

Adviesnota

Behandeld door: 5.1.2e	Datum: 30 maart 2023	Vertrouwelijkheid: Vertrouwelijk	Verantw. Portefeuillehouder Burgemeester Korteland / Wethouder de Vries
		Besluit conform d.d.	Afdeling Ruimte Initiatief
		Besluit d.d.	Registratienummer 1742785/1742801

* Indien openbaar vertrouwelijke feiten opnemen in afzonderlijke bijlage.

Onderwerp

Feasibility study themapark Noord IV

Advies

1. Een voorlopige go uit te spreken voor het themapark op basis van de feasibility study fase 3.
2. De ruimtelijke procedure voor het themapark voor te gaan bereiden
3. In te stemmen met het bekendmaken van de naam van de initiatiefnemer voor het themapark Puy du Fou.
4. In te stemmen met een presentatie van het college en Puy du Fou over het themapark aan de raad, vóór de behandeling van de Bestuursrapportage in de raad.
5. De raad via de Bestuursrapportage 2023 voor te stellen een voorbereidingsbudget voor de ruimtelijke procedure Noord IV (inclusief themapark) beschikbaar te stellen ad 5.1.1c ten laste van programma 8 – Ontwikkeling openbare ruimte.

Samenvatting

Het college wil samen met de provincie Drenthe onderzoeken of de vestiging van een themapark mogelijk is in Meppel. In vervolg op eerdere besluitvorming heeft het college nu kennis genomen van de feasibility study fase 3 van Puy du Fou. Het college concludeert dat er op basis van deze studie voldoende vertrouwen is om een start te maken met de benodigde onderzoeken en procedures en stelt voor de middelen hiervoor beschikbaar te stellen. Zij stelt voor om een voorbereidingsbudget beschikbaar te stellen in de Bestuursrapportage 2023. Verdere besluitvorming verloopt via een getrapte Go/No Go. Daarnaast stemt het college in met het bekendmaken van de naam van de initiatiefnemer Puy du Fou en het door hen verzorgen van een presentatie in het college en de gemeenteraad.

Aanleiding

Deze adviesnota is een vervolg op het besluit op de adviesnota van 28 september 2022 getiteld "Voorstel haalbaarheidsonderzoek – MKBA+ en vervolgproces themapark (Puy du Fou)" en is bedoeld om een richting te geven aan de besluitvorming. In de afgelopen periode is intensief samengewerkt aan de studies voor de mogelijke komst van Puy du Fou door gemeente in samenwerking met provincie, waterschap en Puy du Fou. Er zijn inmiddels drie verschillende fases van de feasibility study opgeleverd door Puy du Fou aan de provincie Drenthe die formeel opdrachtgever is. De derde studie, die als bijlage 1 is toegevoegd, is de invulling van het beoogde themapark van Puy du Fou in locatie Noord IV in Meppel. Deze ligt nu ter kennisneming voor aan het college.

Voor het themapark is een terrein ter grootte van 60 hectare benodigd. Puy du Fou gaat ervan uit dat zij in dit gebied een kleine "historische" haven realiseert, waaromheen een aantal gebouwen worden gesitueerd. In de studie heeft Puy du Fou een aantal historische thema's gekozen voor de realisatie van een aantal shows. Naast de shows zijn ook een hotel en een conferentieoord gedacht in het gebied. Ook is rekening gehouden met de realisatie van een parkeerterrein. Anders dan de kaartjes in het rapport nog doen vermoeden is door voortschrijdend inzicht en na intensief overleg gekozen voor het richting het noorden verplaatsen van het plot binnen Noord IV (ten noordwesten van de Oude Vaart). Zie bijlage 2.

Op basis van de feasibility study fase 3 wordt het college gevraagd een voorlopige go uit te spreken en een start te maken met de benodigde onderzoeken en procedures. Daarnaast is van belang het tijdspad te bepalen van verdere besluitvorming, mede vanwege de beslis- en communicatiemomenten over de totale ontwikkeling van Noord IV (Omgevingsprogramma Noord IV).

