

Brochure

de plannen voor de realisatie van het Natuurparkproject Spoelgoed

Stichting Spoelgoed i.o

Utrecht, 30-11-2003

Inhoudsopgave

Doel van deze brochure

Inleiding

Geschiedenis en omgeving

Bestemming

Het project: Een wandeling langs de rivier

Doel van het natuurproject

Achtergrond en intentie

Praktische invulling

Meerwaarde

Duurzaam ecologisch bouwen

Organisatie

Financien

Bijlage:

Financierings- en exploitatie opzet

Doel van deze brochure

Het doel van deze brochure is om gemeenten, financiers en andere instanties inzicht te geven waar het natuurparkproject Spoelgoed inhoudelijk voor staat en hoe het natuurparkproject in de praktijk vorm gaat krijgen.

Inleiding

De initiatiefnemers van natuurparkproject Spoelgoed vormen een groep mensen die onder andere bestaat uit een buschauffeur, beeldend kunstenaar, bosbouwer, biologische boer, tentenbouwer, glas in lood-kunstenaar, kunstobjectenbouwer, en een boekhouder/fiscalist. De meeste mensen van deze groep heeft in het verleden ervaring opgedaan binnen zelfbeheer panden die ontstaan zijn uit collectief particulier opdrachtgeverschap.

In deze brochure zal u eerst kennis maken met het terrein middels een fictieve belevenis in de toekomst als het project draait. Daarna wordt het achterliggende ideeëngoed en doel van dit project uitgewerkt, waarna de praktische invulling van het terrein aan bod komt.

De meerwaarde voor de omgeving en Culemborg in het bijzonder zal in een apart hoofdstukje verwerkt zijn. Ook aan de manier van onderhoud en bouwen zal aandacht besteed worden. De organisatievorm en de financiële dekking sluiten deze brochure af. Maar eerst beginnen we uiteraard met de geschiedenis en de ligging van de locatie. Ook komt daarna nog even de bestemming om de hoek kijken.

Geschiedenis en omgeving

De noordzijde van Werk aan het Spoel wordt door de (zuider) Lekdijk van het zuidelijke deel van het terrein gescheiden.

In zijn geheel maakt het fort onderdeel uit van de Diefdijklinie welke weer deel uitmaakt van de nieuwe Hollandse Waterlinie. Al in 1794 werd begonnen met de aanleg van Werk aan het Spoel. In het begin van de 19^e eeuw kreeg het werk een ingenieuze inundatie-waaiersluis (deze werd echter rond 1975 weer gesloopt) en werd de sluiswachterswoning op de noordzijde gebouwd.

De noordzijde van Werk aan het Spoel ligt midden in het natuurontwikkelingsgebied Baarsemwaard en Golibeldingerwaard. In de winter lopen deze gebieden regelmatig onder water door de hoge waterstand in de Lek. Dit heeft voor het fort echter geen gevolgen vanwege de aardewerken wallen waarop het ligt.

Wel trekt dit ruige stukje natuur het hele jaar een grote diversiteit aan bijzondere vogels (zoals bijvoorbeeld lepelaars en ijsvogels). Daarnaast groeien er veel verschillende bloemen en kruiden. Het gebied huisvest het hele jaar door een kudde Galloway runderen (als natuurlijke grazers) maar ook kleine amfibieën zoals de rugstreeppad.

Verder wordt dit gebied het hele jaar door intensief als recreatiegebied gebruikt door onder andere fietsers, wandelaars, zwemmers ('s zomers) en schaatsers ('s winters).

Bestemming

Het Werk aan het Spoel had een militaire functie (De Explosieven Opruimingscommando was de laatste gebruiker), net zoals vele andere forten langs de Hollandse Waterlinie.

In 1998 heeft een wijziging van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Sindsdien heeft de noordzijde van Werk aan het Spoel, gelegen in het buitengebied, de bestemming “rivier” gekregen. De doeleinden van de bestemming rivier zijn omschreven als: behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden en landschapswaarden, uitoefening van agrarisch bedrijf, waterbeheersing, scheepvaartverkeer en ontgronding. Ondergeschikte doeleinden: dagrecreatie en verkeer. Het doel “dagrecreatie” is beperkt tot bestaande dagrecreatieve voorzieningen, de aanleg en gebruik van voet- fiets- en ruiterspaden, picknickplaatsen en visoevers. De aanleg en gebruik van naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

De bestemming van het zuidelijke deel valt binnen bestemming “Landelijk gebied I” met als hoofddoel het uitoefenen van agrarisch bedrijf. Ondergeschikte doeleinden zijn onder meer: behoud en herstel van landschapswaarden, niet-agrarische bedrijven, maatschappelijke doeleinden, wonen, dagrecreatie en verkeer.

