

Adviesnota

Behandeld door: 5.1.2e 5.1.2e	Datum: 1 mei 2023	Vertrouwelijkheid: Vertrouwelijk	Verantw. Portefeuillehouder Burgemeester Korteland
		Besluit conform d.d.	Afdeling Ruimte Initiatief
		Besluit d.d.	Registratienummer 1758771/1758784

* Indien openbaar vertrouwelijke feiten opnemen in afzonderlijke bijlage.

Onderwerp

Voorlopige go themapark: vastleggen locatie en start ruimtelijke procedure en GREX

Advies

1. Uit te gaan van de locatie in de zuidwesthoek van plangebied 5.1.2e (model 3, zie bijlage 2), als mogelijke locatie voor een themapark.
2. Een grondexploitatie voor deze locatie voor te bereiden.
3. In het gebiedsproces Noord IV uit te gaan van uitwerking van een voorkeursvariant met het themapark.
4. De raad hierover te informeren met bijgaande memo (bijlage 4).
5. In te stemmen met de agenda voor de informerende presentatie aan de raad op 8 juni.

Samenvatting

Het college heeft besloten om in te stemmen met de locatie zuidwesthoek in het gebied Noord IV te Meppel. Tevens hebben ze besloten om de grondexploitatie voor het gebied te gaan voorbereiden. Er is besloten met een voorkeursvariant voor het themapark verder te gaan in het ruimtelijke proces. De raad zal hierover geïnformeerd worden via een memo en een informatiebijeenkomst op 8 juni.

Aanleiding

De afgelopen tijd is er hard gewerkt om de ontwikkeling van het gebied noord IV en de mogelijke komst van het themapark verder te brengen. Er is bij het collegevoorstel van 4 april jongstleden besloten om de besluitvorming getrapt plaats te laten vinden. De eerste trap was op 4 april, de tweede trap ligt nu voor en is het besluit voor de mogelijke locatie voor het themapark, het starten van de ruimtelijke procedure en het starten van de voorbereiding van een grondexploitatie. De uiteindelijke derde trap is het definitief kiezen voor het themapark, waarna een Omgevingsprogramma voor het gehele plangebied van Noord IV wordt vastgesteld. Aanvullend zal door de gemeenteraad de nieuwe of herziene grondexploitatie moeten worden vastgesteld waarbij ook de financiële middelen beschikbaar worden gesteld voor de realisatie van grondexploitatie.

Argumenten

1.1 De locatie sluit aan op de ruimtelijk meest geschikte plot, zoals opgenomen in de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) Omgevingsprogramma Noord IV
In de door het college vastgestelde NRD voor het Omgevingsprogramma Noord IV is de ruimtelijk meest geschikte plot voor het themapark opgenomen in het scenario 'Recreatielandschap'. De voorgestelde locatie sluit hier nauw op aan en

past daarmee binnen de ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling, zoals bepaald in het gebiedsproces voor Noord IV.

1.2. Op basis van de notitie over de GREX is dit de meest ideale locatie qua financiën

Als bijlage 1 is de notitie over de grondexploitatie (GREX) in Noord IV opgenomen, opgesteld door Rho adviseurs. Op basis van eerste verkenningen met en bij de omliggende agrarische bedrijven, lijken in de zuidoosthoek van het plangebied de beste mogelijkheden te liggen voor het verwerven van de benodigde gronden. Met deze locatie beperken we het effect op de omliggende agrariërs die hun bedrijf willen voortzetten en kan er met name ingezet worden op het verwerven van eigendom van agrariërs die ofwel willen stoppen of geen opvolging hebben en eigendom van partijen die hun grond niet zelf in gebruik hebben

1.3 Puy du Fou heeft uitgesproken zich, onder voorwaarden, op de aangegeven locatie te willen vestigen

De voorgestelde locatie is besproken met Puy du Fou en zij heeft uitgesproken (zie bijlage 3) zich binnen de gekozen locatie te willen vestigen. Uiteraard indien aan alle overige voorwaarden (vanuit beide kanten) voldaan wordt.

2.1 Het openen van de grondexploitatie is nodig om de komende tijd verdere verkenningen te gaan doen

Om te verkennen in hoeverre minnelijke verwerving mogelijk is, moeten we in gesprek met de agrarische bedrijven in het gebied. Daarvoor is het nodig onze inzet qua locatie en grondexploitatie duidelijk in beeld te hebben.

3.1 Met de voorlopige go voor het themapark geven we duidelijkheid aan de betrokkenen bij het gebied en brengen we focus aan richting het Omgevingsprogramma

De definitieve besluitvorming rond het themapark nadert. Tot nu toe zijn in het gebiedsproces en de voorbereiding van het Omgevingsprogramma steeds twee mogelijkheden opengehouden (bedrijventerrein of themapark). Gezien de naderende stappen in het gebiedsproces en de korte beschikbare tijd voor de uitwerking van een voorkeursalternatief richting het Omgevingsprogramma, moeten we focus aanbrengen. Met de tweede en voorlaatste trap in de besluitvorming voor het themapark die nu voorligt, kiezen we daarom voor de uitwerking van een voorkeursvariant met een themapark.

4.1 Voorafgaand aan de geplande gebiedsbijeenkomst op 22 mei moet de raad geïnformeerd worden over de uitwerking van een voorkeursalternatief met themapark

5.1 Bij het collegevoorstel feasibility study themapark is het besluit genomen om de raad te informeren over het themapark

Op 8 juni is een informatiemoment met de raad gepland, om hen mee te nemen in de ontwikkelingen en voor te bereiden op de besluitvorming.