Beoogd (maatschappelijk) effect/ doel

Het geven van de voorlopige go en het vrijmaken van middelen om de benodigde onderzoeken en procedures in gang te zetten, is een volgende stap om te komen tot een definitief besluit of er in Meppel (Noord IV) een themapark gevestigd zal worden. Met de voorlopige go kan tijdig gestart worden met de vervolgpcedures en draagt daarmee bij aan de realisatiekansen van het themapark. In het MKBA is aangegeven welke maatschappelijke bijdrage het themapark in potentie heeft voor Meppel, bv ten aanzien van werkgelegenheid, bestedingen, natuurwaarde en cultuur.

Argumenten

1.1 De feasibility study fase 3 van Puy du Fou geeft het actuele beeld van de haalbaarheid van het themapark (ruimtelijk en financieel).

De feasibility study is een uitgebreid document (zie bijlage 1 en 2) dat het product is van intensief en langdurig samenwerken van gemeente Meppel, provincie Drenthe, Waterschap Drents Overijsselse Delta en Puy du Fou. Er wordt beschreven wat mogelijke hindernissen zouden zijn alsmede de vele kansen die de ontwikkeling biedt. Het geeft een goed inzicht en overzicht van de haalbaarheid die wat ons betreft realistisch is, maar ook nog de nodige uitdagingen kent. Om die reden wordt een getrapte besluitvorming voorgesteld.

1.2 Het haalbaarheidsonderzoek geeft voldoende vertrouwen voor een voorlopige go

De haalbaarheidsstudie is het resultaat van een intensieve samenwerking van gemeente, provincie, waterschap en Puy du Fou. De geschetste ruimtelijke invulling en shows, de uitwerking van het ontwerp (bijlage 2) en het inzicht in de financiële consequenties voor de gemeente geven voldoende vertrouwen voor het nemen van de vervolgstap. Er zijn nog wel de nodige uitdagingen. Puy du Fou moet aan de gemeente inzichtelijk maken hoe zij de opstallen en de shows financieel organiseert. Daarom is nu sprake van een voorlopige go en vindt de verdere besluitvorming getrapd plaats de komende maanden.

1.3 Er is sprake van een goede samenwerking met en draagvlak bij waterschap en provincie

In gesprek met het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft de dijkgraaf meegedeeld kennis te dragen van de plannen van de provincie en de gemeente en de plannen van harte te ondersteunen. Het waterschap ziet koppelkansen met de

wateropgave van het waterschap langs de Oude Vaart, bijvoorbeeld door waterberging en her-meandering van de vaart te combineren met het themapark. De provincie is daarnaast intensief samenwerkingspartner bij de ontwikkeling. Het themapark kan bijdragen aan doelen van de provincie zoals de Bos en Bomenstrategie, stikstofreductie, versterking van de Mkb structuur, energietransitie en cultuur.

1.4 De voorlopige go is een eerste stap in getrapte besluitvorming over het themapark.

De besluitvorming over het themapark vindt getrappt plaats. Dit omdat er nu al ingezet moet worden – en middelen vrijgemaakt dienen te worden – voor het opstarten van benodigd onderzoek en voorbereiden van procedures. Dit terwijl er tegelijkertijd nog stappen gemaakt moeten worden in het ruimtelijke proces en de financiering voordat de gemeente een officieel en definitief go wil en kan geven voor dit project. Bij de kop *Uitvoering* is het tijdpad weergegeven van de getrapte besluitvorming.

1.5 / 2.1 Met een voorlopige go kunnen de benodigde onderzoeken en procedures worden opgestart.

Om de ambities in Noord IV te realiseren, al dan niet met themapark, is straks het wijzigen van het bestemmingsplan (per 1 januari 2024 het Omgevingsplan) nodig. Daarbij is voor het themapark, maar ook voor windenergie en bedrijvigheid als we hiervoor kiezen, een uitgebreid milieuonderzoek vereist. Dit onderzoek is meer gedetailleerd dan wat nu voor het Omgevingsprogramma wordt gedaan. Daarnaast is van belang een realisatiestrategie te ontwikkelen. Voor de ontwikkeling van het themapark is het van belang hier nu al mee te starten en niet te wachten tot een definitieve go of vaststelling van het Omgevingsprogramma Noord IV. De verdere uitwerking van het ontwerp voor het themapark en de planologische procedure met milieuonderzoek hangen namelijk sterk samen en grijpen op elkaar in. Met de voorlopige go kunnen we tijdig starten met de onderzoeken, en kan het uitwerken van het ontwerp in goede samenhang hiermee plaatsvinden.

