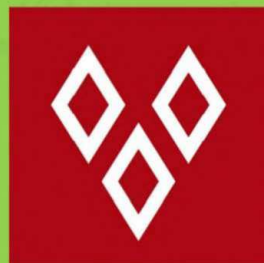


# PUYDU FOU®



+



Presentatie – raadscommissie Gemeente Meppel

# Agenda

1. Betrokken partijen + aanleiding & keuze Noord IV

2. Ruimtelijk proces + milieu

3. Koppelkansen Noord IV

4. Financiën Puy du Fou & Gemeente Meppel

5. Vervolgstappen & besluiten



## Betrokken partijen

Gemeente Meppel  
Landingsplek + erfpacht verstrekker



*provincie*  
Drenthe

Provincie Drenthe  
Opdrachtgever

Puy du Fou (FR + NL)  
Exploitant themapark + erfpacht nemer

PUYDUFOU<sup>®</sup>

NOM

NOM + MKB fonds  
Potentieel overbruggingskrediet



# Aanleiding

Door Provincie Drenthe is destijds een onderzoek ingesteld t.b.v.

- Toerisme
- Werkgelegenheid
- Economische ontwikkeling

## Haalbaarheidsstudie (feasibility study)

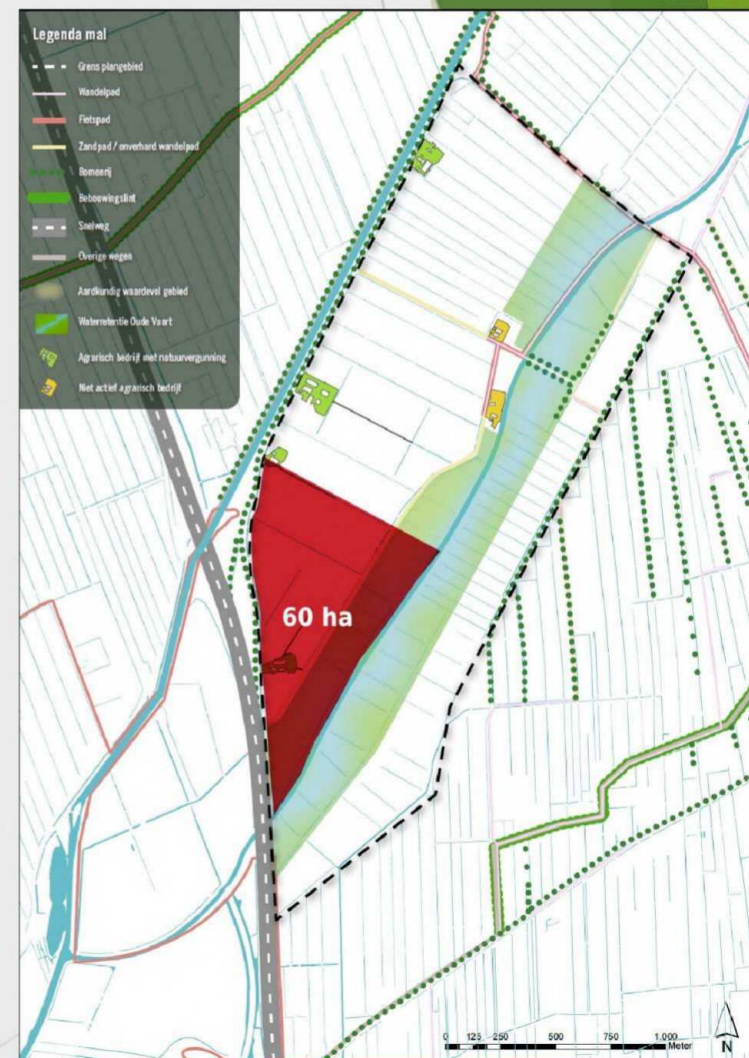
- Fase 1 & 2 zijn gedaan door de provincie
- In fase 3 is Noord IV in Meppel gekozen als beste vestigingsplaats
- In alle fases is de gemeente Meppel samen opgetrokken met de provincie Drenthe
- Ook is er een zeer positief MKBA+ onderzoeksrapport uitgebracht door Ecorys



## Keuze Noord IV

### Waarom viel de keuze op Noord IV in Meppel?

- De provincie Drenthe heeft de afgelopen jaren hard ingezet op toerisme
- Interesse potentieel grote toeristische trekker: dagattractie Puy du Fou
- Noord IV best beoogde potentiële vestigingslocatie bij PdF + provincie
- Vanuit de omgeving kwamen positieve reacties op het themapark
- Uitstekende locatie om de nodige koppelkansen te realiseren (zie slide 7)
- Het gebied ligt dichtbij de snelweg en is goed te ontsluiten
- Bij maken inrichtingsplan en plan-MER kwam het gebied goed uit de bus
- Een deel van het gebied (17 hectare) is al in eigendom bij de gemeente





# Ruimtelijk proces + milieu

## Voortgang van het ruimtelijke proces

- Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan het omgevingsprogramma / de structuurvisie voor heel Noord IV
- Een gevolg van het vaststellen van dit omgevingsprogramma is het verlengen van de WVG op Noord IV voor 3 jaar
- Dit is in voorbereiding op het omgevingsplan dat daarna opgezet moet worden

## Milieu- & stikstof onderzoeken

- Er zijn onderzoeken gedaan naar de milieuaspecten, uitkomsten zijn positief
- Ook is er onderzoek gedaan naar stikstofdepositie en stikstof ruimte in Noord IV i.r.t. de mogelijk komst van Puy du Fou, de uitkomst is positief en laat zien dat er sprake is van een stikstofdepositie afname in het geval van de komst van een themapark



