

Adviesnota

<i>Behandeld door:</i> 5.1.2e	<i>Datum:</i> 28 september 2022	<i>Vertrouwelijkheid:</i> Vertrouwelijk	<i>Verantwoordelijke</i> Portefeuillehouder: Burgemeester Korteland
		Besluit conform d.d.	<i>Afdeling:</i> Ruimte Initiatief
		Besluit d.d.	<i>Registratienummer:</i> 1644172/1657892

Onderwerp

Voorstel haalbaarheidsonderzoek – MKBA+ en vervolgproces themapark (Puy du Fou)

Advies

1. Kennis te nemen van de maatschappelijke kosten-baten analyse van de vestigingsmogelijkheden van een themapark in Meppel (bijlage 1: MKBA+) en kennis te nemen van deel 1 en deel 2 van de haalbaarheidsstudie (bijlage 4: feasibility study) van Puy du Fou (hierna: Pdf).
2. Instemmen met de te volgen hoofdlijnen op strategie + vervolgstappen (bijlage 2)
3. De intentieovereenkomst aan te gaan tussen betrokken partijen (bijlage 3)
4. Een onderbouwing en locatiestudie uit te voeren voor een themapark in Meppel
5. De raad dit najaar vertrouwelijk te informeren over voorgaande punten.
6. Een voorbereidingsbesluit (ex. artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening) voor te bereiden om ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen

Samenvatting

Het college van B&W neemt kennis van de maatschappelijke kosten-baten analyse die de afgelopen tijd is uitgevoerd ten behoeve van een mogelijke vestiging van een themapark van initiatiefnemer Pdf in Meppel. Het college maakt afspraken met de initiatiefnemer en Provincie Drenthe over het doorlopen van het derde deel van het haalbaarheidsonderzoek voor het vestigen van een themapark in Meppel: het opstellen van de business case.

Aanleiding & rolverdeling

Provincie Drenthe: heeft vanuit haar beleidsdoelstelling de wens om een grote toeristische dagattractie te realiseren. Zij heeft aan een bureau in 2019 opdracht gegeven actief marktpartijen te benaderen voor de realisatie van een themapark in Drenthe, Pdf bleek geïnteresseerd. Met hen is in 2020 hiervoor een proces afgesproken om de haalbaarheid te verkennen. De haalbaarheid is in drie fases opgeknipt. Onderdeel van dit proces was een onderzoek naar mogelijke vestigingsplaatsen en heeft ertoe geleid dat een gebied aan de noordzijde van Meppel de meest kansrijke vestigingslocatie is, alsmede de voorkeurslocatie van Pdf. Op dit moment zijn we aan het einde van fase II en moeten overheden besluiten of op basis van de haalbaarheidsstudie en een MKBA+ in een derde fase vervolg wordt gegeven aan het project. Deze derde fase moet uiteindelijk uitmonden in een definitief besluit tot het wel of niet vestigen van Pdf in Meppel.

Gemeente Meppel: heeft samen met de provincie een onderzoek gedaan naar de mogelijke vestiging binnen haar gemeentegrenzen hetgeen heeft geresulteerd in een studie MKBA+ naar een themapark in Meppel.

Puy du Fou: heeft op basis van de locatie Meppel een haalbaarheidsonderzoek (bijlage 4) uitgevoerd waaruit partijen de conclusie trekken dat de vestiging van een grootschalige dagattractie in Meppel voor hen bedrijfseconomisch aantrekkelijk kan zijn, echter moet de omgeving nog wel geschikt worden gemaakt, passend bij de uitstraling van het themapark. Verder moet Pdf een keuze maken in welke manier zij het themapark wil exploiteren. In het rapport staat (blz. 162 +163) de samenvatting van de andere kansen en bedreigingen.

Met de MKBA en de haalbaarheidsstudie ronden we de huidige fase 2 af en maken we afspraken voor fase 3. Onderliggend advies geeft hier invulling aan.

