

20230201 Notitie voortgang fase 3 haalbaarheidsstudie - themapark Puy du Fou in Meppel

Onderdelen van deze notitie;

1. Primaire bespreekpunten BO van 13 februari
2. Stand van zaken fase 3 haalbaarheidsstudie + werkgroepen
3. Samenwerking Gemeente Meppel & Provincie Drenthe

1. Primaire bespreekpunten bestuurlijk overleg 13 februari

- A. Het verzoek van gemeente Meppel aan provincie Drenthe om vanuit rol als aandeelhouder van de NOM te kijken waar mogelijk ruimte ligt om voor het eerste risicovolle deel van de voorfinanciering (ca. 1,5% van capex) over te gaan tot een overbruggingsfinanciering.
- B. Gemeente Meppel onderzoekt de ontwikkeling van 60 hectare voor vestiging van PdF. Voor eventuele volgende fases wordt te zijner tijd een besluit genomen. Echter, op de vraag van PdF voor de reservering van extra gronden rondom het beoogde plot voor eventuele toekomstige uitbreiding moet een bestuurlijke uitspraak komen.
- C. Vanuit de provincie en gemeente moet gekeken worden naar waar mogelijke financiering en/of subsidies voor de herinrichting (water/natuur) vandaan gehaald kunnen worden.

2. Stand van zaken haalbaarheidsstudie fase 3 + werkgroepen

Recent is een aanvang gemaakt met de derde fase van het haalbaarheidsonderzoek van de komst van themapark Puy du Fou (hierna PdF) naar Meppel (Noord IV). Er wordt door partijen voortvarend gewerkt en de huidige verwachting is dat deze fase eind februari kan worden afgerond.

De navolgende stappen zijn de laatste tijd ondernomen:

- Locatiestudie naar de eerste fase van het themapark van PdF. Men heeft een schetsmatige invulling gemaakt en die is gewisseld met de projectgroep ruimte (bijlage 1: onderaan notitie) Het uitgangspunt is dat in de eerste fase 60 hectare wordt gebruikt voor PdF. De gedachte van Pdf gaat uit naar de realisatie van een kleine haven, waaromheen een zestal elementen worden gerealiseerd;
 1. Outdoor show
 2. Indoor show 1 & 2
 3. Gecombineerde spectaculaire show
 4. Historische dorp rondom haventje
 5. Hotel
 6. Parkeergelegenheid
- Naast het plot voor de eerste fase van het themapark is er door PdF ook een verkenning gedaan voor het vervolg en mogelijke uitbreiding in de toekomst. De visie van de gemeente en provincie is dat vooralsnog enkel de huidige 60 hectare worden meegenomen in het ruimtelijke plan. Door PdF is gevraagd of een reservering van de gronden rondom hun plot door de betrokken overheidsinstellingen tot de mogelijkheden behoort. Dit om te kunnen groeien en niet "landlocked" te zijn in geval van een potentiële toekomstige uitbreiding, alsmede om speculatie met de omliggende gronden te voorkomen.

- In februari komt de werkgroep ruimte met een ruimtelijke analyse van het plan. Op dit moment worden door de projectgroep een aantal onderzoeken uitgezet:
 - Locatiestudie | Inrichting MER | Verkeersstudie | Stikstofonderzoek
- Ook het Waterschap Drents Overijsselse Delta (WDOD) is inmiddels aangehaakt bij de werkgroep ruimte en vanuit dat gremium heeft de eerste verkenning plaatsgevonden in relatie tot de wensen van Pdf. Dit moet leiden tot een afspraak over de wijze waarop waterretentie ingepast kan worden in het project van Pdf.
- Naast de werkgroep ruimte is ook de werkgroep financiën gestart. De analyse en uitwerking van de grondexploitatie voor Noord IV zijn gestart. Deze grondexploitatie is tot op heden nog een combinatie van Noord III en Noord IV. Zodoende worden er nu twee modellen uitgewerkt te weten:
 - Grondexploitatie Noord IV met inpassing Pdf
 - Grondexploitatie Noord IV met inpassing bedrijventerrein
- Naast de inpassing van het themapark van Pdf zelf, dienen ook waterretentie en de aanleg van natuur (bos/bomen) in het gebied een plek te krijgen. Hiervoor moeten de gemeente en provincie een verdere verkenning uitvoeren in fase 3. In de volgende paragraaf van deze notitie is hier meer over terug te vinden.
- 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
 De provincie is formeel het bevoegd gezag voor windenergie, echter heeft gemeente Meppel aangegeven in dit geval het zelf te willen oppakken. Bestuurlijk overleg is gewenst om hoofdlijnen te bespreken en afspraken te maken over het proces en bevoegdheden.
- Pdf komt begin februari met haar eerste concept van een uitgebreid businessplan. Op ons verzoek wordt daar ook een termsheet aan toegevoegd. Dit betreft een opstelling die gebruikelijk is in het bancaire traject op grond waarvan een lening wordt aangevraagd. Uitgangspunt is en blijft dat gemeente en provincie niet investeren in de entiteit die eigenaar is van de opstallen. Vanuit de analyse van dit businessplan kan ook verder gewerkt worden aan de grondexploitatie alsmede het aantrekken van externe financiering.