# Ruimtelijk proces

## Hoe maken we een afweging?

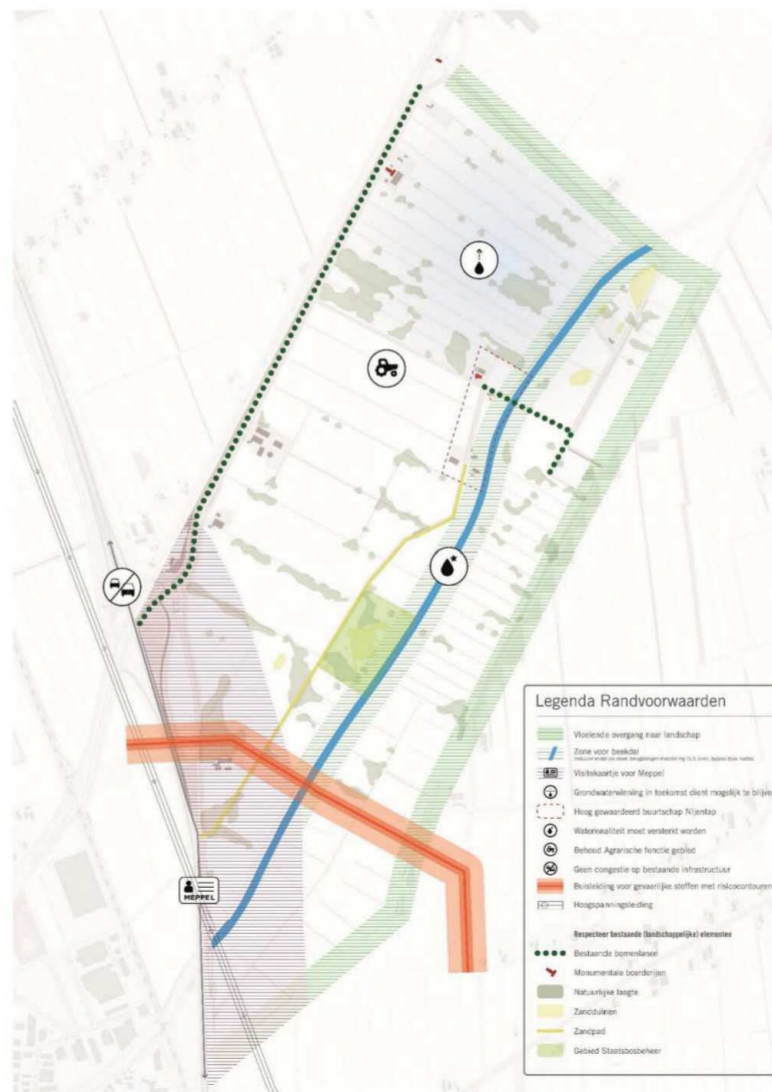




# Ruimtelijke randvoorwaarden

## Randvoorwaarden in het ruimtelijke proces in Noord IV

- Vloeiende overgangen naar landschap, geen harde randen,
- Ontwikkelzone beekdal (natuurvriendelijke oever)
- Visitekaartje vanaf de snelweg voor Meppel langs de corridor tussen Noord III en IV
- Grondwaterwinning moet mogelijk blijven
- Waterkwaliteit moet versterkt worden
- Behoud van de agrarische functie van het gebied in noordelijk deel
- Geen congestie op bestaande infrastructuur
- Respecteer de bestaande landschappelijke elementen



