

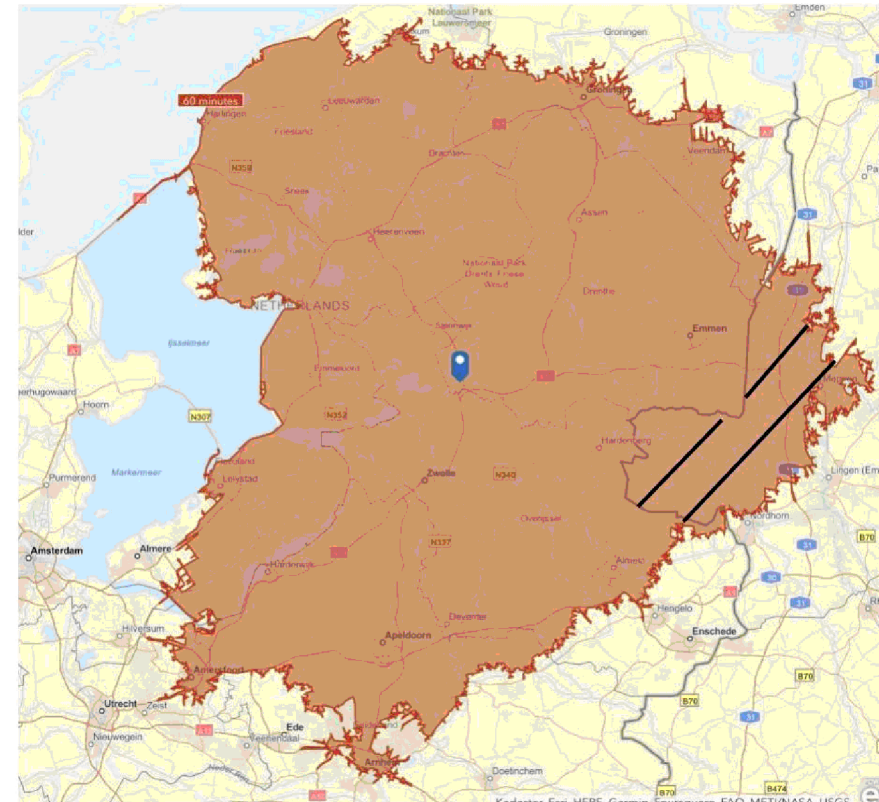
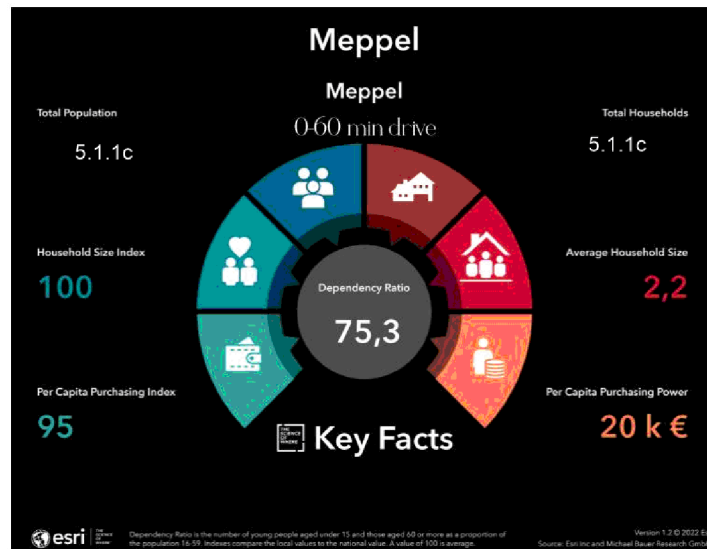
RESIDENT MARKET

Primary Market (0-60 min drive) : 3.3 M people

(Source ESRI, 2022)

Data excluding the German population

PRIMARY MARKET: 3 372 730



*data from ArcGIS Business Analyst - Meppel 0-1h drive

CONFIDENTIAL

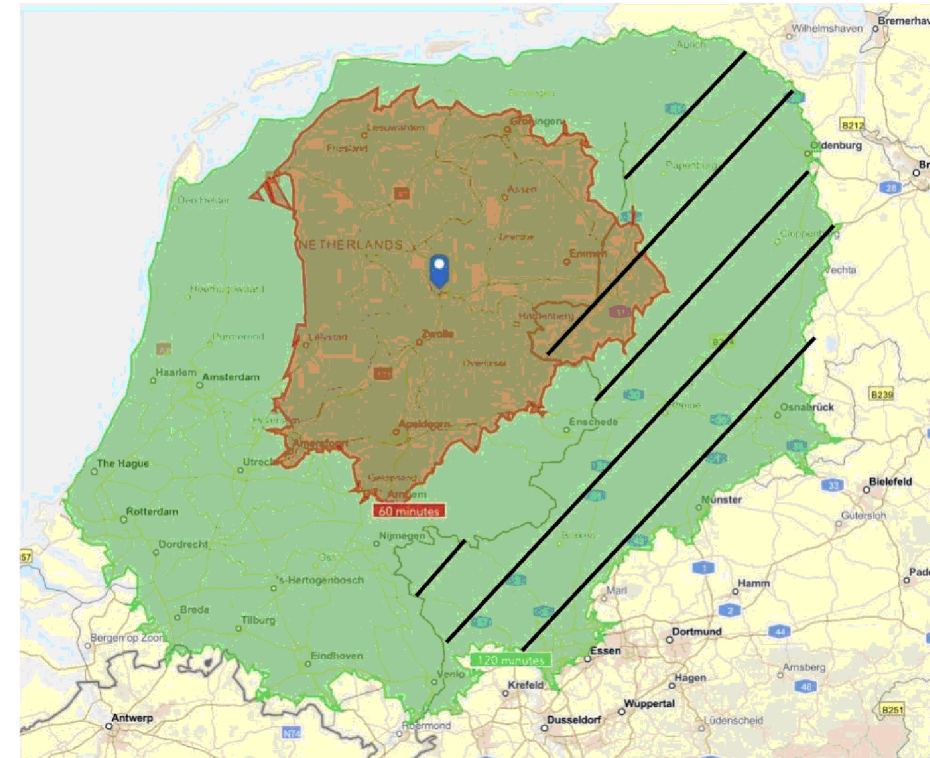
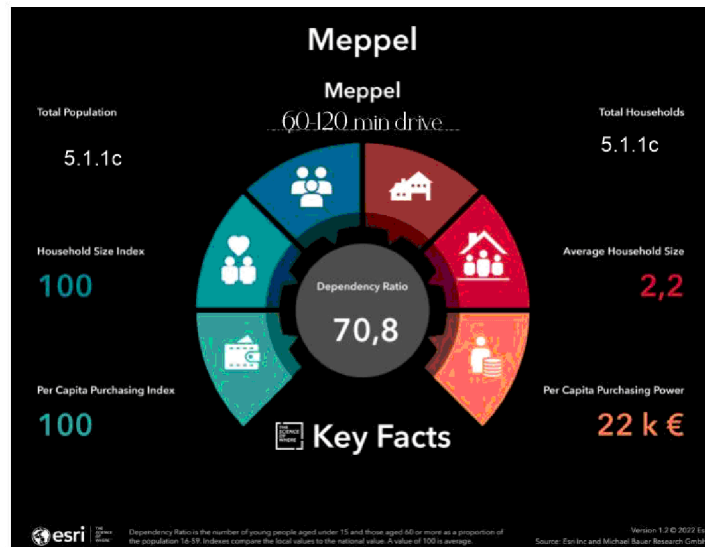
RESIDENT MARKET

Secondary Market (60-120 min drive) : 12,3 M people

(Source ESRI, 2022)

Data excluding the German population

SECONDARY MARKET : 12 318 733



*data from ArcGIS Business Analyst - Meppel 1-2h drive

CONFIDENTIAL

RESIDENT MARKET

TOTAL RESIDENT MARKET : 15,7 M people

(Source ESRI, 2022)

Data excluding the German population

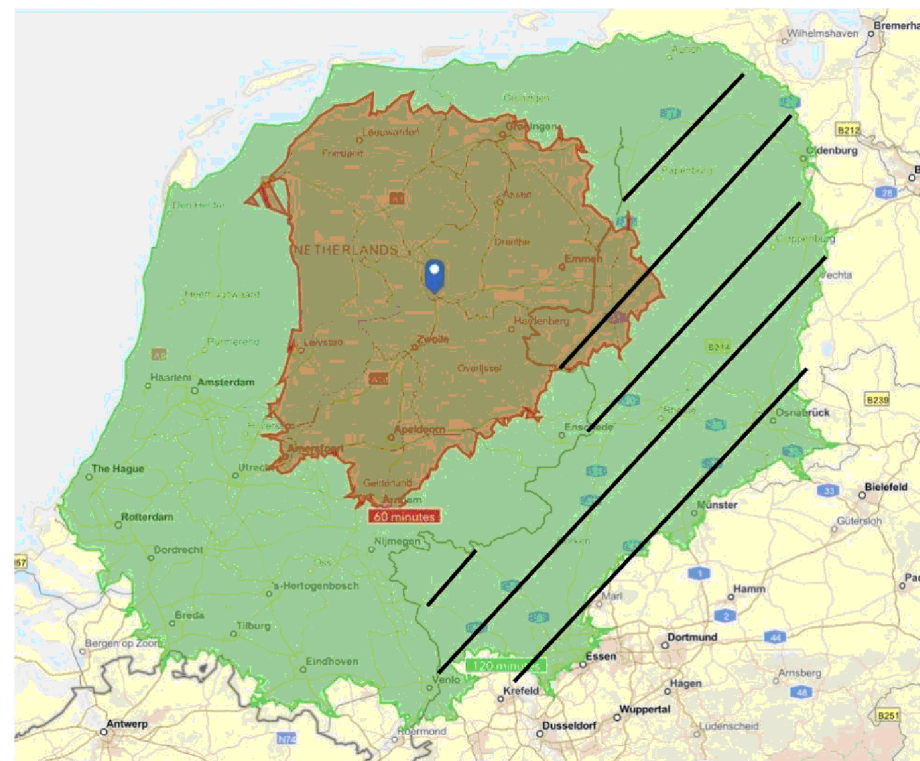
PRIMARY MARKET : 3 372 730

SECONDARY MARKET : 12 318 733

CATCHMENT AREAS

I. RESIDENT MARKET

PuyduFou®



CONFIDENTIAL

RESIDENT MARKET

EVOLUTION OVER 10 YEARS

(Source ESRI, 2022)

opening hypothesis

	CAGR	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
PRIMARY MARKET	0.26%	3 372 730	3 381 499	3 390 291	3 399 106	3 407 943	3 416 804	3 425 688	3 434 595	3 443 525	3 452 478	3 461 454	3 470 454
SECONDARY MARKET	0.80%	12 318 733	12 417 283	12 516 621	12 616 754	12 717 688	12 819 430	12 921 985	13 025 361	13 129 564	13 234 600	13 340 477	13 447 201
TOTAL RESIDENT MARKET	0.68 %	15 691 463	15 798 782	15 906 912	16 015 860	16 125 632	16 236 234	16 347 673	16 459 956	16 573 088	16 687 078	16 801 931	16 917 655

CONFIDENTIAL

*data from ArcGIS Business Analyst & CityPopulation.de & macro trends

COMPARAISON (GERMANY EXCL.)

A DYNAMIC REGION WITH A HIGHER PURCHASING POWER
THAN FRANCE OR SPAIN

SIMILARITIES WITH OUR KNOWN MARKETS

Also, while the proportion of expenditure on leisure is more or less the same over the total revenue, the global amount remains 20% more important in the Netherlands according to the wealth of the country.

Eventually, with attendance expectations, due to the small area of the Netherlands, both primary and secondary markets offer promising expectations as they reach close to double our existing experience.

		0-1 h travel	1-2 h travel	Total / Average
Meppel	Per cap Income	5.1.1c		
	Recre. & Cult. Expenditures / Cap			
	Population			
PDF France	Per cap Income			
	Recre. & Cult. Expenditures / Cap			
	Population			
PDF Espana	Per cap Income			
	Recre. & Cult. Expenditures / Cap			
	Population			

CONFIDENTIAL

*data from ESPI, 2021 & Feasibility Phase I

II. TOURIST MARKET.

TOURIST MARKET

GENERAL CONSIDERATIONS

A tourist is a **visitor spending at least one night** within a radius of 2 hours from their holiday destination.

It can be either a **domestic tourist** or an **international tourist**.

Regarding Meppel and the Drenthe region, the main tourism market, to focus on, will be:

- domestic tourism within the Netherlands,
- the western German tourist market,
- and international tourism.



TOURIST MARKET

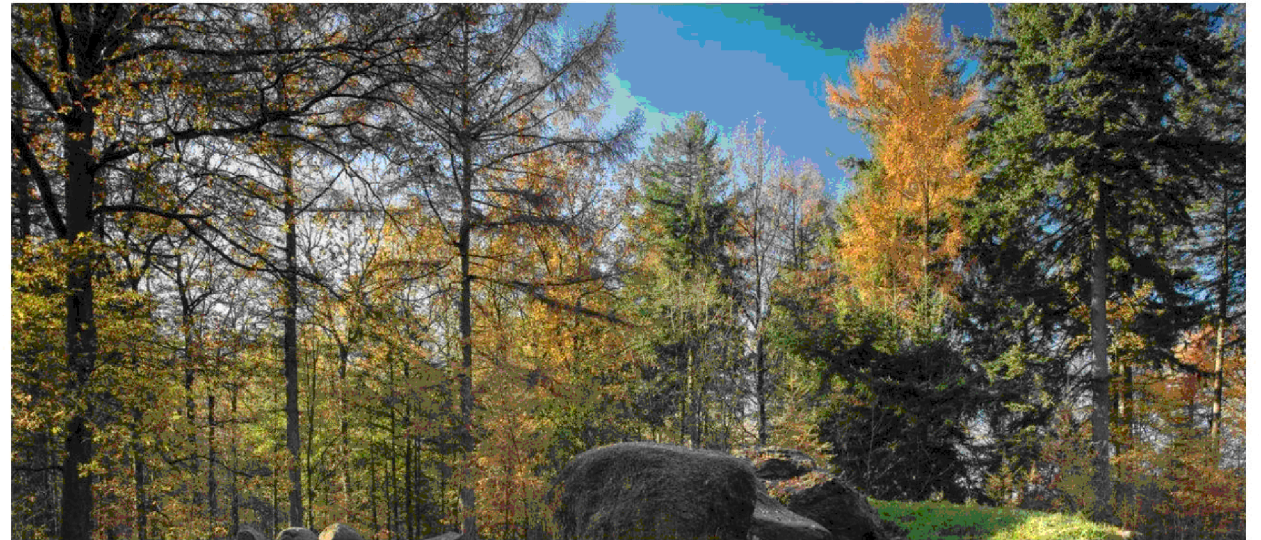
DOMESTIC TOURISM IN DRENTHE

In 2019, with more than **6 million overnight stays**, the market shows saturation signs as the region struggles to renew its Dutch holidaymaker.

With **very stayed habits**, from one year to another, the Dutch tourist can end up being a problem as this type of visitor spends considerably less money on average (around 16€ per person).

In and around Drenthe, around 10% of the domestic tourist is made up from second home owners. A significant increase of this proportion cannot be excluded.

Accounting for **87% of the global overnights** and representing € 248.7 million in 2018, Drenthe relies a lot on domestic tourism.



CONFIDENTIAL

TOURIST MARKET

DOMESTIC TOURISM IN DRENTHÉ

In 2018, around **25 million domestic tourists** in Netherlands

Among them:

- **2 M** in Drenthe Province
- **6 M** in the neighbouring provinces (estimate)

That's an estimated **8,000,000 domestic tourists** in our catchment area.

CONFIDENTIAL

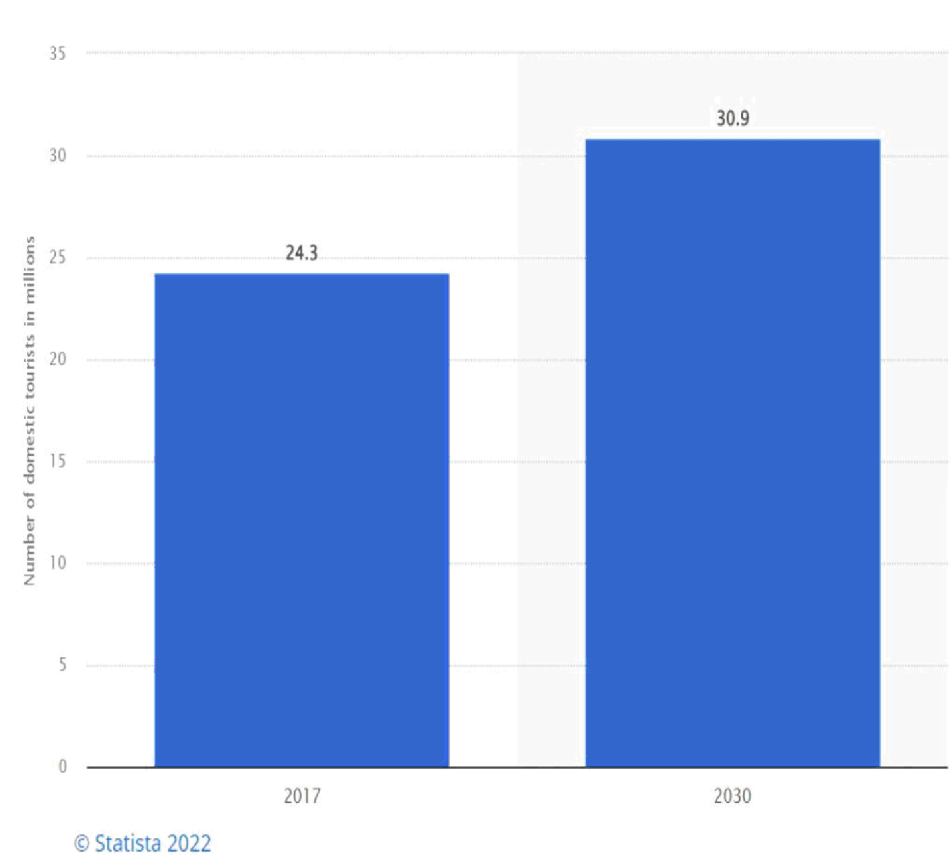


TOURIST MARKET

DOMESTIC TOURISM IN THE NETHERLANDS IN 2017, WITH A FORECAST FOR 2030

The number of domestic tourists in the Netherlands was just under 25 million in 2017.

Over the coming years, the number of domestic tourists in the Netherlands travelling for both business and leisure purposes was forecasted to increase by roughly 5 million tourists, to approximately 30 million visitors.