3.1 Met het kunnen noemen van de naam kunnen we transparant communiceren naar de raad en het gebied en hen een goed beeld geven van de mogelijke ontwikkeling.

In de communicatie naar het gebied en de raad kon tot op heden de naam van Puy du Fou niet genoemd worden. Dat maakte het kunnen schetsen van een goed beeld wat het themapark inhoudt zeer lastig. Om de vervolgstappen transparant te kunnen nemen, is het gewenst publiekelijk meer duiding te kunnen geven aan de ontwikkeling van het themapark. Daarvoor is het kunnen benoemen van Puy du Fou als initiatiefnemer essentieel. Hun naam is informeel in de media inmiddels ook al bekend geraakt.

4.1 Dit inzicht zal het voor besluitvormers makkelijker maken om een beeld te vormen en tot een keuze te komen.

Met het geven van een presentatie kan het team van Puy du Fou inzichtelijker maken waar ze mee bezig zijn, waarom ze dit willen en wat ze precies voor ogen hebben. Hiermee kan het college en de raad beter tot besluitvorming komen.

5.1 Er is voorbereidingsbudget nodig voor de verdere uitwerking

Zoals aangegeven is het gewenst de benodigde planologische uitwerking en milieuonderzoeken tijdig beschikbaar te hebben, ten behoeve van het themapark.

Hiermee kunnen ook de plannen van Puy du Fou verder worden geconcretiseerd en getoetst en de business case en realisatiestrategie verder uitgewerkt. Tot op heden zijn de kosten opgevangen binnen de bestaande middelen. Dat is voor het vervolgtraject niet meer mogelijk.

6.2 Het voorbereidingsbudget kan worden betrokken in de nog vast te stellen grondexploitatie.

Onder voorwaarden kunnen voorbereidingskosten worden toegerekend aan een nog vast te stellen grondexploitatie. Uitgangspunt is dat in 2023 een besluit wordt genomen over de realisatie van een themapark. Bij definitieve besluitvorming in 2023 wordt beoordeeld in welke mate de voorbereidingskosten aan de dan vast te stellen grondexploitatie kunnen worden toegerekend.

Kanttekeningen

3.1 De geheimhouding van het initiatief themapark blijft gehandhaafd.

Ondanks dat de naam bekend gemaakt wordt, blijven de stukken rondom de ontwikkeling vertrouwelijk. Daarmee kunnen we nog niet volledig transparant zijn en houdt de gemeente zich aan de geheimhoudingsverklaring. Het vrijgeven van de naam is een goede eerste stap. Stapsgewijs kunnen we dan de komende tijd meer communiceren.

5.1 Het is nog niet zeker dat het themapark doorgaat, terwijl we wel middelen beschikbaar stellen.

Het is nog niet zeker dat het themapark gerealiseerd kan worden. Er zijn ruimtelijk en financieel nog de nodige uitdagingen. De koppelkansen met provincie en waterschap zijn daarnaast van groot belang voor de haalbaarheid van het themapark. Toch worden nu kosten gemaakt en capaciteit ingezet. We starten eerder met de planologische procedure en milieuonderzoeken, die anders na het vaststellen van het Omgevingsprogramma in september zouden plaatsvinden. Er is voldoende basis en vertrouwen om het themapark verder te onderzoeken. Het is een afgewogen risico.

Integrale afstemming

Afstemming heeft intern plaatsgevonden met;

- 5.1.2e | 5.1.2e (teammanager Ruimte & Initiatief)
- 5.1.2e | 5.1.2e (strategisch adviseur fysiek domein, projectleider Omgevingsprogramma Noord IV)
- 5.1.2e | 5.1.2e (adviseur Financien/Planning & Control)

Extern heeft afstemming plaatsgevonden met 5.1.2e | 5.1.2e als adviseur.