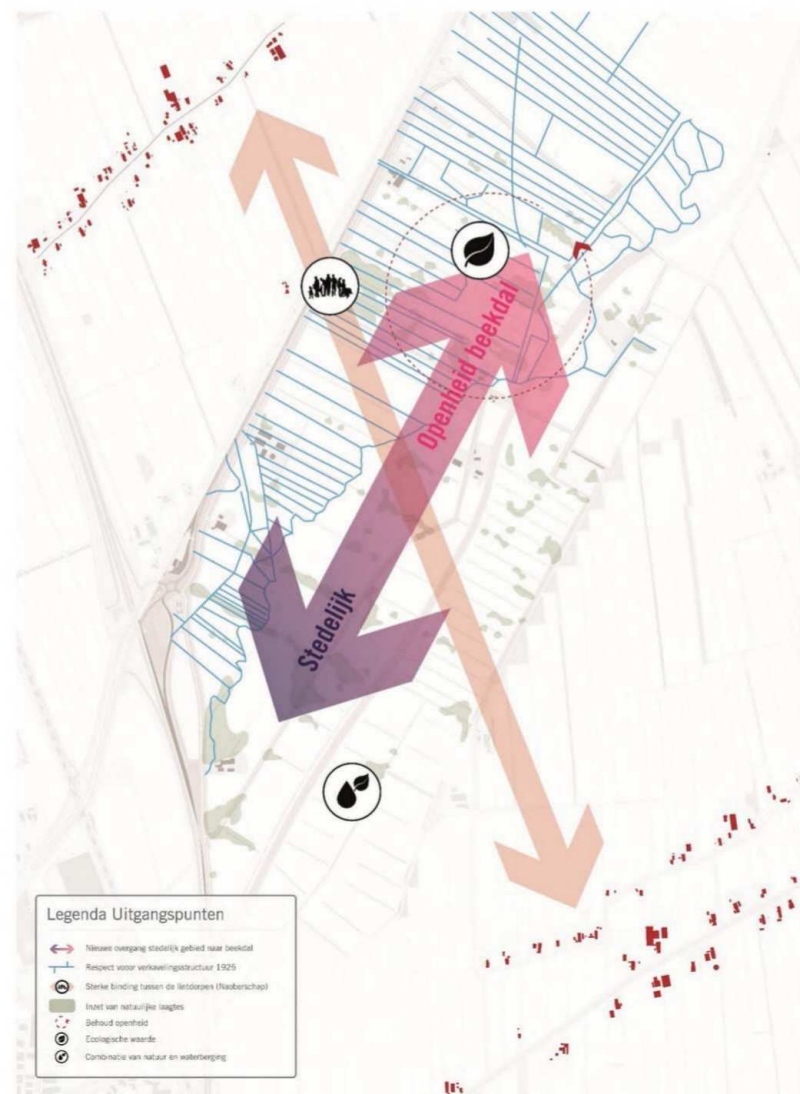




# Ruimtelijke uitgangspunten

## Uitgangspunten in het ruimtelijke proces in Noord IV

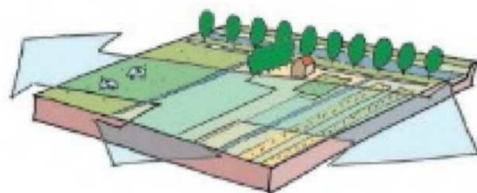
- Verbindende schakel tussen de lintdorpen
- Behoud van de openheid
- Boerderijen met groene randen in open landschap
- Ruimte voor waterberging





# Ruimtelijke waarden & kwaliteiten

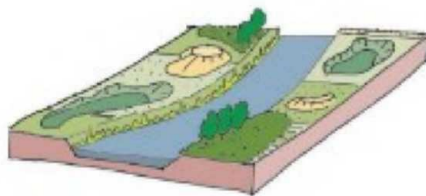
Openheid landschap



Cultuurhistorie



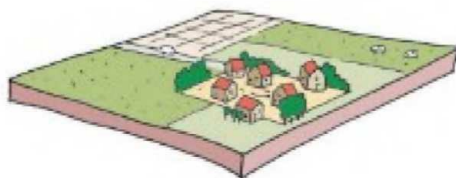
Natuur



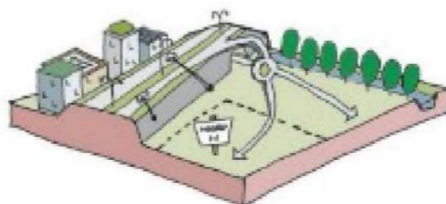
Kwaliteit van boeren



Dorps wonen



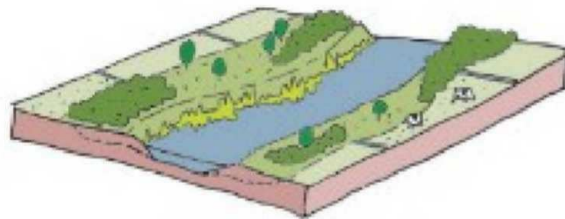
Relatie met de snelweg



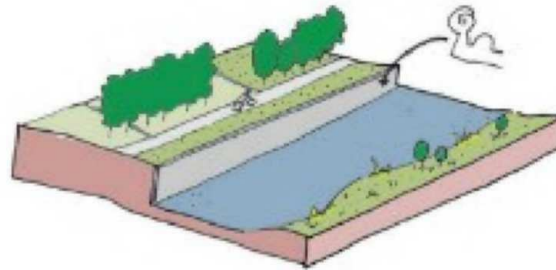


# Ruimtelijke opgave: water

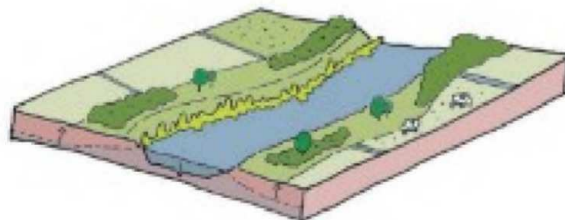
Verbreden Beekdal



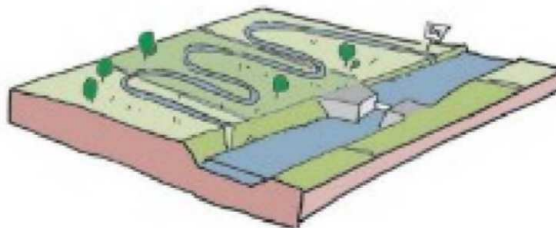
Versterken kades Drentse Hoofdvaart



Waterpeil verlagen/verhogen



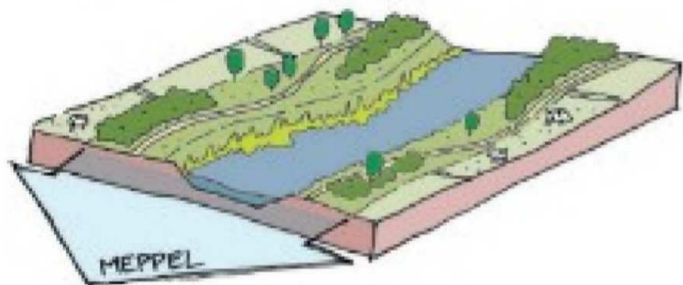
Vispassage





# Ruimtelijke opgave: PPLG

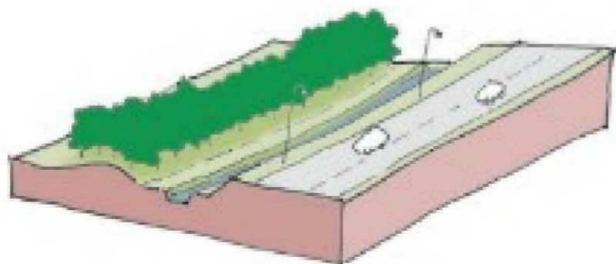
Meer ruimte voor natuur, groen blauwe ader door Meppel