CONFIDENTIAL

TOURIST MARKET

INTERNATIONAL TOURISM

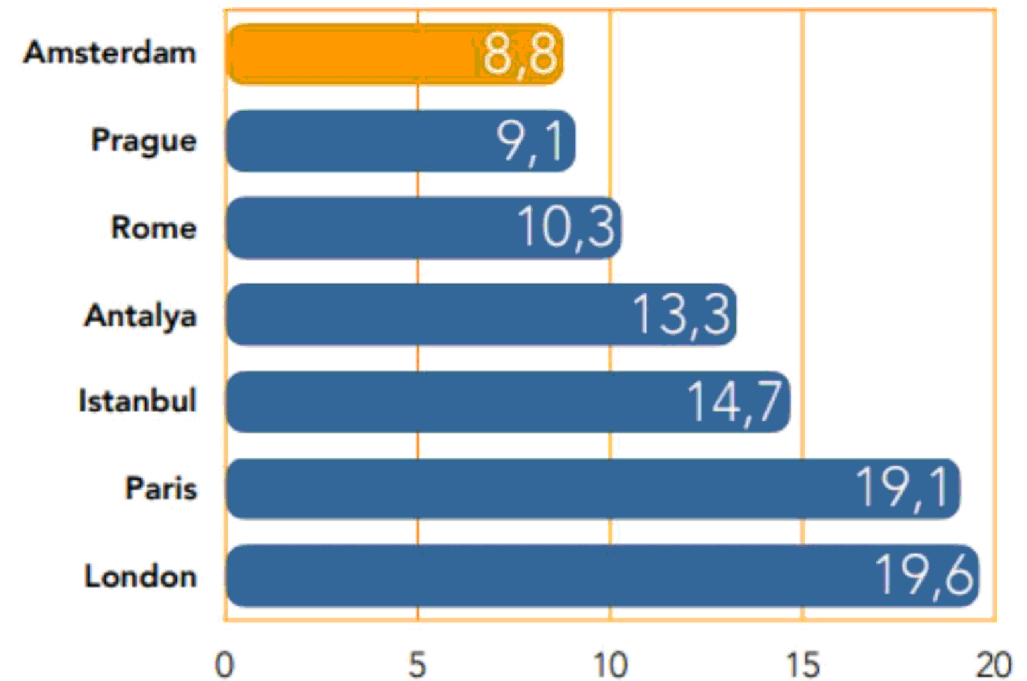
In 2019, the Netherlands ranked 26th worldwide in number of visitors. This comes with a remarkable 8% growth on average over the last 5 years, reaching **20 million international tourists**. While tourism is seen as a pillar for prosperity and growth by the government.

4 main axes are identified:

- promote the Dutch culture.
- improve the standard of living.
- develop sustainability.
- create employment and enhance the economy.

Dutch people are known for their hospitality, their enthusiasm and they strongly believe in the potential of their country. To this extent, they allow themselves **high ambitions for the upcoming years as they place tourism as a priority policy.**

Visitors in Million (2019)

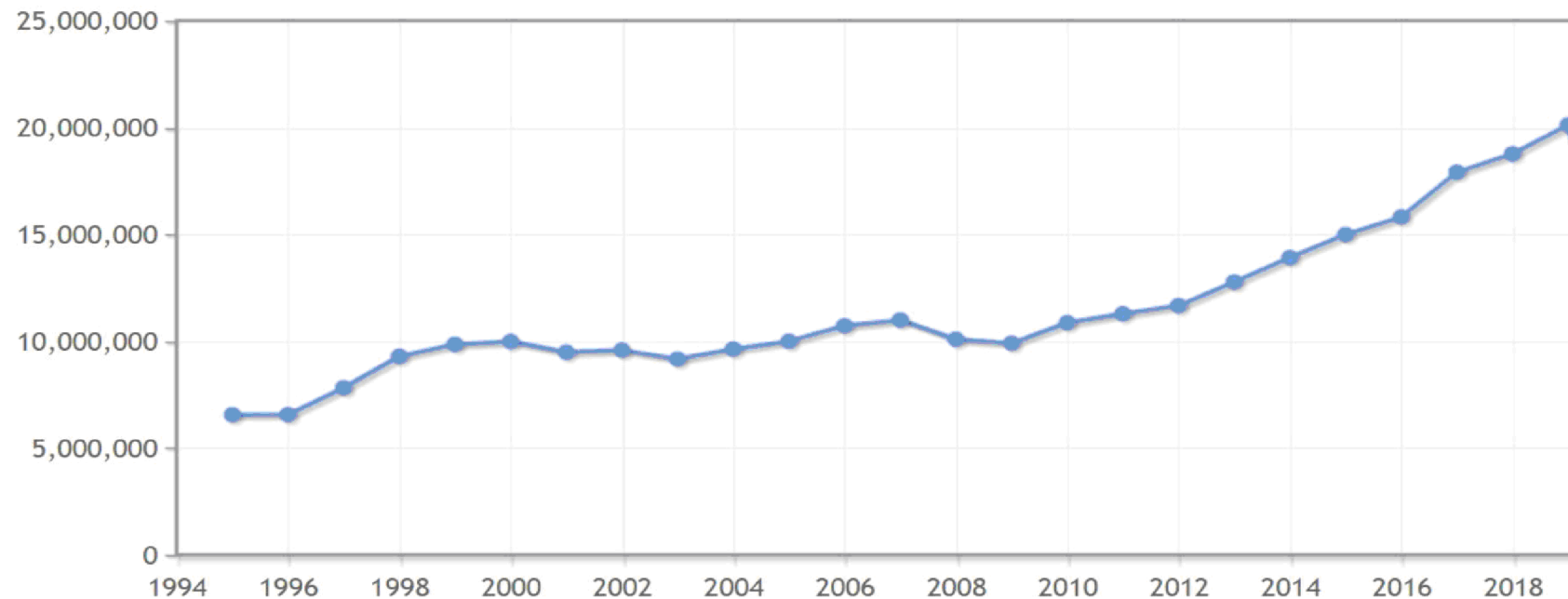


CONFIDENTIAL

TOURIST MARKET

INTERNATIONAL TOURISTS EVOLUTION IN THE NETHERLANDS

According to the latest data, the Netherlands projected international tourists figures.



Year	Value
2010	10,883,000
2011	11,300,000
2012	11,680,000
2013	12,783,000
2014	13,925,000
2015	15,007,000
2016	15,828,000
2017	17,924,000
2018	18,780,000
2019	20,129,000
2020	7,265,000

CONFIDENTIAL

WHAT ABOUT DRENTHÉ



AN TERRITORY UNEQUALLED FOR INTERNATIONAL TOURISM

In spite of a **successful international tourism policy**, the Netherlands is in the middle of a complex situation with, on one hand, overcrowded cities and on the other hand, a neglected region. For instance, while Amsterdam counts 44% of foreigners within its tourists, Drenthé's do not exceed 19 % and are, as expressed above, 98 % of visitors coming from the European continent (67 % from Germany).

Even if between 2017 and 2018, **the international overnight stays rose by 13 %**, amounting to 1.134.000 ; the low diversity of these tourists remains a problem.

Among the reasons expressed by the specialists are:

- **a lack of advertising** for this region directed toward international tourists (even if a successful marketing campaign was led in Germany);
- **and insufficient logistic infrastructures**.

In order to rebalance the market, substantial investments are expected from the Government.

CONFIDENTIAL

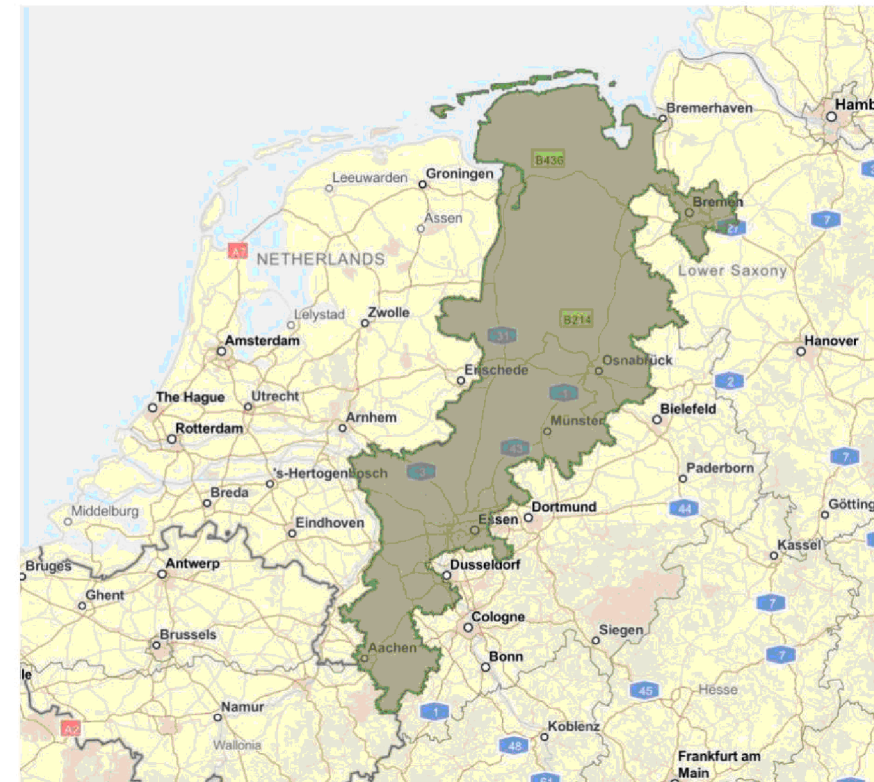
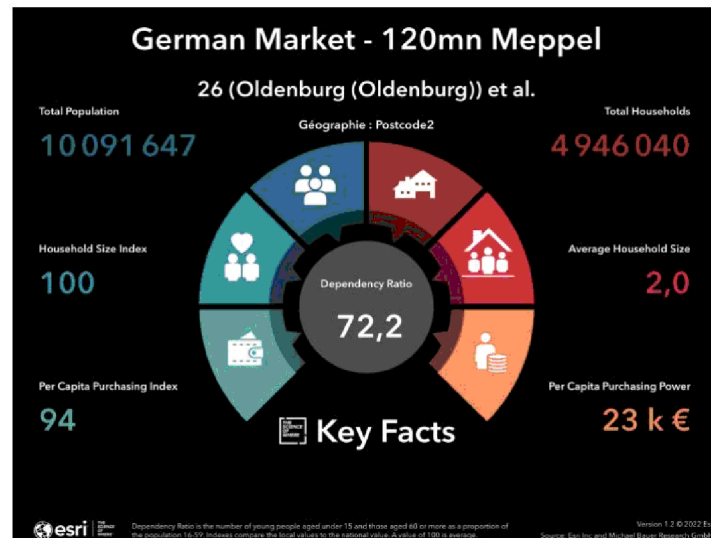
TOURIST MARKET

FOCUS ON THE WEST GERMAN INTERNATIONAL TOURISTS

German Market (60-120 min drive) : 10,1 M people

(Source ESRI, 2022)

GERMAN MARKET : 10 091 647



*data from ArcGIS Business Analyst

CONFIDENTIAL

TOURIST MARKET

INTERNATIONAL TOURISM IN DRENTHE

In 2019, around 20 million tourists visited Netherland : *(in number of tourists)*.

Including 6.5m German tourists among them an estimate of 780k coming for western part of Germany (less than 2 hours drive from Meppel)

- International tourism :

- Western German 780 000
- Rest of Intl Tourism. 19 220 000

CONFIDENTIAL



TOURIST MARKET

TOTAL TOURIST MARKET : 28 M people

(Source ESRI, 2022)

DOMESTIC TOURISTS : 8 000 000

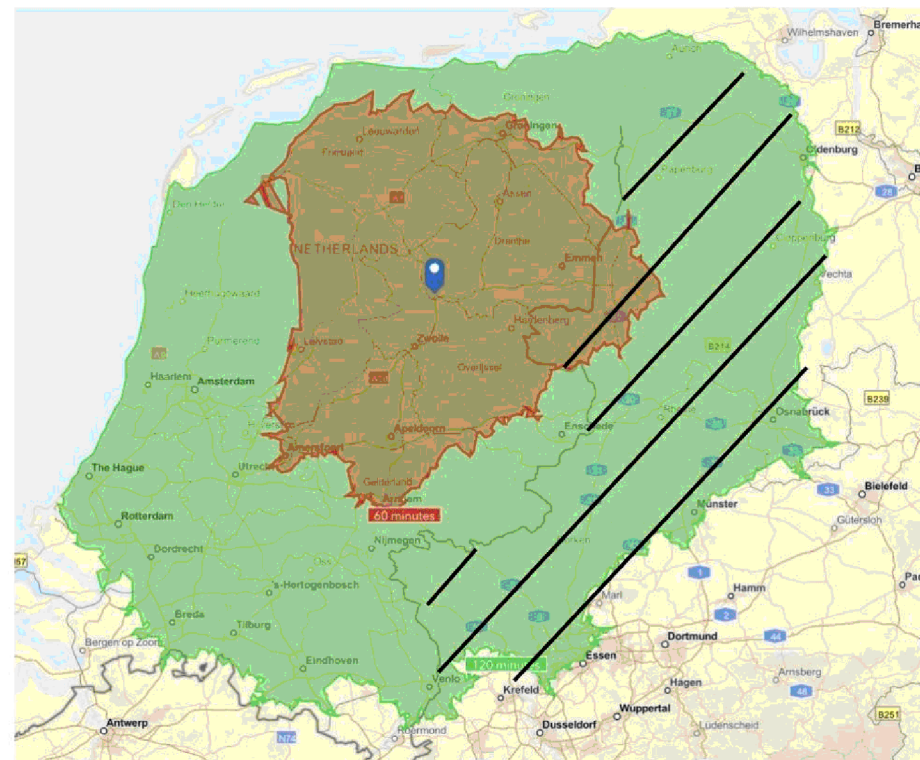
WESTERN GERMAN : 780 000

REST OF INTL TOURISM : 19 220 000

CATCHMENT AREAS

2. TOURIST MARKET

PuyduFou®



CONFIDENTIAL

TOURIST MARKET

CATCHMENT AREAS

2. TOURIST MARKET



EVOLUTION OVER 10 YEARS

(Source ESRI, 2022)

opening hypothesis

	CAGR	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
DOMESTIC TOURIST	230%	8 000 000	8 184 000	8 372 232	8 564 793	8 761 784	8 963 305	9 169 461	9 380 358	9 596 106	9 816 817	10 042 604	10 273 584
WESTERN GERMAN	190%	780 000	794 820	809 922	825 310	840 991	856 970	873 252	889 844	906 751	923 979	941 535	959 424
REST OF INT'L TOURISM	680%	19 220 000	20 526 960	21 922 793	23 413 543	25 005 664	26 706 049	28 522 061	30 461 561	32 532 947	34 745 187	37 107 860	39 631 195
TOTAL TOURIST MARKET		28 000 000	29 505 780	31 104 947	32 803 647	34 608 439	36 526 324	38 564 774	40 731 763	43 035 804	45 485 984	48 091 999	50 864 202

*data from ArcGIS Business Analyst & City Population de & macro trends

CONFIDENTIAL

III. MICE MARKET.

MICE MARKET



THE NETHERLANDS AS A CENTRAL EUROPEAN POINT IN THE MICE MARKET

While **544 exhibitions were held in 2019**, it appears that approximately 40% of the Dutch market has already organised MICE trips with an increasing tendency.

In 2019, globally, the sector result amounted to **€ 4.7 billion** before dropping to €1.2 billion in 2020 due to the corona crisis. Considering the sanitary situation, the attendance is expected to get back to its usual level in 2023.

Internationally speaking, **the Netherlands benefits from an ideal situation within the European continent**. It is a centrally located and easy place to reach, thanks to its world class airport in Amsterdam.

High quality services and accommodation are definitely an added value to convince the most demanding of companies. The main events are often conducted in big cities: not only in Amsterdam with its 4 convention centers, but also in Rotterdam, The Hague, Maastricht.

MICE MARKET

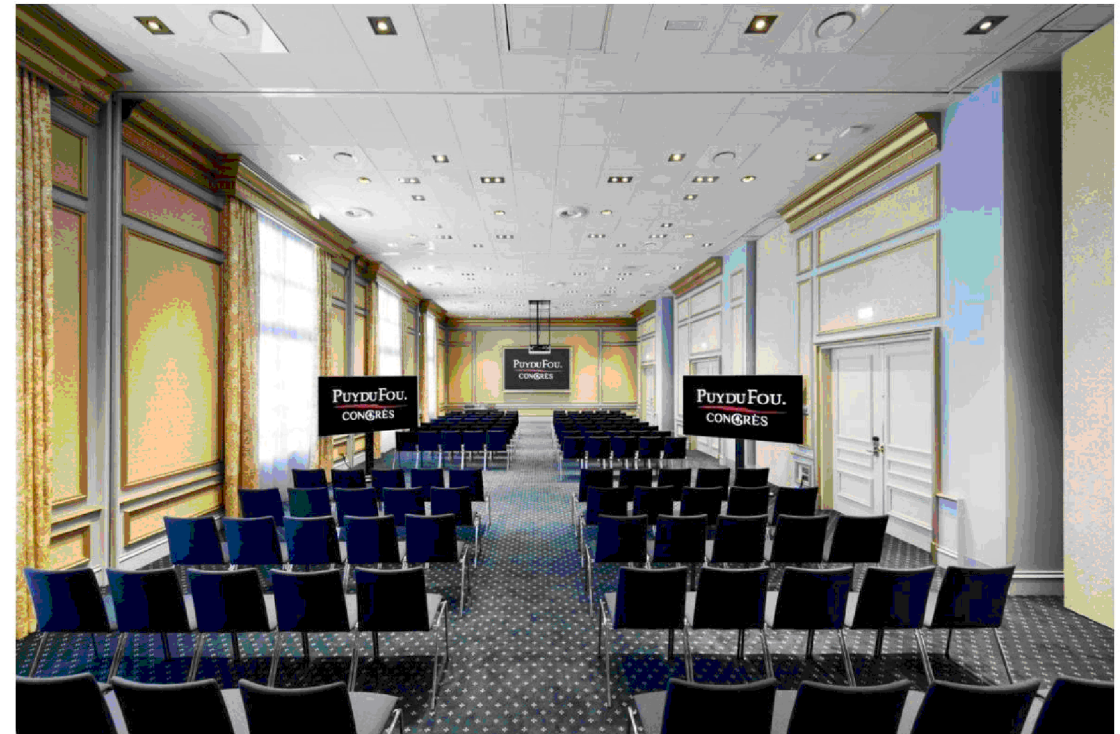
MICE IN DRENTHÉ, A YET-TO-PROVE MARKET

Drenthé is **not in a central location**: no local international airport and a 1 to 2 hour train journey from the economic center. On top of that, there is a **lack of high capacity accommodation or high end luxury buildings** thus reducing the attractiveness of the region. This all contributes to a difficulty in attracting this market.

In 2018, Drenthé welcomed around 350,000 business linked overnight stays representing 30.2 Million euros ; that is to say an average 85€ spending per capita (parking and transport excluded).

The **main asset for Drenthé** over this market is its capacity to **offer competitive prices compared to big cities**: up to 3 times cheaper than Amsterdam for example.

To this extent, creating a « **worth it** » conference center with a low-price policy, and an easy to reach situation like Meppel, could generate an interest.



