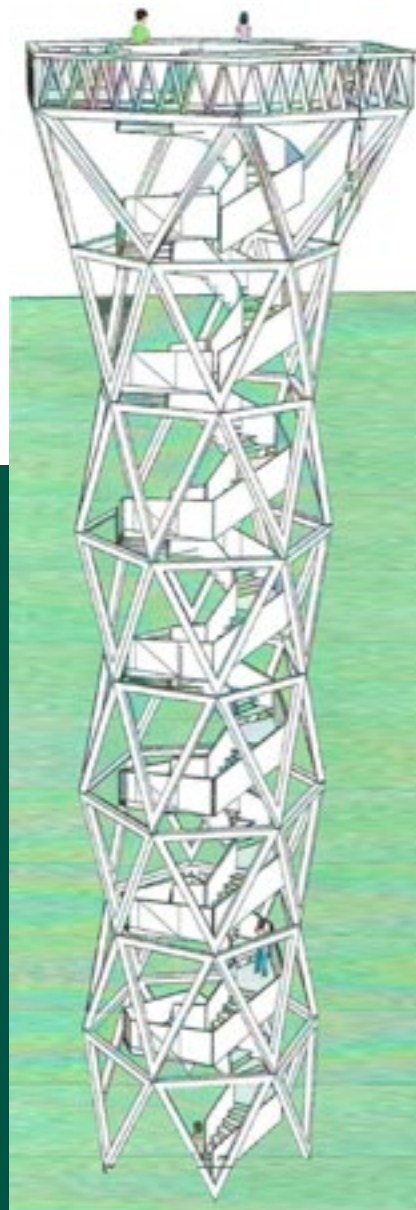




STICHTING UITKIJKTOREN  
IN AMERONGEN

# Compleet Businessplan v6

Bouw uitkijktoren in Amerongen  
Met extra hoog uitzicht met de drone tot 250 meter



## Inhoudsopgave

3. Aanleiding voor de herbouw van de uitkijktoren	3
4. Doel van de Uitmijktoren	3
5. Het merk	4
6. Plaats van de uitkijktoren	4
7. Historisch perspectief	4
9. De tekening van de uitkijktoren	5
10. Constructie uitgangspunten	6
11. Vorm, constructie en veiligheid	6
12. Constructie details	6
13. De bouwkosten specificatie	7
14. De financiering van de bouw	7
15. Begroting Financieel overzicht t/m 2025	8
16. Begroting Exploitatie overzicht t/m 2025	9
17. Werkgroep	9
18. Eerste planning	10
19. Planning van de bouwstart	10
20. Eigendom	10
21. Informatie verstrekking en educatie	10
22. Schatting bezoekers aantallen	11
23. Ervaringen bezoekers aantallen bij andere uitkijktorens	11
24. Marketingplan met promotionele acties en arrangementen	11
26. Beschermingen	13
27. Parkeergelegenheid	13
28. Bereikbaarheid	13
29. Veiligheid	13
30. Meerjarig onderhoud	14
31. Bewaking	14
32. Bezoekers capaciteit	14
33. Vergunning gemeente Utrechtse Heuvelrug	14
34. Ecologisch onderzoek	14
35. Archeologisch onderzoek	15
36. Stakeholders analyse	15
37. Statuten van de Stichting Uitmijktoren op de Amerongse Berg	15
38. Huishoudelijk reglement behorend bij de Statuten	15
39. Communicatie programma	16
40. Allerlei: zoals BELASTINGEN, BANKREKENING, ANBI VERZEKERINGEN	16
41. Garanties continuïteit	16
42. Conclusies en aanbevelingen	16

### 3. Aanleiding voor de herbouw van de uitkijktoren

De heuvelrug met de Amerongse Berg is ontstaan in de ijstijd, zo'n 150.000 jaar geleden. Een ijskap gleed door temperatuurverschillen over een groot deel van Europa. De kap kwam tot stilstand en duwde in het gebied de grond omhoog, waardoor er een stuwwal is ontstaan. De Amerongse Berg en de Grebbeberg bij Rhenen zijn stuwwallen uit die periode.

Het gebied behoort tot de oudste bossen van de Utrechtse Heuvelrug. In de 19e eeuw werd het als productiebos aangelegd. Dit naaldbos is in de loop van de tijd door spontane groei van eiken, berken en beuken een gemengd bos geworden. Sinds 2003 is het onderdeel van Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug. In het bos zijn grote hoogteverschillen en steile hellingen.

De Amerongse Berg is met 69.25 meter het hoogste punt van het Nationale Park Utrechtse Heuvelrug. Momenteel staat er op het hoogste punt, bovenop diezelfde Amerongse Berg, een informatie zuil met informatie over de omgeving en de flora en fauna. Enkel de titel van deze informatiezuil refereert naar het hoogste punt, mits je over voorkennis beschikt. De titel luidt 'Op de Top'. De beleving van het hoogste punt van midden Nederland ontbreekt.

Vanuit De Stichting 'Amerongen Inspireert' is een initiatief gestart om een bouw van een duurzame uitkijktoren te realiseren. Amerongen Inspireert is een stichting die het toerisme in Amerongen en het gebied stimuleert.

Er heeft vroeger tweemaal over een uitkijktoren bovenop de Amerongse Berg gestaan. Eenmaal een houten uitkijktoren van 21 meter hoogte, gebouwd door de graven van Kasteel Amerongen. Deze houten toren is in 1907 afgebrand en niet meer herbouwd. Later is er op het terrein van Utrechts Landschap een metalen uitkijktoren van ongeveer 30 meter hoogte gebouwd die vooral gebruikt werd als brandweertoren. Door slecht onderhoud is deze toren in 1957 afgebroken.

Amerongen heeft 3 kernwaarden: NATUUR, CULTUUR EN GESCHIEDENIS. Met haar 3 kernwaarden die je terug vindt in Kasteel Amerongen, het Oude dorp, beltmolen Maallust het Tabaksteelt Museum en de Andrieskerk zijn de 3 kernwaarden ruimschoots vertegenwoordigd. Met de bouw van een Uitkijktoren op de Burgwal met KIJK OP AMERONGEN, krijgt de kernwaarde natuur ook een duidelijke vertegenwoordiging. Daarnaast geeft een uitkijktoren zeker een positieve impuls voor de bevordering van het toerisme in Amerongen en in het Nationale Park Utrechtse Heuvelrug.

### 4. Doel van de Uitkijktoren

Momenteel zijn er in het Nationale Park Utrechtse Heuvelrug een aantal uitkijktorens. Echter geen van deze uitkijktorens bieden 360 graden uitzicht. Hiervoor zijn meerdere oorzaken, zowel ligging als hoogte zijn veelal een probleem. Zoals de uitkijktoren in de Kaapse bossen, die naar het oosten geen goede uitkijk biedt.

Het doel van de Uitkijktoren is om Kijk op Amerongen te geven. En ook een wijde blik op de hele omgeving. IMMERS, er zal bovenop de Uitkijktoren een virtuele instep mogelijk zijn op een drone die op verschillende hoogtes van 100-150-200 en zelfs 250 meter het hele gebied rondom Amerongen laat zien.

De bedoeling van de uitkijktoren op de groene entree van het Nationale Park Utrechtse Heuvelrug, op de Burgwal is om de bezoekers een geweldige ervaring en uitzicht te bieden.

De uitkijktoren van 32.2 meter hoog geeft op de top via schermen inkijk in de vluchten van de drone boven Amerongen. Dat is een aantrekkelijke icoon voor Amerongen.