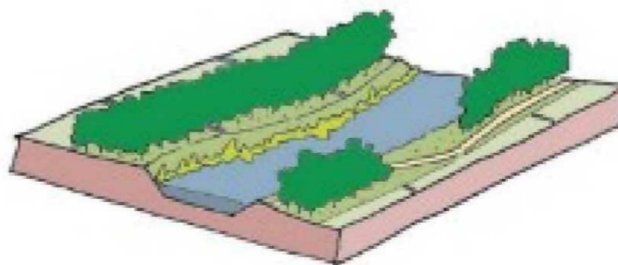
Extensieve landbouw



Bos langs de snelweg als geluidswal



Bos langs de waterwegen in combinatie met recreatie





# Ruimtelijke opgave: koppelkansen

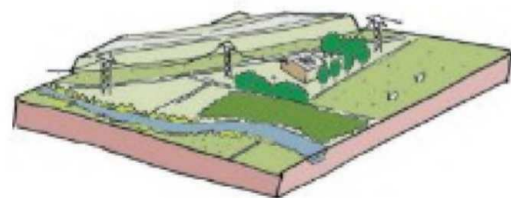
Duurzaam boeren



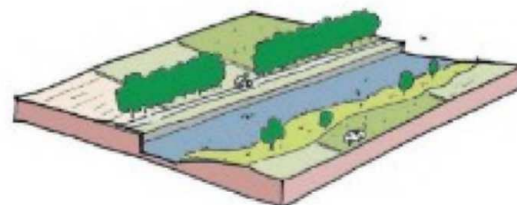
Circulair bedrijventerrein



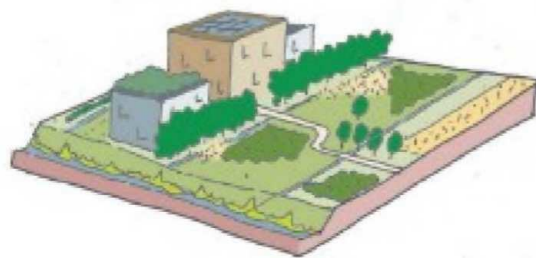
Netcapaciteit



Recreatief fietsnetwerk

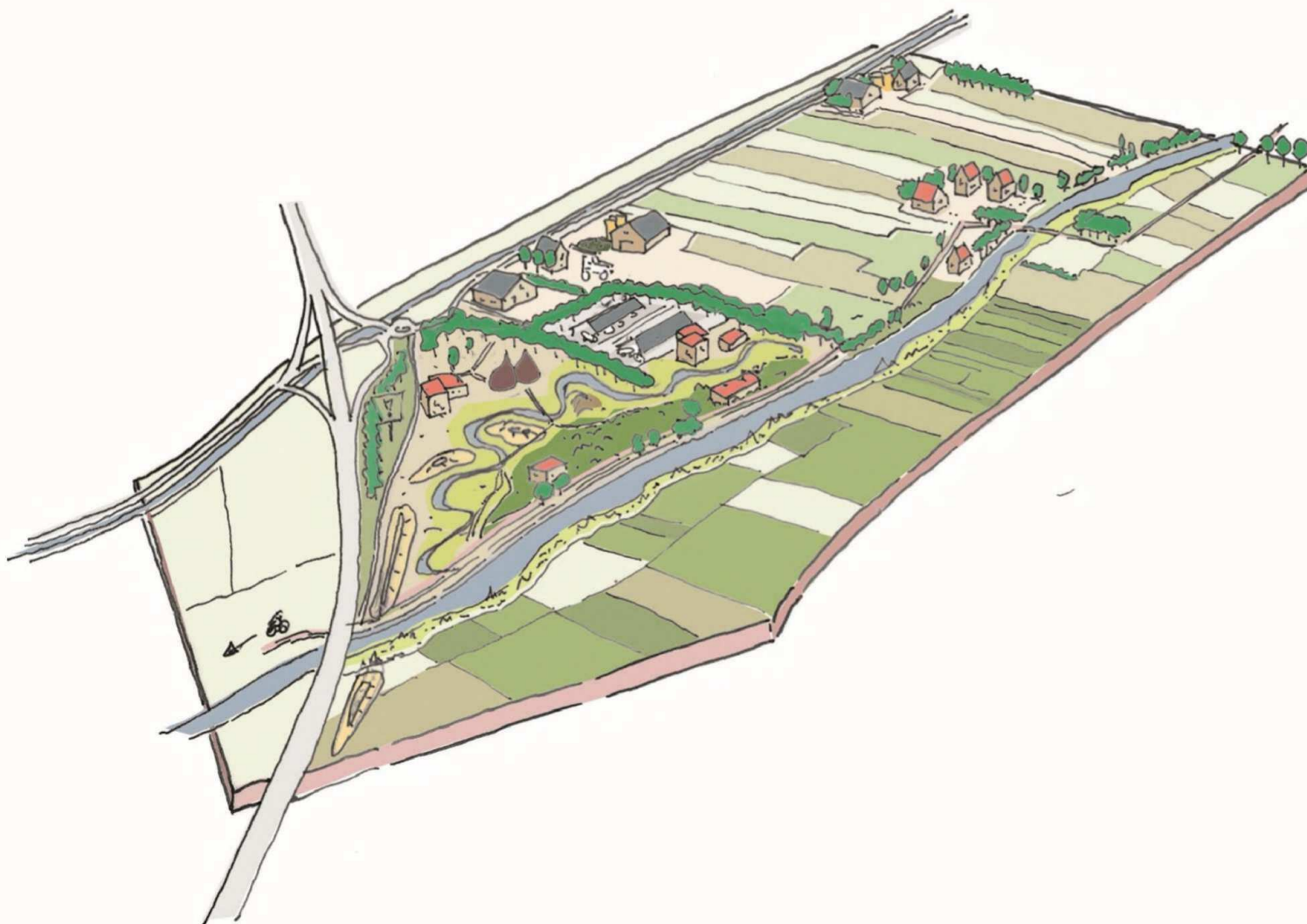


Nieuwe overgang stedelijk naar beekdal



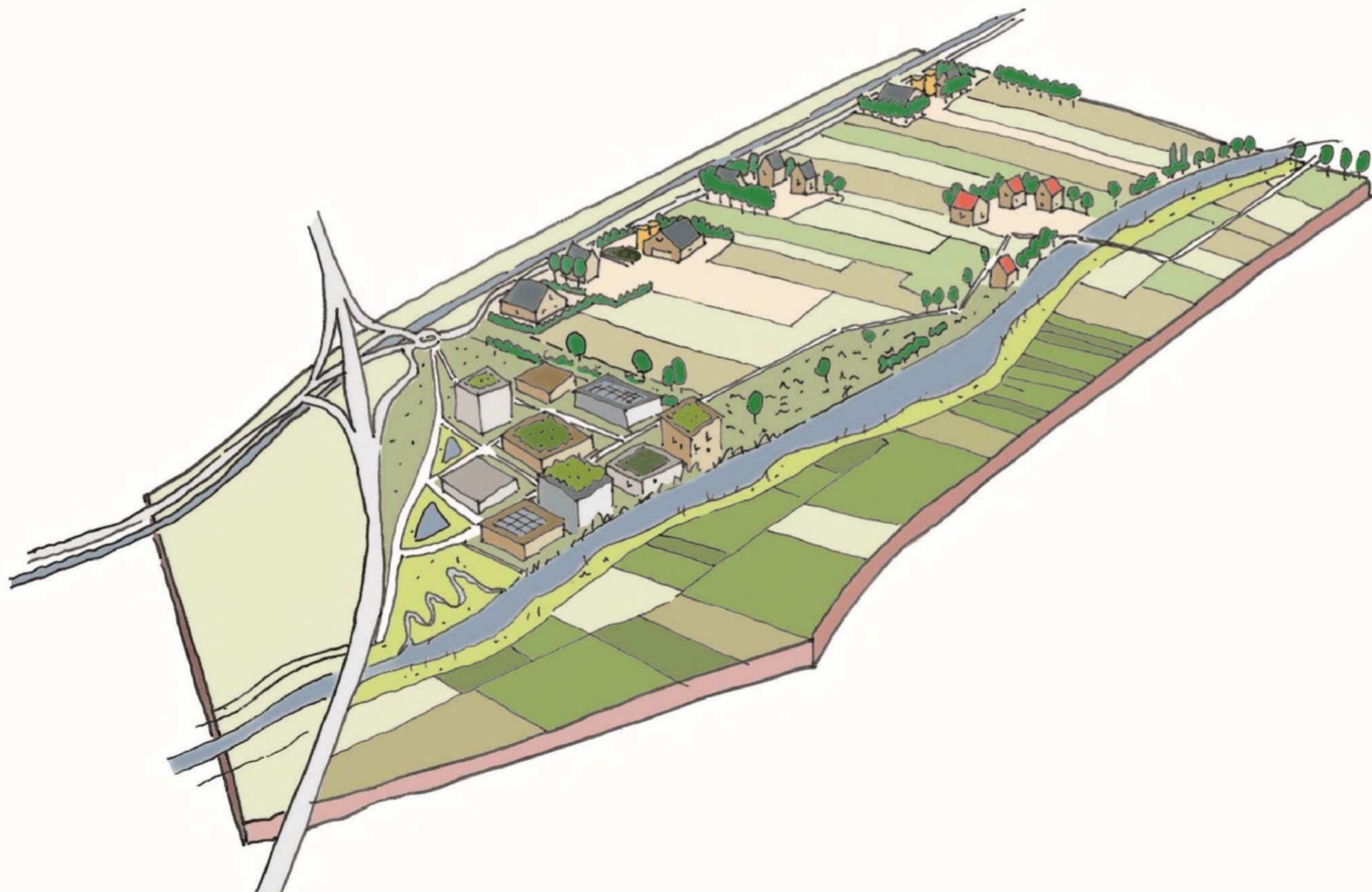


## Ruimtelijk streefbeeld 2035: optie themapark





## Ruimtelijk streefbeeld 2035: optie bedrijventerrein





# Ruimtelijke ontwikkeling: eerste perspectief

## 1rst DEVELOPMENT PERSPECTIVE



SITUATION PLAN

**PUYDUFOU**  
SIGNATURE

Program  
**PUY DU FOU PAYS BAS**  
GEMEENTE MEPEL\_BASIC ZONING

Author: Puy Du Fou Signature

**PUYDUFOU**  
DESIGN & ARCHITECTURE

Scale: 1:6000 DIN A3 5.1.2e

Document Name:  
PDFSIGNATURE\_BASIC ZONING MP\_GEMEENTE MEPEL\_2023036

© 2023 This drawing is copyright of Puy du Fou International and must not be copied or reproduced without prior written approval of Puy du Fou International. All rights reserved.