CONFIDENTIAL

MICE MARKET

KEEP MICE ON THE BACK BURNER



The development of a **MICE market** in the **first year** of operation is **not viable**, due to the various shortcomings of the region for this type of client.

In a medium-sized theme park, the budget of upgrading the structures to accommodate such a market would not be profitable.

But there remains an idea to be exploited in the **next phase of development**, when the park has reached a certain stage of maturity in the region.

By concentrating on competitive prices compared to those of the major Dutch cities, and with an offer of activities within the park for one day or more, as well as a reputation among professionals in the sector; **the MICE market could then prove to be essential**.

IV. CONCLUSION ON CATCHMENT AREAS.

CONCLUSION ON CATCHMENT AREAS

A REGION WITH MANY POSSIBILITIES

Drenthe tourists are looking for an experience similar to Puy du Fou's values and know-how

Whether it be an adventurer or someone looking for calm in the nature, the average visitor has a **comfortable income** linked with the country's standard of living

We will therefore **target the important primary and secondary market** of Meppel as well as **tourists in the holiday parks** of the region. They will represent the **major part of our tourism market**.

A **visiting package**, adapted to the **expected attendance**, must therefore be put in place to satisfy demand in a **strong competitive market**.

All those parameters have to be considered in order to develop the right package.



CONFIDENTIAL

CONCLUSION ON CATCHMENT AREAS

GOOD PROSPECTS FOR THE FUTURE OF TOURISM



In terms of attendance expectations, the city of Meppel offers **convincing elements** for the implementation of a theme park offer.

The '2030 vision' for the Netherlands also proves the country's growing interest in the tourism industry.

That is why, a Puy du Fou park, correlated with the region's tourist expectations, could be economically viable in this perspective.

V. PENETRATION RATES : BENCHMARK.

PENETRATION RATES

PENETRATION RATES: BENCHMARK

Our **penetration rates** will have to correlate with those of European theme parks. These penetration rates are valid for a mature tourist destination. It will therefore be necessary to weight them according to the offer set up in Meppel.

According to the various data in our possession, our **penetration rates** should oscillate between the **lower quartile** and the **median** of the average penetration rates of European theme parks for a **regional dimension park**.

PENETRATION RATES FOR ATRACTION TYPES

	Culture	Wildlife	Entertainment
0 - 1hr resident	2 - 7 %	6 - 15 %	6 - 20 %
1 - 2 hr resident	1 - 4 %	1 - 8 %	2 - 7 %
Domestic tourist	1 - 7 %	2 - 11 %	2 - 12 %
International tourist	2 - 14 %	2 - 7 %	1 - 10 %
TOTAL	2 - 7 %	3 - 9 %	3 - 11 %

*data : the attraction business benchmarking

MARKET PENETRATION RATES ATEUROPEAN THEME PARKS

	Resident Market		Tourist Market		Total Market
	Primary	Secondary	Domestic	International	
Upper Quartile	20,20%	9,20%	7,70%	7,40%	12,10%
Median	11,20%	4,80%	4,20%	2,40%	5,80%
Lower Quartile	8,00%	2,20%	1,40%	0,60%	3,60%
Average	13,13%	5,40%	4,43%	3,47%	7,17%

*data : penetration rates at European theme parks

CONFIDENTIAL

PENETRATION RATES

CATCHMENT AREAS

5. PENETRATION
RATES : BENCHMARK



WEIGHTING OF OUR PENETRATION RATES FOR A MEDIUM SIZED
PARK AT YEAR 1

PENETRATION RATES FOR A REGIONAL DIMENSION PARK			
	Average European Theme Parks	Average Puy du Fou France	Meppel selected rates
0 - 1 hr resident	13,13 %	5.1.1c	
1 - 2 hr resident	5,40 %		
Domestic tourist	4,43 %		
International tourist	3,47 %		

CONFIDENTIAL

PENETRATION RATES

CATCHMENT AREAS

5. PENETRATION
RATES : BENCHMARK

PuyduFou®

WEIGHTING OF OUR PENETRATION RATES FOR A MATURE TOURIST
DESTINATION AT YEAR 1

PENETRATION RATES FOR A NATIONAL TOURISTIC DESTINATION

	Average European Theme Parks	Average Puy du Fou France	Meppel selected rates
0 - 1 hr resident	13,13 %	5.1.1c	
1 - 2 hr resident	5,40 %		
Domestic tourist	4,43 %		
International tourist	3,47 %		

CONFIDENTIAL



DEVELOPMENT PROGRAM

1. PUYDU FOU APPROACH
2. 1st COURSE OF ACTION
DREAM BIG, START SMALL
3. 2nd COURSE OF ACTION
DREAM BIG, START BIG

I. PUY DU FOU APPROACH.

OUR APPROACH

FINDING THE RIGHT APPROACH TO TAKE !

Depending on the size of the park we will set up, we will not approach our catchment area in the same way, especially in terms of our penetration rates.

We must base ourselves on two different approaches in terms of the size of the park and the proposed offer, then determine which development plan would be the most appropriate for a theme park in Meppel.

DEVELOPMENT PROGRAM

L'PUY DU FOU
APPROACH

PuyduFou®

CONFIDENTIAL



OUR APPROACH

Thanks to our experience, our skills and our know-how, a **theme park project in Meppel** is possible. The **key issue will be to decide on the size of the park**, as well as on the proposed offer to adapt the penetration rates and thus change our expectation of attendance.

As a result, we offer two development plans (CAO)
for a potential theme park in Meppel.



MEDIUM SIZED PARK

COA 1

REGIONAL SIZE PARK
DEVELOPMENT PLAN

DREAM BIG, START SMALL



MATURE TOURIST DESTINATION

COA 2

NATIONAL TOURISTIC DESTINATION
DEVELOPMENT PLAN

DREAM BIG, START BIG

Nevertheless, the implementation of this project will not be possible without overcoming various challenges, already mentioned but also to come.

CONFIDENTIAL

OUR VISION

INTRODUCING PUY DU FOU'S MODEL IN NETHERLANDS



Puy du Fou's approach relies on fundamental principles that sum up **our values** :

- **Quality over quantity** : Puy du Fou managed to create a strong brand image thanks to the quality of its shows and its **'emotion maker'** position. Our visitors' satisfaction, the trust relationship we nurture with them is and will always be our greatest pride, our brightest star. To this extent, while it is essential to build a **'worth it' offer** in order to attract visitors, we would rather go for a medium-sized theme park first, as a place for day trippers already staying in the Drenthe area. Then we will increase its capacity in offering shows and experiences to make it a tourist destination.
- **Risk assessment and investors' returns** : a reliable economic model is key to success which is why all the options are considered before picking a strategy axe. The same way Puy du Fou cares for its visitors, our partners stand high on our priority. With respect to this dimension, our approach is ambitious but does not come without risk element as we **offer a scaling model: a cautious start with an attendance correlated expansion.**

PUYDU FOU'S VISION

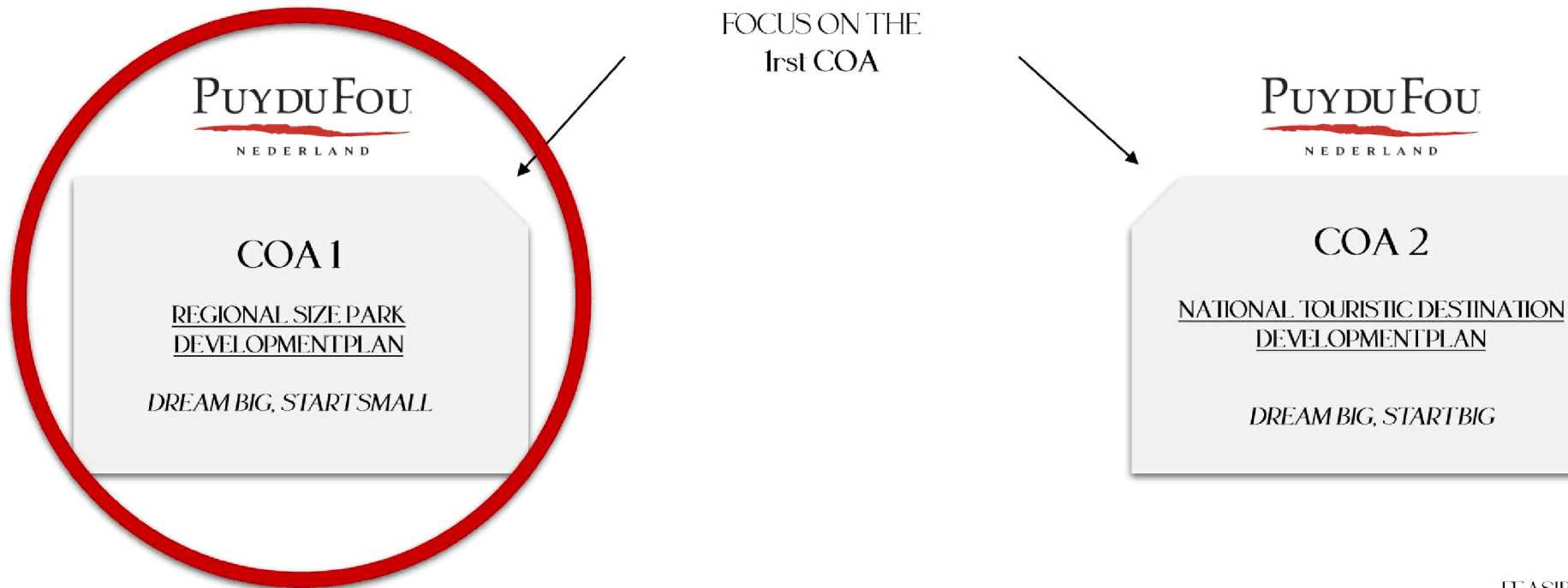
DEVELOPMENT PROGRAM

1. PUYDU FOU
GUIDELINES

PuyduFou®

OUR TWO DEVELOPMENT PLANS ARE PART OF THE PUY DU FOU MENTALITY, MIXING OUR KNOW-HOW, OUR EXPERIENCE AND OUR VALUES

From an economic point of view, we must therefore intensify our study in order to decide on the best development option to adopt.



CONFIDENTIAL

II. 1st COURSE OF ACTION.

dream big, start small

CONFIDENTIAL

INITIAL OFFER

A REGIONAL DIMENSION PARK DEVELOPEMENT PLAN

Relying on the Meppel resident market and tourists already coming to Drenthe, the **initial offer** consists of the creation of a **regional dimensioned theme park** first but with **important development phases**.

We target **2 shows** within a **historical village**, a restaurant, a merchandise area and F&B, to start **in April 2026** including a **single day ticket**. More will follow depending on the attendance evolution.

The advantages of this development plan are:

- a **light CAPEX**
- a **reduced risk** during the **ramp-up phase**
- and **adaptability and flexibility** for the market challenges phase by phase

Attendance target from the first year : **750 000 + visitors**



CONFIDENTIAL

PARK OFFER - YEAR 1

DEVELOPMENT PROGRAM

2. 1st COURSE OF
ACTION

PuyduFou®



IMMERSIVE SHOW



HISTORICAL VILLAGE
*with
merchandise area and F&B*



INDOOR SHOW

CONFIDENTIAL

DAY SHOWS

THE DAY OFFER

Having a day show is essential as it showcases what a Puy du Fou experience is like to the greatest number of people and plants the first interest seeds into the visitors' minds. For this, a walk through show is essential in particular because of its large capacity to welcome visitors, and of the sensational scenery and total immersion.

- Walk through Show : *'Le Mystère de La Pérouse'*

An immersion in the Dutch maritime explorers.

Hence, we need to start with a continuous show to welcome as many curious people as possible. Like France, the Netherlands has a strong maritime history, with well-known names like C. De Houtman, J. Van Heemskerck and M. Tromp.

A show linked to one of these characters would correspond to the know-how of Puy du Fou and would arouse the curiosity of Dutch visitors.

CAPEX (estimated)

CAPACITY

DURATION

5.1.1c



CONFIDENTIAL

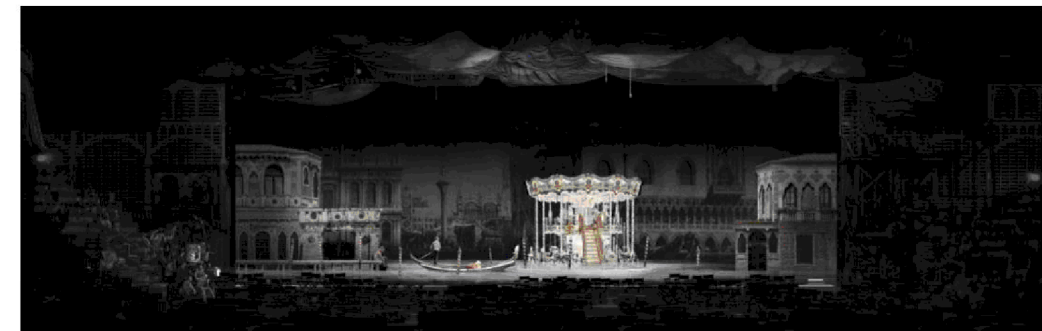
DAY SHOWS

CAPEX (estimated)

CAPACITY

DURATION

5.1.1c



THE DAY OFFER

Additionally, one of **the greatest forces of Puy du Fou** is to reunite people and awake enthusiasm as the audience claps and commits to the shows.

To this extent an indoor show with **a grandstand of 5.1.1c spectators** appears as a great way to illustrate the **epic History of the Netherlands** and complete our offer for our first year of opening.

Depending on the attendance, **this show would be performed 5.1.1c times a day.**

- Epic indoor show : *new project "MIMO"*

CONFIDENTIAL

DAY OFFER

CAPEX
(estimated without water zone)
ACTIVITIES
FLOOR AREA

5.1.1c

THE HISTORICAL VILLAGE

All Puy du Fou theme parks have one (or more) historical villages around which the shows are located. These villages are essential elements to the visitors because they keep them immersed in another dimension, allowing them to access other activities and emotions.

It is within this first historical village that we will find the restaurant, the merchandise area as well as the F&B.

➤ Historical village: *'España, La Puebla Real'*

An immersion in a Dutch harbour of the Netherlands Golden Age.



CONFIDENTIAL

FURTHER SHOWS & DEVELOPMENT



The aforementioned shows would be the basis of our launch program called Phase 1 (launching in April 2026). The development of the theme park would depend on the expected attendance and actual profitability.

If attendance matches our projections in the first year, and intensifies over time, there is space to make further investments and additional shows, for example a bird show.

To this extent, when reached, structural adjustments will also be needed to match the growing demand in terms of parking, F&B and accommodation.

This model relies, of course, on profitability principles such that the linked Capital Expenditures can be self-financed as much as possible.

CONFIDENTIAL

FROM EXCURSION TO DESTINATION

DEVELOPMENT PROGRAM

2. 1st COURSE OF ACTION

PuyduFou®

A STEP-BY-STEP VISION IS NECESSARY
(WIC)



CONFIDENTIAL

ESTIMATED GLOBAL CAPEX AT YEAR 1

Program		Estimated CAPEX in €
Immersive show		5.1.1c
Indoor show		
Village with F&B & merchandising		
Utilities/roads/parking		
Pre-opening costs		
Sub total 1		
Contingency	10% of Sub total 1	
Total CAPEX		

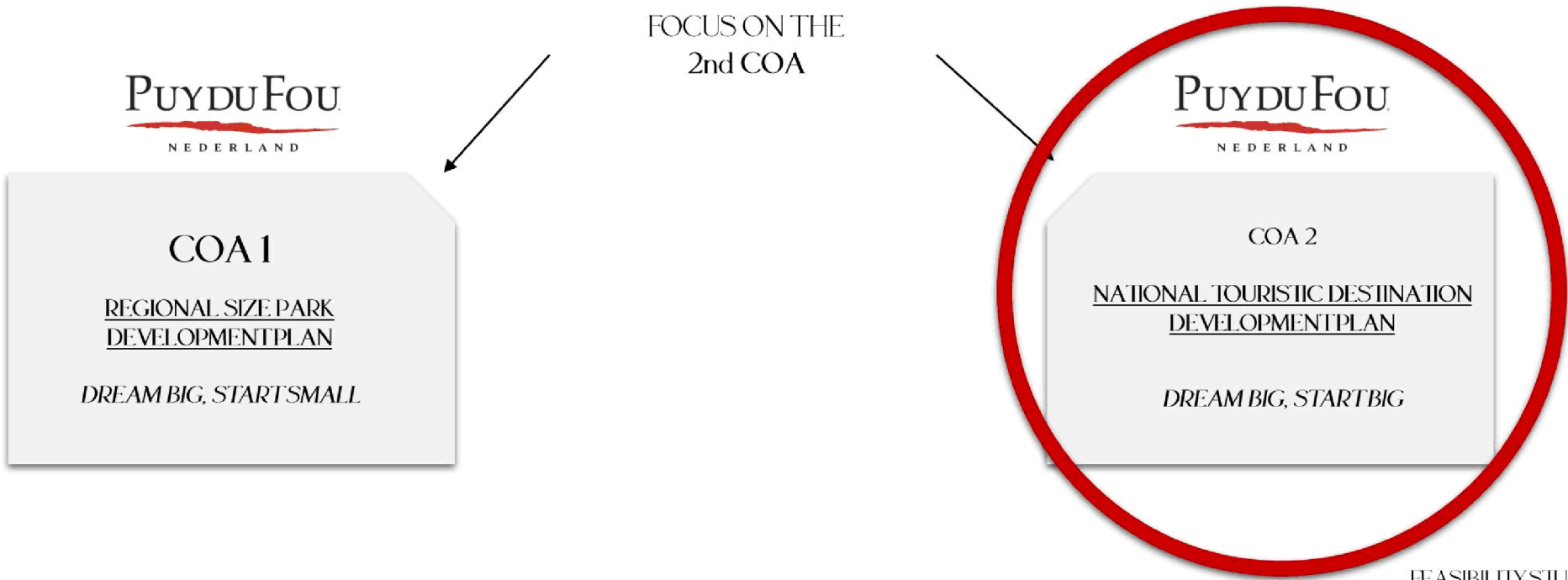
**not included: land purchase & structural landscaping*

CONFIDENTIAL

PUYDU FOU'S VISION

THE FIRST COA PLACES US AS A PARK WITH A REGIONAL DIMENSION.

Now let us focus on a **more ambitious development plan** that will allow us to create a park with a national dimension in year 1.



CONFIDENTIAL

III. 2nd COURSE OF ACTION.

dream big, start big

CONFIDENTIAL

INITIAL OFFER

NATIONAL DIMENSION PARK DEVELOPMENT PLAN

By assuming a **strong attendance for the first year** from a **larger offer of shows** and a duration of one day visit, this **initial offer consists** in the creation of **a tourist destination from the opening**, with a hotel offer and a night show.

We target **4 shows** and **an historical village** with a restaurant, merchandise area and F&B. On top of that, the daily offer will be supplemented by a night show and a hotel. To begin **in April 2026 including a day offer ticket, a night offer ticket and a bundled ticket**. More will follow depending on the attendance evolution.