Dat biedt meteen verschillende mogelijkheden. Er is namelijk 360 graden zicht mogelijk vanaf het zichtplatform. Daarmee overziet de uitkijktoren het hele gebied van het Nationale Park en het O-gen gebied. Hiermee is het uitzicht het hoogste in het Nationale Park Utrechtse Heuvelrug en van de hele provincie Utrecht. Het overziet het Nationale Park, het Valleigebied en het Kromme Rijngebied en de Betuwe.

Daarnaast biedt de uitkijktoren de mogelijkheid om educatieve informatie over de verschillende onderwerpen op een

leuke manier aan te bieden. Zo kan er in de opgang naar het zichtplatform wat over de groei en bloei van het bos, maar ook over het leven in het bos, het één en ander worden uitgelegd. Daarnaast zou er informatie aangeboden kunnen worden over de ontstaansgeschiedenis van de heuvelrug. Daarnaast kan er informatie over de geschiedenis van de uitkijktoren in het algemeen uitgelegd worden. En ook zou er topografische duiding op het zichtplatform duidelijk kunnen worden gemaakt. Tenslotte leent de uitkijktoren zich heel goed voor allerlei marketing promotionele acties die in het hoofdstuk marketing worden genoemd. Die promoties gaan het voor toeristen, bewoners en natuurmensen aantrekkelijk maken om de uitkijktoren te beklimmen. Ook zal het merk KIJKOPAMERONGEN maandbrieven GAAN STUREN naar een groot databestand. Ambassadeurs gaan meewerken om de Uitkijktoren steeds te helpen promoten. En een mooie papieren bouwplaat beschikbaar is kan iedereen daarmee al een eerste indruk krijgen van de uitkijktoren.



## 5. Het merk

Er is een nieuw merk ontwikkeld waarvan dit het logo is.

Het merk is: KIJK OP AMERONGEN

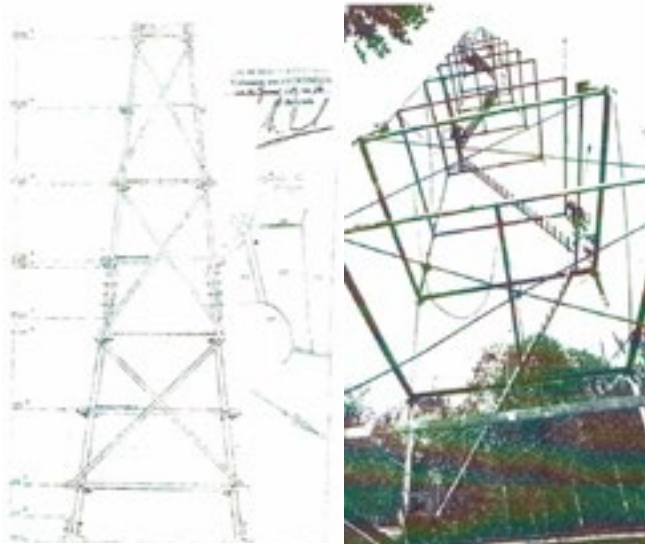
met het nevenstaande logo. Het merk is eigendom van de Stichting Uitkijktoren in Amerongen. Er is een website [www.kijkopamerongen.nl](http://www.kijkopamerongen.nl) en email adres [info@koateam.nl](mailto:info@koateam.nl). Op de site komen alle info's over de uitkijktoren en het dorp. Ook promotionele joint-promotions en in de webshop komen arrangementen. Er is een team van vrijwilligers die voor hun bijdrage € 10,- per uur ontvangen. Het is het KOATEAM. Is te bereiken via [info@koateam.nl](mailto:info@koateam.nl)

## 6. Plaats van de uitkijktoren

De uitkijktoren wordt gebouwd op het terrein van de groene entree op de Burgwal in Amerongen.

## 7. Historisch perspectief

Er heeft al tweemaal eerder een Uitkijktoren op ongeveer dezelfde plek gestaan. De eerste toren, van hout van 21 meter hoog, werd in 1909 gebouwd door de kasteel heer van Amerongen. In die tijd was het bos eigendom van Kasteel Amerongen en werd in het bos gejaagd, maar op mooie dagen werd er ook gewandeld en met koetsjes rond gereden. Het gaf iemand prestige als je het bezoek met een uitkijktoren kon verrassen. De toren is later afgebrand. Het betonnen fundament van deze toren is heden ten dage nog zichtbaar.



## 8. Achtergrond en geschiedenis

Amerongen is een heel oud dorp en bestond al in de Romeinse tijd. Het dorp ligt aan de LIMES, de Noordgrens van het

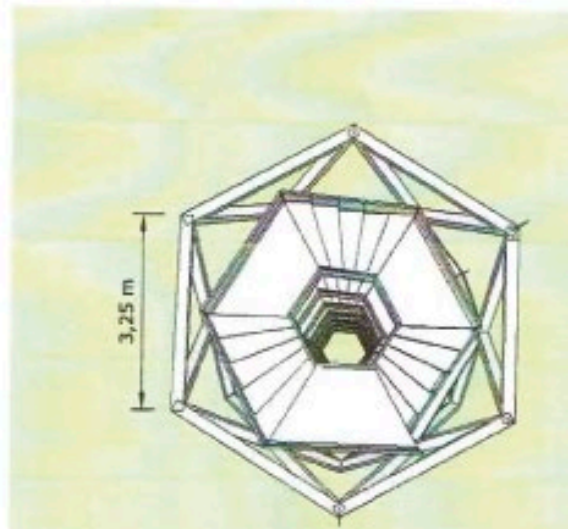
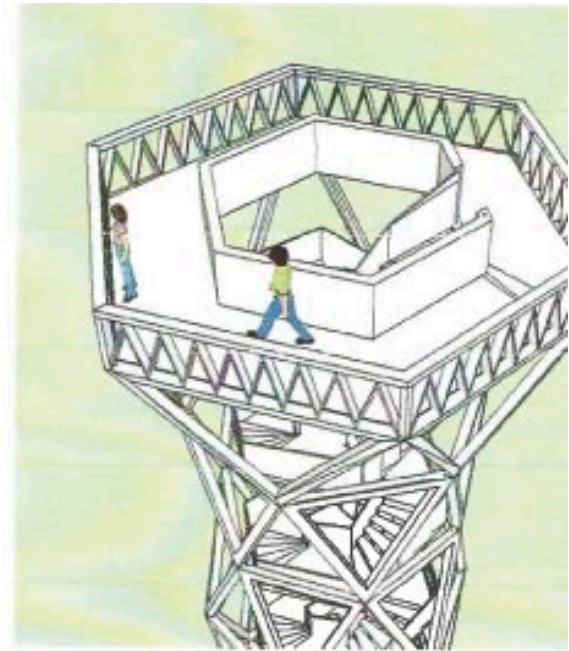
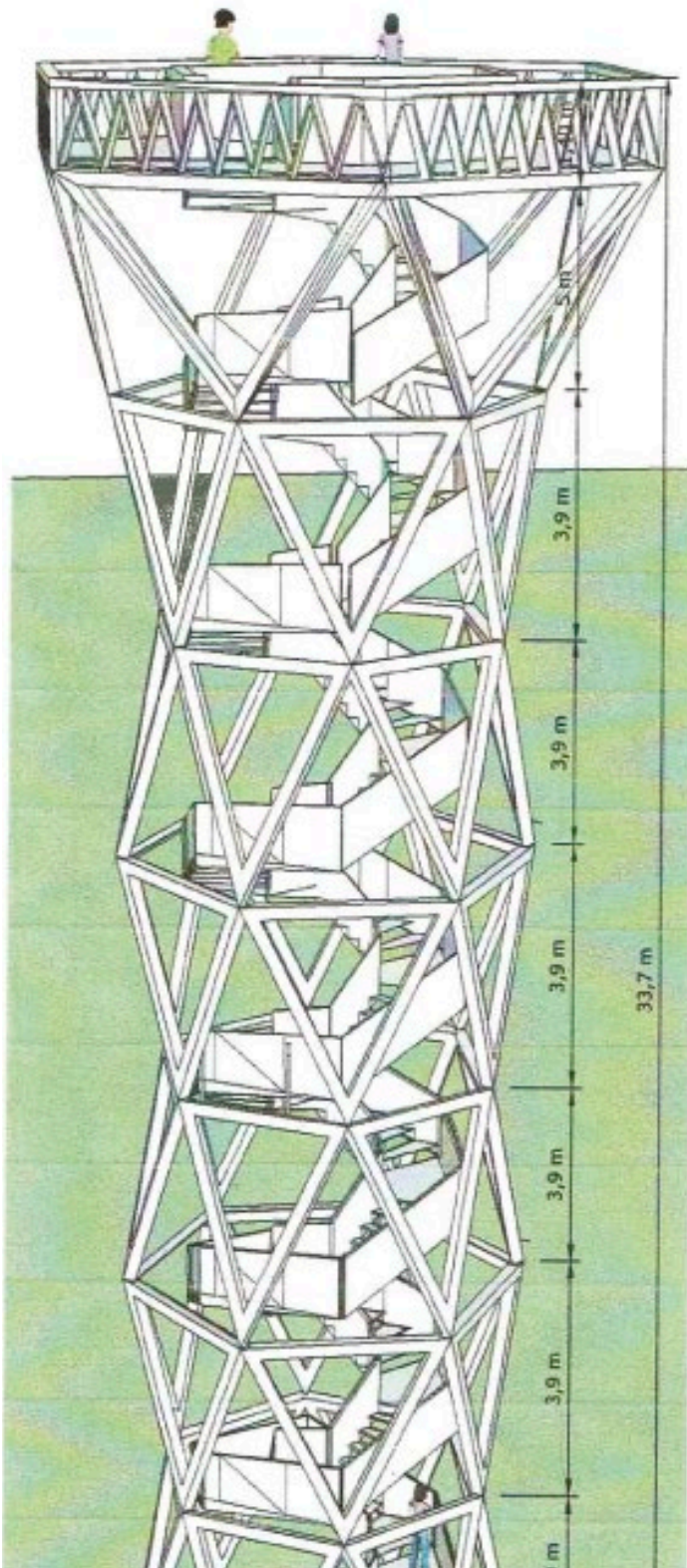
Romeinse rijk. Dat was de Rijn die vroeger strak onder het dorp Amerongen stroomde. De rivier is gaan meanderen en stroomt nu zo'n 600 meter zuidelijker van het dorp. Er zijn uit de Romeinse tijd vele overblijfselen gevonden. Ook is in het oude dorp nog steeds in het stratenpatroon uit de tijd van de Via Regia terug te construeren.