Kanttekeningen

1.1 De ruimtelijke procedure loopt nog en dus is nog niet alle informatie voorhanden.

De voorbereiding van het Omgevingsprogramma met planMER loopt nog. De uitkomsten van de milieuonderzoeken zijn nog niet in beeld en nog niet betrokken bij de keuze voor de locatie. Gezien de voorbereidingen voor de Notitie Reikwijdte en detailniveau, waarop de locatie aansluit, verwachten we echter geen grote aanpassingen als gevolg van het milieuonderzoek.

1.2 Er is nog een aantal 'showstoppers' die opgelost moeten worden.

Er is een aantal kritieke randvoorwaarden, zogeheten 'showstoppers', zowel voor de gemeente zelf (met name financieel) als voor Puy du Fou (een aantal ruimtelijke aspecten). Dit geeft nog enige onzekerheid, zodoende kan hier ook alleen nog maar een voorlopig besluit genomen worden.

3.1 Mocht er geen definitieve go komen voor het themapark, dan kan het Omgevingsprogramma niet tijdig worden afgerond en vervalt de Wvg.

Het college zal in de derde trap een definitieve go geven voor het themapark. Waarna de gemeenteraad het finale besluit neemt en ook de financiële middelen beschikbaar stelt voor de gemeentelijke investering. Ook moet Puy du Fou nog definitief beslissen om zich hier te willen vestigen. Dat besluit wordt genomen op basis van alle benodigde informatie en het beeld of aan alle randvoorwaarden kan worden voldaan. Het kan zo zijn dat zowel Puy du Fou als de gemeente uiteindelijk niet kiest voor een themapark in Meppel. Er is dan geen tijd meer om een Omgevingsprogramma voor Noord IV op te stellen vóór 1 oktober, uitgaande van de invulling met een bedrijventerrein. De stappen in het gebiedsproces en de afweging vanuit de milieuonderzoeken moeten dan namelijk (deels) opnieuw worden gedaan. Denk bijvoorbeeld aan de kansen voor windenergie, die bij themapark en bedrijventerrein verschillen. Dit proces past niet voor de deadline van 1 oktober, waarmee de Wvg dan zal vervallen.

4.1 & 5.1 Het is in één keer veel nieuwe informatie die op de raad afkomt

In de memo kunnen we de raad meenemen in de stand van zaken tot nu toe en de voornemens van het college. Het presentatie moment moet nauwgezet voorbereid worden, zodat de raad in één keer op een compleet transparante en juiste manier wordt geïnformeerd.

Integrale afstemming

Het voorstel is afgestemd met 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e (team Ruimte Initiatief), 5.1.2e, 5.1.2e (communicatie) en 5.1.2e, 5.1.2e (financiën). Ook extern is afgestemd met 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e, 5.1.2e (beide provincie Drenthe) en adviseurs 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e, 5.1.2e.

Financiën

Dit voorstel heeft op zichzelf nog geen financiële gevolgen. Op basis van dit besluit zal een herziening van de bestaande grondexploitatie Noord III/IV of een nieuwe grondexploitatie worden voorbereid. Een wijziging van een bestaande grondexploitatie of het aangaan van een nieuwe grondexploitatie vraagt instemming van de gemeenteraad. Bij vaststelling van de (aangepaste) grondexploitatie door de gemeenteraad volgt een begrotingswijziging waarmee formeel de benodigde budgetten worden geautoriseerd.

De kosten van de voorbereidingsfase worden gedekt uit het budget voor ontwikkeling themapark dat via de bestuursrapportage 2023 is aangevraagd. Hier dient de gemeenteraad nog een besluit over te nemen.

Communicatie

Op 22 mei vindt een gebiedsbijeenkomst plaats voor de ontwikkeling van Noord IV. Hier delen we de resultaten uit de milieuonderzoeken met alle betrokkenen en willen we samen de bouwstenen voor het voorkeursalternatief benoemen. Een bepalende bouwsteen is dan de keuze voor een themapark als invulling van

bedrijvigheid in Noord IV. Deze uitspraak vanuit het college zal hier met alle betrokkenen worden gedeeld. Na afloop zullen alle betrokkenen geïnformeerd worden via een nieuwsbrief.

Uitvoering

- **Derde trap: definitieve Go/No-Go vanuit de gemeente.**
De planning is dat deze derde en laatste trap van het Go/No-go besluit door het college genomen kan worden in de eerste helft van juni, op voorwaarde dat overeenstemming is bereikt over de definitieve inrichting en de financiering van de opstallen en de shows door Puy du Fou en onder voorbehoud van goedkeuring van de gemeenteraad. Op korte termijn vindt een verkennend onderzoek plaats met een tweetal deskundigen om ons te oriënteren op de financieringsmogelijkheden.
- **27 juni: Ontwerp Omgevingsprogramma geaccordeerd door college voor ter inzagelegging.**
Hierin moet de keuze themapark of bedrijfsterrein zijn gemaakt, onderbouwd en uitgewerkt.

Bijlagen

1. Notitie GREX
2. Model 3: plangebied Noord IV Meppel (kaartje)
3. Brief vanuit Puy du Fou aangaande fase 1
4. Memo aan de raad m.b.t. voorlopige go en gebiedsproces
5. Agenda informerende presentatie aan de raad op 8 juni aanstaande

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 3

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

Er zijn geen gegevens geanonimiseerd in dit document.

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