The advantages of this development plan are:

- **increased penetration rates** linked to a more substantial visitor supply within the park;
- **a higher visit duration** (and an increase in the average basket per visitor);
- **and a large capacity** from the first year.

Attendance target from the first year : 1 250 000 + visitors



CONFIDENTIAL

DAY SHOWS

CAPEX (estimated)

CAPACITY

DURATION

5.1.1c

THE DAY OFFER

An outdoor show with a grandstand of 5.1.1c spectators appears as a great way to illustrate **the epic History of the Netherlands** and complete our offer. Depending on the attendance, this show would be performed 1 to 5 times a day. It could benefit from the infrastructures already present inside the property, especially the cavalry.

➤ Epic Outdoor Show : 'Les Vikings'

A dive into a depth look at an event in Dutch history.



CONFIDENTIAL

DAY SHOWS

THE DAY OFFER

Having a day show is essential as it showcases what a Puy du Fou experience is like to the greatest number of people and plants the first interest seeds into the visitors' minds. For this a walk through show is essential in particular by its large capacity to welcome visitors, but also by the sensational scenery and immersion.

- Walk through Show : *'Le Mystère de La Pérouse'*

An immersion in the Dutch sea explorers.

Hence, to begin with we need a continuous show to welcome as many curious visitors as possible. Like France, the **Netherlands has a strong maritime history**, with well-known names like C. De Houtman, J. Van Heemskerck and M. Tromp.

A show linked to one of these characters would correspond to the know-how of Puy du Fou and would arouse the curiosity of Dutch visitors.

CAPEX (estimated)

CAPACITY

DURATION

5.1.1c



CONFIDENTIAL

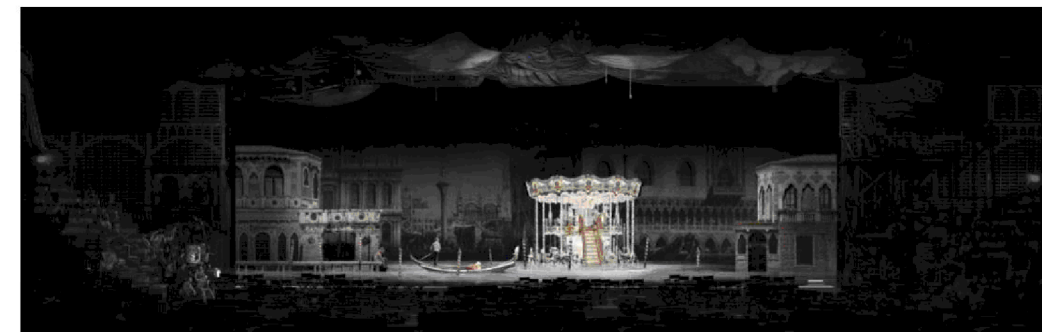
DAY SHOWS

CAPEX (*estimated*)

CAPACITY

DURATION

5.1.1c



THE DAY OFFER

Additionally, one of **the greatest forces of Puy du Fou** is the way it reunites people and awakens enthusiasm as the audiences clap and commit to the shows.

To this extent an indoor show with **a grandstand** that could hold **5.1.1c** **spectators** appears as a great way to illustrate the **epic Netherlands history** and complete our offer for our first year of opening.

Depending on the attendance, **this show would be performed** **5.1.1c** **times a day.**

- Epic indoor show: *new project "MIMO"*

CONFIDENTIAL

DAY SHOWS

CAPEX (*estimated*)

CAPACITY

DURATION

5.1.1c

THE DAY OFFER

Finally, a bird show would be set up.

To this extent an outdoor show with a **grandstand** that could hold **5.1.1c** **spectators** is a great way to illustrate an epic bird show and complete our offer for our first year of opening.

Depending on the attendance, this show would be performed **5.1.1c** times a day.

- Epic bird show: *'Le Bal des Oiseaux Fantômes'*



CONFIDENTIAL

NIGHT OFFER

HOTEL

While managing to capture a sufficient attendance represents our main challenge, to **lengthen the stay** comes second as more than having a positive economic impact on our results, **spending the night within one of our themed hotels is an integral part of a Puy du Fou experience**, literally a supplementary show.

➤ Hotel : *‘Les Îles de Clovis’*

A night in a themed holiday park.

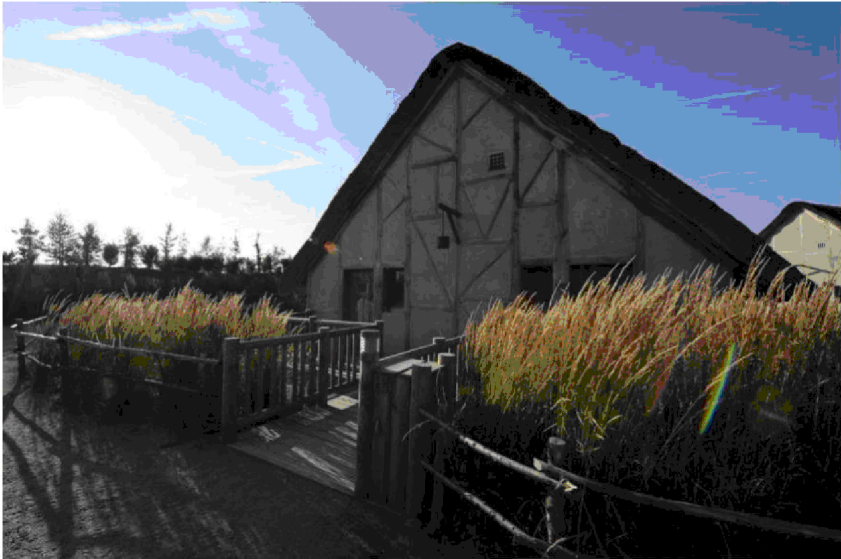
The holiday parks are very popular with the Dutch population, the idea of creating a hotel offer within the theme park corresponding to the visitor's expectations and the Puy du Fou experience. **A more in-depth study of the occupancy rates of holiday parks in the region will have to be carried out** to determine whether the creation of this offer within the theme park can be profitable.

CAPEX (estimated)

CAPACITY

ROOM

5.1.1c



CONFIDENTIAL

NIGHT OFFER

CAPEX (*estimated*)

CAPACITY

DURATION

5.1.1c

NIGHT SHOW

Furthermore, the night is strategic allied as the audience sensations are multiplied tenfold. It allows the full use of Puy du Fou's knowledge in terms of special effects (lighting, pyrotechnic...) to amaze more and more the spectators in a story where classical music and special effects cause the spectator to feel unique emotions.

➤ Night Show : *'Les Noces de Feu'*

With regard to economics, having a night offer lengthens the stay duration and makes a good reason to create a hotel. Overall, it should maximize the average spending basket of our visitors.



CONFIDENTIAL

DAY OFFER

THREE HISTORICAL VILLAGES

All Puy du Fou theme parks have at their centre one (or more) historic villages around which the shows are located. These villages are the essential elements for any visitor immersion because they keep the visitor suspended in another dimension and allow him/her to access other activities & emotions.

It is within this first historic village that we will have the restaurant, the merchandise area as well as the F&B.

➤ Historical village : *'España, La Puebla Real'*

An immersion in a Dutch harbour of the Netherlands Golden Age.

In addition to this first historic village that will be the visitor's entry point into the park, **we recommend two other additional historic villages** to further diversify the visitor experience.

- Additional historical village
- Additional historical village

CAPEX FOR 3
(estimated without water zone)
ACTIVITIES
FLOOR AREA

5.1.1c



CONFIDENTIAL

PARK OFFER AT YEAR 1

DEVELOPMENT PROGRAM

3. 2nd COURSE OF
ACTION

PuyduFou®

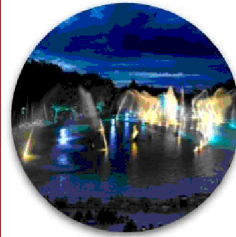


BIRD SHOW



HISTORICAL
VILLAGE

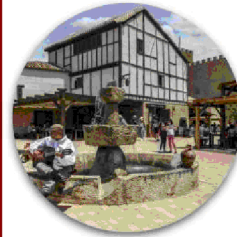
*with
Merch area and F&B*



NIGHT SHOW



IMMERSIVE
SHOW



HISTORICAL
VILLAGE

*with
Merch area and F&B*



INDOOR
SHOW



HISTORICAL
VILLAGE

*with
Merch area and F&B*



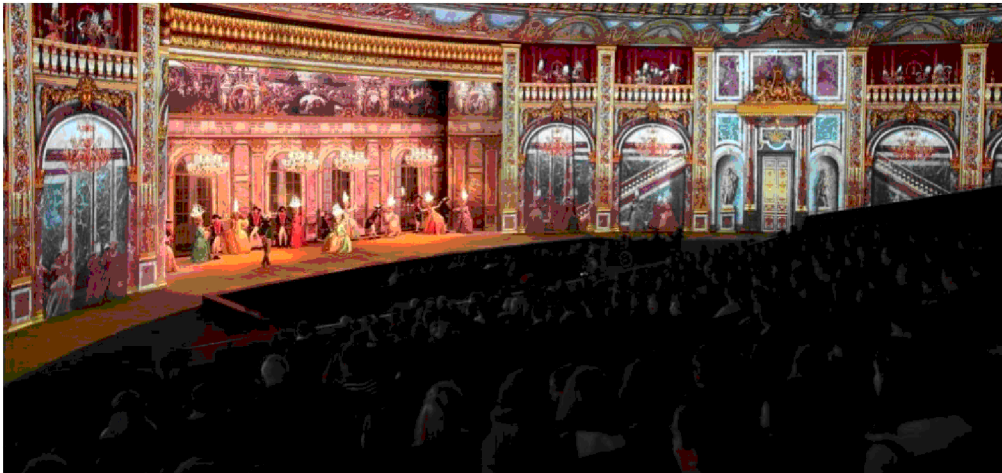
EPIC
OUTDOOR
SHOW



HOTEL

CONFIDENTIAL

FURTHER SHOWS & DEVELOPMENT



The aforementioned shows would be the basis of our launch program called Phase 1 (launching in April 2026). Then after, the development of the theme park would depend on the expected attendance and actual profitability.

If attendance matches our projections in year 1, and intensifies over time, there is space to make further investments and additional shows for example another immersive show & an epic indoor show.

To this extent, when reached, structural adjustments will also be needed to match the growing demand in terms of parking, F&B and accommodation.

Naturally, this model relies on profitability principles such that the linked Capital Expenditure can be self-financed as much as possible.

It should also be mentioned that a theme park of this size will be very difficult to achieve by April 2026. In our experience, an additional one-year delay for opening is to be expected.

CONFIDENTIAL

A TOURIST HOTSPOT FROM THE YEAR 1

DEVELOPMENT PROGRAM

3. 2nd COURSE OF ACTION

PuyduFou®



One day offer

- 1st attendance goal : 1.25 M+ visitors
- 4 shows indoor & outdoor
- 1 night show & hotel
- one day visit

Consolidate the tourism destination

- 2nd attendance goal : 1.5 M+ visitors
- 2 additionnal indoor shows
- new restaurants & shops

A major tourist hotspot in Netherlands

- 4th attendance goal : 1.75 M+ visitors
- MICE market
- 1 additionnal outdoor epic arena show
- 2 additionnal hotels

CONFIDENTIAL

ESTIMATED GLOBAL CAPEX AT YEAR 1

Program	Estimated CAPEX in €
Epic outdoor show	5.1.1c
Immersive show	
Indoor show	
Bird show	
Night show	
Hotel	
Village with F&B & merchandising (*3)	
Utilities/roads/parking	
Pre-opening costs	
Sub total 1	
Contingency 10% of Sub total 1	
Total CAPEX	

*not included: land purchase & structural landscaping

CONFIDENTIAL



BUSINESS MODEL APPROACH

1. 1st COURSE OF ACTION : BUSINESS CASE
2. 2nd COURSE OF ACTION : BUSINESS CASE
3. KEYPOINTS FOR SUCCESS
4. PUYDU FOU RECOMMENDATIONS
5. CONCLUSION FOR OUR APPROACH
6. ECONOMIC BENEFITS FOR THE AREA

I.1st COURSE OF ACTION : BUSINESS CASE.

CAPITAL EXPENDITURE

FINDING THE BEST LAUNCHING RECIPE WITH ECONOMIC CONCERNS

With respect to the current relatively moderate attendance, a lot of unknown exists such that the economic commitment has to be carefully measured.

To this extent, we offer a sustainable model, including Puy du Fou's finest shows and linked structural adjustments for a total amount of :

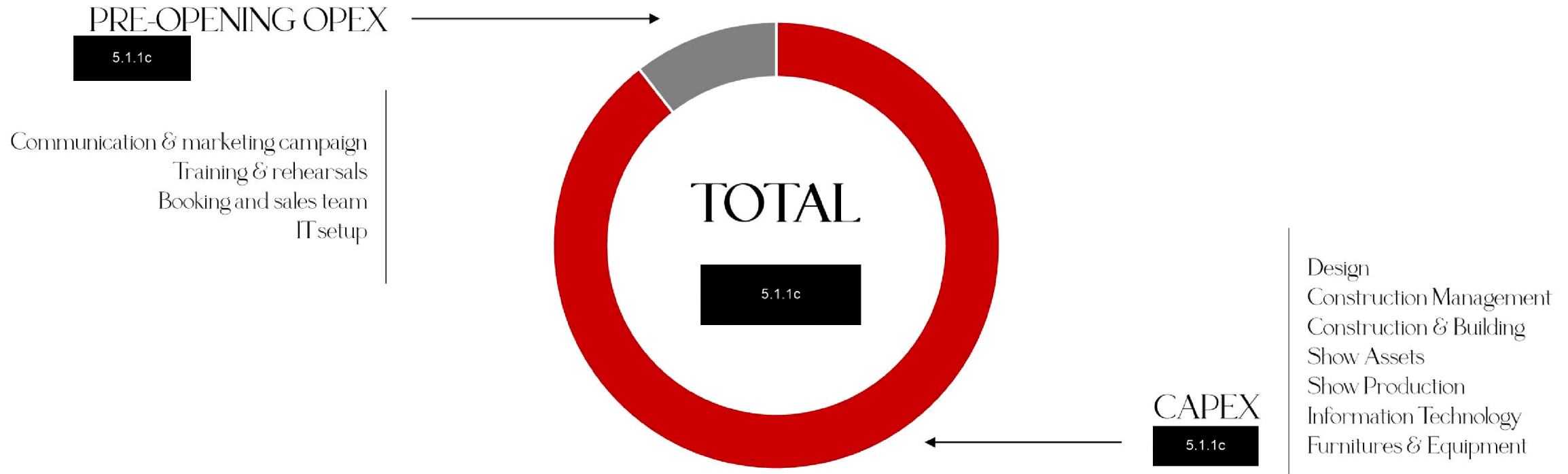
≈ € **5.1.1c** million

This initial CAPEX allows a sufficient artistic degree of freedom with the development of an appealing offer and yet, it limits the economic risks.



CONFIDENTIAL

FINANCIAL NEEDS



CONFIDENTIAL

PRICING APPROACH BENCHMARK (WIP)

	Type	Location	Price TTC (Adult Ticket) in €	average length of stay (in hours)	entertainment value / h
Wildlands Aventures	Zoo	Emmen	27,5	3,5	7,9
Giethoorn	Channel City	Meppel	30	3	10,0
Archeon	Historical shows	Alphen - Rhin	23,9	2,5	9,6
Drouwenerzand	Amusement Park	Drouwen	15,5	2	7,8
Slagharen	Amusement Park	Slagharen	29,9	3,5	8,5
Walibi	Amusement Park	Elburg	38	4	9,5
Toverland	Amusement Park	Sevenum	31	3,5	8,9
Efteling	Amusement Park	Tilbourg	42	4	10,5
Average			29,73	3,3	9,1

*data from Phase #1 with updates

Average single price ticket for large and medium-sized Dutch parks :
€ 29,70 (incl. VAT) for a basic ticket.

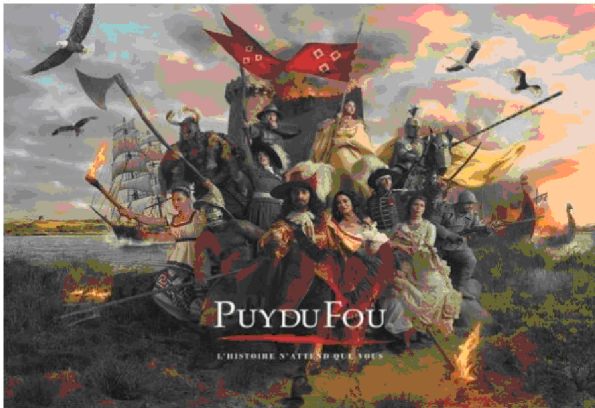
CONFIDENTIAL

WEIGHTING OF THE ENTRANCE TICKET

BUSINESS MODEL
APPROACH

I.1st COA : BUSINESS
CASE

PuyduFou®



PUYDU FOU
FRANCE

Single adult price ticket

€ 5.1.1c

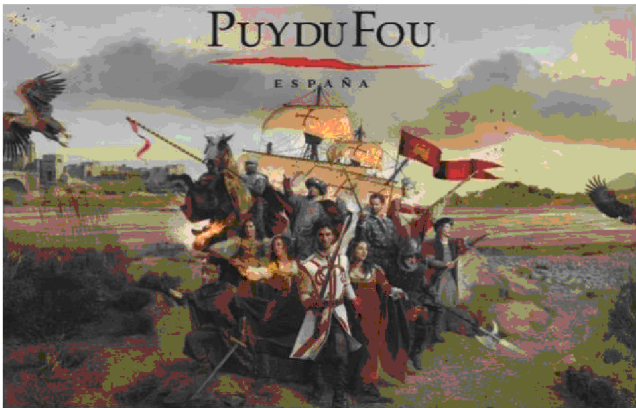
REGIONAL DIMENSION PARK



PUYDU FOU
MEPPEL
EXPERIENCE

5.1.1c

For a single adult price ticket



PUYDU FOU
ESPANA

Single adult price ticket

€ 5.1.1c

CONFIDENTIAL

REVENUE HYPOTHESES

REVENUE

As mentioned earlier, a **single day price admission** will be implemented.

Then, the pricing strategy should aim at finding a balance between affordability, right price-signal and competitive environment.

In addition, since the offer should be completed by new shows in the following year (subject to favourable conditions), keeping margin is necessary to increase the prices.

The initial prices will be :

➤ € **5.1.1c** (incl. VAT) for the day offer

The price of the ticket for a day **will increase over time** depending on the expansion of the park in the next phases of development, novelties and attendance.