De Via Regia was een 'heerbaan' die via Amerongen naar Utrecht liep. Vanaf de Rijnsoever hebben de Romeinen zeker de top van de Amerongse Berg gezien. Ook hebben ze daar patrouilles uitgevoerd tegen de Friezen die vanaf de Berg een mooi uitzicht hadden op de Romeinse LIMES in de Betuwe en daar vandaan aanvallen deden op de bezittingen van de Romeinen. Een rijke geschiedenis.

## 9. De tekening van de uitkijktoren

Basisidee ontwerp uitkijktoren.



Het ontwerp is gebaseerd op een zeshoekige plattegrond en bestaat uit aan elkaar geschakelde gelijkvormige driehoeken in hout en metaal met aan de binnenzijde de naar boven cirkelende gelijk-vormige trappen die leiden naar de bovenste omloop.

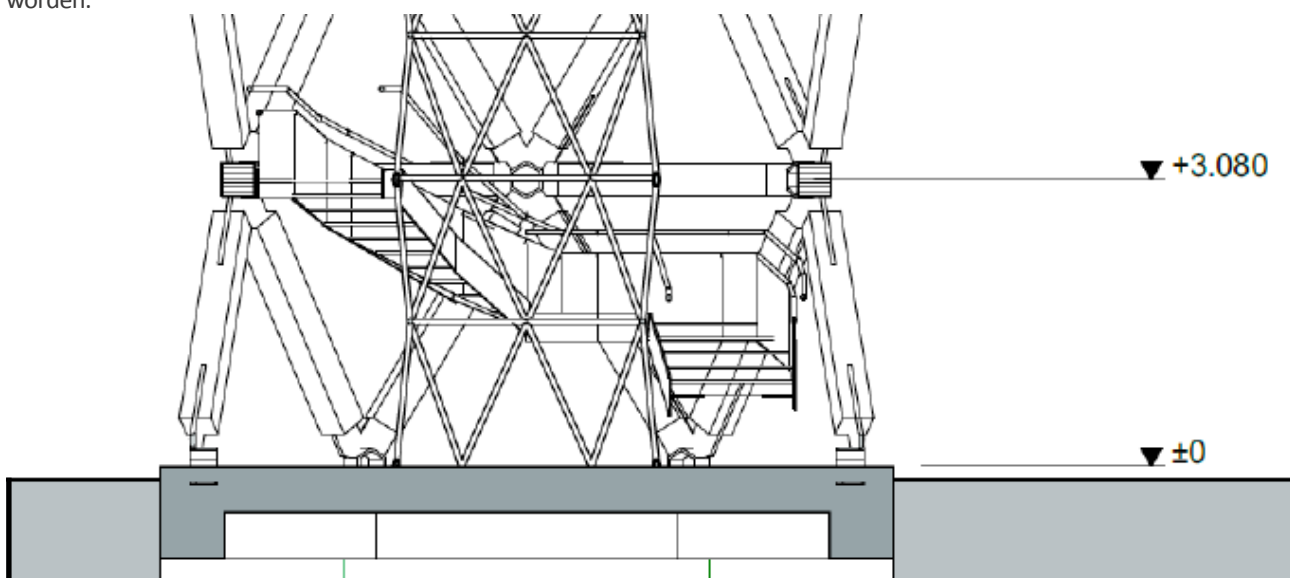
## 10. Constructie uitgangspunten

Er is door de bouwgroep gekozen voor de herbouw van een HOUTEN UITKIJKTOREN met stalen koppelstukken in een geodetische constructie. Een geodetische constructie is heel licht en zelfdragend. Hierdoor zijn grote overspanningen mogelijk zonder steunpalen en kunnen funderingen beperkt worden. Het ontwerp is gebaseerd op een zeshoekige plattegrond en bestaat uit aan elkaar geschakelde gelijkvormige driehoeken in hout en metaal. Het gebruik van driehoeken zorgt voor een stijve constructie. Aan de binnenzijde cirkelen gelijkvormige trappen naar boven en leiden naar de bovenste omloop. Er is bewust gekozen voor deze constructie want deze bespaart op extra elementen en zorgt voor een eenduidige opbouw. Deze geodetische constructie beïnvloedt in positieve zin het financiële budget. De uitkijktoren wordt in modules opgebouwd. Deze worden vooraf samengesteld

## 11. Vorm, constructie en veiligheid

Aan de toren worden hoge eisen gesteld aan stabiliteit, veiligheid en duurzaamheid.

