

De **SKYTOWER** SCHELDE DELTA

“Een iconische ervaring hoog boven de Hedwigepolder”



Investerings Memorandum

Concept Development: VLAQUE Contractors

Project: **Panoramatoren Hedwigepolder**

In opdracht van: Stichting Duurzaam Doen We Samen!



1. Samenvatting

De Hedwigepolder SkyTower is een voorgestelde, 30 meter hoge panoramische toren in de Scheldedelta, tussen Zeeland en Vlaanderen.

Het project combineert toerisme, horeca, avontuurlijke attracties en evenementen tot één unieke bestemming.

Belangrijkste elementen zijn:

- • Panoramisch uitkijktplatform
- • Skybar en restaurant met panoramisch uitzicht
- • Zipline (Spider Rock XL ±250m)
- • Klimmuur en outdoor avonturenpark
- • Bruiloften en bedrijfsevenementen
- • Luxe winkel- en atelierconcept

Het project is ontworpen volgens een modulair investeringsmodel, waardoor investeerders kunnen participeren in individuele onderdelen van de ontwikkeling.

2. Unieke lokatiemogelijkheid

De Hedwigepolder ligt op een strategische grens tussen Antwerpen, Zeeland en Gent. De regio trekt veel fietsers en natuurtoeristen aan en bevindt zich in de buurt van grote bevolkingscentra.

De toren zal een herkenbare bestemming worden voor bezoekers die het Scheldedelta-landschap verkennen.

3. Bezoekerservaring

Bezoekers beleven een unieke bestemming waar natuur, gastronomie en avontuur samenkomen.

Deelementen van de ervaring zijn onder andere:

- • 360° panoramisch uitzicht
- • Dineren hoog boven het landschap
- • DJ-sessies en evenementen bij zonsondergang
- • Abseilen/Klimwand/Zipline-avontuur
- • Bruiloften en privéfeesten

4. Marktpotentie

Natuurtoerisme en recreatie in de buitenlucht behoren tot de snelst groeiende toeristische sectoren in Europa. De Scheldedelta heeft een sterke basis voor fiets-, wandel- en grensoverschrijdend toerisme.

Verwachte bezoekersaantallen:

Laag scenario: 80.000 bezoekers

Verwacht scenario: 120.000 bezoekers
Hoog scenario: 150.000 bezoekers

5. Inkomstenstromen

De belangrijkste inkomstenbronnen zijn:

- Kaartverkoop voor het panorama
- Horeca en skybar
- Evenementen en bruiloften
- Avontuurlijke attracties (zipline, klimmen)
- Detailhandel en atelier
- Sponsoring en naamrechten

6. Financieel Overzicht

Geschatte jaarlijkse omzetpotentieel: ± € 3 miljoen

Geschatte verdeling:

- Tickets: € 900.000
- Horeca: € 1.200.000
- Evenementen en bruiloften: € 600.000
- Avontuurlijke attracties: € 250.000
- Retail en branding: € 150.000

7. Investeringschatting

Geschatte ontwikkelingskosten project:

- Bouw toren: € 4,5 – € 5,0 miljoen
- Interieur horeca: € 700.000
- Avontuurlijke attracties: € 400.000
- Ontwikkeling en vergunningen: € 400.000

Totale geschatte investering: ± € 6 miljoen

8. Beleggersrendement

Verwachte operationele EBITDA: ± € 1,1 miljoen per jaar.

- Potentieel rendement voor beleggers:
- Conservatief: 8%
- Realistisch: 12%
- Optimistisch: 15–18%

9. Modulair investeringsmodel

Investeerdere kunnen per projectmodule deelnemen.

Modules omvatten:

Torenstructuur

- Horeca en skybar
- Avontuurlijke attracties
- Evenementen- en trouwprogramma
- Winkel- en atelierconcept

10. Conceptueel exploitatiemodel

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

Nieuw totaal

Onderdeel	Bedrag
Totale investering	3.425.000
Totale jaaromzet	3.710.000
Totale jaarwinst	1.355.000

11. Sponsormogelijkheden

Mogelijkheden voor branding zijn onder andere:

- Naamgeving Skybar
- Sponsoring Panoramadek
- Sponsoring van evenementen
- Branding van avonturenattracties

Geschatte sponsorinkomsten: € 300.000 – € 500.000 per jaar.

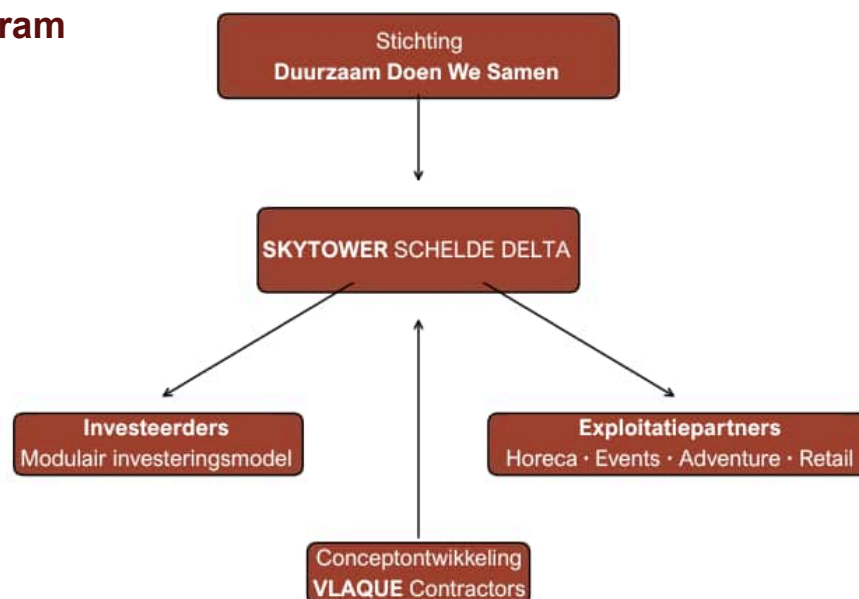
12. Ontwikkeling

Het projectconcept en de investeringsstructuur worden ontwikkeld door VLAQUE Contractors.

Rol: Conceptontwikkeling / Investeringsstructurering

- Coördinatie van de projectontwikkeling

Organogram





DE SKYTOWER SCHELDE DELTA

Niet zomaar een gewone panoramatoren, maar een "Adventure Landmark"

Stichting

Duurzaam Doen We Samen

Contactpersoon: **Jack van Aalst**
Tel. 06 - 218 04 969

E-mail: administratie@duurzaamdoenwesamen.nl
Website: www.duurzaamdoenwesamen.nl



VLAQUE Contractors
Jan Dercksstraat 1
4624 EK Bergen op Zoom

Tel. +31 (0)6 10 827 940
E-mail: olaf@vlaque.nl
Web: <http://www.vlaque.nl>