



Port of  
Antwerp



Provincie  
Zeeland

PANORAMATOREN SCHELDE DELTA

*designed.* for those *who want it all*

*Impressie***ECO**Lodges



# VIA HUURKOOP EIGENAAR / UITBATER VAN DE UITKIJKTOREN

## RUIMTE INDELING

De exploitant krijgt binnen gestelde grenzen de vrijheid om de toren naar eigen inzicht in te richten

### **Begane grond - installatieruimte/ toiletten**

De begane grond is in gebruik als installatieruimte die in beheer en onderhoud is van Rijkswaterstaat.  
Oppervlakte toilet/bergruimte is 34,6 m<sup>2</sup>. Ruimte voor terras, Zones voor terras: 35 m<sup>2</sup> + 94 m<sup>2</sup>.

### **1e verdieping (met slaapzolder) - Verblijfsaccommodatie**

De vijf lodges zijn toegankelijk via de twee trappen aan de buitenzijde.  
De indeling van de natte ruimtes (keuken, wc, douche) ligt vast.

Verdere indeling en afwerking zijn aan de exploitant.

Lodge 1: 9,3 m<sup>2</sup>, tussenverdieping 4,4 m<sup>2</sup>

Lodge 2: 31,6 m<sup>2</sup>, tussenverdieping 11,6 m<sup>2</sup>

Lodge 3: 25,1 m<sup>2</sup>, tussenverdieping 9,2 m<sup>2</sup>

Lodge 4: 25,1 m<sup>2</sup>, tussenverdieping 9,2 m<sup>2</sup>

Lodge 5: 31,6 m<sup>2</sup>, tussenverdieping 11,6 m<sup>2</sup>

De tussenverdieping in de lodges is laag en alleen te gebruiken als slaapzolder.

### **2e verdieping expositieruimte/ horeca**

De 2e verdiepingvloer is volledig vrij indeelbaar. Vloeroppervlakte  
121,3 m<sup>2</sup>

### **3e verdieping expositie/ toiletgroep/ horeca**

Aansluitingen voor een keuken zitten ook op deze verdieping. Vloeroppervlakte 111,8 m<sup>2</sup>

### **4e verdieping horeca**

De 4e verdiepingvloer is vrij indeelbaar.  
De gehele ruimte is voorzien van vloerverwarming.  
Vloeroppervlakte 105,2 m<sup>2</sup>

### **5e verdieping panoramadek/ terras**

Op de 5e verdiepingvloer is een panoramadek in de buitenlucht  
onder een groot overstek, droog dus. Vloeroppervlakte 113,6 m<sup>2</sup>



**IMPRESSIE PANORAMATOREN**

*Floorplan*



Let op: TOREN wordt CASCO opgeleverd



## LIGGING & CONTEXT

De Panorama T Gelegen in het Grenspark Groot Saeftinghe, strategisch gezien op de grens van Nederland en Vlaanderen, in de directe omgeving van: Hedwigepolder / Prosperpolder

De locatie vormt een unieke combinatie van natuur, erfgoed (Unesco Gebied: havenlandschap en toerisme en fungeert als landmark binnen het grensgebied. Bezoekers genieten van het uitzicht over het Verdrongen Land van Saeftinghe, de Westerschelde en het agrarische landschap.

### Noordelijke route

Via de leidingendam en een aftakking bereik je de toegangsbrug over het Sieperdaschor. Deze noordelijke route en brug geeft toegang voor de veiligheidsdiensten, bevoorrading van het restaurant, onderhoud radartoren en fietsers en voetgangers die de Panoramaheuvel willen bezoeken. De Panoramaheuvel is via een noordelijke en zuidelijke route te bereiken. (Petrusweg vanuit Prosperdorp en via de Zeedijk vanuit Emmadorp)

Met Rijkswaterstaat zijn afspraken gemaakt over bijvoorbeeld het beheer en gebruik van de toegangswegen.