Er is gekozen voor de herbouw van een duurzame toren met een ranke binnen-constructie van verduurzaamd staal met bordessen en trap treden van gerecycled materiaal in antislip uitvoering. De robuuste buitenschil is samengesteld van hout.. De doorsnede van de aan de buitenzijde geplaatste houten staven wordt naar boven toe kleiner omdat steeds minder krachten op worden uitgeoefend op die staven. Dit geeft ook een versterking van het perspectief. De opbouw geschiedt met 10 modules van 3.08 meter hoogte: 8 gelijke modules, een overgangsmodule en een topmodule met de omloop. Het geheel wordt gefundeerd op een betonnen ringbalk van 1 meter dikte waartussen een betonplaat van 0.50 meter dikte. Momenteel worden deze definitieve materialen onderzocht op duurzaamheid en reductie van onderhoud. De keuze voor materialen geven eenduidig input voor de onderhoudsconcepten per materiaal en onderhouds- en inspectie- frequenties, welke op haar beurt weer resulteren in een onderhoudsplan. De uitvoering zal een combinatie van hout en staal worden.



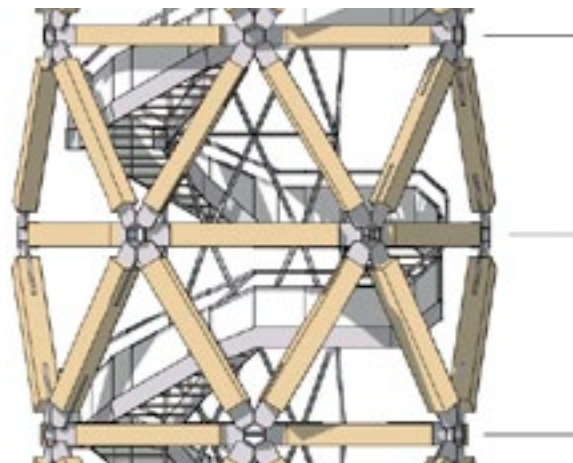
Principe van de fundering, met de relatief slanke binnenkern en de robuuste buitenschil

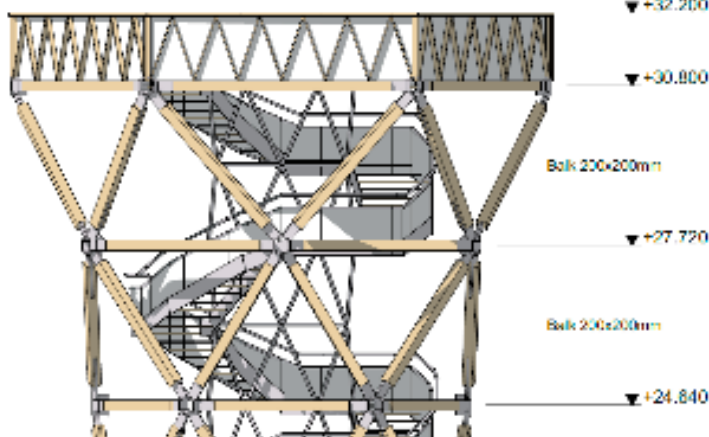
## 12. Constructie details

Leuningen, trappen en het uitzichtplatform.

Naast de leuningen en balustraden die conform de veiligheidsvoorschriften worden uitgevoerd worden alle te betreden vlakken tegen door val- of beklimming afgeschermd door middel van strekmetaal, waardoor de veiligheid wordt gemaximaliseerd.

Principe van de toren





### Het uitzichtplatform

Op het uitzichtplatform komen schermen te staan waarop je een virtuele tocht met een drone kunt maken tot 100-150-200 en zelfs 250 meter hoogte.

Hiermee is het uitzicht het hoogste in het Nationale Park Utrechtse Heuvelrug en van de hele provincie Utrecht. De uitkijktoren krijgt een tourniquet waarmee de toegang tot de toren wordt afgesloten. De toegang is te openen met de betaling met een pinpas van € 5,00 p.p. Daarnaast komen er losse toegangskarten te koop. De toren wordt 2 uur voor zonsondergang afgesloten en is weer open vanaf 2 uur na zonsopgang.

## 13. De bouwkosten specificatie

De begrotingen ruim genomen. Met onvoorzien.

De totale realisatie kosten van de bouw worden begroot op € 550.000,--

Hout	€	77.000	ex btw.
Staal	€	200.000	ex btw.
Locatiekosten zoals grondwerk	€	24.000	ex btw.
Fundering	€	48.000	ex btw.
Kranen en vervoer	€	12.000	ex btw.
Tourniquet, zonnepaneel, etc.	€	25.000	ex btw.
Verdere onvoorziene kosten	€	25.000	ex btw.
Al uitgegeven en nog te verwachten	€	89.000	ex btw.
Nog verdere reserveringen	€	50.000	ex btw.
		-----	
Totaal in te schatten bouwkosten	€	550.000	ex btw.
		=====	

## 14. De financiering van de bouw

De financiering van de bouw zal uiteenvallen in 3 mogelijkheden

### a. Crowdfunding

- Via de organisatie: Voor je buurt is het plan om € 15.000,-- op te halen. Je kunt meedoen als volgt: klik op: [www.voorjebuurt.nl/herbouw-uitkijktoren](http://www.voorjebuurt.nl/herbouw-uitkijktoren)  
Nadere vragen kun je sturen naar [info@koateam.nl](mailto:info@koateam.nl)

### b. Fondsen zoals:

- O-gen Fonds: contact Rob van Arkel 06-516166463
- Rabobank Stimuleringsfonds via de jury van Rabobank
- Nationale Postcode Loterij 020-2092542
- Bankgiro Loterij tel. 0880201030
- Vrienden Loterij tel. 0880201030
- Prins Bernhard Cultuur Fonds, Herengracht 476, Postbus 19750
- VSB Fonds, Postbus 16, 3500AA Utrecht
- KF Heinfonds, Maliesingel 28, 3581BH Utrecht. T.a.v. Drs. Lianne Peters
- Gemeente Utrechtse Heuvelrug: subsidie stimulering toerisme aanvraag via Merel van de Valk.
- Provincie Utrecht: subsidie stimulering toerisme



- Landschap Erfgoed Utrecht, Bunnikseweg 25, 3732HV De Bilt Marianne de Rijke
- Stichting Elisa Mathilde Fonds, Postbus 60, 3950AB Maarn
- De Marez Oyens- van Ittersum Stichting, Polweg 5, 1261XE Blaricum

In het 3e kwartaal 2020 zullen fondsen benaderd worden.

**c. Financiering met 1-2-3 Obligaties. In november en december 2020 is de uitgifte.**

**Via SponsorVisie, van obligaties door het Obligatieplan .** Er is een overeenkomst gemaakt met SponsorVisie gemaakt voor de 1-2-3 Obligatieplan. Er zullen 3 typen obligaties worden aangeboden in November en december 2020 in coupures van € 1000 - € 2000 en € 3000 met een looptijd van 15 jaar en een rente van respectievelijk 1%-2% en 3 %. Er worden geen aflossingen gedaan en de rente wordt uitbetaald een jaar na de storing. Het geld wordt gestort op het moment dat er op het benodigde bedrag van € 550.000,-- volledig met obligaties is ingetekend. Afhankelijk van de binnenkomende fondsen wordt het obligatie bedrag de afronding van de totale financiering van € 550.000,-- en kan de bouw beginnen.