Beoogd (maatschappelijk) effect/doel

We staan aan de vooravond van fase 3 van de haalbaarheidsstudie. Ten behoeve hiervan wil gemeente Meppel in een intentieovereenkomst (bijlage 3) afspraken maken over wat er dient te gebeuren in deze derde fase, zodat er voor het einde van 2022 een definitief besluit kan worden genomen over -wel of niet- doorgang van het project. Als provincie en gemeente moet gezamenlijk verkend worden hoe kansrijk een themapark met landelijke uitstraling is en dient een zorgvuldig ruimtelijk afwegingsproces daar onderdeel van te zijn.

Argumenten

1.1 De MKBA geeft de positieve en negatieve maatschappelijke effecten van het vestigen van een themapark weer. Er zijn grote positieve maatschappelijke effecten van dit initiatief voor Meppel te verwachten.

Wij constateren op dit moment dat het MKBA+ een goede en realistische weergave geeft van de meeste positieve en negatieve uitwerkingen van dit initiatief. Uit fase 2 van de haalbaarheidsstudie van Pdf blijkt dat er voldoende marktpotentie is.

De belangrijkste positieve effecten zijn:

- toename directe en indirecte werkgelegenheid in de regio
- uniek innovatief, duurzaam concept dat aansluit op wens om meer bezoekers te trekken
- kansen voor het midden- en kleinbedrijf en agrarische sector van Meppel en omstreken
- innovatie en versterking van de Drentse toerisme sector in zijn geheel
- kansen voor duurzaamheid en natuurontwikkeling
- kansen voor onderwijs en cultuur

Uit de eerste onderzoeken zijn geen showstoppers gebleken. Zo is gebleken dat er voldoende stikstofruimte in het gebied is.

Voor de eventuele negatieve effecten: zie MKBA+ en de kanttekeningen in dit voorstel.

Het plangebied is zodanig groot, dat naast een ontwikkeling van 60 ha van Pdf er nog voldoende ruimte is voor de andere ambities. Er is schuifruimte voor bestaande bedrijven die verschoven moeten of groter (willen) worden op termijn, dat geldt voor bedrijvigheid binnen of vlak buiten het plangebied

Noord IV is een zoekgebied voor windenergie. Noord IV was het enige zoekgebied. Echter door het vervallen van de laagvliegroute van het ministerie van Defensie zijn er inmiddels alternatieve mogelijkheden denkbaar.

Concluderend kan gesteld worden dat deze twee stukken samen de benodigde informatie geven om tot een besluit over te gaan het sluiten van de beoogde intentieovereenkomst (bijlage 3).

2.1 De hoofdlijnen op strategie en de vervolgstappen zijn helder uiteengezet en geven een goed beeld van wat op welke termijn staat te gebeuren

Het uiteindelijke doel van de opgestelde strategie is om de vestiging van Pdf mogelijk te maken en hierbij een zorgvuldig proces te doorlopen. Hiervoor is eerst een intentieovereenkomst opgesteld. Dit zodat op basis daarvan de derde fase van de studie uitgevoerd kan worden en een besluit (go-no go) kan worden genomen. In de fase daarna zal een samenwerkingsovereenkomst gesloten worden waarin nadere afspraken tussen partijen worden gemaakt. Deze volgorde is van belang en wordt in de strategie verder omschreven.

2.2 Het college moet inzicht krijgen in de gevolgen van dit initiatief in relatie tot de inrichting van het omgevingsprogramma van Noord IV en tevens inzicht krijgen in de wijze waarop de Provincie Drenthe aansluit op dit initiatief.

De uitwerking van de strategie en aanpak (bijlage 2) geeft voldoende comfort met betrekking tot de samenwerking tussen de betrokken partijen. Daarnaast geeft de uitwerking voldoende houvast in deze derde fase hoe omgegaan wordt met het lopende proces van het omgevingsprogramma.

3.1 De stappen in de intentieovereenkomst leiden tot inzicht in de definitieve haalbaarheid van een themapark, op basis waarvan Gemeente Meppel een besluit over het vervolg kan nemen.