# Koppelkansen Noord IV

## Gebiedsontwikkeling Noord IV:

- > Meerdere ambities: bedrijvigheid, themapark, biodiversiteit, water en duurzame landbouw.
- > Vanuit brede gebiedsontwikkeling kansen om de landbouw een duurzaam toekomstperspectief te geven.

## Waterberging en waterkwaliteit:

- > Steun vanuit waterschap Drents Overijsselse Delta.
- > Ligt een opgave voor waterberging en verbetering van waterkwaliteit.

## Landschappelijke kwaliteit:

- > Landschappelijke inpassing
- > Aanleg van landschapselementen
- > Voor themapark aanleg van veel meer inheems bos

## Werkgelegenheid:

- > Direct en indirecte werkgelegenheid (750fte > 5 jr., 1800fte > 10 jr.)
- > Grootste deel beoogde fte's voor personeel met (v)mbo opleiding

## Onderwijskansen:

- > Themapark gaat samen met voortgezet onderwijs gespecialiseerde opleidingen opzetten voor personeel.
- > Samenwerking tussen themapark, provincie, onderwijs en VNO-NCW om dit tot een succes te maken.

## Duurzaamheid:

- > Themapark heeft reeds certificering bij hun bestaande parken als een zeer duurzaam bedrijf en bedrijfsvoering.
- > Zetten veelvuldig in op milieubescherming, gemeenschap, dierenwelzijn en lokale cultuur.

## Toerisme:

- > Het themapark wordt een grote toeristische trekker (voor met name gezinnen) voor Meppel en de omgeving.
- > Nadrukkelijk aansluiting gezocht bij andere toeristische attracties in de regio om mensen te verleiden tot een meerdaags bezoek.



# Financiën - Puy du Fou & Meppel

Inzicht in investeringen Puy du Fou en erfpachtconstructie gemeente Meppel



## Financiën Puy du Fou: aanbod



OUTDOOR SHOW



INDOOR SHOW



IMMERSIVE SHOW



INDOOR SHOW



HISTORICAL  
VILLAGE  
*with merch area & F&B*



HOTEL



## Financiën Puy du Fou: bezoekersaantal

(000)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
ATTENDANCE											
Tickets sold (Visitors)	-	885	968	1058	1157	1266	1385	1516	1659	1746	1838
Hotel Attendance	-	28	29	30	30	60	60	90	90	90	90



# Financiën Puy du Fou: CAPEX

## AT YEAR 1

Program	Estimated CAPEX in €
Outdoor show	5.1.1c
Indoor show	
Immersive show	
Indoor show	
Hotel	
Village with F&B & merchandising	
Utilities/BO/parking/VRD	
Pre-opening costs	
Sub total 1	
Contingency <i>10% of Sub total 1</i>	
<b>INITIAL CAPEX PHASE 1</b>	
First costs Phase 2	
<b>Total CAPEX</b>	

### PRE-OPENING OPEX

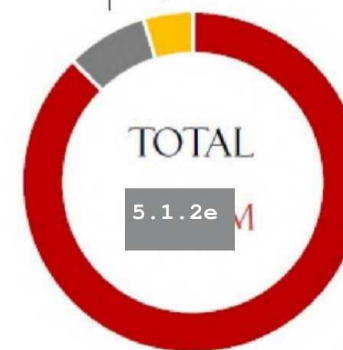
5.1.2e M

Communication & marketing campaign  
Training & rehearsals  
Booking and sales team  
IT setup

### FIRST COSTS PHASE 2

5.1.2e M

Show concept design



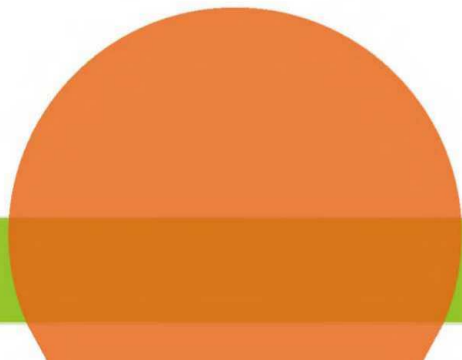
### CAPEX

5.1.2e M

Design  
Construction Management  
Construction & Building  
Show Assets  
Show Production  
Information Technology  
Furnitures & Equipment