## 15. Begroting Financieel overzicht t/m 2025

INKOMSTEN excl. btw	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lening v. Ee	8761	0	0	0	0	0
Entree (ex 9%btw)		40000	100000	100000	100000	100000
Fondsen/giften		10000	1000	1000	1000	1000
SponsorVisie obl.		550000	0	0	0	0
Crowdfunding	25000	0	0	0	0	0
<b>Totaal incl.</b>	<b>38761</b>	<b>600000</b>	<b>110000</b>	<b>110000</b>	<b>110000</b>	<b>110000</b>

UITGAVEN	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Flora/fauna	773	-	-	-	-	-
v. Roekelconstr	3025	-	-	-	-	-
Gemeente UH	600	600	-	-	-	-
v. Roekel constr.	2602	-	-	-	-	-
KvK	50	-	-	-	-	-
Notaris	1121	-	-	-	-	-
Adm. beheer	100	10000	10000	10000	10000	10000
Vergader kosten	36	2000	2000	2000	2000	2000
Erfpacht SBB	2000	2000	2000	2000	2000	2000
Bouwkosten	-	550000	0	0	0	0
Onderhoud 2xpj	-	2000	2000	2000	2000	2000
Rente obligaties	-	0	49468	49468	49468	49468
Marketing	3000	25000	25000	25000	25000	25000
Verzekeringen	2000	2000	2000	2000	2000	2000
Onvoorzien	18454	6400	17532	17532	17532	17532
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>38761</b>	<b>600000</b>	<b>110000</b>	<b>110000</b>	<b>110000</b>	<b>110000</b>



## 16. Begroting Exploitatie overzicht t/m 2025

INKOMSTEN excl. btw	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Lening v. Ee	8761	0	0	0	0	0
Entree (ex 9%btw)		40000	100000	100000	100000	100000
Fondsen/giften		10000	1000	1000	1000	1000
SponsorVisie obl.		550000	0	0	0	0
Crowdfunding	25000	0	0	0	0	0
<b>Totaal incl.</b>	<b>38761</b>	<b>600000</b>	<b>110000</b>	<b>110000</b>	<b>110000</b>	<b>110000</b>

UITGAVEN	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Afl. lening v. Ee	8761	0	0	0	0	0
Flora/Fauna Viridis	773	0	0	0	0	0
v. Roekel const.	3025	0	0	0	0	0
Gemeente leges	600	600	0	0	0	0
v. Roekel const.	2602	0	0	0	0	0
SponsorVisie obl.	454	0	49468	49468	49468	49468
Kamer v. Koophandel	50	0	0	0	0	0
Notaris statuten	1121	0	0	0	0	0
Administratie beheer	100	10000	10000	10000	10000	10000
Vergader kosten	36	1000	1000	1000	1000	1000
Erfpacht SBB	0	2000	2000	2000	2000	2000
Bouwkosten	0	550000	0	0	0	0
Onderhoud 2x p.j.	0	0	2000	2000	2000	2000
Marketing kosten	3000	25000	25000	25000	25000	25000
Verzekeringen	2000	2000	2000	2000	2000	2000
Onvoorzien	16239	9400	18432	18432	18432	18432
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>38761</b>	<b>600000</b>	<b>110000</b>	<b>110000</b>	<b>110000</b>	<b>110000</b>

## 17. Werkgroep

Er is een werkgroep gevormd om in 2020 alle voorbereidingen te doen met als doel het realiseren van de bouw van de Uitkijktoren in Amerongen. Deze bouw kan starten als het benodigde bedrag van € 550,-- is ingetekend met het 1-2-3- obligatieplan.

Naast de werkgroep zijn er ook contactnamen die in de herbouw zijn geïnteresseerd.

### De leden van de werkgroep zijn:

- Rein van Ee projectmanager en voorzitter van de Stichting
- Jan Griffioen architect
- Jan Jaap Dieperink strategisch assetmanager adviseur
- Peter Jansen bouwer staal constructies en het geheel
- Jos Martens recycling kunststof trappen
- Ger Morren bouwer hout en het geheel
- Anton Nuyt zonnepanelen

#### **Mogelijke leden Raad van Toezicht:**

- René munsters                      rentmeester en Raad van Advies Stichting
- Marco Venema                      Bedrijfsmanager en adviseur

#### **Mogelijke leden van Raad van Advies:**

- Nationaal Park                      Janine Caalders mail: [janine@caalders.nl](mailto:janine@caalders.nl)
- Gemeente UH                      Rob Jorg, wethouder

#### **Mogelijke ambassadeurs:**

- Stella Heinen                      restaurant het Berghuis
- Arie Rebergen                      foto-film en drone presentaties
- Janine Caalders                      voorzitter Nationale Park Utrechtse Heuvelrug
- Michiel van de Schaaf              directeur regionaal bureau toerisme (RBT)
- Gerard van Santen                  directeur O-gen
- Petra Matthes                      voorzitter zakelijk Amerongen
- Rob Jorg                              Wethouder Gemeente Utrechtse Heuvelrug
- Gerrit Boonzaaijer                  Wethouder Gemeente Utrechtse Heuvelrug

## **18. Eerste planning**

Eerste planning van de bouwkosten en de voorbereidingen.

De bouwgroep: Peter Jansen, Jan Morren en Jan Griffioen is op 23 december 2019 bijeen geweest waarin is vastgesteld dat in 2020 een schaalmodel van 1 module op ware grootte zal worden gemaakt. Hierdoor wordt vooraf inzicht verkregen in de wijze van samenstellen van de verschillende onderdelen en kan vastgesteld worden wat de meest effectieve en efficiënte wijze van uitvoering zal zijn. De bouwgroep komt tot een totale bouwsom van € 550.000 exclusief 21% btw. Er is uitgegaan van een ruime schatting. Zie verder de specificatie.

## **19. Planning van de bouwstart**

Er wordt van uitgegaan dat alle voorbereidingen zoals , de vergunningen etc. in het 4e kwartaal van 2020 rond zijn. Dan kan zodra er via de obligaties voor een bedrag van € 550.000,-- is ingetekend in het 1e helft van 2021 de bouw gerealiseerd worden.

## **20. Eigendom**

Het eigendom valt uiteen in twee delen. Namelijk de grond op het terrein van Gemeente Utrechtse Heuvelrug en het eigendom van de Uitkijktoren zelf.

Het eigendomsrecht van de uitkijktoren komt in de Stichting Uitkijktoren in Amerongen die ook zorg draagt voor de realisatie en het beheer van de uitkijktoren. Deze stichting verzorgt dus ook de financiering en het onderhoud. En draagt zorg voor de continuïteit.

## **21. Informatie verstrekking en educatie**

Het informatie adres voor bewaking, storingsen en dergelijke komt bij de Stichting Uitkijktoren in Amerongen De stichting zal de beheerfunctie vervullen en is hiervoor bereikbaar via telefoon 0343-452028, e-mail [info@koateam.nl](mailto:info@koateam.nl) en [www.kijkopamerongen.nl](http://www.kijkopamerongen.nl) via [info@koateam.nl](mailto:info@koateam.nl)

Ook op alle social media zoals Twitter, Facebook en Instagram frequente mededelingen en communicatie. Ook zal het KOATEAM steeds met berichten komen. Scholen en instellingen kunnen vanaf het platform op de top van de uitkijktoren educatieve informatie over verschillende onderwerpen op een leuke manier ontvangen. Zo kan er in opgang naar het zichtplatform wat over de groei en bloei van het bos, maar ook over het leven in het bos voorlichting worden gegeven. Daarnaast zou er informatie aangeboden kunnen worden over de ontstaansgeschiedenis van de heuvelrug. En daar hoort natuurlijk ook bij de geschiedenis van de uitkijktoren bij. En tot slot zou er topografische duiding op het zichtplatform duidelijk worden gemaakt. En de vlucht met de drone naar hoger sferen op schermen tot een hoogte van 100-150-200 en zelfs 250 meter Daarmee overzie je de hele omtrek van Amerongen tot in verre verten.