Wanneer de intentieovereenkomst (bijlage 3) tussen partijen wordt gesloten dan zal de uitwerking van de onderdelen in die bewuste overeenkomst voldoende informatie geven om tot een besluit te komen voor de vestiging van Pdf in Meppel.

4.1 Het onderbouwen van nut en noodzaak en afwegen van locaties is nodig voor de planologische procedure.

Voor het planologisch mogelijk maken van het vestigen van een themapark is een wijziging van het (t.z.t. vastgestelde) Omgevingsplan Meppel nodig. Daarnaast moet er een milieueffectrapportage (hierna MER) doorlopen worden. In het kader van de MER moet de locatiekeuze goed worden onderbouwd, dat betekent dat onderzocht moet worden in hoeverre reële, alternatieve locaties beschikbaar zijn.

In eerste instantie is provinciaal gekeken naar mogelijke locaties voor de vestiging van Pdf, waarbij meerdere locaties in de Provincie Drenthe zijn overwogen. De locatie Noord IV in Meppel is de voorkeurslocatie van Pdf. Gemeente moet voor elk groot initiatief een goede ruimtelijke afweging maken. Voor de ruimtelijke procedure en het MER is het echter noodzakelijk om ook binnen Meppel een locatiestudie te doen. Ervaring vanuit projecten bij andere gemeenten leert dat in een MER-procedure de Commissie MER (de onafhankelijke instantie die advies moet geven op het MER) dit zal aangeven. Naast Noord IV moet op basis van de nog in beeld te brengen afwegingscriteria ook gekeken worden naar andere locaties binnen Meppel. Voor een goede onderbouwing van de vestiging van Pdf in Meppel is een locatiestudie een belangrijke en noodzakelijke stap in het proces.

4.2 Bij de locatiestudie worden alle relevante omgevingsaspecten afgewogen

In het MKBA+ worden een aantal aspecten genoemd die tot de locatiekeuze binnen Meppel hebben geleid. Naast het ruimtebeslag en het aantal inwoners op redelijke reisafstand zijn er echter andere aspecten van belang die maken dat een locatie geschikt is. Deze afwegingscriteria moeten in beeld worden gebracht. De MKBA+ bevat specifiek voor het noordelijk deel van Noord IV al een aantal aspecten die relevant zijn, zoals kansen voor natuur, water, duurzaamheid en circulariteit, de invloed van het themapark op het gebied en omliggende woningen/dorpen, geluidshinder op omliggende functies en verkeersbewegingen. Op basis van de nog uit te voeren locatiestudie moet worden afgewogen of Noord IV inderdaad de beste locatie is voor de vestiging van Pdf. Op basis van de locatiestudie kan vervolgens worden gestart met de wijziging van het omgevingsplan en het MER.

Ook dient er afstemming te zijn tussen Provincie Drenthe en Gemeente Meppel op in elk geval de provinciale doelen met betrekking tot landschappelijke inrichting, natuur, infrastructuur, alsmede waterdoelen. Ten aanzien van waterdoelen zal ook het waterschap Drents Overijsselse Delta betrokken partij zijn.

5.1 De raad moet geïnformeerd worden op de voortgang van het proces rondom een eventuele vestiging van Pdf in de gemeente Meppel.

De raad is tot op heden nog niet geïnformeerd, dat is wel van belang. Dit omdat het land van PdF binnen het Omgevingsprogramma Noord IV grote impact heeft. Enerzijds op de ambities voor het Omgevingsprogramma en anderzijds op het proces met betrokkenen. Ook zijn op dit moment lopende initiatieven binnen het plangebied lastig *on hold* te zetten. Er dient een grondslag te zijn vanuit de raad – als bevoegd gezag – en daartoe moeten zij vertrouwelijk op de hoogte gebracht worden van ontwikkelingen.

