

Notitie inzake de voortgang van de onderzoeksfase Puy du Fou

Aan : 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Van : 5.1.2e 5.1.2e
Betreft : uitwerking 8 nov. (middag deel) + voortgang en projectstructuur studie Pdf
Datum : 10 november 2022

Inleiding

Gistermiddag hebben twee overleggen plaatsgevonden. Ten eerste de presentatie Puy du Fou aan de colleges van GS van de provincie Drenthe en BenW van de gemeente Meppel. Doel van deze bijeenkomst was het kennismaken van het provinciaal initiatief om Pdf in Meppel een themapark te laten realiseren. Het college van BenW Meppel heeft inmiddels ingestemd met de volgende fase. Nu is de tijd aangebroken om het derde deel van de feasibility study uit te werken. In deze derde fase wordt het beoogde programma verder uitgewerkt en op basis daarvan wordt een businessplan gemaakt. Tevens wordt er met potentiële investeerders gesproken. Het totaal aan uitkomsten zal moeten leiden tot een go-no-go besluit (executive statement) door Puy du Fou alsmede van de betrokken overheden. De provincie zal naar aanleiding van de bijeenkomst van 8 november jl. naar alle verwachting op 16 november a.s. een besluit nemen om de financiering van fase 3 goed te keuren. Naast het besluit over het vervolg van de studie zal de provincie, i.s.m. het waterschap een besluit nemen over waterretentie en aanplanten van bomen in het gebied.

In het ambtelijk overleg met Puy du Fou zijn een aantal besluiten genomen:

- Puy du Fou is akkoord met het communiceren over het mogelijk inpassen van een themapark in gebied Noord IV. De afspraak is dat de naam van Puy du Fou hierin niet wordt gecommuniceerd.
- Er wordt een kavelstudie gedaan aan de zuidkant v/h gebied. Dit behelst de startfase van het plan (ca. 60 ha) waarin 6 voorzieningen op het terrein worden aangelegd:



- In de kavelstudie wordt niet alleen gekeken naar de plaatsing van Pdf, maar ook naar de volgende onderdelen:
 - Mogelijke inpassing van waterretentie in het park en daaromheen (in samenwerking met waterschap en provincie Drenthe)
 - Aanplant bomen (i.s.m. provincie Drenthe, deadline indienen plan = juli '23)
 - Lokalisering van windmolens (i.s.m. gemeente Meppel)
 - Inpassing van boeren (i.s.m. gemeente Meppel)
 - Inpassing van het themapark op het terrein ook i.r.t. beoogde uitbreiding(en)
 - Geluids- & visuele vervuiling verminderen (i.s.m. gemeente Meppel)

De structurering van de benodigde financiering (nu voorzien op 5.1.2e exclusief verwerving gronden en bouwrijp maken) is uitgewerkt in een model. Dit houdt in dat onderscheid gemaakt wordt tussen de grondeigenaar (Gemeente Meppel), de investeerder (waaronder begrepen een financier) en de exploitant (Puy du Fou Nederland). Er wordt hiertoe een businessplan gemaakt die dit uitwerkt. In dit businessplan moeten tevens het rendement en de rentekosten tot uitdrukking komen evenals belastingen (zoals VPB), deze waren in de eerste concept opzet van de businesscase nog niet meegenomen. In het beoogde model zijn de investeerders ook de aandeelhouders.

- Tussen de grondeigenaar de exploitant is er een erfpachtovereenkomst voor x jaar tegen een x bedrag per jaar.
- 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e). Ook staan hier de condities en omstandigheden in waaronder de exploitant de overeenkomst eventueel kan beëindigen en welke consequenties dat heeft, dat geeft de investeerder(s) ook enige zekerheid en comfort.
- Investering (5.1.2e) moet volledig gedekt worden door investeerders/beleggers. Te denken valt bijvoorbeeld aan 60% bancair (vreemd vermogen) en 40% beleggers (eigen vermogen).
- Gebruikelijk is dat er vanuit de investeerder ook een supervisory board wordt aangesteld waar ook vertegenwoordigers vanuit grondeigenaar en exploitant zitting in hebben.
- Vanuit Pdf wordt verwacht dat de gemeente Meppel als landeigenaar verantwoordelijk is voor en investeert in: verwerving land, benodigde onderzoeken, vergunningen, bouwrijp maken land, toegangswegen voor verkeer en landschap (water en bomen, i.s.m. provincie Drenthe).

Daarnaast zijn er voor het gebied Noord IV een aantal onderzoeken en beslissingen nodig:

- Stikstofonderzoek
- Verkeersonderzoek
- Geluidsonderzoek
- Archeologisch onderzoek
- Didam onderzoek Puy du Fou (i.r.t. erfpacht overeenkomst)
- Financiering en risico-onderzoek
- Grondexploitatie

Daarnaast moeten aanzetten gedaan worden voor de navolgende onderdelen:

- Bestemmingsplan Noord IV
- Milieu Effect Rapportage
- Onteigeningsplan
 - Verwervingsplan. Dit is een onderdeel van het onteigeningsplan, omdat de eerste fase van het onteigeningsplan de minnelijke verwerving is.

Planning komende tijd

- Puy du Fou is in Nederland op: *11 + 12 december, 8 + 9 januari + eind januari*
- Er zullen stuur- & projectgroepen in het leven geroepen worden (zie volgende pagina) waar structureel overleggen voor ingepland moeten worden
- Met Puy du Fou afgesproken om in elk geval elke 3 weken samen overleg te plannen
- Beoogd om tegen start nieuwe seizoen een bezoek te brengen aan Puy du Fou España dat zal rond maart 2023 zijn

De structuur van de stuur en projectgroepen tijdens de studiefase 3

Op bestuurlijk niveau zijn er twee overleggen gewenst:

- **Stuurgroep provincie en gemeente Meppel**

Met als taak de sturing over het proces waaronder vallen:

- Voortgang studie met PdF inzake het businessplan en de go-no-go beslissing
- Voortgang over de inrichting van het gebied met PdF en de andere onderdelen:
 - Waterretentie
 - Aanleg bomen
 - Inrichting windpark
 - Situering boerenbedrijven (waaronder mogelijk handhaving of verplaatsing)
- Communicatie

- **Stuurgroep gemeente Meppel**

Met als taak de uitwerking van:

- De verkavelingsstudie
- De grondexploitatie van het gehele gebied
- Mogelijk invoering van erfpacht
- Uitwerking businessplan PdF, alsmede go-no-go besluit

Onder de stuurgroep functioneren de navolgende projectgroepen:

- **Coördinatiegroep**, met als verantwoording planning en voorbereiding stuurgroep
- **Werkgroep verkaveling en ruimtelijke processen**, waaronder vallen de stedenbouwkundige studies en de daarvoor benodigde onderzoeken
- **Werkgroep waterretentie**, overleg met provincie en waterschap
- **Werkgroep aanplanten bomen**, overleg met provincie
- **Werkgroep financiën**, waaronder valt de grondexploitatie, bijdragen inzake waterretentie + aanplant bomen, bestudering + begeleiding businesscase Pdf
- **Werkgroep communicatie**

We stellen voor eerst de stuur- en werkgroepen vast te stellen met de omschrijving van werkzaamheden en vervolgens de personele indeling vast te stellen.

Groet,

5.1.2e 5.1.2e & 5.1.2e 5.1.2e

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 2 3

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 |