## 22. Schatting bezoekers aantallen

De bezoekers aantallen zijn cruciaal voor de financiering en de exploitatie van de uitkijktoren. Het is natuurlijk lastig om het aantal bezoekers op voorhand vast te stellen. Toch zijn de aantallen bezoeker belangrijk voor de inkomsten van de Stichting en het exploitatie plan Dus is getracht om een realistische prognose te maken. Wij gaan voornamelijk uit van 10 tot 20.000 reguliere bezoekers per jaar. Door een professioneel marketingplan zullen de nodige bezoekers aantallen worden gegenereerd. **De uitdaging is om veel publiciteit te maken voor de Uitkijktoren. Want het aantal BETALENDE bezoekers van minstens 10 tot 20.000 op jaarbasis moet via reclame en promotionele acties worden bereikt.**

## 23. Ervaringen bezoekers aantallen bij andere uitkijktorens

Hiertoe staat model de Bostoren op het Landgoed Schovenhorst te Putten tel. 0341-351207 e mail: info@schovenhorst.nl Deze toren heeft € 2.000.000 gekost en heeft nu ook 15 tot 20.000 bezoekers per jaar die € 4,00 p.p. betalen. Zonder dat er veel en continu reclame voor wordt gemaakt.

**Wij maken de volgende planning:**

Schema:	1e kwartaal	2e kwartaal	3e kwartaal	4e kwartaal
Maandag	10	40	40	30
Dinsdag	15	50	50	40
Woensdag	20	60	60	50
Donderdag	20	70	70	60
Vrijdag	20	80	80	70
Zaterdag	40	90	90	80
Zondag	40	100	100	90
	-----	-----	-----	-----
	165	490	490	420
X 13	2145	6370	6370	5460

Totaal worden in deze planning op jaarbasis 20.345 bezoekers verwacht. Voor de bekendmaking van het bezoek aan de Uitkijktoren zullen de komende 15 jaren steeds de bezoekers aantallen worden opgegeven want die moeten minimaal 20.000 bezoekers bedragen dan is de financiering rond en zijn de obligaties terug betaald. De MAAND BRIEVEN met JOINTPROMOTIONS worden verzonden naar een grote database van adressen. Het doelgroep gebied is primair de Randstad. Maar ook Amerongen en omgeving. Ook de ambassadeurs zullen hierin een bijdrage leveren. Hiermee wordt Amerongen continu onder de aandacht gebracht bij bewoners en toeristen.

Door voortdurende bekendheid van de Amerongse Uitkijktoren met wisselende promotionele acties die de toegangsprijs van 5,00 per persoon als geen bezwaar maken door een verdienmodel tot € 0,00 kosten terugbrengen door o.a. gratis koffie of thee in Café-Restaurant Hotel Buitenlust en de Shell Shop van Auto Reede. Op vertoon van de toegangkaart. Er zullen meerdere gratis extra's bij komen o.a. van Jumbo Amerongen. Hierdoor zal de toegangsprijs geen bezwaar vormen en kan deze ook een verdienmodel worden. Het koatsteam gaat hiermee aan de slag.

## 24. Marketingplan met promotionele acties en arrangementen

Een professioneel marketingplan is nodig om de Uitkijktoren continu onder de aandacht te brengen. Er is latent zeker behoefte om de uitkijktoren te gaan beklimmen. Die ruime blik over de heuvelrug en het hele O-gen gebied sporen mensen aan om kennis te nemen met de mooie omgeving. Het marketingplan moet die latente behoefte activeren. Een marketingplan moet ook invullen hoe het **'PRODUCT' UITKIJKTOREN 'VERKOCHT' MOET WORDEN**

Dat 'verkoop' van de Uitkijktoren kan op 2 manieren:

1. Door veel te adverteren o.a. via het Regionaal Bureau Toerisme (RBT)
2. Door aantrekkelijke promotionele acties aan te bieden.,
3. Er worden vanaf december 2020 MAANDBRIEVEN uitgebracht naar een brede doelgroep met name in de Randstad. De MAANDBRIEVEN worden ook interessant gemaakt voor ambassadeurs die zich betrokken voelen bij het promoten van de Uitkijktoren en tevens hierin hun eigen belangen kunnen communiceren. Een redactie van het KOATEAM

zal de ambassadeurs benaderen voor kopij.

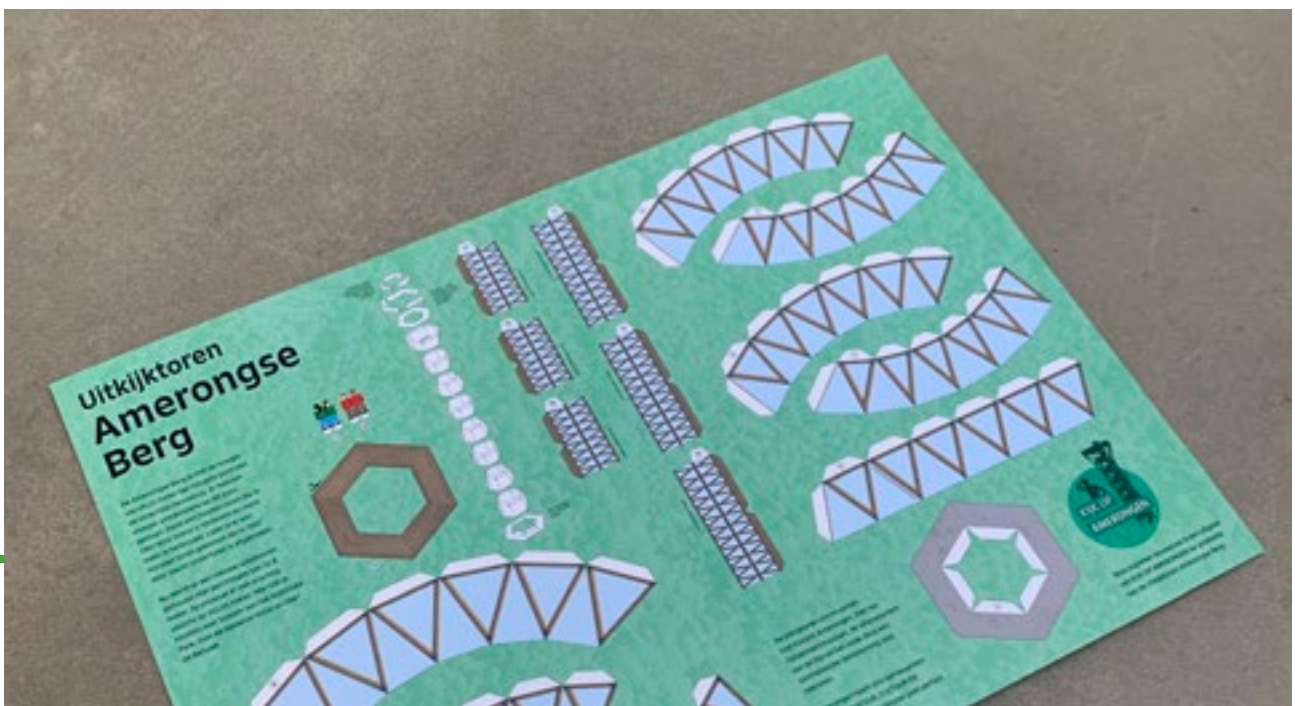
4. IN DE MAANDBRIEVEN komen vaste rubrieken waarbij de bezoekers worden uitgenodigd om Amerongen te bezoeken en daarbij ook de Uitkijktoren te beklimmen. Het merk KIJK OP AMERONGEN is het hart van de maand brieven.
5. Via JOINT-PROMOTIONS wordt samenwerking met anderen gezocht.
6. De toegangsprijs van € 5,00 p.p. is terug te verdienen VIA JOINTPROMOTIONS door op vertoon van het toegangsbevis van de toren in Restaurant Buitenlust en In de Shell Shop met gratis koffie. En er volgen nog de nodige voordelen op de betaalde toegangkaart van € 5,00 . Zo worden vele activiteiten ontwikkeld waarmee de toegangsprijs van de uitkijktoren wordt terug verdiend.