CONFIDENTIAL

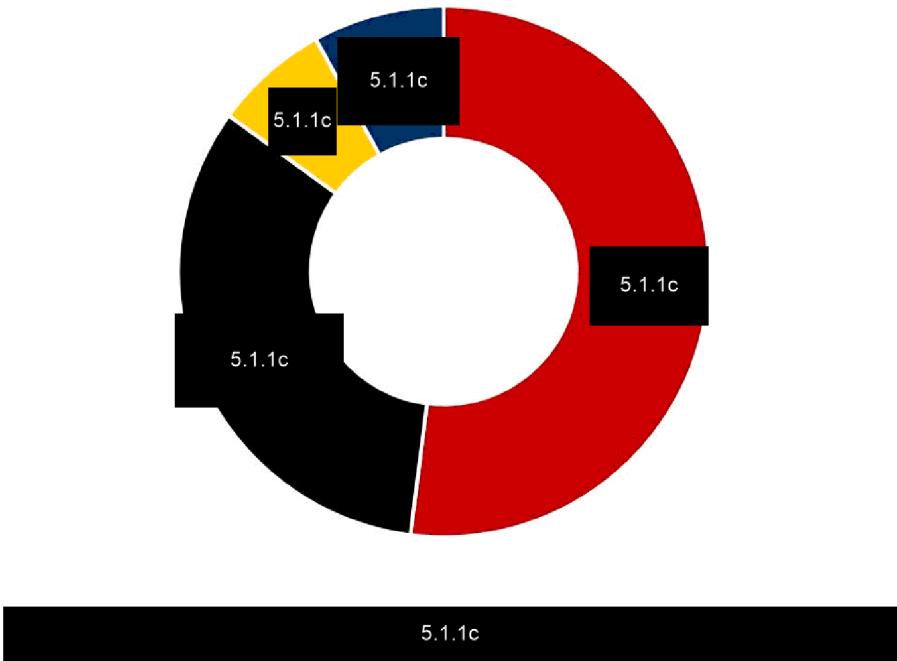
AVERAGE BASKET DETAILS IN DUTCH PARKS

A RELATIVELY HIGHER TURNOVER FOR TICKETS AND LESS FOR F&B AND MERCHANDISING



The Puy du Fou Meppel will generate a part relatively larger portion of its revenue from ticket sales and a relatively lower portion in F&B and Merchandising. No revenue will be generated from the hotel industry or the MICE market until the structures related to these markets are created.

Average basket details for Dutch parks



*data : Ecorys report

CONFIDENTIAL

AVERAGE BASKET DETAILS FOR PUYDU FOU PARKS

BUSINESS MODEL
APPROACH

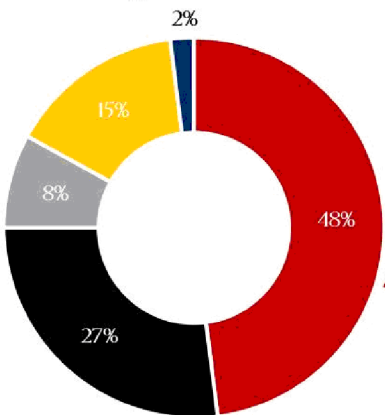
1st COA : BUSINESS
CASE

PuyduFou®

PUYDUFOU

5.1.1c

Average basket details



5.1.1c

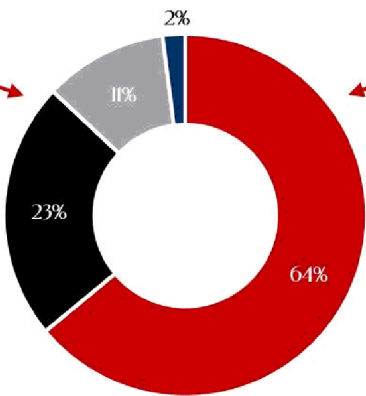
PUYDUFOU

N E D E R L A N D

REGIONAL DIMENSION PARK

Average basket details

estimate

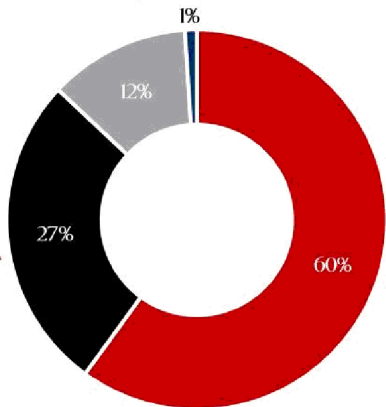


5.1.1c

PUYDUFOU

5.1.1c

Average basket details



5.1.1c

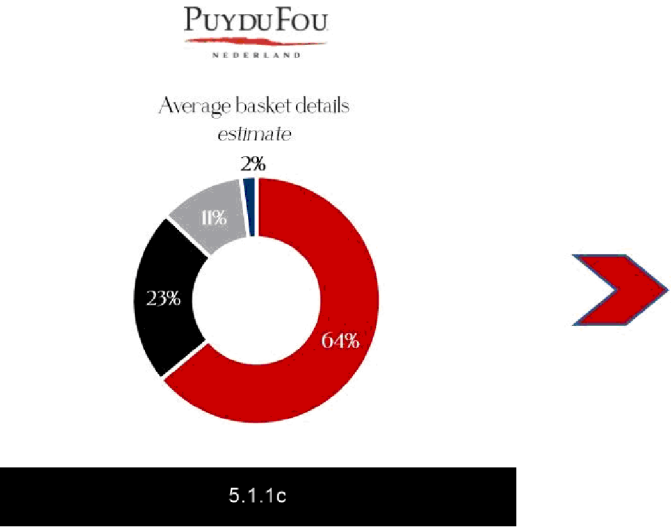
CONFIDENTIAL

AVERAGE BASKET: PRICING APPROACH

BUSINESS MODEL
APPROACH

1st COA : BUSINESS
CASE

PuyduFou®



AVERAGE BASKET IN DUTCH PARKS (excl. VAT), 2019

Statistics Netherlands (CBS) has determined that in 180 Dutch theme parks, an average of € 24.95 was spent on entrance fees, about € 6.67 per visitor was spent in the park's restaurants and about € 1.73 was spent receiving in other income, including merchandising in the park's shops.
In total, each visitor brought in € 33.35 to the theme parks.

ESTIMATION OF VISITOR AVERAGE BASKET FOR THE 1st YEAR

excl. VAT	in €	% increase / inflation
Ticket price for adult admission		
Admission yield (70%)		
F&B average basket	5.1.1c	
Merch average basket		
Other(s)		
TOTAL (excl. VAT)	5.1.1c	

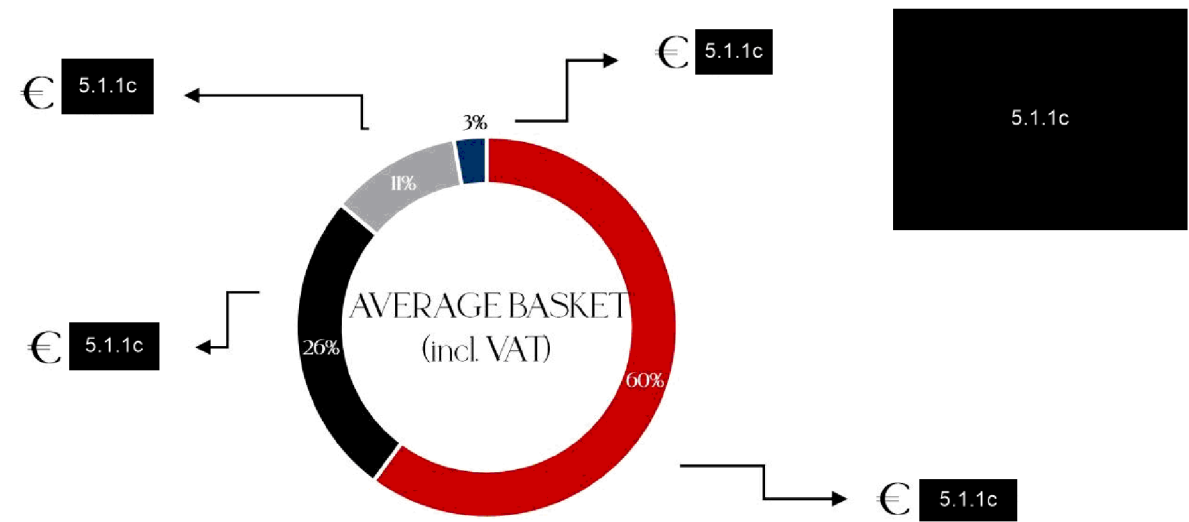
From Puy du Fou Signature data



CONFIDENTIAL

AVERAGE BASKET: PRICING APPROACH

BASKET OF EXPENDITURES



Average basket for merchandising has been determined accordingly with the current performances which are expected to improve once Puy du Fou is on the counter.

The average basket for food & beverage takes into account the fact that visitors are likely to enjoy the restaurants at lunch and dinner.

CONFIDENTIAL

AVERAGE BASKET: 10-YEAR PROJECTION

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Admission	Headline Price incl VAT	5.1.1c									
	Headline Price excl VAT										
	Admission Yield										
Food & Beverage	Ticket Average Basket incl VAT										
	Ticket Average Basket excl VAT										
Merchandising	Average basket incl VAT										
	Average basket excl VAT										
Others	Average basket per visitor incl VAT										
	Average basket per visitor excl VAT										
TOTAL	Average basket per visitor incl VAT										
	Average basket per visitor excl VAT										

CONFIDENTIAL

ATTENDANCE FORECASTS

GENERAL CONSIDERATIONS

Based on the analysis of the catchment area and its different markets, we can establish a first forecast of the attendance in Puy du Fou Meppel for a regional dimension park.

In that purpose, we used a different penetration rate for each market. This rate is defined according to industry practices, but also to Puy du Fou's expertise.

Of course, such rates are acceptable for a medium-sized park with a half day of visit in a first time. These penetration rates will grow up with the park development and if this effort is supported by an adequate marketing strategy on these different markets.



CONFIDENTIAL

ATTENDANCE FORECASTS

SELECTED PENETRATION RATES

PENETRATION RATES FOR A REGIONAL DIMENSION PARK

	Average European Theme Parks	Average Puy du Fou France	Meppel selected rates
0 - 1 hr resident	13.13 %	5.1.1c	
1 - 2 hr resident	5.40 %		
Domestic tourist	4.43 %		
International tourist	3.47 %		



PENETRATION RATES TO APPLIED	
PRIMARY MARKET	5.1.1c
SECONDARY MARKET	
DOMESTIC TOURIST	
WESTERN GERMAN	
REST OF INTL TOURISM	

CONFIDENTIAL

ATTENDANCE FORECASTS OVER 10 YEARS

(C) OPTIMAL ATTENDANCE ('000)

PRIMARY MARKET		-	5.1.1c									
SECONDARY MARKET		-										
TOTAL RESIDENT MARKET		-										
DOMESTIC TOURIST		-										
WESTERN GERMAN		-										
REST OF INT'L TOURISM		-										
TOTAL TOURIST MARKET		-										
TOTAL (C)		2021	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
		-	5.1.1c									

CONFIDENTIAL

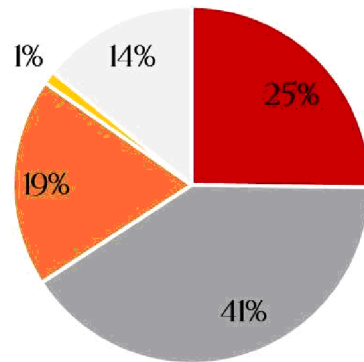
VISITOR MIX

BUSINESS MODEL
APPROACH

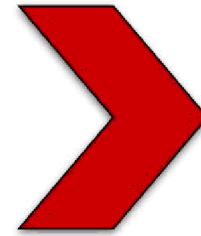
1st COA : BUSINESS
CASE

PuyduFou®

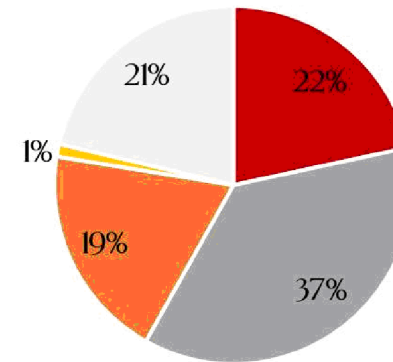
VISITOR MIX EXPECTATION
YEAR 1



5.1.1c



VISITOR MIX EXPECTATION
YEAR 10



5.1.1c

CONFIDENTIAL

ATTENDANCE FORECAST

In a medium-sized theme park, **with low penetration rates**, we can **target more than 945,000 potential visitors**. We want a **realistic approach** ; we will **not be able to reach 100%** of these potential visitors.

That is **why** our attendance target is **750,000 visitors** for year 1.

This prospect **reduces our exposure** in the event of a smaller than expected attendance. And leaves us with better prospects of evolution in terms of development. That is why we **project ourselves within a realistic attendance scenario**, with **80% of optimal attendance**.

ATTENDANCE FORECAST OVER 10 YEARS : OPENING HYPOTHESIS 2026
(optimal perspective)

(000)

OPTIMAL ATTENDANCE FORECAST	2021	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	-	5.1.1c									

This table takes into account an evolution of penetration rates of **5.1.1c** per year and **5.1.1c** per new show, as well as marketing & communication of the theme park.

CONFIDENTIAL

PUY DU FOU FEES



PUY DU FOU FEES

As a partner and operator of the park project in Meppel. The remuneration of the Puy du Fou will be around 3 points :

- **Management Fees** : to ensure the implementation and smooth running of the shows and their team over the years
- **IP Fee** : 5.1.1c of overall turnover
- **Success Fees** : profit sharing to be discussed with partners

CONFIDENTIAL

OPERATING EXPENSES

LABOUR BUDGET

Counting the staff required for the proper functioning of a regional dimension Meppel park, we estimate that approximately 5.11c FTEs would be needed in year 1. This includes seasonal jobs of actors to ensure the proper functioning of the shows, reception teams, parking, catering, etc. as well as yearly FTEs for office staff.

As a result of the planned development phases of the park, FTE requirements will increase by 5.11c per year.

Our business case takes this data into account as well as the salary cost for each employee.

Labour budget represents 5.11c of overall turnover (excl. F&B).



CONFIDENTIAL

OPERATING EXPENSES

COGS

The expenses included in the sale of each Park merchandise item is calculated according to our internal database and will be adapted according to the F&B offer and merchandising present within the theme park project.

In the Puy du Fou theme parks, as in all other European parks, this direct production budget is higher for F&B than for merchandising.

We anticipate that for our park project in Meppel, these costs will be:

- Food & Beverage (*outsourced*): 5.1.1c
- Merchandising: 5.1.1c
- Other(s) (additional services) 5.1.1c



CONFIDENTIAL

OPERATING EXPENSES

MARKETING

The marketing budget related to the operation of the theme park will represent the same percentage of the ticketing turnover as that dedicated within our parks in France and Spain.

This percentage will slowly decrease over time as the park develops.

The budget related to marketing will be 5.1.1c on the overall revenue of ticketing for year 1.



CONFIDENTIAL

OPERATING EXPENSES



SHOWS BUDGET

It represents all the necessary budget that a show needs to operate (including maintenance and utilities). At Puy du Fou, each show is unique and requires a very specific budget.

For this 1st development plan, the shows budget required in the first phases of opening will be less important due to the reduced offer of shows. But they will intensify over time.

We already know the budget that our shows require, which is why we can easily apply them for our theme park project in Meppel.

Shows budget represents **5.1.1c** of overall turnover.

CONFIDENTIAL

OPERATING EXPENSES

OVERHEADS

Overheads are related to the day-to-day running of the business. Unlike operating expenses, overheads cannot be traced to a specific budget unit or business activity. Instead, they support the overall revenue-generating activities of the business.

From the internal data of Puy du Fou France and Puy du Fou España, we can estimate them for our project in Meppel for a regional dimension park.

Overheads represent **5.11c** of overall turnover (excl. F&B).



CONFIDENTIAL

OPERATING EXPENSES



LEASE

Puy du Fou will pay a lease for the land which will represent :

- 5.1.1c of the overall turnover per year of operation & capped at 5.1.1c
- rented area : 81 ha

It should also be remembered that the real profitability will be through the economic benefits that a Puy du Fou theme park will bring to the city of Meppel as well as to the region.

PROJECTED P&L

BUSINESS MODEL
APPROACH

1.1st COA : BUSINESS
CASE

PuyduFou®

REALISTIC SCENARIO : 80 % OF OPTIMAL ATTENDANCE

(000)		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Attendance													
	Tickets sold (Visitors)	-											
Average Baskets (incl. Tax) per visitor													
	Ticketing	-											
	F&B	-											
	Merchandising	-											
	Others	-											
Turnover (excl. VAT)													
	Admission	-											
	F&B	-											
	Merchandising	-											
	Others	-											
OPEX													
	Labour Cost	-											
	COGS (F&B, Mer, Oth)	-											
	Marketing	TO adm											
	Show costs (including maintenance & utilities)	-											
	Overheads	TO excl F&B											
	Other Costs	-											
	PDF Fees	-											
	IP & Mgt Fee	-											
EBITDAR		-											
Lease		-											
EBITDA		-											

CONFIDENTIAL

RISK MATRIX

RISKS REPORT BY LEVEL OF IMPORTANCE

LOW → MODERATE → MEDIUM → HIGH

	LOW	MODERATE	MEDIUM	HIGH
POLITICAL RISKS	Political hazards	Political manipulation of the project		
ADMINISTRATIVE RISKS	Delay in granting the License Permit	Show regulations		
COMMERCIAL RISKS	Low attendance	Ineffective communication policy	Wrong targeting and low visitors' responsiveness	
ECONOMIC & FINANCIAL RISKS	Underestimation of the pricing policy	Overestimation of the pricing policy	Lack of Labour force	
	Debt financing	Costs overspending	Inflation	
TECHNOLOGICAL & TECHNICAL RISKS	Problem of connection to hydro-electric power	Delay in construction	Poor quality of works	
ECOLOGICAL & ENVIRONMENTAL RISKS	Too big ecological footprint for the region	Ecologist cabal		

CONFIDENTIAL

SWOT ANALYSIS : COA 1

STRENGTHS

- requires less initial investment & less labour force
- resilient to low attendance
- modest park project, therefore easier to get accepted by the community
- avoids exposing oneself too strongly in certain areas (eg. the hotel offer)

WEAKNESSES

- low impact on penetration rates in the various tourism markets
- low offer of shows
- expensive ticket for offer in Year 1
- delay in granting the License Permit

OPPORTUNITIES

- adaptability to new market challenges phase by phase
- step-by-step development only when economic objectives are achieved
- make our place little by little in a very competitive market

THREATS

- very strong competition in the region which risks overshadowing a small park
- difficulty for communication and marketing to attract visitors in the early years of the project
- shortage of qualified manpower
- green activists

II. 2nd COURSE OF ACTION : BUSINESS CASE.

CAPITAL EXPENDITURES

FINDING THE BEST LAUNCHING RECIPE WITH ECONOMIC CONCERNS

With respect to the current higher attendance due to a larger park, a lot of unknowns subsist such that the **economic commitment has to be carefully measured**.