### Kerngetallen/Juridisch

Een huurkoopovereenkomst/ koop op afbetaling (geregeld in het Burgerlijk Wetboek, Boek 7A, art. 1576h e.v.). De koper krijgt de uitkijktoren direct in gebruik. Tot de laatste termijn is betaald, blijft Provincie Zeeland juridisch eigenaar. De koper is wel economisch eigenaar: De huurkoop, met een termijn van minimaal vijf jaar.

*Welness ECOlodge*



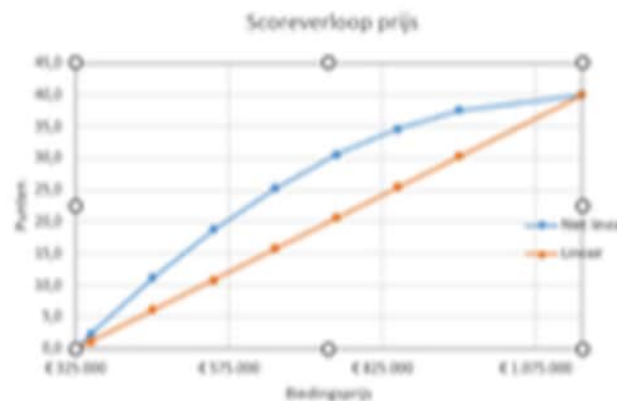
# VIA HUURKOOP EIGENAAR WORDEN & UITBATEN

De uitkijktoren wordt verkocht op basis van een kwaliteit- en prijsonderdeel in de scoreverhouding 60 (kwaliteit)/40 (prijs). Voor het kwalitatieve deel verwachten we van u in de volgende fase van het verkooptraject onder andere een exploitatie- en financieringsplan. De voorwaarden aan deze plannen, de beoordelingscriteria en de manier waarop beoordeeld wordt, worden in de volgende fase meegedeeld. Er kunnen voor dit kwaliteitsonderdeel maximaal 60 punten worden behaald.

Het prijsonderdeel bevat uw biedingsprijs voor de uitkijktoren. Er is een range bepaald waarbinnen uw aanbieding moet vallen: een bodemprijs van € 325.000 exclusief btw/kosten koper en een plafondprijs van € 1.150.000 exclusief btw/kosten koper. De aanbiedingsprijzen zijn op niet lineaire wijze gekoppeld aan het aantal te behalen punten. Maximaal kunnen voor het prijsonderdeel 40 punten worden gehaald.

De formule die wordt gehanteerd is 'maximaal aantal punten -/-'(((plafondprijs -/-' uw koopprijs)^2 / (plafondprijs -/-' bodemprijs)^2) X (aantal te behalen punten).

Punten worden afgerond tot 1 decimaal achter de komma. Onderstaande grafiek geeft het scoreverloop weer. Ter volledigheid is in de grafiek ook aangegeven welke score zou zijn gehaald als er was gekozen voor een lineair verloop van de score.



## HUURKOOPOVEREENKOMST

Voor een termijn van minimaal 5 jaar met uitbater. De koper krijgt de uitkijktoren direct in gebruik.

Let op! Tot de laatste termijn betaald is blijft de Provincie Zeeland juridisch eigenaar. De koper is wel economisch eigenaar.

# CONCEPTUEEL EXPLOITATIEMODEL

Modules	Investering (€)	Jaaromzet (€)	Jaarwinst (€)
<b>1. Basis toren &amp; uitzichtplatform</b> (receptie/entree/souvenirshop/ lodges)	1.200.000	450.000	200.000
<b>2. Horeca &amp; Skybar</b> (restaurant, benedenterras, skybar)	600.000	900.000	220.000
<b>3. Wedding &amp; Events verdieping</b>	350.000	650.000	180.000
<b>4. DJ concept "The Bird's Nest"</b>	120.000	220.000	90.000
<b>5. Klimwand + abseil</b>	250.000	180.000	70.000
<b>6. Zipline / Tokkel attractie (±250 m)</b>	300.000	320.000	140.000
<b>7. Luxe Shop &amp; Atelier – het vlasverhaal</b>	150.000	200.000	70.000
<b>8. Zeeuwse Seafood / Mosselbar concept</b>	200.000	350.000	110.000
<b>9. Landmark branding / sponsorreclame toren</b>	80.000	200.000	180.000
<b>10. Escaperoom / belevingsattractie</b>	175.000	240.000	95.000





## MET DE WATERBUS

Je bereikt het grenspark niet alleen met je eigen auto of met het openbaar vervoer, maar een unieke beleving is het vervoer over de Schelde met de Waterbus.