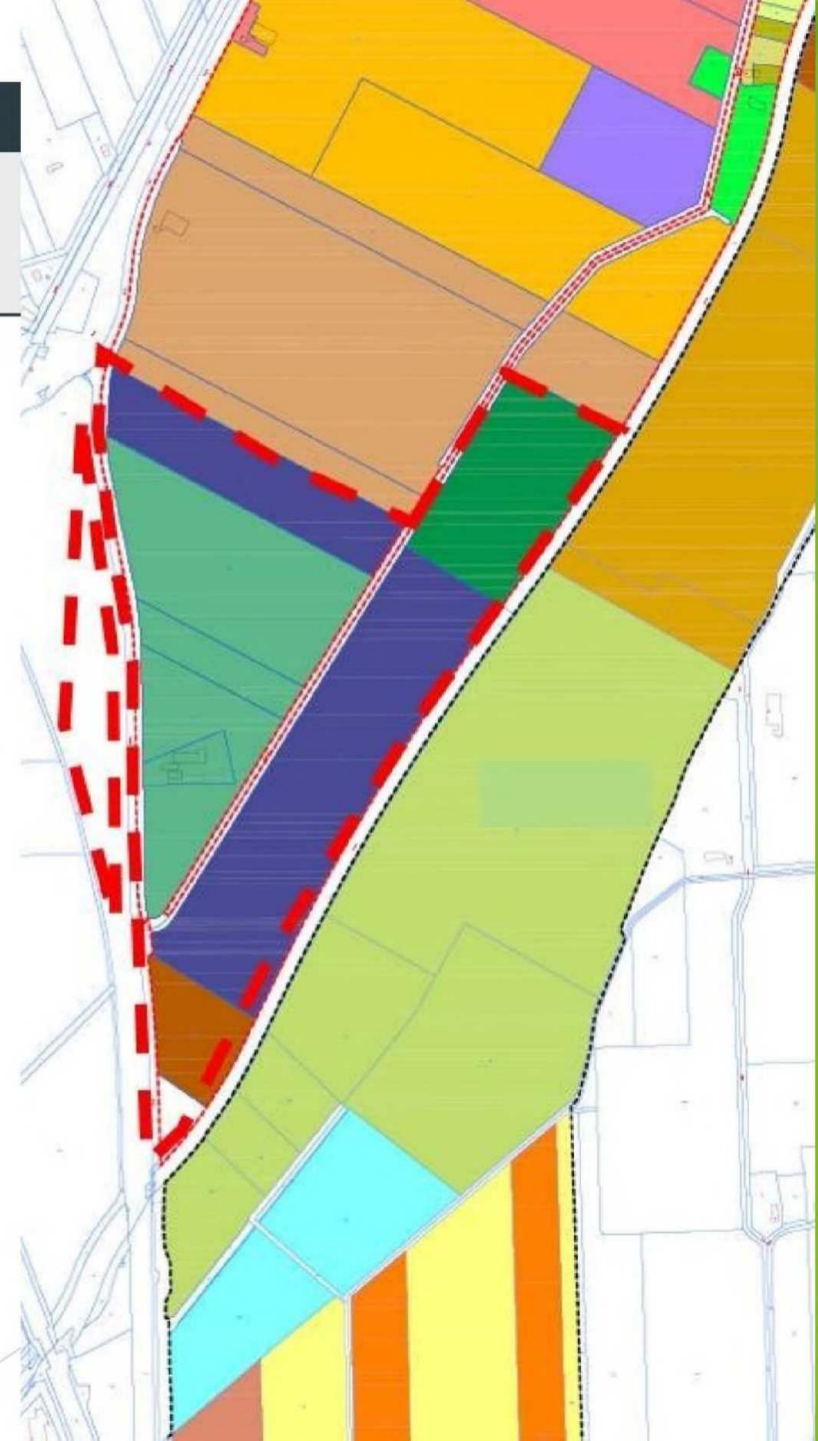
# Financiën gemeente Meppel





## EIGENDOMSPOSITIES ZOEKLOCATIE THEMAPARK

- Voor het themapark moeten verworven worden:
  - Protestantse Gemeente Havelte (bruin): 27.330 m<sup>2</sup> (3 ha)
  - 5.1.2e (paars): 214.296 m<sup>2</sup> (21 ha)
  - Staatsbosbeheer (groen): oppervlak 72.689 m<sup>2</sup> (7 ha)
  - Rijkswaterstaat (naast de afrit A-32): oppervlak circa 700.000 (7 ha)
- Een deel van de gronden is al in bezit van de gemeente Meppel:
  - Donkergroen en wit gekleurde percelen zijn in eigendom van de gemeente Meppel: 176.106 m<sup>2</sup> (17 ha)
- In totaal: 560.421 m<sup>2</sup> (afgerond 55 ha).



# GBLE FUNCTONELE INDELING THEMAPARK

Circa 4,0 hectare parkeren

Circa 38,0 hectare themapark

5.1.2e  
Circa 13,0 hectare parkeren



0 100 200m  
6 100 52,727 Graden





## OPBOUW EN UITGANGSPUNTEN FINANCIËLE RAMING

1. Voor de voorbereiding en realisatie van het themapark wordt door Meppel een raming voor investeringen in de grond opgezet. Uitgangspunt is dat het proces voor de verwervingen per 1 januari 2024 van start gaat.
2. Uitgangspunt voor de looptijd van de erfpacht constructie is de door PdF gewenste openingsdatum van 1 januari 2027.
3. Het eindbedrag wordt omgezet in een lening vanuit de gemeente t.b.v. het erfpachtconstruct. Vervolgens wordt op basis van de erfpachtcanon de lening afgelost (inclusief een opslag voor rente en risico).
4. Uitgangspunt is dat de gemeente de gronden verwerft, bouwrijp maakt en gereed maakt voor de inrichting als themapark (=aanleg groen/water/'landscaping') en dat het themapark (Puy du Fou) zelf volledig de inrichting van het themapark bekostigt.