To this extent, we offer a sustainable model, including Puy du Fou's finest shows and linked structural adjustments for a total amount of :

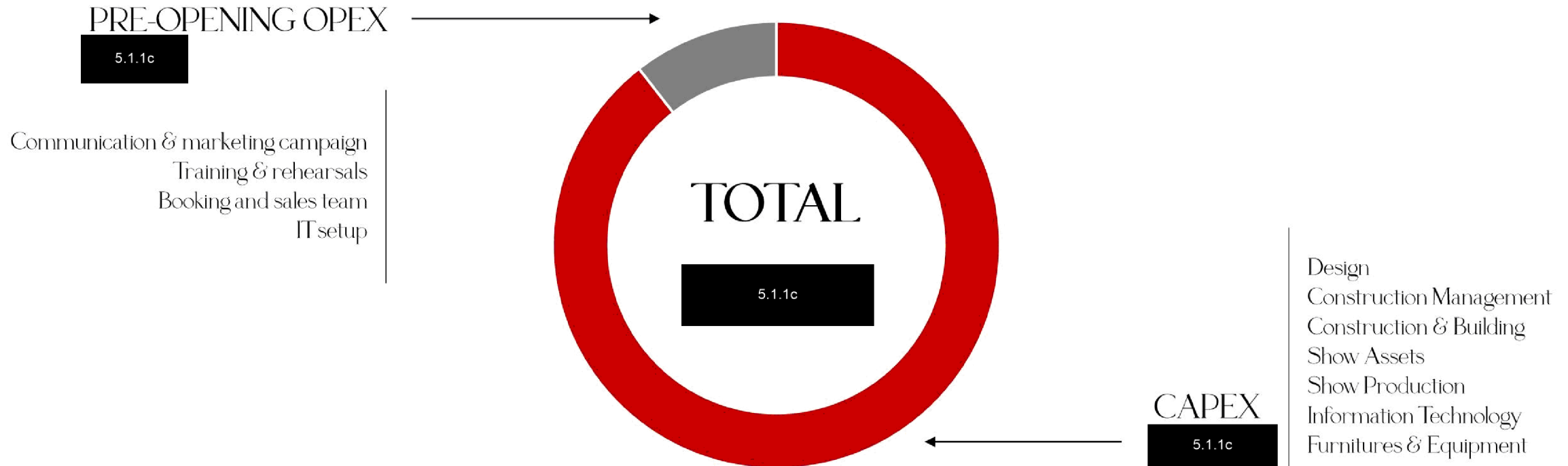
≈ € **5.1.1c** million

This initial CAPEX allows a sufficient artistic degree of freedom with the development of an appealing offer and yet, it limits the economic risks. Later on, further investments will be considered once we have proven our profitability and collected more market experience.



CONFIDENTIAL

FINANCIAL NEEDS



CONFIDENTIAL

MANAGEMENT OF THE OPERATIONS



Puy du Fou will ensure the operation of the park. This means that Puy du Fou will be responsible for the sales, marketing and communication, the day-to-day running of the shows, as well as the casting and training of local cast and crews, which will be managed and coached by internal experts.

Due to this operational model, please note that we wish the shows to be « Puy du Fou » branded. It will therefore benefit from the support of Puy du Fou Group as a guarantee of quality and excellence.

CONFIDENTIAL

PRICING APPROACH BENCHMARK (WIP)

	Type	Location	Price TTC (Adult Ticket) in €	average lenght of stay (in hours)	entertainment value / h
Slagharen	Amusement Park	Slagharen	29,9	3,5	8,5
Walibi	Amusement Park	Elburg	38	4	9,5
Toverland	Amusement Park	Sevenum	31	3,5	8,9
Efteling	Amusement Park	Tilbourg	42	4	10,5
Average			35,23	3,8	9,42

**data from Phase #1 with updates*

Average single price ticket for large-scale Dutch parks :
€ 5.1.1e (incl. VAT) for a basic ticket.

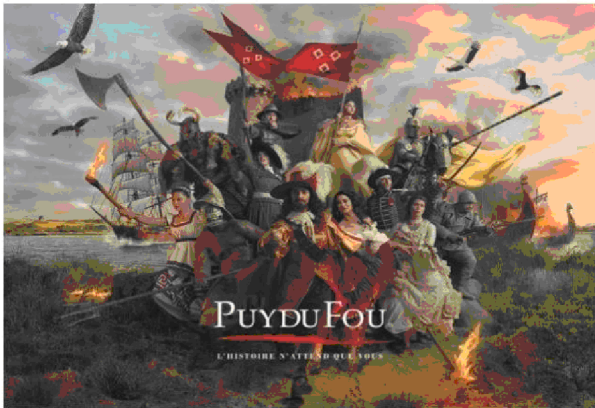
CONFIDENTIAL

WEIGHTING OF THE ENTRANCE TICKET

BUSINESS MODEL
APPROACH

2. 2nd COA : BUSINESS
CASE

PuyduFou®



PUYDUFOU
FRANCE

Single adult price ticket

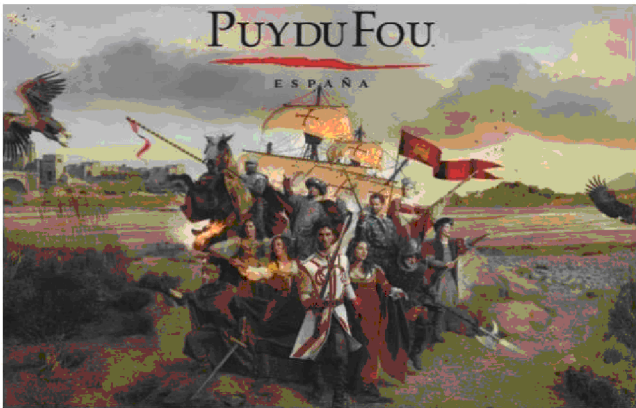
€ 5.1.1c

NATIONAL TOURIST DESTINATION



€ 5.1.1c

For a single adult price ticket



PUYDUFOU
ESPANA

Single adult price ticket

€ 5.1.1c

CONFIDENTIAL

REVENUE HYPOTHESES

REVENUE

As mentioned earlier, a **single day price admission** will be implemented, giving access to the night show.

Then, the pricing strategy should aim at finding a balance between affordability, right price-signal and competitive environment.

The planned **5.1.1c** of annual opening will gradually increase from year 2 in order to reach the **5.1.1c** of opening 8 years later.

In addition, since the offer should be completed by new shows in the following year (subject to favourable conditions), keeping the option open is necessary to increase the prices.

The initial prices will be :

➤ **5.1.1c** (incl. VAT) for the day offer & the night show.

The price of the ticket for a day **will increase over time** depending on the expansion of the park in the next phases of development, novelties and attendance.



CONFIDENTIAL

HOTEL FINANCIAL PROJECTIONS

GENERAL CONSIDERATIONS

As explained earlier, a **hotel offer can be interesting to set up** within this development plan from the first year of operation. And to detach ourselves from the competition of the sector, we **propose the creation of a 4 star themed holiday park**.

Our financial projections are based on the creation of **5.1.1c** letting units in total. We recommend that this holiday park is **developed with a significant number of larger family rooms** in order to position the property as a family ‘resort’ holiday park. Standard accommodation units **comprising of 5.1.1c ‘Family’ rooms**, approximately **5.1.1c**. They should be configured to **accommodate up to four people** (typically two adults and two children) and comprise of double/twin beds plus two full size bunk beds, ideally in their own recessed area within the room bay.

One restaurant and one lounge/bar is recommended, in particular to satisfy the needs of visitors during dinner and breakfast times. **Breakfast is included** in the ticket price.

PRELIMINARY DEVELOPMENT PROGRAMME RECOMMENDATIONS		
Programme	Size / Capacity (in Sqm)	Number
Rooms	5.1.1c	5.1.1c



CONFIDENTIAL

HOTEL FINANCIAL PROJECTIONS

ROOM OCCUPANCY

We project within our holiday park the same occupancy rate as that of our hotels in Puy du Fou France, and weighted with the current hotel market on the outskirts of Meppel.

According to the data we have been given, an offer of 5.1.1c additional rooms is in line with the expansion of the hotel market in the region and remains below the 5.1.1c additional rooms that can be created in the region.

As a result, we expect a high occupancy rate during opening weekends and lower on weekdays. This occupancy rate will remain stable.

PROJECTED ANNUAL AVERAGE ROOM OCCUPANCY					
YEAR	2026	2027	2028	2029	2030
WEEK-END DAYS % OCCUPANCY	5.1.1c				
WEEK DAYS % OCCUPANCY					



CONFIDENTIAL

HOTEL FINANCIAL PROJECTIONS

ROOM OCCUPANCY PROJECTION FOR THE 1st HOLIDAY PARK

			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
Total Capacity (number of room nights)			5.1.1c										
		Weekend capacity											
		Week days capacity											
DEMAND													
Hotel demand		Weekend days booked nights											
		Week days booked nights											
		Total booked nights											
People per room 2,10		Weekend days visitors demand											
		Week days visitors demand											
		Total Hotel stays (Visitors)											

CONFIDENTIAL

HOTEL FINANCIAL PROJECTIONS

TICKETTARIF

The ticket price for one person, for one night will vary at weekends, during the high booking season. The average increase in the ticket per year will be 5.1.1c in addition to inflation. The price for one night does not include the price of the 1 day park ticket.

- Week-ends : 1-night ticket at 5.1.1c
- Week days : 1-night ticket at 5.1.1c

Basic Ticket		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	1-night ticket Headline Price incl. VAT								
	1-night ticket Headline Price excl. VAT	5.1.1c							
	Admission Yield								

The hotel offer also has an impact on the consumption of F&B within the park. In Puy du Fou France, the arrival of a hotel offer has led to an increase in consumption within the park.

It is estimated that 5.1.1c of customers will consume a meal or a snack in one of the park's points of sale in Meppel.

HOTEL FINANCIAL PROJECTIONS

BUSINESS MODEL
APPROACH

2. 2nd COA : BUSINESS
CASE

PuyduFou®

F&B

Our projection in the consumption of F&B by the customers of our holiday parks includes a weighting of our internal data following the launch of our 1st hotel (*la Villa Gallo-Romaine*).

On average, **5.1.1c** of customers will consume a meal on the park or in the restaurant and **5.1.1c** will consume other F&B (drinks, snacks, etc.).

The average amount spent (incl VAT) can be estimated at :

- **5.1.1c** for dinner
- **5.1.1c** for others F&B

With all this data, we can have a first financial approach to our night offer.



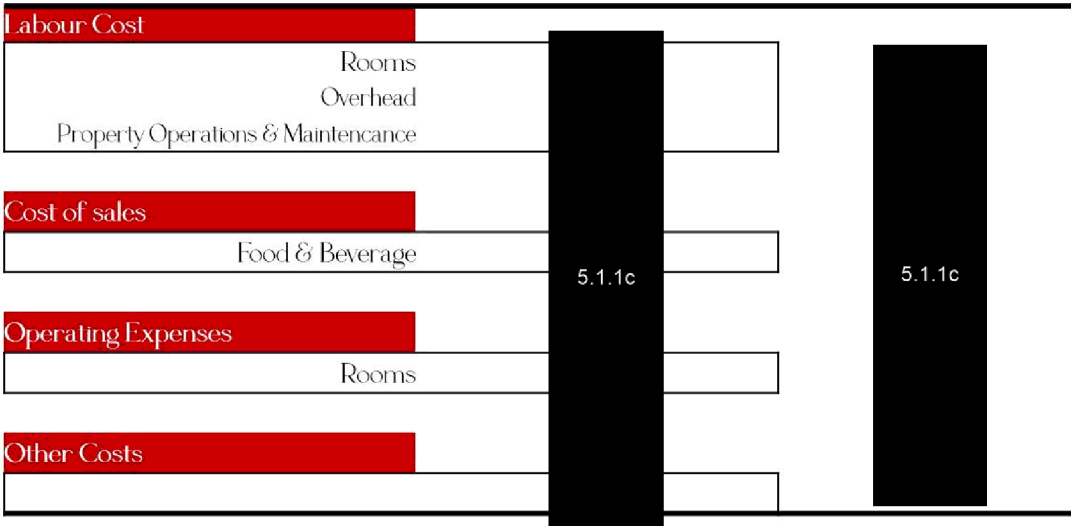
CONFIDENTIAL

HOTEL FINANCIAL PROJECTIONS

OPERATING BUDGET

Projected costs of sales for the proposed holiday park offer are **consistent within international standards** of a 4-Star hotel operational in the Netherlands. In particular, they also emphasise the high costs associated with quality food and beverage provision.

Operating expenses, as with other hotel costs, are **estimated** for this project based on the experience of comparable hotel operational standards throughout the Netherlands provinces.



CONFIDENTIAL

HOTEL FINANCIAL PROJECTIONS

RECAP : HOTEL FINANCIAL PROJECTIONS

(000)		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	Booked nights										
	Hotel Attendance										
	REVENUES										
	Rooms										
	Food & Beverage										
	OPEX										
	Labour Costs										
	Cost of sales										
	Operating Expenses										
	Other Costs										
Excl costs for the park	EBITDA										

2 additional accommodations

5.1.1c

CONFIDENTIAL

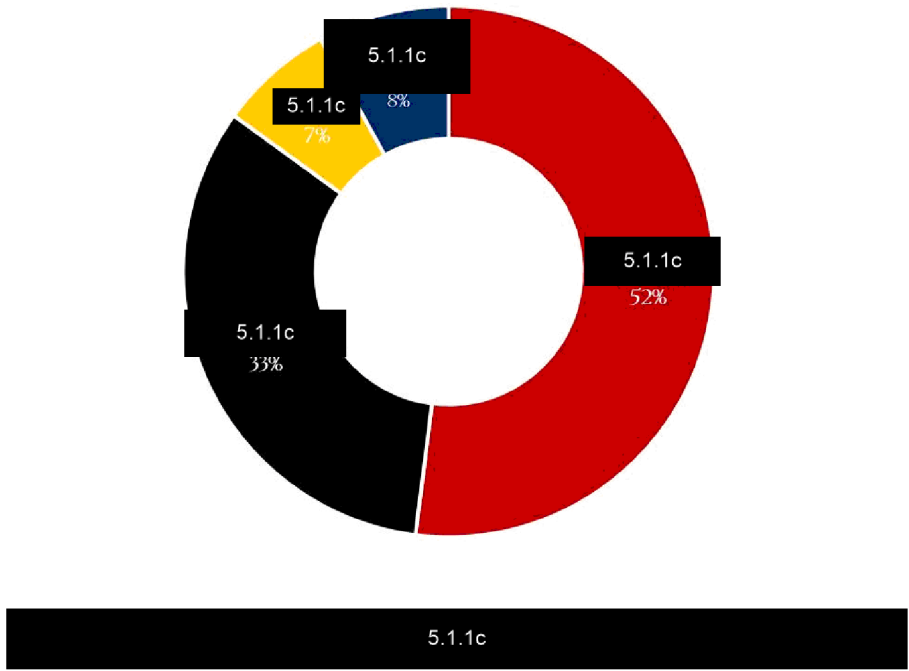
AVERAGE BASKET DETAILS IN DUTCH PARKS

A RELATIVELY HIGHER TURNOVER FOR TICKETS AND LESS FOR F&B AND MERCHANDISING



The Puy du Fou Meppel will generate a part relatively larger of its revenue from ticket sales and a relatively larger portion low in F&B and merchandising Part of the revenue will also be linked to the hotel offer of the park but will represent a smaller share in the average basket of visitors than that of the other parks. No revenue will be generated from the MICE market until the structures related to these markets are created.

Average basket details for Dutch parks



*data : Ecorys report

CONFIDENTIAL

AVERAGE BASKET DETAILS FOR PUYDU FOU PARKS

BUSINESS MODEL
APPROACH

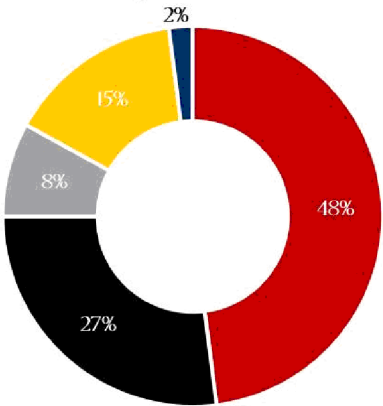
2. 2nd COA : BUSINESS
CASE

PuyduFou®

PUYDUFOU

5.1.1c

Average basket details



5.1.1c

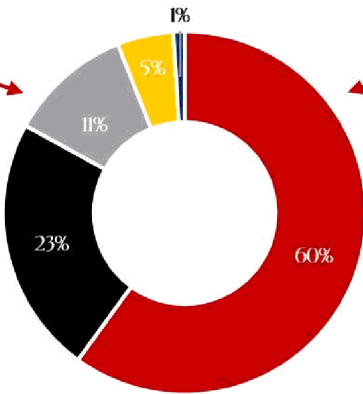
PUYDUFOU

N E D E R L A N D

NATIONAL DIMENSION PARK

Average basket details

estimate

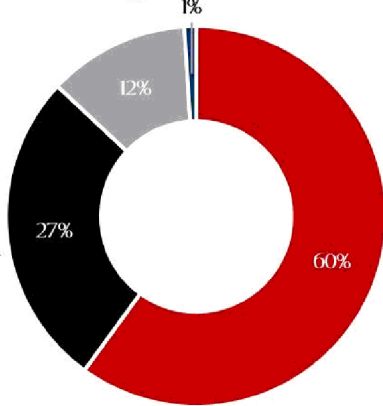


5.1.1c

PUYDUFOU

5.1.1c

Average basket details



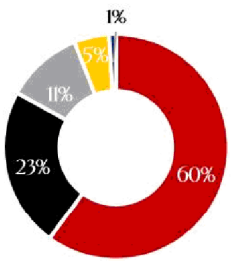
5.1.1c

CONFIDENTIAL

AVERAGE BASKET: PRICING APPROACH



Average basket details
estimate



5.1.1c

AVERAGE BASKET IN DUTCH PARKS (excl. VAT), 2019

Statistics Netherlands (CBS) has determined that in 180 Dutch theme parks, an average of € 24.95 was spent on entrance fees, about € 6.67 per visitor was spent in the park's restaurants and about € 1.73 was spent receiving in other income, including merchandising in the park's shops.
In total, each visitor brought in € 33.35 to the theme parks.

ESTIMATION OF VISITOR AVERAGE BASKET FOR THE 1st YEAR

excl. VAT	in €	% increases / inflation
Ticket price for adult admission		
Admission yield (70%)		
F&B average basket	5.1.1c	5.1.1c
Merch average basket		
Hotel average basket		
Other(s)		
TOTAL (excl. VAT)		

from Puy du Fou Signature data

This total amount of 2019 is less important that the total amount of € 5.1.1c of revenue per visitor which is expected in a few years in the new theme park of Meppel

This is explained by the large size of the park and its services in this development scenario.