De bovengenoemde onderdelen zullen de komende tijd verder worden uitgewerkt door de respectievelijke werkgroepen en betrokkenen en zullen uiteindelijk een plek krijgen in de definitieve haalbaarheidsstudie, inclusief een indicatie van de financiering die hierbij hoort. Dit zodat uiteindelijk tot een gewogen besluit gekomen kan worden. Puy du Fou zal conform planning (eind februari) een besluit nemen direct na de oplevering van de haalbaarheidsstudie. Op basis daarvan besluit gemeente Meppel over een verdere samenwerking en de bijbehorende samenwerkingsovereenkomst voor de locatie. In het geval van de provincie vindt de besluitvorming over de randvoorwaarden van de inrichting van het gebied, plaats na de Provinciale Staten verkiezingen van 15 maart 2023 door het nieuwe college van Gedeputeerde Staten.

3. Samenwerking Gemeente Meppel & Provincie Drenthe op Noord IV

Aangezien de tijdlijn van ingezette route en besluitvorming van de provincie en gemeente niet geheel overeenkomen (de provincie neemt een besluit wanneer het nieuwe college van Gedeputeerde Staten zitting heeft genomen) is het verstandig alvast een aantal afspraken te maken aangaande de samenwerking tussen de provincie Drenthe en gemeente Meppel in het kader van het project Puy du Fou. Hieronder een drietal thema's waarop dat zich de komende tijd zal toespitsen.

Investeerder themapark en overbruggingskrediet

De Gemeente Meppel is verantwoordelijk voor de grondexploitatie en zal zodoende de contractpartij worden voor PdF. Voordat een positief besluit genomen kan worden op het go/no-go moment eist de gemeente dat PdF haar financiering (eigen en vreemd vermogen) reeds in gang heeft gezet en zicht heeft op een betrouwbare financier. Het uitgangspunt is dat PdF na afronden van het businessplan een financieringsmakelaar zal inschakelen om het benodigde vermogen mee aan te trekken. Hier heeft PdF vanuit eerdere projecten reeds ervaring mee. Om dit traject ook regionaal en lokaal te borgen heeft PdF aan de gemeente en provincie gevraagd om hierin te ondersteunen qua netwerk en contacten. Door ervaring en vertrouwen in een goed uitgewerkt en financieel haalbaar businessplan heeft PdF geuit comfort te hebben bij vinden van financiers/investeerders.

Daarnaast is door PdF de opmerking gemaakt dat zij in de periode voordat de bouwvergunning is afgegeven een overbruggingsfinanciering nodig hebben (ca. 1,5% capex ^{5.1.2f}). Deze eis is logisch omdat banken en financiers/investeerders meestal niet vooruitlopen op een onherroepelijke bouwvergunning en er in die periode wel aanzienlijke kosten gemaakt dienen te worden. Om deze reden is de NOM benaderd met de vraag of zij een overbruggingskrediet willen faciliteren. Daarvoor is het noodzakelijk dat er onderzoek gedaan wordt door de NOM, Provincie Drenthe, Gemeente Meppel en PdF waaruit uiteindelijk voorwaarden voor een dergelijke overbruggingsfinanciering naar voren komen en of en hoe financiers/investeerders hierop aan kunnen en willen haken voor de financiering van de volgende - nog steeds risicovolle - voorfase (^{5.1.2e} 100% ^{5.1.2f}). Aan de NOM is gevraagd om in dit traject te participeren, de gesprekken met hen zijn momenteel ingezet.