Verder gaat de voorkeur van de gemeente volgens het informatiepakket uit naar culturele instellingen en natuureducatieve functies.

Het project: Een wandeling langs de rivier

Samen met mijn vriendin loop ik regelmatig meerdaagse wandeltochten.

Gisteren zijn we naar de natuurcamping van het fort Werk aan de Korte Uitweg gewandeld, en vandaag lopen we door tot de natuurcamping van het natuurparkproject Spoelgoed tussen Culemborg en Everdingen. Na een zeer landelijke wandeltocht langs de rivier door de uiterwaarden komen we om 3 uur aan. We lopen het terrein op en willen de beheerder opzoeken. Hij schijnt bij navraag aan de overkant te zijn. We gaan eerst maar eens een kopje thee drinken bij het theehuis. Gelukkig kunnen we nog een tafeltje krijgen op het redelijk volle terras. We besluiten om na een heerlijk kopje thee eerst maar eens het terrein te verkennen voordat we op zoek gaan naar de plek waar we ons kunnen aanmelden. Mijn vriendin gaat eerst naar het toilet en ik ga een groot bord lezen. Ik wist eigenlijk helemaal niet hoeveel forten de Hollandse Waterlinie bevat en hoe het allemaal werkte. Nadat ze terug is laten we de rugzakken staan en lopen we, terwijl ik het net geleerde over die forten uitleg aan mijn vriendin, langs een moestuin en komen op een pad wat blijkbaar helemaal rond het terrein loopt. Al slingerend tussen het water en de verhoging loopt het pad. De grote populieren geven flink wat schaduw en volgens mij stonden er ook nog een aantal notenbomen. Jammer dat de noten nog niet rijp waren. Het pad slingert tussen bossages, soms lopen we langs een soort slotgracht die blijkbaar om het terrein heenloopt, en soms moeten we de helling bestijgen. Overal hoor je vogels. Opeens stoot mijn vriendin me aan, en wijst naar iets twintig meter verder. Het lijkt wel een omgevallen menhir. Als we het stuk steen beter gaan bekijken blijkt het een gehakt stenen beeld te zijn wat een liggend mens voorstelt. Als we verder lopen komen we meer van dit soort niet echt opvallende beelden tegen. Blijkbaar lopen we in een soort van beeldentuin, maar dan niet zo netjes aangeharkt zoals je zou verwachten. Ik vind dit eigenlijk veel leuker, het begint op een soort ontdekkingstocht te lijken. We beginnen een wedstrijd te houden wie het eerst weer een beeld ziet. Ik vind het fascinerend hoe de beelden geplaatst zijn zonder de omgeving aan te tasten.

Op een gegeven moment kunnen we geen beeld meer ontdekken en stuiten we op een houten verhoging die blijkbaar dienst doet als uitkijkpunt. We kijken uit over de

uiterwaarden en mijn vriendin ontdekt dat er een oude boomgaard aan de overkant van het water is. We moeten hier zeker aan het eind van de zomer nog eens terugkomen om noten en fruit te zoeken. Er staan borden waarop de uiterwaarden en de flora en fauna uitgelegd worden. Toch wel interessant, als stadsmens weet ik eigenlijk maar vrij weinig welke diversiteit aan vogels Nederland heeft. We lopen weer verder, en komen de oude fortificatie tegen. We gluren naar binnen en zien dat er een kunstenaar aan het schilderen is. De deur ernaast blijkt een expositieruimte te zijn. Mijn vriendin trekt me naar binnen, en er blijkt een kinetische kunstexpositie te zijn. Vooral de mechanische rondjeslopende zwerver met een Dirk van den Broekkarretje is erg leuk. Ik bedenk me dat op het terrein een zeer gemoedelijke sfeer heerst, een prima overgang tussen het alleen zijn in de natuur met de vogeltjes en het opzetten van de tent op een camping. We lopen verder rond de berg waaronder de fortificatie is en stuiten op de camping. We zoeken een beetje beschaduwde plekje uit en gaan op zoek naar de beheerder. We lopen langs het theehuis de dijkweg over en zien dat het terrein veel groter is. Er is een kuil waar een gebouw staat. Er zitten 15 mensen in de zon druk te praten.