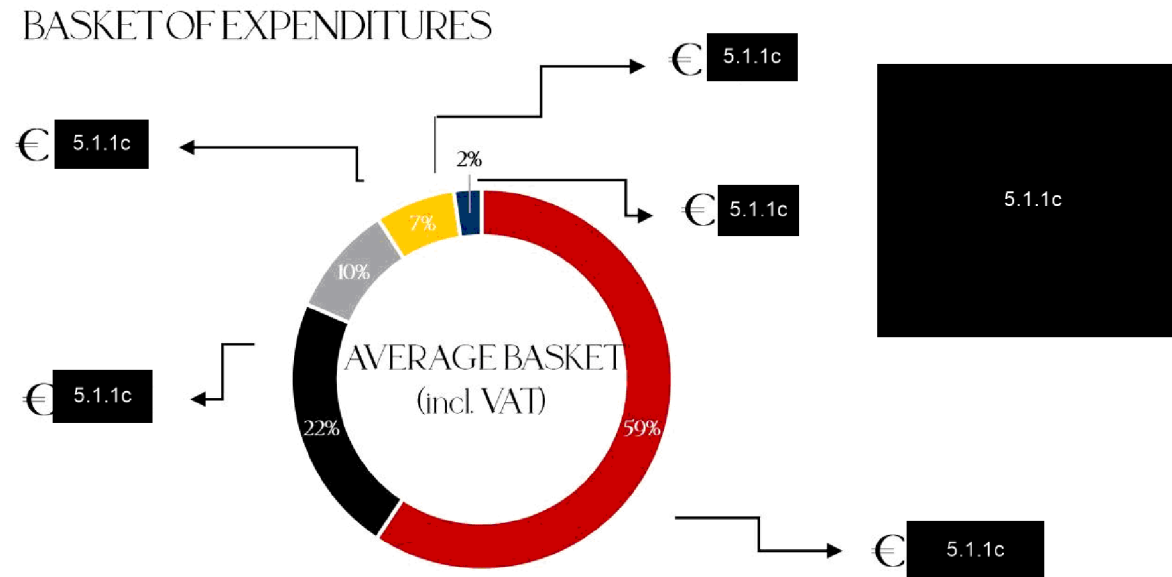
CONFIDENTIAL

AVERAGE BASKET: PRICING APPROACH

BUSINESS MODEL
APPROACH

2. 2nd COA : BUSINESS
CASE

PuyduFou®



CONFIDENTIAL

Average basket for merchandising has been determined accordingly with the current performances which are expected to improve once Puy du Fou is on the counter.

The average basket for food & beverage takes into account the fact that visitors are likely to enjoy the restaurants at lunch and dinner.

AVERAGE BASKET: 10-YEAR PROJECTION

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1-day Admission											
	Headline Price incl. VAT										
	Headline Price excl. VAT										
	Admission Yield										
Multiple days Admission											
	Distribution										
	1 day										
	2 days										
	Ticket Average Basket incl. VAT										
	One-day visit average incl. VAT										
	Ticket Average Basket excl. VAT										
	One day visit average basket excl. VAT										
Food & Beverage											
	Average basket per day incl. VAT										
	Average basket per stay incl. VAT										
	Average basket per day excl. VAT										
	Average basket per stay excl. VAT										
Merchandising											
	Average basket per day incl. VAT										
	Average basket per stay incl. VAT										
	Average basket per day excl. VAT										
	Average basket per stay excl. VAT										
Hotels											
	Average basket per day incl. VAT										
	Average basket per stay incl. VAT										
	Average basket per day excl. VAT										
	Average basket per stay excl. VAT										
Others											
	Average basket per day incl. VAT										
	Average basket per stay incl. VAT										
	Average basket per day excl. VAT										
	Average basket per stay excl. VAT										
TOTAL											
	Average basket per one-day visit excl. VAT										
	Average basket per visitor excl. VAT										

5.1.1c

CONFIDENTIAL

ATTENDANCE FORECASTS

GENERAL CONSIDERATIONS

Based on the analysis of the catchment area and its different markets, we can **establish a first forecast of the attendance** in Puy du Fou Meppel for a **large-scale park**.

In that purpose, **we used a different penetration rate for each market**. This rate is defined according to industry practices, but also to Puy du Fou's expertise.

Of course, such rates are acceptable for a **large-scale park** with a one day of visit as well as a night offer. **These penetration rates will increase with the park development** and if this effort is supported by an adequate marketing strategy on these different markets.



CONFIDENTIAL

ATTENDANCE FORECASTS

SELECTED PENETRATION RATES

PENETRATION RATES FOR A NATIONAL TOURISTIC DESTINATION

	Average European Theme Parks	Average Puy du Fou France	Meppel selected rates
0 - 1 hr resident		5.1.1c	
1 - 2 hr resident			
Domestic tourist			
International tourist			



(weighting in relation to the average of European parks)

PENETRATION RATES TO APPLIED	
PRIMARY MARKET	5.1.1c
SECONDARY MARKET	
DOMESTIC TOURIST	
WESTERN GERMAN	
REST OF INTL TOURISM	

CONFIDENTIAL

ATTENDANCE FORECASTS OVER 10 YEARS

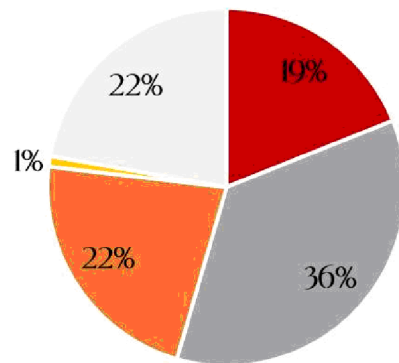
(C) OPTIMAL ATTENDANCE ('000)

PRIMARY MARKET	-	5.1.1c												
SECONDARY MARKET	-													
TOTAL RESIDENT MARKET		-	5.1.1c											
DOMESTIC TOURIST	-													
WESTERN GERMAN	-	5.1.1c												
REST OF INT'L TOURISM	-													
TOTAL TOURIST MARKET		-	5.1.1c											
TOTAL (C)		2021												
		-	5.1.1c											

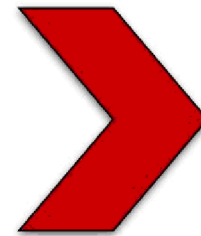
CONFIDENTIAL

VISITOR MIX

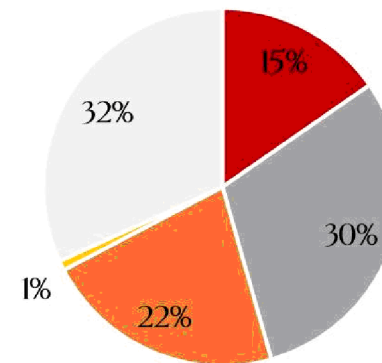
VISITOR MIX EXPECTATION
YEAR 1



5.1.1c



VISITOR MIX EXPECTATION
YEAR 10



5.1.1c

CONFIDENTIAL

ATTENDANCE FORECAST

For a larger sized park, with normal penetration rates. We can target more than 1.8 million potential visitors with the creation of a tourist destination (and offers a one-day visit experience). We want a realistic approach : we will not be able to reach 100% of these potential visitors. That's why our attendance target is 1.250.000 visitors for year 1.

This development plan makes us more sensitive to our attendance from the first year due to the important initial CAPEX. But gives us the best chance of quickly creating a consistent tourist destination.

That's why we project ourselves within a realistic attendance scenario, with 80% of optimal attendance.

ATTENDANCE FORECAST OVER 10 YEARS : OPENING HYPOTHESIS 2026

(optimal perspective)

(000)

	2021	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
OPTIMAL ATTENDANCE FORECAST	-	5.1.1c									

This table takes into account an evolution of penetration rates of 5.1.1c per year and 5.1.1c per new show, as well as marketing & communication of the park.

CONFIDENTIAL

PUY DU FOU FEES



PUY DU FOU FEES

As a partner and operator of the park project in Meppel The remuneration of the Puy du Fou will be around 3 points :

- **Management Fees** : to ensure the implementation and smooth running of the shows and their team over the years

5.1.1c

- **IP Fee** : 5.1.1c of overall turnover
- **Success Fees** : profit sharing to be discusses with partners

CONFIDENTIAL

OPERATING EXPENSES

LABOUR BUDGET

Including the staff required for the correct functioning of a large-scale Meppel theme park, **we would estimate that approximately 5.1.1c FTEs would be needed in year 1.** This includes seasonal jobs of actors to ensure the proper functioning of the shows, reception teams, parking, catering, etc. as well as yearly FTEs for office staff.

As a result of the planned development phases of the park, FTE requirements will increase by 5.1.1c % per year.

Our business case takes this data into account as well as the salary cost for each employees.

Labour budget represents 5.1.1c % of overall turnover.



CONFIDENTIAL

OPERATING EXPENSES

COGS

The expenses included in the sale of merchandise of the theme park is calculated according to our internal database and will be adapted according to the F&B offer and merchandising present within the theme park project.

In the Puy du Fou parks, as in all other European parks, this direct production budget is higher for F&B than for merchandising.

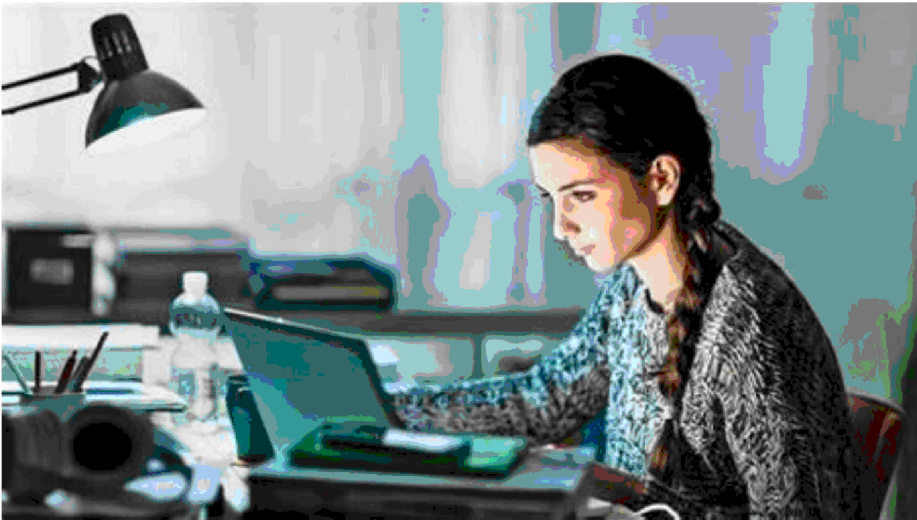
We anticipate that for our theme park project in Meppel, the budget will be :

- Food & Beverage (*outsourced*): 5.1.1c
- Merchandising: 5.1.1c
- Other(s) (additional services): 5.1.1c



CONFIDENTIAL

OPERATING EXPENSES



MARKETING

The marketing budget related to the operation of the theme park will represent the same percentage of the ticketing turnover as that dedicated within our parks in France and Spain.

This percentage will slowly decrease over time as the park develops.

The budget related to marketing will be 5.1.1c on the overall revenue of ticketing for the first opening year.

CONFIDENTIAL

OPERATING EXPENSES



SHOWS BUDGET

It represents all the budget, necessary for a show to operate (including maintenance & utilities). At Puy du Fou, each show is unique and requires a very specific budget.

For this 2nd development plan, the shows consumables required in the first phases of opening will be more important due to the large offer of shows. And this will intensify in the next phases of development.

We already know the budget that our shows require, which is why we can easily apply them for our theme park project in Meppel.

Shows consumables represent : **5.1.1c** of overall turnover.

CONFIDENTIAL

OPERATING EXPENSES

OVERHEADS

Overheads are related to the day-to-day running of the business. Unlike operating expenses, overheads cannot be traced to a specific budget unit or business activity. Instead, they support the overall revenue-generating activities of the business.

From the internal data of Puy du Fou France and Puy du Fou Spain, we can estimate them for our project in Meppel for a national dimension park.

Overheads represent **5.1.1c** of overall turnover (excl F&B).



CONFIDENTIAL

OPERATING EXPENSES



LEASE

Puy du Fou will pay a lease for the land which will represent :

- 5.1.1c of the overall turnover per year of operation & capped at € 5.1.1c
- rented area : 138 ha

It should also be remembered that the real profitability will be through the economic benefits that a Puy du Fou theme park will bring to the city of Meppel as well as to the region.

CONFIDENTIAL

PROJECTED P&L

BUSINESS MODEL
APPROACH

2. 2nd COA : BUSINESS
CASE

REALISTIC SCENARIO : 80 % OF OPTIMAL ATTENDANCE

(000)		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Attendance				5.1.1c									
	Tickets sold (Visitors)	-	-										
	Hotel Attendance	-	-										
Average Baskets (incl Tax) per visitor:													
	Ticketing	-	-										
	F&B	-	-										
	Merchandising	-	-										
	Others	-	-										
Turnover (excl VAD)		-	-										
PARK													
	Admission	-	-										
	F&B	-	-										
	Merchandising	-	-										
	Others	-	-										
	TOTAL												
HOTEL													
	Rooms												
	Food & Beverage												
	TOTAL												
OPEX		-	-										
PARK													
	Labour Cost	-	-										
	COGS	-	-										
	Marketing	-	-										
	Show costs (including maintenance & utilities)	-	-										
	Overheads	-	-										
	Other Costs	-	-										
	PDFFees	-	-										
	TOTAL	-	-										
HOTEL													
	Labour Costs												
	Cost of sales												
	Operating Expenses												
	Other Costs												
	TOTAL												
EBIDAR		-	-										
		000%	24										
Lease		-	-										
EBITDA		-	-										
		000%	19										

CONFIDENTIAL

RISK MATRIX

RISKS REPORT BY LEVEL OF IMPORTANCE

LOW → MODERATE → MEDIUM → HIGH

	LOW	MODERATE	MEDIUM	HIGH
POLITICAL RISKS	Political hazards	Political manipulation of the project		
ADMINISTRATIVE RISKS	Delay in granting the License Permit	Show regulations		
COMMERCIAL RISKS	Low attendance	Ineffective communication policy	Wrong targeting and low visitors' responsiveness	
ECONOMIC & FINANCIAL RISKS	Underestimation of the pricing policy	Overestimation of the pricing policy	Lack of Labour force	
	Debt financing	Costs overspending	Inflation	
TECHNOLOGICAL & TECHNICAL RISKS	Problem of connection to hydro-electric power	Delay in construction	Poor quality of works	
ECOLOGICAL & ENVIRONMENTAL RISKS	Too big ecological footprint for the region	Ecologist cabal		

CONFIDENTIAL

SWOT ANALYSIS : COA 2

STRENGTHS

- higher penetration rates in the different tourist markets
- large park from the first year and less subject to competition from other tourism players in the region
- higher visit duration (increase in average basket / visitor)

WEAKNESSES

- requires a significant investment from the outset
- a larger landscaping must be carried out from the outset
- risk of not finding enough labour force in the area for a park of this size
- high chance of not having the necessary time to open in 2026 : + 1 additional year
- delay in granting the License Permit

OPPORTUNITIES

- adaptability to new market challenges phase by phase
- greater economic impact on the region and its inhabitants
- better penetration rate on international tourists, the latter will be increasing according to the tourism projections of the Netherlands.

THREATS

- profitability & return on investment subject to very high attendance from the first year
- start big in an area that is not used to having large entertainment players is not the best approach
- shortage of qualified manpower
- green activists

III. KEY POINTS FOR SUCCESS.

KEY POINTS FOR SUCCESS

➤ ARTISTIC STRENGTH

Our capacity to capture the Netherlands history essence and to project it within breathtaking shows. We need to build an offer strong enough to become an unprecedented destination that attracts visitors from all over the country.

➤ MARKETING

Introducing our project to visitors, targeting the right audience that will guarantee the resiliency and success of our park is a must. Overall, building a great brand image in Netherlands is a key which requires a consequent marketing budget.

➤ DEVELOPMENT RHYTHM

As expressed earlier, Puy du Fou's development model relies on attendance. To this day, there is no such thing as an exact science with respect to this aspect : **extending too fast is not economically suitable** whereas **developing too slow causes bad visiting experiences**. Our success will depend on our capacity to invest the right amount at the right time.



KEY POINTS FOR SUCCESS

➤ ECONOMIC SEGMENTATION AND RATIONALIZATION

The current economic situation is good in the Netherlands, but the uncertainty caused by the various crises in Europe and around the world, as well as rising inflation, suggests that the global economic situation is likely to deteriorate in the coming years.

➤ LOGISTIC MATTERS

Although the prospect of introducing epic shows within a very promising area in terms of tourist affluence is very interesting. It is also necessary to settle the question related to the assumption of the costs of landscaping. A first estimate of the cost of landscaping will be sent to the Drenthe region.

Puy du Fou will not bear the cost of this landscaping.



CONFIDENTIAL

IV. PUY DU FOU RECOMMENDATIONS.

DECISION MATRIX

	COEFFICIENT	COURSE OF ACTION N°1	COURSE OF ACTION N°2
A. VISITOR EXPERIENCE	COEFFICIENT 5 / 5	BAD MODERATE FINE 1 2 3 4 5 ☐	BAD MODERATE FINE 1 2 3 4 5 ☐
B. RAMP-UP RESILIENCY	COEFFICIENT 5 / 5	BAD MODERATE FINE 1 2 3 4 5 ☐	BAD MODERATE FINE 1 2 3 4 5 ☐
C. ECONOMICAL & FINANCIAL EXPOSURE	COEFFICIENT 4 / 5	BAD MODERATE FINE 1 2 3 4 5 ☐	BAD MODERATE FINE 1 2 3 4 5 ☐

CONFIDENTIAL

DECISION MATRIX

	COEFFICIENT	COURSE OF ACTION N°1	COURSE OF ACTION N°2
D. ADMINISTRATIVE PROCESS	COEFFICIENT 4 / 5	BAD MODERATE FINE 1 2 3 4 5 ☐	BAD MODERATE FINE 1 2 3 4 5 ☐
E. PROJECT EXECUTION	COEFFICIENT 3 / 5	BAD MODERATE FINE 1 2 3 4 5 ☐	BAD MODERATE FINE 1 2 3 4 5 ☐
F. ECOLOGICAL & POLITICAL EXPOSURE	COEFFICIENT 3 / 5	BAD MODERATE FINE 1 2 3 4 5 ☐	BAD MODERATE FINE 1 2 3 4 5 ☐

CONFIDENTIAL

DECISION MATRIX

G. WORK FORCE NEEDS	COEFFICIENT	COURSE OF ACTION N°1	COURSE OF ACTION N°2
	COEFFICIENT 3/5	BAD MODERATE FINE 1 2 3 4 5	BAD MODERATE FINE 1 2 3 4 5
AVERAGE GRADES		COURSE OF ACTION N°1	COURSE OF ACTION N°2
		BAD MODERATE FINE 1 2 3 4 5	BAD MODERATE FINE 1 2 3 4 5

CONFIDENTIAL

WEIGHTED SCORE WITH COEFFICIENT

CRITERIA	COEFFICIENT & RATINGS	COA 1 WEIGHTED SCORE	COA 2 WEIGHTED SCORE
A.	5	10	20
B.	5	20	10
C.	4	12	8
D.	4	16	12
E.	3	12	6
F.	3	12	9
G.	3	9	6
TOTAL / 175 pts		91	71

CONFIDENTIAL

V. CONCLUSION FOR OUR APPROACH.

CONCLUSION ON OUR APPROACH

BUSINESS MODEL
APPROACH

5. CONCLUSION FOR
OUR APPROACH

PuyduFou®

PUYDU FOU ADVOCATES A PROGRESSIVE DEVELOPMENT

Based on our international experience, and on the data in our possession. **The best approach remains the first development plan.**

WHY?