Financiën

Een voorbereidingsbudget van 5.1.1c wordt gevraagd om de verdere uitwerking en planvorming te kunnen realiseren. Het voorbereidingsbudget wordt in eerste instantie opgevoerd als lasten binnen programma 8 – ontwikkeling openbare ruimte. Op het moment dat een definitief besluit is genomen over de realisatie van een themapark, wordt beoordeeld in welke mate de voorbereidingskosten toegerekend kunnen worden aan de nog vast te stellen grondexploitatie. Het voorbereidingsbudget is benodigd voor onderzoeken en externe expertise voor de gehele ontwikkeling van Noord IV met of zonder themapark.

Er is geen dekking binnen de begroting voor deze middelen. Via de Bestuursrapportage wordt voorgesteld deze middelen beschikbaar te stellen ten

laste van het begrotingsaldo 2023 tezamen met de overige bijstellingen in de Bestuursrapportage.

Om te komen tot de realisatie van het themapark wordt van de gemeente een financiële inbreng verwacht. Er wordt samenwerking gezocht met het waterschap en de provincie om te komen tot koppelkansen, en daarmee ook een financiële bijdrage, voor de ontwikkeling van het gebied. De mate en hoogte van de (gemeentelijke) bijdrage is onderdeel van de verdere uitwerking van de plannen.

Communicatie

In deze fase is het voorstel het college en de raad via een presentatie van Puy du Fou respectievelijk Puy du Fou en het college te informeren. Bij een positief voorlopig besluit van het college worden bij het eerstvolgende participatiemoment met het gebied (vooralsnog gepland op 15 mei) de betrokkenen geïnformeerd over de plannen en dit voorlopige besluit. Het is van belang dat dit plaatsvindt in nauw overleg tussen de gemeente, provincie, waterschap en Puy du Fou.

Uitvoering

In het college van 21 maart heeft het college ingestemd met de startnotitie voor het milieuonderzoek voor het Omgevingsprogramma Noord IV. Daarbij is het tijdspad geschetst tot vaststelling van het Omgevingsprogramma in de raad van 28 september 2023, waarmee we de Wvg voor de ontwikkeling in het gebied bestendigen. In het Omgevingsprogramma wordt de ontwikkelrichting van het gehele plangebied van Noord IV bepaald. De keuze voor al dan geen themapark in Noord IV is hierin sterk bepalend. Dat betekent dat de besluitvorming over het themapark tijdig moet plaatsvinden, zodat in het Omgevingsprogramma het juiste toekomstperspectief voor het gebied kan worden uitgewerkt. Dit is van belang voor de planologische procedure en voor de communicatie richting het gebied. De planning van de benodigde stappen en beslismomenten voor de komende periode zijn dan als volgt:

- **4 april - Eerste trap: voorlopige go vanuit college (onderliggend voorstel)**
- April: uitwerking ontwerp en financiën, onderzoek Didam-procedure en definitieve go vanuit Puy du Fou.
In de komende periode zal in eerste instantie het fase 3 rapport besproken worden door de gemeente Meppel en de provincie Drenthe. Daarna zal overleg gevoerd worden met Puy du Fou. Na het overleg zal aan Puy du Fou gevraagd worden vanuit hun kant een Go/No-go te bepalen in de maand april. Dit houdt in dat zij een definitieve keuze maken voor vestiging van hun themapark in de gemeente Meppel. In aansluiting op deze besluitvorming zal door de gemeente Meppel een onderzoek worden uitgevoerd in hoeverre de gemeente Meppel een overeenkomst kan aangaan met Puy du Fou. Dit is de Didam-procedure, die verplicht is in het kader van Europese aanbesteding.
- Vóór de raadscommissie Berap medio mei: presentatie in gemeenteraad
- **1-15 mei – Tweede trap: go/no go moment, college wil vestiging Pdf al dan niet mogelijk maken op basis van ruimtelijke invulling en financiering**
Het besluit over de tweede trap is in de gemeentelijke planning erop gericht om in de eerste helft van mei genomen te worden. Ook de provincie Drenthe zal inzake de komst van Puy du Fou een besluit moeten nemen. De besluitvorming in de provincie wordt genomen door de nieuwe provinciale staten. Uiteraard zal gewacht moeten worden op de vorming van een nieuw college aldaar.