Verwerving grond

Binnen de gemeente Meppel is aan de orde dat in het kader van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) er voortgang gemaakt moet worden teneinde van de WVG gebruik te kunnen maken. Met PdF is afgesproken dat zij in februari met een uitgebreid businessplan komen waarop de go / no-go wordt gebaseerd, dit heeft instemming nodig van zowel de provincie Drenthe als de gemeente Meppel.

Na de go/no-go kan de gemeente Meppel de verwerving minnelijk starten. Bestuurlijk is afgesproken dat deze verwerving passend is omdat in het geval dat PdF uiteindelijk toch niet naar Noord IV zou komen, het gebied wordt ontwikkeld als bedrijventerrein waarvoor tevens verwerving noodzakelijk is. De verwerving zal zich beperken tot de 60 hectare, zoals bekend. Hiertoe zal de komende tijd in samenwerking met Overwater een verwervings- & onteigeningsplan gemaakt gaan worden. De hierboven reeds besproken wens van PdF om tevens een discussie te starten over de reservering van gronden boven deze 60 hectare is begrijpelijk, om in de toekomst mogelijk te kunnen uitbreiden. Een oplossingsrichting zou kunnen zijn dat de provincie deze grond(en) verwerft of dat de gemeente dit doet, maar de provincie dit financieel mogelijk maakt.

Waterretentie + natuur

Ook de onderwerpen waterretentie, beekdal inrichting, landschapsversterking en natuur (bomen/bos) zijn onderdeel van het plot Noord IV. Zowel voor PdF zelf, voor de provincie, de gemeente en het Waterschap is het noodzakelijk om hier een goede inpassing voor te vinden. PdF heeft behoefte aan een groot waterreservoir binnen het themapark zodat daarvan gebruik gemaakt kan worden i.r.t. de shows alsmede het aanleggen van een historische haven en dorp aan het water. Aangezien het een van de laagste punten van Drenthe betreft en er reeds water aanwezig is, is ook

vanuit het Waterschap, de provincie en de gemeente de wens om dit te integreren in de planvorming.

Eenzelfde wens is er voor de aanleg van meer landschap en natuur bij Pdf. Dit om het themapark een prettige en natuurlijke uitstraling te geven wat essentieel is voor de beleving van bezoekers, maar ook als geluidsbarrière t.o.v. de aangrenzende snelweg en eventueel visuele "vervuiling" tegen te gaan. Vanuit de provincie moet gekeken worden naar waar mogelijke financiering en/of subsidies voor de aanleg hiervan gevonden kunnen worden. Daarvoor zullen er echter eerst ambtelijk (provincie/gemeente/waterschap) stappen gemaakt moeten worden in het programmaplan Noord IV (ruimtelijke inrichting) om te zien welke delen buiten het plangebied van Pdf aangepakt moeten worden qua herinrichting (water/wind/landschapsversterking/verkeer/etc.) en welke fondsen en subsidiestromen en algemene budgetten ingezet kunnen worden. Niet alleen vanuit de provincie en gemeente, maar bijvoorbeeld ook vanuit het Rijk en het Waterschap.

Bijlage 1

NOORD IV MEPPEL : 1st DEVELOPMENT PERSPECTIVE



DEVELOPMENT PROGRAMM

PUYDUFOU
NEDERLAND

OPENING AS A PLACE OF EXCURSION

- 1 historical villages (with merch area and F&B)
- 1 immersive show
- 2 indoor shows
- 1 outdoor show
- 1 hotel

Need in space :

- 5.1.2e [redacted]
- 5.1.2a (including parkings, staff zone, hotel zone and technical area)

EXECUTIVE PRESENTATION

PUYDUFOU

CONFIDENTIAL

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

Er zijn geen gedeeltes geanonimiseerd in dit document.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

Er zijn geen gegevens geanonimiseerd in dit document.

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
-----	---------	--------------	------------

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2, 3, 4
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	3