Een duurzaam alternatief voor de wagen en bovendien een leuke beleving. Aan de oever start je je bezoek, de Waterbus op en bij Fort Liefkenshoek er weer af! Vanaf daar kom je gemakkelijk al wandelend of op je eigen fiets in het hart van Grenspark Groot Saeftinghe.

Meer info over de haltes en de dienstregeling vind je op

[de website van de Waterbus.](#)



*Welness ECOlodge*





Kiekenvriendelijke teelt:  
luzerne en graan



Luzerne als lokaal en  
hoogwaardig veevoer



Akkervogel veldleeuwrik.



Akkerranden voor  
o.a. patrijs



Streekproducten van  
lokale gewassen



Akkerranden voor natuurlijke  
plaagbestrijding

## *Impressie Seafoodbar*

*Ervaar de ultieme manier van het eten van diverse vissoorten & zeevruchten in onze seafoodbar.*

105.2 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte



*Impressie* Panoramadeck



113,6 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte

# TROUWEN OP HOOGTE

De toren wordt tevens een exclusieve trouwlocatie. Stellen kunnen officieel trouwen in een ceremonie op hoogte, met panoramisch uitzicht over het landschap.

## Investering

Investeringen starten vanaf **€ 325.000**

## Jaarlijkse ROI

- ± 18-19% ROI
- goede prijs-score
- sterke kwaliteitsscore
- aantrekkelijke investeringscase

\*EXPLOITATIE PANORAMATOREN door *Stichting DUURZAAM DOEN WE SAMEN*







#### Onthaalpoorten

- P** Parkeer gelegenheid
- W** Waterbus opstapplaats
- Fi** Verbinding fietsroute
- i** Bezoekerscentrum

#### Krachtlijnen

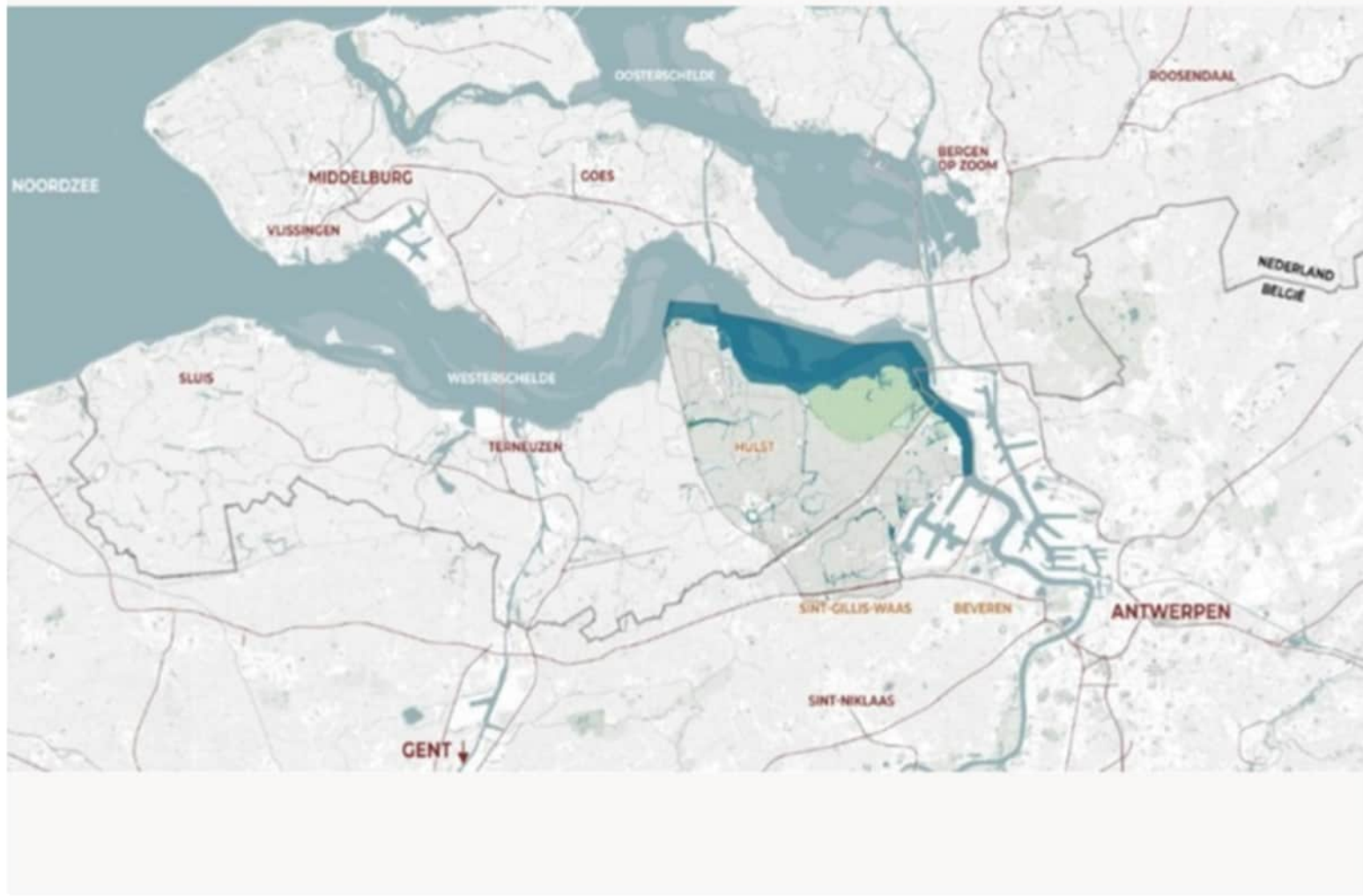
- Schelde route
- Kustroute
- Polderroute
- Haven route