- 15 mei (of wellicht week later): Participatiemoment Noord IV - samenstellen voorkeursalternatief Omgevingsprogramma op basis milieuonderzoek. Tijdens dit moment stellen we samen met de betrokkenen uit het gebied op basis van de resultaten uit het milieuonderzoek het voorkeursalternatief vast. Daarbij is de keuze voor themapark of bedrijfsterrein cruciale input.
- **1-15 juni – Derde trap: definitieve Go/No-Go vanuit de gemeente en ook vanuit de provincie (sluiten samenwerkingsovereenkomst).** Tot slot is een derde trap van het Go/No-go besluit noodzakelijk, omdat eerst een tweetal zaken nog verder gebracht dienen te worden voordat een definitief besluit kan vallen. Ten eerste moet de ruimtelijke invulling van het gebied nader worden uitgewerkt, zodat de plannen zover zijn uitgewerkt dat een omgevingsplan procedure kan worden ingezet. Ten tweede is de financiering van het project Puy du Fou Meppel een essentieel onderdeel. De opstallen en de shows zullen financieel uitgewerkt moeten worden tot op een niveau dat er zekerheid bestaat over de realisatie en de investeerder(s). Puy du Fou heeft gevraagd om ondersteuning in deze fase. Uiteraard is er de bereidheid van de gemeente om hierin te helpen, waarbij de gemeente niet actief wil bijdragen in de financiering van de opstallen en de realisatie van de shows. De planning is dat deze derde en laatste trap van het Go/No-go besluit door de gemeente 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. 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 inzage legging.** Hierin moet de keuze themapark of bedrijfsterrein zijn gemaakt, onderbouwd en uitgewerkt.
- **5 september: college besluit over definitief Omgevingsprogramma, voorstel naar de raad**
- 14 september: behandeling raadscommissie
- 28 september: behandeling raad vaststellen Omgevingsprogramma. Hierin stelt de raad de ontwikkelrichting (dus inclusief themapark of niet) definitief vast. Hiermee wordt de Wvg voor de (zoek)gebieden met functieverandering bestendigd.

Bij de tijdplanning is het van belang te realiseren dat we zelf niet volledig invloed hebben op de stappen. Bij de go/no go momenten hebben we informatie of besluitvorming nodig vanuit Puy du Fou en de provincie. Wij kunnen voor hen niet de planning hiervan bepalen. Daarbij maakt de coalitievorming bij de provincie het extra onvoorspelbaar of de gewenste planning behaald kan worden. We spannen ons in om de planning te kunnen behalen.

Lukt het niet deze planning te behalen, dan heeft dat grote impact op de uitwerking van het Omgevingsprogramma. Volgens planning zal het college op 27 juni 2023 het Ontwerp Omgevingsprogramma accorderen voor inspraak. Daarin staat de definitieve ontwikkelrichting voor het gebied, al dan niet een themapark, die afgewogen is mede op basis van de milieuonderzoeken. Uit oogpunt van zorgvuldigheid in het proces met betrokkenen en de juridische procedure voor de Wvg is het niet consistent om na dit beslismoment terug te komen op de keuze en de ontwikkelrichting aan te passen. Er is geen tijd om de ontwikkelrichting tussen Ontwerp- en definitief Omgevingsprogramma aan te passen, of de twee alternatieve invullingen lang in de lucht te houden. (Ruim) voor 27 juni moet de

definitieve go er zijn, anders behalen we of de planning van het Omgevingsprogramma niet (waarmee de Wvg vervalt), of we moeten het Omgevingsprogramma na vaststelling in september gaan wijzigen. Bij het achteraf wijzigen van het Omgevingsprogramma is de Wvg een complicerende factor.

Bijlagen

1. Feasibility Study fase 3
2. Positie en uitwerking gebied themapark

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	1 4
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1 4