Na een beetje dwalen en vragen komen we de beheerder tegen in een glas- en loodatelier in een tweede fortificatie. Hij loopt met ons mee, en verteld ondertussen dat het terrein niet alleen een camping annex theehuis is, maar dat er ook een aantal kunstenaars aan het werk zijn. Tijdens de terugtocht naar onze rugzakken komen we een kring van oude woonwagons tegen waar mensen buiten aan het werk zijn, we zien een beeldhouwer in een stuk hout hakken en iemand is iets aan het solderen. Gelukkig is het campinggedeelte een stuk verder, zodat we geen last zullen hebben van het gehak. Het is een kleine intieme camping, waar we tussen het groen ons tentje kwijt kunnen. Na de tent opgezet te hebben gaan we de directe omgeving maar eens verkennen. We lopen de uiterwaarden in richting rivier. Terugkomend is het langzamerhand etenstijd geworden, en we gaan ons potje koken. Het is een rustige camping waar nog zeven andere tentjes staan. Op een open plek is een gemetselde vuurplek gemaakt. 's Avonds zitten we dan ook bij een kampvuurtje een wijntje te drinken. Ik kom in gesprek met iemand die in het huis aan de dijk woont. Hij vertelt dat ze met zijn allen verantwoordelijk zijn voor het hele terrein, dat ieder zijn of haar taak heeft. Er zijn 2 beheerders woningen en verschillende werkplaatsen en ateliers. Hij vertelt ook dat het in de winter vrij desolaat kan zijn, en dat hij blij is dat er meer mensen wonen. Er schijnt veel onderling contact en interactie te zijn. Het klinkt wel erg gezellig wat hij vertelt. Opeens wordt het drukker bij het vuur. Ook de mensen van de cursusruimte hebben behoefte om in de vlammen te staren. En opeens was er een gitaar en een mondharmonica. De jongens blijken uit Culemborg zelf te komen en ze hebben de hele avond muziek gemaakt in hun oefenruimte. De rest van de band is naar huis toegegaan, alleen zij wilden wel even kijken of er leuke mensen bij het vuur zitten. De appelwijn gaat rond, en we duikelen uiteindelijk om 1 uur onze slaapzak in.

De volgende dag liepen we bepaald verder langs de dijk, langs weer een met water omringd fort en daarna langs het pittoreske plaatsje Everdingen. Het was weer een mooie wandeldag. 's Avonds in de bus van Vianen naar Utrecht hadden we allebei het gevoel dat we deze meerdaagse wandeling moesten aanbevelen bij al onze vrienden. We hadden op leuke gemoedelijke plekken gekampeerd, en dat kom je in het aangeharkte Nederland toch niet echt zo vaak meer tegen. Moe en voldaan kwamen we thuis, opgeladen om de volgende dag weer aan het werk te gaan.

Doel van het natuurparkproject Spoelgoed

Het doel van natuurproject Spoelgoed is om het verval van Fort Werk aan het Spoel tegen te gaan met zoveel mogelijk herstel, met aandacht voor culturele waarden als uitgangspunt. Met andere woorden: een nieuw gebruik en invulling zonder grote aantasting van het bestaande. Door de verstedelijking wordt natuurbehoud steeds belangrijker. Natuurpark Spoelgoed zal daarin een grote rol gaan spelen door recreërende mensen op een vriendelijke manier te wijzen op de noodzaak van goede natuurbeheersing. Bewustwording en educatie zijn de achterliggende sleutelwoorden.

Daarnaast wil het natuurparkproject een plek creëren waar mensen kunnen wonen en werken in een natuurlijke omgeving met respect voor zichzelf, hun medemens en de natuur.

Door energie aan het project te geven ontstaat er meer energie voor andere initiatieven die het project nog bruisender maken, waardoor het nog meer een uitstraling naar buiten krijgt. Door samenwerking ontstaat gedachten- en ideeën uitwisseling waardoor makkelijker nieuwe ideeën vorm kunnen krijgen. Een deel van de energie van mensen zal gestopt worden in pogingen om het project qua energievoorziening en voedselvoorziening zo zelfvoorzienend mogelijk te laten functioneren.

Achtergrond en intentie

De achtergrond van de planontwikkeling rond het natuurparkproject is de behoefte van een aantal mensen om in deze steeds individualistischer wordende maatschappij bepaalde zaken collectief met anderen te delen.

Doordat gelijkgerichte mensen gezamenlijke verantwoordelijkheden hebben leert men elkaar beter kennen. Mensen die elkaar goed kennen kunnen elkaar stimuleren en elkaar over zaken aanspreken en dus eerder gestimuleerd worden in hun bezigheden.

