving campagne te starten.

Stichting

Op 22 maart 2024 is de Stichting Behoud Belvédère Lochemse Berg opgericht. De acte werd gepasseerd door notariskantoor Tap & Van Hoff. De statuten voldoen om de ANBI status aan te vragen. De doelstelling van de stichting is hierboven benoemd. Het Bestuur wordt gevormd door de initiatiefnemers: Koos van Zwieten (voorzitter), Cor Tonkens (secretaris) en Daan Knijnenburg (penningmeester). Het bestuur wordt voor drie jaar benoemd, met de mogelijkheid tot verlenging van de zittingsperiode. De stichting is inmiddels ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. De stichting is niet alleen bedoeld om fondsen te werven en kan ook operationeel blijven in een later stadium in het beheer en gebruik van de Belvédère.

Website en logo

Om de fondsenwerving campagne te ondersteunen is een website in het leven geroepen: www.belvederelochem.nl Een website is ook noodzakelijk voor het verkrijgen van de ANBI status. Programma van eisen voor de website is opgesteld en firma's benaderd om een aanbieding te doen. Onderhoud van de website zal in eigen beheer plaatsvinden. Een aansprekend logo is ontworpen om het initiatief in verschillende uitingen herkenbaar te maken.

Campagne om fondsen te werven

Een projectplan wordt opgesteld om fondsen te werven. Een aansprekende presentatie is nodig om de boer op te gaan. Publiciteit wordt gezocht via de lokale media, de VVV, Historisch Genootschap en de gemeente Lochem. Er zijn verschillende mogelijkheden om fondsen te werven:

- subsidies
- vermogensfonds(en), particuliere instellingen en andere steunfondsen
- bedrijfsleven en service clubs
- crowdfunding / Vrienden van de Belvédère
- gemeente Lochem en Geldersch Landschap en Kasteelen

Een cultuurhistorische verkenning om de waarde van de toren als cultureel erfgoed aan te geven, wordt uitgevoerd ter ondersteuning van het werven van fondsen bij diverse instellingen. Eveneens zet de stichting zich in om de Belvédère de status van rijksmonument te laten verkrijgen.

Vrienden van de Belvédère

Het is mogelijk om het project te steunen door **Vriend van de Belvédère** te worden voor € 25 per jaar. Het is belangrijk dat het initiatief breed draagvlak geniet en dat naar externe financiers aangegeven kan worden dat het project door veel mensen wordt gesteund. Belangstelling kan kenbaar gemaakt worden door een mail te sturen naar info@belvederelochem.nl. Het openen van een bankrekening voor een stichting neemt enige tijd in beslag. In de tussentijd zal gebruik worden gemaakt van de bankrekening van de VVV. Via nieuwsbrieven en de website zullen de Vrienden van de Belvédère regelmatig op de hoogte gehouden van de voortgang van het project.

Kreunen Bouw Lochem ondersteunt het initiatief

Ter ere van haar 100-jarig jubileum heeft Kreunen Bouw Lochem drie goede doelen uitgekozen, waaraan relaties kunnen doneren, waaronder de restauratie van Belvédère. De stichting is Kreunen Bouw Lochem hier zeer erkentelijk voor.

Open Monumentendag 14 september 2024

De Belvédère maakt onderdeel uit van het programma Open Monumentendag op 14 september 2024. Vertegenwoordigers van de stichting zullen ter plekke uitleg geven over de historie van de toren en het project. Nadere berichtgeving volgt.

Subsidieaanvraag Provincie Gelderland

Om het project financieel haalbaar te maken is een provinciale subsidie erg wenselijk, zo niet noodzakelijk. De provincie Gelderland kent de subsidieregeling Functioneel Gebruik Erfgoed. Restauratie van een gemeentelijk monument komt in aanmerking voor subsidie. De subsidieaanvraag moet aan een aantal voorwaarden voldoen, bij voorbeeld het hebben van een definitieve omgevingsvergunning. In de komende maanden wordt de subsidieaanvraag verder voorbereid.

2.4 Uitvoering

Dit projectplan geeft de stand van zaken aan, peildatum 22 april 2024. Verschillende onderdelen zijn in uitvoering en vergen de nodige tijd. Voorlopig wordt ervan uitgegaan dat alle voorbereidingen en de door te lopen procedures nog minimaal een jaar in beslag nemen. De intentie is om in de tweede helft van 2025 tot daadwerkelijke uitvoering over te gaan.

3. Kansen en bedreigingen

3.1. Kansen

Breed draagvlak

Het sterke punt van de stichting bij het realiseren van de doelstelling is dat de Belvédère van oudsher bij een ruim lokaal publiek, inwoners en bedrijven, en ver daarbuiten, bekendheid geniet. Ook leeft in deze tijd ruimschoots het besef het historisch erfgoed, zowel landschappelijk als gebouwd, te behouden. Niet in de laatste plaats is het van belang dat de stichting in de voorbereiding reeds met capabele lokale aannemers samenwerkt. De provincie Gelderland, de gemeente Lochem, het Geldersch Landschap en Kasteelen en het Historisch Genootschap Lochem, Laren en Barchem ondersteunen het initiatief van harte.

3.2. Bedreigingen

Financiën

In het komende jaar wil de stichting een oplossing vinden voor het verwerven van de benodigde financiële middelen. Indien een jaar hiervoor te kort blijkt te zijn, zal de termijn verlengd worden en zal de fondsenwerving naar meerdere partijen worden uitgebreid.

4. Planning

Project	Actie	Van	Tot
Restauratie	Omgevingsvergunning: quickscan flora en fauna en asbestinventarisatie	Q1 2024	Q3 2024
	Omgevingsvergunning: bouwtekeningen, overige informatie	Q2 2024	Q4 2024
	Aanvraag Omgevingsvergunning:		Q4 2024
	Monitoring aanwezigheid vleermuizen, mitigerende maatregelen	Q1 2024	Q1 2025
	Definitieve offerte Bouwcombinatie Kreunen Bouw Lochem/Hoffman Beltrum Zutphen	Q1 2024	Q2 2024
	Intentie overeenkomst Bouwcombinatie		Q2 2024
Uitkijfunctie	Definitief voorstel uitkijfunctie	Q2 2024	Q4 2024
	Definitief voorstel informatievoorziening	Q2 2024	Q4 2024
Fondsenwerving	Bankrekening openen	Q1 2024	Q3 2024
	Aanvraag ANBI status	Q3 2024	Q4 2024
	Projectplan fondsenwerving	Q2 2024	Q3 2024
	Uitvoering fondsen werving	Q3 2024	Continu
	Subsidieaanvraag Provincie	Q4 2024	Q1 2025
	Uitvoering	Q3 2025	Q4 2025