6.1 We willen voorkomen dat ongewenste situaties of ruimtelijke ontwikkelingen plaatshebben.

Op grond van artikel 3.7 Wro is de raad bevoegd een voorbereidingsbesluit te nemen, waarmee kan worden verklaard dat voor een bepaald gebied of perceel een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid. Middels een voorbereidingsbesluit kan een gebied worden beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen. Gebruiks- en bebouwing mogelijkheden worden bevroren. Dit houdt in dat van af het moment van inwerkingtreding omgevingsvergunningsaanvragen voor bouw- en/of aanlegactiviteiten moeten worden aangehouden en dat het wijzigen van het gebruik in het gebied niet is toegestaan. Het voorbereidingsbesluit geldt voor het hele plangebied en niet alleen voor de agrarische percelen zoals bij de WVG.

Voor plannen die passen in het bestaande planologische kader (bestemmingsplan Buitengebied) en eveneens passen binnen het nieuwe bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit, middels artikel 3.3, lid 3 Wabo, te doorbreken. Voor het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken in het gebied is daarnaast een ontheffing van uw college benodigd. In het geval de aanhouding doorbroken kan worden hoeft dat niet te leiden tot vertraging van het initiatief.

Een voorbereidingsbesluit heeft een geldigheid van 1 jaar en het kan niet worden verlengd. Wel is het mogelijk om voor het aflopen van de termijn een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen mocht dat nodig zijn.

Kanttekeningen

1.1 Een MKBA geeft goed inzicht maar geen totaalbeeld

De MKBA+ is een instrument voor het schetsen van verwachte positieve en negatieve maatschappelijke en economische invloeden. Het geeft echter nooit een volledig overzicht van alle mogelijke effecten, zoals alle ruimtelijke aspecten die afgewogen moeten worden in de RO procedure. Deze afweging op basis van alle ruimtelijke aspecten krijgt in de komende fase vorm in de locatiestudie.

2.1 Optie is om het Omgevingsprogramma stil te leggen, totdat er duidelijkheid is over het al dan niet realiseren van PdF

Het Omgevingsprogramma Noord IV is gericht op het behalen van ambities en doelen in het gebied. Deze blijven onverminderd van kracht. Om de kansen van de Wvg te benutten voor het realiseren van deze ambities, moet op 1 oktober 2023 een Omgevingsprogramma worden vastgesteld. Het initiatief van PdF zou daar eventueel invloed op kunnen hebben, maar alleen in het geval van een uiteindelijke definitieve doorgang van het initiatief. Die onzekerheid rechtvaardigt niet het eventueel stilleggen van het omgevingsprogramma.

3.1 Inzet voor de volgende fase kan ten koste gaan van andere lopende projecten binnen de gemeente Meppel

De benodigde inzet vanuit de gemeente als gevolg van de intentieovereenkomst is onvoorzien en resulteert na het definitieve besluit eind 2022 in een capaciteitsvraag. Dit wordt tot einde van dit jaar opgevangen met externe capaciteit waarvan de kosten 5.1.2e zijn gedekt in de bestaande budgetten (5.1.2f diverse economische aangelegenheden P10 en inhuur ruimte in de bestaande P-begroting). De inzet van eigen capaciteit tot en met de besluitvorming eind 2022 is georganiseerd vanuit de bestaande formatie in het huidige projectteam Noord III en IV. Dit heeft geen effect op andere projecten en huidige ambities van het college. Na de definitieve besluitvorming om het initiatief tot realisatiefase te brengen wordt een plan opgesteld waarin benodigde

middelen beschikbaar worden gesteld ter voorbereiding en afwikkeling van het themapark.

4.1 Het initiatief heeft grote impact op de omgeving en omgevingsprogramma Noord IV
Het initiatief zal zowel lopende programma's als omwonenden, bedrijven en omgeving sterk beïnvloeden. Er kan maatschappelijke onrust ontstaan. De betrokken partijen hebben daar oog voor en wegen stappen in het proces en de communicatie daarom zorgvuldig af. Het is daarom belangrijk om op korte termijn te komen met een communicatieplan waarin de benodigde aandacht is voor de inwoners, grondeigenaren en gebruikers in Noord IV.