Met het natuurparkproject wordt beoogd om een collectief te creëren om daarna de continuïteit van dit collectief te waarborgen. Gemeenschappelijke verantwoordelijkheid is het item waar het project organisatorisch onder draait. Aangezien er verschillende activiteiten zijn waar vooral zomers erg veel gasten gebruik van maken is het noodzakelijk om en op het noordelijke deel en op het zuiderlijk deel een beheerwoning te creëren. De noordelijke beheerder is verantwoordelijk voor het noordelijke deel met zijn camping en verhuur van fietsen en kano's. De zuidelijke beheerder runt het zuidelijke deel met het groepencentrum. De beheerders hebben de verantwoordelijkheid om het hele terrein, de gebouwen en de gemeenschappelijke voorzieningen te exploiteren en te onderhouden. Deze verantwoordelijkheid verplicht mensen tot communicatie en activiteiten met elkaar. Naast de beheerders zullen de gebruikers van de ateliers mede-verantwoordelijk zijn voor het terrein. De onderlinge betrokkenheid van de deelnemers is groot ten opzichte van elkaar en het project. Omdat men dus veel met elkaar te maken heeft, zullen mensen aangesproken worden op hun gedrag en levensdoelstellingen. Daarnaast zullen ideeën en activiteiten die iemand wil uitvoeren door anderen gestimuleerd worden.

Het grote voordeel van meerdere verschillende ateliers en werkplaatsen bij elkaar is dat de logistiek gedeeld kan worden. Ook kunnen er grotere projecten, die een diversiteit van activiteiten op verschillend vlak eisen, gerealiseerd worden. Bijvoorbeeld een sculptuurkunstenaar kan bij de burens aankloppen omdat er een

opdracht is waar ook metaal bij nodig is, want men kent elkaar immers. De inventiviteit van mensen groeit alleen maar als er meer mogelijkheden in de directe omgeving aanwezig zijn.

Praktische invulling

Het terrein is onder te verdelen in een noord kant en een zuidkant met als scheiding de dijk.

De Noordkant bestaat uit een sluiswachterswoning, 3 kleine bunkers, een geschutopstelling en een bomvrijgebouw en het terrein.

De Zuidkant bestaat uit een terrein met 2 kleine bunkers, ook een bomvrijgebouw, een houten genieloods, en een lint van houten bouwsels. Daarnaast is er buiten de fortificatie een weiland.

De Noordkant:

1. De sluiswachterswoning: dit krijgt z'n oude functie als beheerderswoning voor het noordelijke deel van het terrein terug.

2. Bomvrij gebouw met 3 ruimtes. Eén ruimte gaat gebruikt worden als expositieruimte met een beeldentuin, en de andere 2 als ateliers.

3. Het theeterras: dit is een tent die alleen in de zomer op het terrein staat. Er komt een klein terras omheen. Uiteraard zal aan alle brandweereisen voldaan worden. Naast het terras bevindt zich een bord die uitleg geeft over de Hollandse waterlinie en hoe forten gebouwd zijn.

Het theeterras gaat ook als basis dienen voor groepen die vanwege het vogelspotten uit willen waaieren over de uiterwaarden.

4. De kleine bunkers gaan gebruikt worden als opslagruimte voor gereedschap om het terrein te onderhouden.

5. Geschutopstelling: dit zal in de zomer als podium voor culturele activiteiten, zoals kleinkunsttheater, gebruikt kunnen worden

6. Het terrein:

A. Er komt een natuurcamping met 15 plaatsen voor tenten. De sanitaire voorziening zal naast het theeterras gebouwd worden.

B. Hele jaar sta-plekken: het is financieel noodzakelijk om vijf vaste sta-plekken te creëren. Deze staplekken zullen in een kring gesitueerd worden. Gedacht wordt om ook in op deze vaste sta-plekken mensen te zoeken die onderdeel worden van het project. Een sta-plek waar een wagen staat waarin een werkplaatsje voor bijvoorbeeld een glaskunstenaar is heeft een grotere meerwaarde voor het project.

C. de eigen moestuin voor de gebruikers zelf, het theeterras en de cursusruimte.

D. de rest van het terrein zal als natuurgebied bewaard en onderhouden worden. Er zal een pad binnen het water, rond het terrein aangelegd worden waardoor 2 uitkijkpunten over de rivier en uiterwaarden bereikt worden. Naast deze uitkijktorens zullen borden geplaatst worden waarop de werking van dijken en uiterwaarden uitgelegd wordt. Daarnaast komen er borden met de uitleg van de flora en fauna van het terrein en het natuurgebied eromheen.