## OPBRENGSTEN

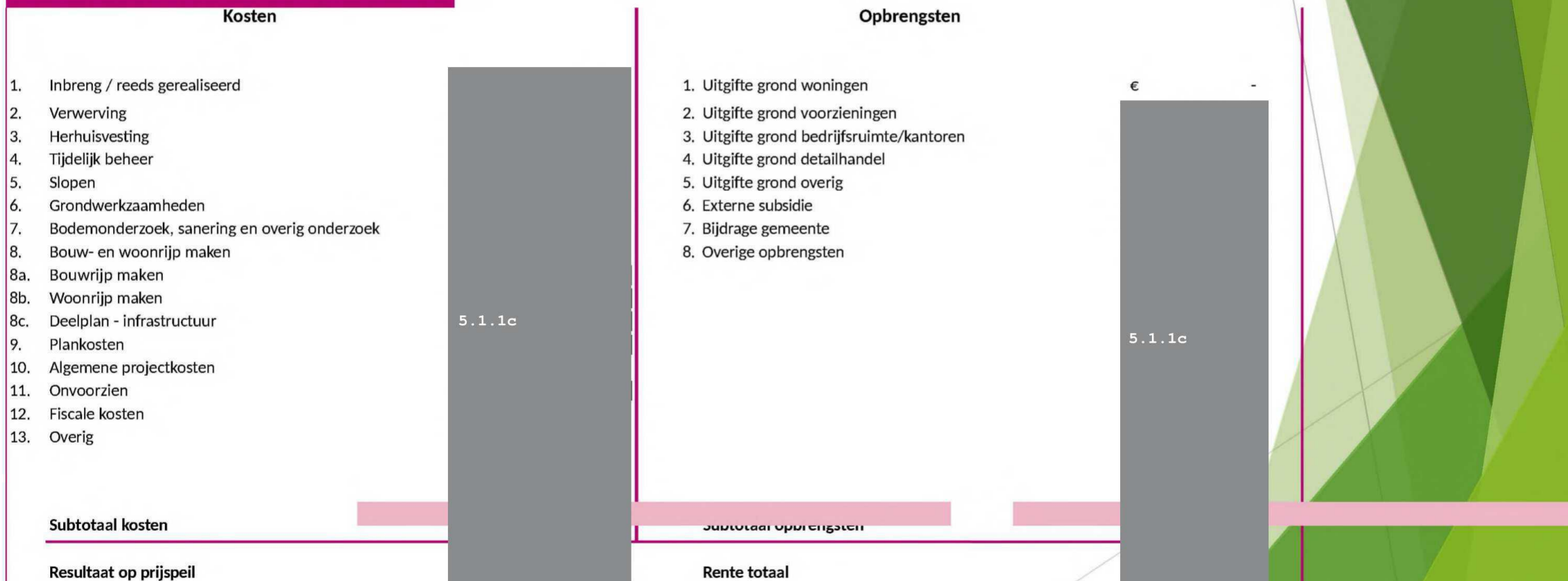
- Uitgangspunt is dat Puy du Fou erfpacht gaat betalen vanaf het moment dat er sprake is van een vastgesteld omgevingsplan;
- Aanname in deze berekening is dat er op 1 juli 2025 sprake zal zijn van een door de gemeenteraad van Meppel vastgesteld omgevingsplan, die de bestemming themapark planologisch mogelijk maakt en daarmee Puy du Fou een bouwtitel geeft;
- Vanaf dat moment zal er jaarlijks een erfpachtcanon ter grootte van 5.1.2e per m<sup>2</sup> door Puy du Fou aan de gemeente betaald moeten worden;
- Dat betekent dat in de berekening er van uitgegaan is dat er in de periode 1 juli 2025 t/m 31 december 2027 opbrengsten zijn vanuit de investering in de gronden door de gemeente, zij krijgt dan inkomsten in de vorm van erfpacht.



## RESULTAAT GROND

- Afgerond resultaat investeringen in de grond (op prijspeil): - 5.1.2e 5.1.2f

### Grondexploitatie resultaat op Prijspeil





## UITGANGSPUNTEN ERFPACHT-CONSTRUCT (GEMEENTE-DEEL)

- Het eindsaldo van de investeringen in de grond (eindwaarde per 31-12-2026) wordt omgezet in een lening. Voor deze lening wordt door de gemeente een lening aangetrokken via een (groot)bank. Uitgangspunten lening: rentevaste periode 20 jaar en rentepercentage 2,5% (op basis van inzichten anno 2023);
- Voor de aflossing van de lening wordt uitgegaan van een annuïtair aflossingsschema
- In de berekening van het erfpacht-construct wordt aanvullend rekening gehouden met een bedrag ter grootte van 5.1.2e t.b.v. de jaarlijkse beheer- en administratiekosten;
- De erfpacht-overeenkomst tussen de gemeente en Puy du Fou wordt aangegaan voor een periode van 30 jaar.



## UITGANGSPUNTEN ERFPACHT-CONSTRUCT (PUY DU FOU-DEEL)

- Vanaf 1 juli 2025 moet er jaarlijks door Puy du Fou een erfpachtcanon aan de gemeente betaald worden;
- Voor het erfpachtcanon is uitgegaan van een bedrag ter grootte van 5.1.2e per m<sup>2</sup> aangevuld met een rente-, en risico-opslag van 4,5% (= aanname marktrente 2027 met 2% opslag);
- De erfpachtcanon wordt niet geïndexeerd en blijft gedurende de gehele looptijd gelijk;
- De erfpacht-overeenkomst tussen de gemeente en Puy du Fou wordt aangegaan voor een periode van 30 jaar.



# BUSINESSCASE ERFPACHT-CONSTRUCT ANNUÏTAIR

Businesscase Annuitair





## Vervolgstappen & besluiten

### Komende stappen

- 1) Raadscommissie themapark Noord IV (11 september '23)
- 2) Vaststellen Omgevingsprogramma (XX september '23)
- 3) ...
- 4) Finaliseren feasibility study 3 + schetsontwerp park (oktober '23)
- 5) ...
- 6) Opstellen prospectus t.b.v. investeerders samen met PdF (november '23)
- 7) Naar de markt met prospectus t.b.v. ophalen financiers + investeerders:  
PdF ondersteund door gemeente + provincie

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

## **Art. 5.1 lid 2 onderdeel e**

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 21 23 26 27 28 29 30



# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 1 sub c	Bedrijfs- en fabricagegegevens betreft die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld	21 27
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	16 21 24

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

<b>Wet</b>	<b>Artikel</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Pagina's</b>
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	16
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	24, 27, 30