Financiën

Haalbaarheidsstudie Pdf

Voor fase 3 is 5.1.2e benodigd. Deze kosten bestaan uit een ingezoomde haalbaarheidsstudie voor locatie Meppel voor het attractiepark van Pdf. Er dient hiertoe nog een afspraak met Pdf gemaakt te worden. De insteek vanuit de gemeente en provincie is dat Pdf in eerste instantie de helft van deze kosten (5.1.2e) zelf betaald. De overige kosten (5.1.2e) worden verdeeld tussen de gemeente Meppel en de provincie Drenthe. De provincie zal dit bedrag voorfinancieren. De bijdrage van de gemeente Meppel bedraagt 5.1.2e0. Indien Pdf en de raad tot een definitief besluit komen om het themapark in Meppel te vestigen dan zal de bijdrage van Pdf t.z.t. ten laste van de nog vast te stellen grondexploitatie worden gebracht.

Locatiestudie

De locatiestudie wordt uitgevoerd op kosten van de gemeente Meppel. De kosten worden geraamd op 5.1.2e0.

Bij een positief besluit van het college zullen de gemeentelijke kosten van de haalbaarheids- en de locatiestudie worden bekostigd uit het budget 65195 – Versterking Regionale Samenwerking (programma 1).

Bij een positief besluit tot vestiging van Pdf zal de business case verder worden uitgewerkt. In die business case worden ook de locatiestudie, de kosten ter voorbereiding en afwikkeling van het themapark en andere zaken verwerkt. Binnen de begroting van gemeente Meppel zal structurele financiële ruimte gemaakt moeten worden voor inzet op en realisatie van het initiatief. In de business case zal in elk geval aandacht worden gevraagd voor de benodigde verwerving van de gronden, de aanleg van natuur, water, infra en de financiering daarvan. De gemeente en provincie trekken hier gezamenlijk op.

Uitvoering

De planning na het collegebesluit tot aan einde '22 is als volgt:

- 17 oktober*: eerste overleg Gedeputeerde Staten
- 8 november: presentatie Pdf over de haalbaarheidsstudie
- Einde jaar: definitief besluit (go / no-go)

**nog te plannen*

Bij een positief besluit (gemeente en provincie) en het aangaan van de intentieovereenkomst (die enkel een onderzoek / licht principebesluit behelst) zal er vervolgens gewerkt worden aan de verdere locatiestudie en de nodige stappen worden gezet richting de samenwerkingsovereenkomst (SOK) met verdergaande afspraken tussen partijen. Uiteindelijk moet de SOK richting een realisatieovereenkomst gebracht worden waarin o.a. de grondexploitatie wordt geregeld.

Communicatie

In deze fase is de ontwikkeling nog geheim (geregeld in zogenaamde NDA's = non-disclosure agreements = geheimhoudingsverklaringen). Zodra de resultaten van het onderzoek leiden tot een overeenkomst voor realisatie in het gebied dan zullen op een nog te bepalen moment de omwonenden, omliggende bedrijven en andere belanghebbenden in nauw overleg met de communicatieadviseur worden geïnformeerd. Het is van belang dat dit plaatsvindt in nauw overleg tussen de gemeente en Pdf. Ook is het zaak om het algemeen bestuur van Waterschap Drents Overijsselse Delta (t.z.t.) te

informereren over de ontwikkelingen van het initiatief gezien hun betrokkenheid nadat de raad is geïnformeerd.

Integrale afstemming

Afstemming heeft intern plaatsgevonden met;

5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Externe afstemming

- Provincie Drenthe

Bijlagen

1. Onderzoeksrapport MKBA+
2. Strategie en vervolgstappen
3. Concept intentieovereenkomst Provincie en Pdf
4. Feasibility study – Puy du Fou

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): 1 4 5 6

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Beschrijving	Pagina('s)
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	6

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 f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	4, 5