7. het water: in het water vlak bij de camping is een aanlegsteiger voor de verhuur van kano's gesitueerd. Ook kan dit water, omdat het in directe verbinding staat met de rivier, gebruikt worden als zwemwater. Er zal een plek komen waar men makkelijk het water in en uit kan gaan.

Bezoekers kunnen verder via het onderhoudspad wat rond het water van het fort loopt makkelijk de uiterwaarden inlopen. Om boodschappen te kunnen doen in

Culemborg kunnen campinggasten fietsen huren. De fietsenverhuur zal in de openlucht naast de oude geschutsstelling plaatsvinden.

De Zuidkant

1. Houten genieloods: hierin wordt het groepen- en cursuscentrum gesitueerd. Er is ruimte voor groepen van maximaal 16 mensen. Overnachting vindt plaats op de 1^e verdieping. De begane grond zal gebruikt worden als cursusruimte. Eén van de vaste gebruikers is de Academie voor Samenwerking en Solidariteit (het ASSO), onderdeel van de landelijke vereniging Solidair. Deze academie zal de ruimte gebruiken als cursusruimte voor groepen die in zelfbeheer een pand willen runnen. Het is gebleken dat daar zeer veel vraag naar is. De overige tijd zal de cursusruimte gebruikt kunnen worden voor bijvoorbeeld schildercursussen en cursussen die betrekking hebben op natuurbeleving.
2. Bomvrijgebouw: hier zullen 2 kunst-ateliers en een oefenruimte voor muziekgezelschappen in gesitueerd worden.
3. De kleine bunkers zullen ook hier gebruikt worden als opslagruimte.
4. Het weiland: dit zal verpacht worden aan een boer uit de omgeving, zodat ook hier de landelijke uitstraling gewaarborgd blijft.
5. Op het zuidelijk deel van het terrein zal de beheerderswoning gesitueerd worden
6. De bouwvallige barakken worden afgebroken en er komt één porto-cabin voor in de plaats. Deze porto-cabin zal als slaapkamers ingericht worden voor de noodzakelijke aanvulling van slaapplekken van de cursusruimte.
7. Naast het groepencentrum staat nu nog een loods, deze zal ook afgebroken worden. Dit schept ruimte voor cursisten om activiteiten buiten voort te zetten.
8. De rest van het terrein is bestemd als wilde bloemen- en plantentuin, zeer waarschijnlijk zullen er ook beelden in deze tuin geplaatst worden.
9. Ook hier komt een wandelpad rond het terrein. Net zoals bij de Noordzijde zal ook hier een uitzichtpunt gemaakt worden waarbij educatieve borden staan.

Meerwaarde

Als het natuurparkproject Spoelgoed doorgaat zal dit met zijn expositieruimte en ateliers bijdragen aan het culturele klimaat van Culemborg. Daarnaast is de omgeving verzekerd van een plek waar gecontroleerd gerecreëerd kan worden. Door de verbinding tussen de twee natuurcampings zullen meer recreanten gebruik maken van de wandelroute tussen deze twee campings. Er wordt namelijk een meerdaagse wandelroute gecreëerd: dag1 station Houten naar camping Werk aan de Korte Weg, dag2 Camping Werk aan de Korteweg naar camping Natuurparkproject Spoelgoed, van Camping Natuurparkproject Spoelgoed naar Vianen waar de bus gepakt kan worden.

Er zijn educatieborden met uitleg over de rivier en uiterwaarden en over de flora en fauna.

Muziekbandjes (uit Culemborg) krijgen een oefenruimte. Het is gebleken dat hieraan een groot tekort is.

Aangezien het terrein onderdeel is van de fortenroute en er een theeterras als rustpunt gesitueerd is zullen meer mensen de fortenroute volgen. Ook zal Fort Werk aan het Spoel er in volle glorie bijstaan tijdens de fortenmaand.

De cursusruimte en het theeterras zullen hun waren betrekken van de middenstand van Culemborg. Doordat er een camping is zullen de gasten ook zeer zeker Culemborg bezoeken (mede door de fietsverhuur), dit is positief voor de horeca, winkels en andere voorzieningen.

Het terrein blijft een natuurterrein met de mogelijkheid tot recreëren.