**Mogelijke VOORBEELDEN VAN PROMOTIONELE Joint Promotions ACTIES zijn:**

- 6.1 Huwelijksaanzoek op hoog niveau de toren
- 6.2 Therapeutische boswandeling van 5.8 km met gratis toren beklimming
- 6.3 Top-bijeenkomsten voor politici en ondernemers
- 6.4 Top conferenties op een geselecteerd onderwerp
- 6.5 School project bezoeken
- 6.6 Puzzeltochten eindigend op de top van de toren (families)
- 6.7 Amerongens Iconen arrangement Kasteel/Andrieskerk/Molen/Uitkijktoren en het Tabaksteelt museum.
- 6.8 Nationaal Park top-overzicht met 1 maand lang de bedrijfsvlag op de toren en een advertorial in de maandelijkse nieuwsbrief. Mooi om je grootste klanten uit te nodigen op de uitkijktoren.
- 6.9 Hoog foto moment door Arie Rebergen door drone vluchten tot wel 250 meter hoogte.
- 6.10 Heidesessie(s) op hoog niveau
- 6.11 Winkelacties met gratis toegangkaartjes voor de Uitkijktoren bij aankopen.
- 6.12 Landelijke acties bij bijvoorbeeld postcode loterij en andere loterijen.
- 6.13 ANWB bekendmakingen.
- 6.14 Wandelcentrum Amerongen van de KWBN  
(Koninklijke Wandel Bond Nederland met hun publiciteit [www.wandel.nl](http://www.wandel.nl))
- 6.15 SGWB (Stichts Gooise Wandel Bond) Hoogtepunt Wandeltocht

Enzovoort, enzovoort.

De promotionele acties noodzakelijk om per jaar de 10 tot 20.000 bezoekers te realiseren. Deze zijn nodig voor de exploitatie. DE MAANDBRIEVEN VORMEN DE SLEUTEL . Het professionele marketing team zal continu aan de slag gaan. Ook de ontworpen papieren bouwplaat kan samen met de toegangsprijs verkocht worden bijvoorbeeld via Bol.com en anderszins.





## 25. Raad van toezicht, raad van advies, de club van ambassadeurs en donateurs

Er wordt een Raad van Toezicht benoemd en een Raad van Advies. Die leden zijn in het 4e kwartaal 2020 bekend.

Ook wordt een groep van ambassadeurs gevormd. Dat zijn mensen of instellingen die belang hebben bij de komst van de uitkijktoren. Bij de publiciteit, zoals in de maandbrieven kunnen zij desgewenst een rol spelen met betrekking tot hun doelstellingen. De ambassadeurs zijn nauw bij het promoten van het gebied betrokken. Zij spelen ook een rol in het merk KIIK OP AMERONGEN. Het gezamenlijk doel is BEVORDEREN VAN TOERISME

De donateurs zullen op hun jaarlijkse donatie voordelen worden aangeboden. De minimale donatie zal € 25,00 zijn.

## 26. Beschermingen

Uitkijktorens vormen nog al eens aantrekkelijke punten om naar beneden te springen als ze problemen met hun leven hebben. De Uitkijktoren heeft op het uitzichtplatform goede beschermingen. En daarmee wordt het heel moeilijk voor de 'springers'.

## 27. Parkeergelegenheid

De Groene entree aan de Burgwal is daar een TOP (Toeristische Opstap Plaats) voor ingericht met 200 parkeerplaatsen.

## 28. Bereikbaarheid

De uitkijktoren is vanaf de N225 rotonde naar de TOP en groene entree op de Burgwal te bereiken.

## 29. Veiligheid

### ACTIEVE VEILIGHEID.

De verwachting is dat er in het begin toezicht nodig is. De Stichting Uitkijktoren op de Amerongse Berg is verantwoordelijk voor de aanstellen van een (vrijwillige)VOP-er. (Vak-opgeleid persoon)

Door de benodigde inzet dagelijks te monitoren kan de inzet worden bijgesteld en/of worden beëdigd. Ook zal een digitale entree teller aan de voet van de toren worden geplaatst om de maximale bezoekers op ieder moment te controleren. Deze teller is gekoppeld aan het tourniquet. Het informatiepunt voor bewaking voor storingen en veiligheid ligt bij de Stichting Uitkijktoren te liggen. De Stichting zal hiervoor bereikbaar zijn via de website [www.kijkopamerongen.nl](http://www.kijkopamerongen.nl), het e-mail [info@kijkopamerongen.nl](mailto:info@kijkopamerongen.nl) of telefonisch 0343-452028 of 06-10508241

### PASSIEVE VEILIGHEID.

De uitkijktoren is niet vrij toegankelijk maar kost € 5,- per persoon. De toegangsprijs wordt betaald met een pinpas of met een toegangskaart. Op de toegangsprijs worden naast het bezoek aan de toren ook extra's gegeven op vertoon van het toegangsbewijs. Bij voorbeeld een gratis koffie of thee in Restaurant Het Berghuis aan de voet van de Amerongse Berg. Gratis koffie in Café-hotel-restaurant Buitenlust en de Shell Shop van Volvo Reede. En daar volgen meer voordelen zoals bij Jumbo Supermarkt Amerongen. De onderzijde wordt afgesloten en de toren zal niet constant beklimbaar zijn maar 's nachts worden afgesloten. Als tijden worden aangehouden 2 uur na zonsopgang en 2 uur voor zonsondergang. De toren wordt middels een tourniquet gereguleerd met bezoekers teller en beperkt het aantal bezoekers welke tegelijkertijd de toren beklimmen. De constructie is berekend op een veelvoud van 30 personen. De toegang tot de uitkijktoren kan. De hoogten van borstweringen en leuning van trappen en omloopplatform zullen voldoen aan de hiervoor gestelde wettelijke kaders.

## 30. Meerjarig onderhoud

Twee keer per jaar zal een onderhoudscontrole worden uitgevoerd. Dit zal worden gedaan op constructief niveau door de firma van Roekel en op bouwkundig niveau door Archisupport BV.

Door deze halfjaarlijkse rapportage worden eventuele schades snel inzichtelijk gemaakt en worden de onderhoudskosten tot een minimum beperkt. Voor het elektronische betalen van de toegangsprijs van € 5,-- zal een controle overeenkomst worden gemaakt met de leverancier EBTC BV uit Leeuwarden. Zij zijn dagelijks bereikbaar voor storingen.

## 31. Bewaking

Zeker in het begin zal er veel toezicht nodig zijn. Dit zal door opgeleide en gezaghebbende vrijwilligers worden gedaan en vanuit de Stichting Uitkijktoren Amerongse Berg worden geïnitieerd en georganiseerd. Door monitoring van de benodigde inzet in de dagelijkse praktijk zal dit worden bijgesteld.

## 32. Bezoekers capaciteit

Via het toegangssysteem kan worden bijgehouden hoeveel bezoekers er in en op de uitkijktoren zijn. Bij een in te stellen maximum blijft de tourniquet gesloten.

Hoewel de constructie van de uitkijktoren een veelvoud kan hebben wordt voorlopig uitgegaan van maximaal 30 bezoekers tegelijkertijd. Monitoring in de praktijk zal uitwijzen of dit getal aangepast kan worden.

## 33. Vergunning gemeente Utrechtse Heuvelrug

Op 18 september heeft Gemeente Utrechtse Heuvelrug in een persbericht gemeld:

College positief over herbouw uitkijktoren Amerongse Berg. Er is een principe omgevingsvergunning verleend.