#### Bijzondere ontwikkellocatie

- ★** Grensparktoon
- Internationale verbinding**
- Vlieg verbinding
- Trein verbinding

### Vogelvlucht Grenspark Groot Saeftinghe

Deze vogelvlucht geeft een indicatief beeld van de ruimtelijke ambities voor het Grenspark. Voor de definitieve inrichting zijn nadere uitwerkingen en afwegingen nodig.



## DISCLAIMER

# *Stichting Duurzaam Doen We Samen!*

Voor meer informatie: Jack van Aalst,  
Tel. 06 - 218 04 969,  
[www.duurzaamdoenwesamen.nl](http://www.duurzaamdoenwesamen.nl)

Deze presentatie is door ons met zorg samengesteld. Voor de juistheid van de verstrekte informatie, waarvoor wij in belangrijke mate afhankelijk zijn van derden, aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid. Deze advertentie is uitsluitend bedoeld als reclametekst met een wervend karakter. Aan de inhoud van de tekst kunnen geen rechten ontleend worden. Alle maten zijn circa-maten. Alle genoemde bedragen zijn indien van toepassing exclusief BTW. Wij adviseren u dringend alle gegevens die voor u van belang zijn grondig te controleren.

Wij beschikken waarschijnlijk later over alle aanvullende informatie. Aan serieuze gegadigden stellen wij deze graag beschikbaar.

In verband met discretie verzoeken wij u niet rechtstreeks contact op te nemen met de ondernemer(s), personeel, accountant, leveranciers of andere personen die een relatie met het bedrijf hebben. Bezichtiging van het object vindt alleen plaats op afspraak en in aanwezigheid van de makelaar.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening. Een mondelinge overeenstemming tussen de (particuliere) verkoper en de (particuliere) koper is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Deze projectinformatie is niet bedoeld als aanbod!

# THE PANORAMATOREN *Lifestyle*

STICHTING  
***Duurzaam  
Doen We Samen!***

[administratie@duurzaamdoenwesamen.nl](mailto:administratie@duurzaamdoenwesamen.nl)

[www.duurzaamdoenwesamen.nl](http://www.duurzaamdoenwesamen.nl)

☎ 0621804969



TROUWEN OP HOOGTE