Duurzaam ecologisch bouwen

Eén van de doelen van het natuurparkproject is dat het qua nuts-toeleveringen zoveel mogelijk zelfvoorzienend wil zijn. Deze zelfvoorzienigheid zal wel in het kader staan van milieuvriendelijk omgaan met de eigen omgeving. Dit houdt in dat de elektriciteitsvoorziening zo veel mogelijk zal gebeuren door zonnecollectoren en kleine windmolens. Er zal gebruik gemaakt worden van het zogenaamde GFT-toilet. Het grijswater zal via helofytenfilters gezuiverd worden als dat volgens de regelgeving kan, en voor de verwarming zullen als mogelijk tegelkachels gebruikt worden. Er wordt van uitgegaan dat de nuts-toeleveringen door de gemeente tot aan het perceel gebracht worden. Doordat er een openbare weg dwars door het terrein loopt zal er qua nuts-toeleveringen een splitsing voor het zuidelijk deel en het noordelijk deel moeten komen.

Hoewel ecologisch verantwoorde bouwmaterialen duurder zijn dan andere bouwmaterialen zal, als de financiën het toelaten, de verbouw op ecologische wijze gebeuren. Er gaat samen met het ecologisch kenniscentrum de Twaalf Ambachten uit Boxtel gekeken worden welke materialen bij de verbouw gebruikt kunnen gaan worden. Voorts zal er zoveel mogelijk met gerecyclede materialen gewerkt worden. Niet alleen vanuit een kostenbesparend oogpunt, maar ook omdat dit strookt met het algehele karakter van het project.

Er wordt van uit gegaan dat alle participanten onder deskundige leiding meehelpen met de verbouw.

Organisatie

Voor het beheer van het gehele terrein zal er een nieuwe stichting in het leven geroepen worden: Stichting Spoelgoed.

De participanten zullen individueel huren van de beheerstichting en zelf verenigd zijn in een gebruikersvereniging.

De beheerdersfunctie is een voltallige arbeidsplaats. Gezien de seizoensgebonden activiteiten zal dit door meerdere mensen worden ingevuld. Deze beheerders zullen ook het aanspreekpunt zijn voor alle gemeentelijke instanties.

Voorts wordt er vanuit gegaan dat er vrijwilligers bereid gevonden worden om zich in te zetten voor het project.

Financien

Banken gaan alleen in zee met dit soort projecten als er een onderpand is.

Aangezien er geïnvesteerd gaat worden zal het terrein in langdurige erfpacht genomen moeten worden. Op dat moment zal de beheerstichting eigenaar zijn en is het mogelijk om een hypotheek bij een bank te krijgen.

Financieel gezien is het project te bekostigen door:

- a. Een hypotheek bij een bank.
- b. Leningen aan te gaan bij de participanten en bij particulieren.
- c. Obligaties uit te schrijven
- d. Giften
- e. sponsoring
- d. subsidies

Naast de kosten voor de erfpacht en verbouw zijn er een aantal vaste andere kosten:

- a. Onroerend goed belasting
- b. Onderhoud van gebouwen en terrein
- c. Energie voorziening terrein
- d. Loonkosten beheerder
- e. Reserveringen voor toekomstig onderhoud
- f. Reserveringen voor eventuele leegstand
- g. Kosten voor rioolrecht en waterzuivering
- h. Verzekeringen, etc.

Deze kosten en de financiering zullen afbetaald worden door:

- a. Inkomsten theeterras, catering en camping
- b. Verhuur cursusruimte
- c. Verhuur muziekrimte
- d. Verhuur vaste sta-plekken
- e. Huurinkomsten van de 2 beheerders huizen
- f. Huurinkomsten atelierruimtes
- g. Giften
- h. Subsidies

Bij de restauratie van het gehele terrein zal een besparing van 30% door zelfwerkzaamheid behaald kunnen worden. Dit omdat een groot deel van de raming van het achterstallig onderhoud op arbeidsuren is gebaseerd. In samenwerking met natuurbehoudorganisaties zullen hiervoor vrijwilligers geworven worden.

De onderhoudsreservering is relatief laag. Dit is gebaseerd op de aanname dat de kosten van het achterstallig onderhoud zodanig zijn dat met deze reservering kan worden volstaan. Na 10 jaar zal dit moeten worden aangevuld door middel van jaarlijkse huurverhogingen tot 1 % van de waarde na verbetering.

Verder wordt er bij bepaalde investeringen (zoals de kano's en fietsen) vanuit gegaan dat deze tweede hands aangeschaft kunnen worden.

Voor de verdere uitwerking van de financieringsopzet en exploitatie verwijzen wij naar de bijlage.