## 34. Ecologisch onderzoek

De bouw en het gebruik van de uitkijktoren zou negatieve effecten kunnen veroorzaken op ter plaatse voorkomende beschermde soorten en natuurwaarden (Flora en Fauna). Mogelijk werden daarbij verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden. Om goed voorbereid te zijn op een eventueel noodzakelijke vergunningsaanvraag of ontheffingsaanvraag heeft er een ecologisch onderzoek plaatsgevonden door het bureau Viridis te Culemborg. (rapport in bezit van de Stichting)

### De volgende vragen zijn beantwoordt:

- Zijn binnen de invloedssfeer van het plangebied wettelijk beschermde soorten aanwezig of te verwachten?
- Ondervinden aanwezige wettelijk beschermde soorten negatieve effecten van de bouw van de Uitkijktoren?
- Zijn mitigerende en/of compenserende maatregelen in het kader van vigerende wetgeving mogelijk, en zo ja welke?
- Is het noodzakelijk aanvullend onderzoek uit te voeren?

Voorafgaand aan het ecologisch onderzoek is het wettelijk kader bepaald. Welke ecologische wet-en regelgeving is van toepassing op de beoogde uitkijktoren. Dit hebben we gedaan ter bevordering van mogelijke compliance.

Het onderzoek van Viridis heeft geen belemmeringen aangegeven op het punt van de bouw van de toren.

De bouw en het gebruik van de uitkijktoren zou negatieve effecten kunnen veroorzaken op ter plaatse voorkomende beschermde soorten natuurwaarden (Flora en Fauna). Mogelijk werden daarbij verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden. Om goed voorbereid te zijn op een eventueel noodzakelijke vergunningsaanvraag of ontheffingsaanvraag heeft er een ecologisch onderzoek plaatsgevonden en zijn de volgende vragen beantwoordt:

- Zijn binnen de invloedssfeer van het plangebied wettelijk beschermde soorten aanwezig of te verwachten?
- Ondervinden aanwezige wettelijk beschermde soorten negatieve effecten van de bouw van de uitkijktoren?
- Zijn mitigerende en/of compenserende maatregelen in het kader vigerende wetgeving mogelijk, en zo ja welke?
- Is er noodzakelijk aanvullend onderzoek uit te voeren?

Het onderzoek is gedaan door Onderzoeksbureau voor natuur en landschap Viridis. Hun conclusie is met inachtneming van de beschreven mitigerende maatregelen, zijn negatieve effecten van de voorgenomen herbouw van de uitkijktoren op beschermde soorten UITGESLOTEN. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

Het rapport van Viridis van mei 2018 is in bezit van de Stichting.

## 35. Archeologisch onderzoek

De Gemeentelijk archeoloog zal nagaan of er bezwaren zijn.

## 36. Stakeholders analyse

De stakeholders zijn de gebieds-commissie O-gen (Nationaal Park Heuvelrug), de gemeente Utrechtse Heuvelrug, Koninklijke Heide Maatschappij, Arcadis (via Kern met Pit) en de plaatselijke ondernemers en bewoners, maar ook de beoogde recreanten (RBT) zijn stakeholders bij de herbouw van de Uitkijktoren.

## 37. Statuten van de Stichting Uitkijktoren op de Amerongse Berg

De doelstelling van de stichting is:

- a. Het realiseren, beheren, exploiteren en onderhouden van een Uitkijktoren op de de Burgwal in Amerongen.
- b. Het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn

De stichting tracht haar doel onder meer te verwezenlijken door:

- a. Het vormen van een groep ambassadeurs die belang hebben bij de Uitkijktoren en de bekendmaking hieromtrent
- b. Het uitgeven van maandelijks/periodieke nieuwsbrieven waarin de belangen van de ambassadeurs vermeld worden en waarin promotionele acties voor het bezoek van de Uitkijktoren worden vermeld
- c. Het uitgeven van zogenaamde 1 2 3 Obligaties in het 123 Obligatieplan van SponsorVisie
- d. Het werven van gelden bij zo veel mogelijk fondsen
- e. Het verwerven van middelen voor het oprichten van de Uitkijktoren
- f. Periodiek onderhoudsbeurten, aanpassingen en herstel uit te (laten) voeren
- g. Het promoten van het bezoek aan de toren

Het maandelijks verzenden van nieuwsbrieven met onder meer belevenissen van bezoekers. Zoals Nationaal Park Utrechtse Heuvelrug, de gemeente Utrechtse Heuvelrug en O-gen gebieds-commissie

- a. Alle zaken te behartigen die de continuïteit van de duurzame uitkijktoren bevorderen
- b. Het opzetten en onderhouden van een vriendenkring van de uitkijktoren in Amerongen.
- c. Alle activiteiten omtrent de uitkijktoren
- d. Zullen we zoveel als mogelijk en wenselijk is te laten promoten via het Regionaal Bureau Toerisme en het Nationale Park en al hetgeen daar direct dan wel indirect mee verband houdt.
- e. Voor de promotie van de uitkijktoren wordt het koateam van vrijwilligers gevormd. Voor hun inbreng ontvangen zij € 10,- per uur onkosten vergoeding

**Het bestuur van de Stichting bestaat uit 4 personen.**

## 38. Huishoudelijk reglement behorend bij de Statuten

Het huishoudelijk reglement regelt de volgende zaken:

- a. De w.a. verzekering
- b. De brandverzekering
- c. De aansprakelijkheid verzekering van de bestuursleden
- d. Het onderhoudscontract
- e. Het vergaderschema van het bestuur en de Raad van Toezicht
- f. De digitale grote database voor de maandelijks nieuwsbrieven
- g. Het marketing plan van het merk: KIJK OP AMERONGEN. Zal door het koateam worden uitgevoerd
- h. Het contact programma met de ambassadeurs

## 39. Communicatie programma

Het communicatieplan behelst de volgende onderwerpen:

- a. Bepaling van het doelgroepen gebied
- b. Bepaling van de doelgroepen
- c. Het maken van een media plan
- d. Het opzetten van promotionele premiums voor het marketing plan
- e. Het opzetten van advertorials voor bedrijven die middels hun bedrijfsvlag een maand reclame maken voor hun bedrijf met hun vlag op de toren
- f. Er is een professionele redacteur voor de communicatie die lid is van het KOATEAM

## 40. Allerlei: zoals BELASTINGEN, BANKREKENING, ANBI VERZEKERINGEN

De Stichting heeft btw nummer RSIN/fiscaal nummer BSN 861223959 voor kwartaal opgave

btw. Gebruikersnaam NL0062578282 Het KvK nummer is 77987896

Het banknummer Rabobank is volgt NL48 RABO 0354 9347 56

## 41. Garanties continuïteit

Die garantie zal gevraagd worden aan de Gemeente Utrechtse Heuvelrug.

## 42. Conclusies en aanbevelingen

### Conclusies:

1. Debouw van de Uitkijktoren in Amerongen is een bezienswaardigheid voor de Amerongse bevolking en voor toeristen. De bouw is gebaseerd op historische achtergronden.
2. De uitkijktoren past precies in de kernwaarden van Amerongen namelijk CULTUUR – NATUUR – HISTORIE Deze kernwaarden promoten Amerongen als aantrekkelijke toeristentrekker.
3. Concrete Businessplan maakt de herbouw mogelijk in het 1e halfjaar 2021.

### Aanbevelingen:

1. Laat iedereen de schouders zetten onder de realisatie
2. Zorg voor een voortdurend communicatie plan naar bestuur, raad van toezicht, raad van advies en ambassadeurs
3. Maak een breed platform van supporters en begunstigers

Rein van Ee, project manager.

Jan Griffioen, architect.

Jan Jaap Dieperink, strategisch assetmanager adviseur







KIJK OP  
AMERONGEN