- We are **more resilient to financial risks** with the first development plan.
- **CAPEX is not correlated in the local market in 2nd COA**, a phased approach is preferred.
- Because of the **large initial investment in the 2nd COA**, we remain too subject to a **financial risk** if the expected attendance is not there or in the event of a new economic crisis. **A step-by-step development plan is less risky**, as we have based our economic data on a low attendance in the first year. As a result, risks of non-profitability are limited.
- **Adaptability is the key to success**. A lot of data will come into play following the opening of the park. A regional dimension park will be able to take them into account more easily in its future phases of development unlike a large tourist destination.



So, we will therefore base the rest of our study on the first development plan.

CONFIDENTIAL

VI. ECONOMIC BENEFITS FOR THE AREA.

ECONOMIC BENEFITS FOR THE REGION

A BOOM FOR THE LOCAL ECONOMY

Based on our French experience, on average, 1€ spent within our Park equals to a 3.50€ in fallout revenue in the region which definitely **brings dynamism to the territory as a virtuous circle settles in.**

Furthermore, a Puy du Fou is also source of employment: starting with the creation of around **100 permanent jobs**, depending on how fast the project grows, this number could be multiplied by five to ten in the upcoming years. Those are direct employment, but hundreds of indirect jobs are to be expected too in construction, tourism, restaurants, transport.

Last, but not least, the settlement of a Puy du Fou theme park increases the **local property market value linked with a growing tourism demand.**

Regarding the current tourism industry in Meppel & Drenthe, we can without any doubts forecast the **implementation of a new dynamism with a new experience offer.**



CONFIDENTIAL

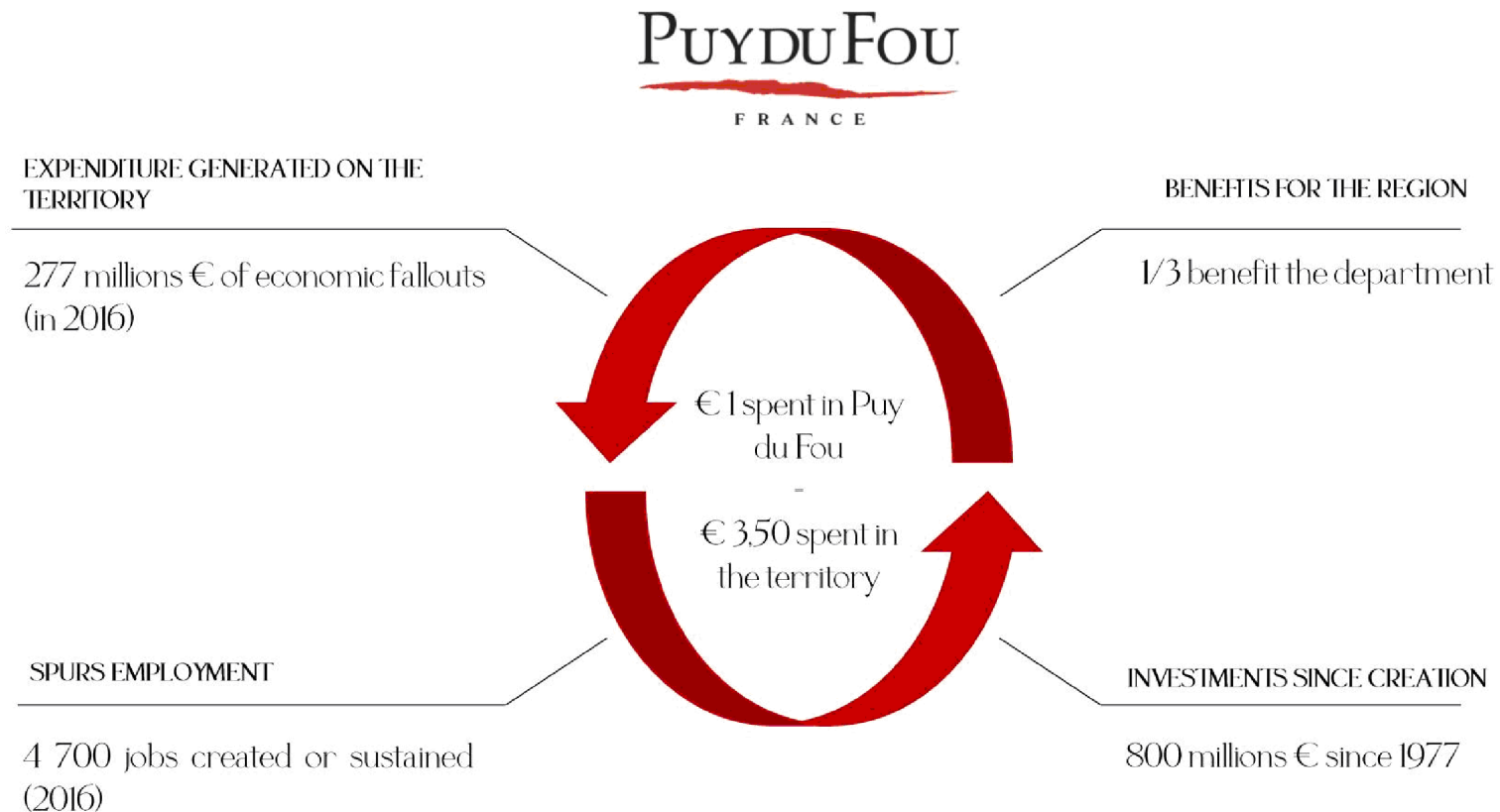
ECONOMIC BENEFITS FOR THE REGION

BUSINESS MODEL
APPROACH

6. ECONOMIC BENEFITS
FOR THE AREA

PuyduFou®

SOCIAL & ECONOMIC FALLOUTS



CONFIDENTIAL

CORRELATE THESE NUMBERS WITH A MATURE DESTINATION

BUSINESS MODEL
APPROACH

6. ECONOMIC BENEFITS
FOR THE AREA

PuyduFou®

YEAR 5 AS THE BASIS OF CALCULATION

Why Year 5 ?

The figures given apply to a mature tourist destination. According to our development phases, a potential theme park in Meppel would reach this objective in year 5.

Starting from a mature destination, we can correlate with the numbers and data we have in France. An estimate of the economic impact of a park in Meppel can therefore be made.



CONFIDENTIAL

ECONOMIC BENEFITS ESTIMATION, BY YEAR 5



ECONOMIC IMPACT IN PUYDU FOU FRANCE

According to the 2017 Protourisme economic impact study, **when a visitor comes to the park :**

Puy du Fou France visitors have a holiday budget of € 5.11c per person per day.

- 5.11c € are spent in the park
- 5.11c € are spent in the region.

In 2019, the total holiday budget was closer to € 5.11c per person.

ECONOMIC BENEFITS ESTIMATION, BY YEAR 5

BUSINESS MODEL
APPROACH

6. ECONOMIC BENEFITS
FOR THE AREA

PuyduFou®

ECONOMIC IMPACT IN PUYDU FOU MEPPEL

According to our data, the share allocated to the vacancy budget in the Netherlands is **5.1.1c** higher among the Dutch.

And therefore, when a visitor comes to the theme park in Meppel, they will have a total holiday budget of € **5.1.1c** per person.

With an average basket of : € **5.1.1c** in year 5.

(refer to COA 1: Average Basket - 10 Year Projection)



CONFIDENTIAL

ECONOMIC BENEFITS ESTIMATION, BY YEAR 5

TOMORROW AS A TOURIST DESTINATION, A PUY DU FOU THEME PARK IN MEPPEL COULD GENERATE SUBSTANTIAL REVENUE FOR THE REGION :

By correlating our economic benefit experience in France with that of a **mature theme park in Meppel** in terms of annual attendance & visit duration.

With an **average expenditure** in the park of :

- € 5.1.1c in France
- € 5.1.1c in Netherlands

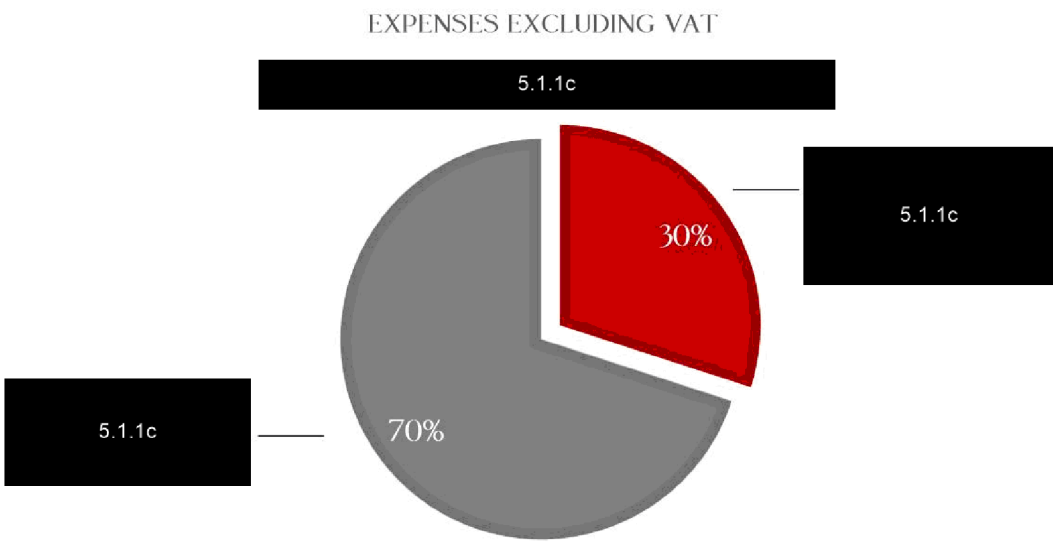
We can estimate the **economic benefits** for the region and per visitor.

in €	PDF France	PDF Netherlands
Average € spent in the park	5.1.1c	
Economic fallout in the region per € spent in the park	3,50	5.1.1c
Economic benefits for the region / visitors	5.1.1c	

CONFIDENTIAL

ECONOMIC BENEFITS ESTIMATION, BY YEAR 5

EXPENSES RELATED TO PUY DU FOU MEPPEL



**based on data from Puy du Fou France*

CONFIDENTIAL

With an expected attendance of 5.1.1c visitors after 5 years of opening

With an average of € 5.1.1c spent in the park and an economic fallout in the region of € 5.1.1c per € spent in the park

In other words, € 5.1.1c in economic benefits / visitor.

That's € 5.1.1c of estimate indirect expenditures for the region. For a mature park



FOLLOWING PHASE #3

1. RECAP
2. VISION STATEMENT
3. GENERAL PLANNING
4. ABOUT PUYDU FOU
5. APPENDICES

I. RECAP.

ASSESSMENTS RECAP

CRITERIA	ASSESSMENT	RATING
A. PLOT ANALYSIS	- no natural assets : needs for landscaping to match the standards of the Puy du Fou - proximity to a road axis : can lead to noise pollution - well connected to the road network with A32 & A37 and to the Netherlands train network - connection to the electricity, gas and water networks to be studied because relatively far from the field	A rating scale with five colored boxes: red (VERY BAD), orange (BAD), yellow (MODERATE), light yellow (FINE), and green (VERY GOOD). A small white marker is positioned below the orange 'BAD' box.
B. ATTENDANCE PERSPECTIVE	- optimal attendance higher than our year-round target, which leaves us with a margin of safety - strong entertainment competitiveness in the region - good prospect for the future of tourism in the Netherlands with "vision's 2030"	A rating scale with five colored boxes: red (VERY BAD), orange (BAD), yellow (MODERATE), light yellow (FINE), and green (VERY GOOD). A small white marker is positioned below the light yellow 'FINE' box.

CONFIDENTIAL

ASSESSMENTS RECAP

CRITERIA	ASSESSMENT	RATING
C. ECONOMIC & BUSINESS CONTEXT	• institutional & legal context does not raise any issues • take care with the actions of animals activists • high inflation due to the global context but no higher than in any other European country • serious risk for the Puy du Fou not being able to find people with the necessary skills in the country... we will find the proper workforce at the proper price ?	VERY LOW LOW COMMON FINE HIGH
D. ECONOMIC OUTLOOK FOR THE REGION	• €1 spent is equal to € 420 spent in the region • pool of direct and indirect employment for the region and its surroundings • 1/3 of the direct benefits benefit the territory	VERY LOW LOW COMMON FINE HIGH

CONFIDENTIAL

II. VISION STATEMENT.

VISION STATEMENT

1. CONTENTS

- Show(s) depiction
- First Synopsis of the show(s) (short narrative + 1 Key Art)
- Other themed content (historical villages, restaurants, hotels, etc ...)

3. NEXT STEPS

- Funding Requirements
- General Planning

2. 10-YEAR VISION STATEMENT

- Strategic Planning for the development of the site
- Investment Plan

CONFIDENTIAL

GO - NO GO FROM THE PROVINCE AND PUY DU FOU

FEASIBILITY STUDY SCHEDULE



CONFIDENTIAL

III. GENERAL PLANNING.

GENERAL PLANNING



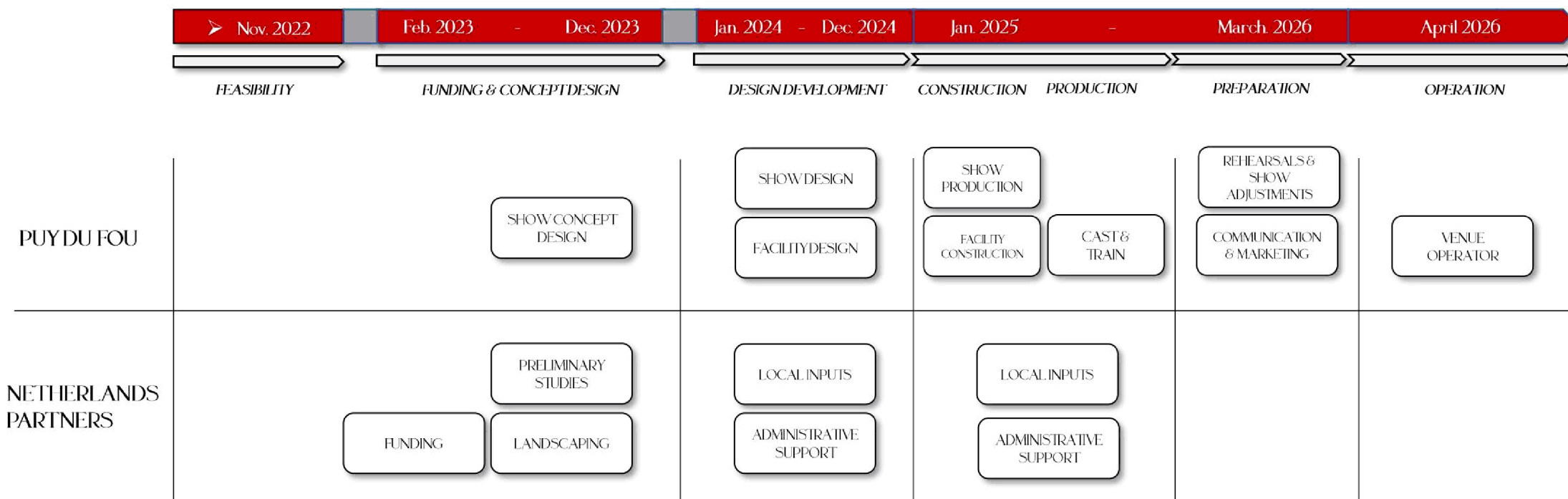
CONFIDENTIAL

PLANNING & SCOPE OF WORKS

FOLLOWING PHASE #3

3. GENERAL PLANNING

PuyduFou®



CONFIDENTIAL

IV. ABOUT PUY DU FOU.

A UNIQUE KNOW HOW

In 42 years, Puy du Fou acquired a great experience and a unique expertise in conceiving, producing and operating shows mixing all kind of arts, human talent and animals, and resorting to technologies while staying committed to traditions.

If emotion and passion are the core elements of its creations, innovation and technologies come in handy to help Puy du Fou maintain its shows at a level of perfection and express its creativity with the finest quality. The methods and show technologies have been conceived, tested and upgraded in each of its creations.

This unique expertise in the live entertainment industry that Puy du Fou has internally developed explains how it succeeds in operating internationally famous shows, 8 times a day, for 3,000 people each time. Only Puy du Fou is able to support such a dense schedule.



CONFIDENTIAL

"It is this passion and heart I think that impressed me even more than the shows."

Andreas Andersen Applause panel chairman, Liseberg CEO & IAAPA chairman

MAGNIFYING NATIONAL HISTORY



This passion, excellence and vision is what led Puy du Fou to become **one of the most unique and admired attractions in the business.**

Puy du Fou's creativity draws its inspiration from historical and cultural roots: it is **a place where visitors rediscover their history, learn to love it and be proud of it.** Against the current globalized progressivism, the universal language Puy du Fou has invented highlights what constitutes the identity of a people, its uniqueness and its richness.

Puy du Fou is the first and only park in the world relying exclusively on shows and **offering to travel through time thanks to creations rooted in history:** from the Roman Empire to the First World War, Puy du Fou relies on the emotion that only live shows and epic stories can provide.

The scripts of **Puy du Fou scenarios are written in-house** by its own scenarists. Puy du Fou generates its own intellectual property and keeps on innovating for each new creation.

CONFIDENTIAL

AN ECONOMIC SUCCESS

Puy du Fou progressively became France's second theme park in terms of attendance and first in terms of profitability. Its artistic excellence has also been **acclaimed by numerous international prizes**.

Puy du Fou's success is mainly explained by its **ability to attract and retain a family and popular audience** in demand for the Park's offer which conciliates culture, entertainment and the **sharing of intense emotions**.

With **2,3 million visitors in 2019**, a number which has been growing of about 10% each year over the last decade, Puy du Fou has become one of the region's main employers and therefore, a key actor of the region's dynamism and development. **It now generates an estimated € 500 million in economic benefits each year, and supports 4,700 direct/indirect jobs.**

FOLLOWING PHASE #3

4. ABOUT PUY DU FOU

PuyduFou®



CONFIDENTIAL

“ With a clear vision, consistency in all details, and a unique approach when it comes to theming and entertainment, this park challenges the regular amusement park business model. The park was built with heart, a strong base in the local community and a sense of authenticity you will find unparalleled in the world. ”

The Applause Award judges in 2014

A SUSTAINABLE & ENGAGED ACTOR

Authenticity, **preservation** of our origins and magnifying nature has always been **at the heart of Puy du Fou's vision**. Indeed, the Grand Parc has been built around a preserved nature that gives visitors a unique experience. As France's second Park and one of the major actor of the industry, Puy du Fou soon accepted to be exemplary in the development of the social, environmental and humanitarian fabric.

Puy du Fou has held the tourism and travel industry's **Green Globe certification** since 2012. This international certification covers the three pillars of Corporate Social Responsibility: environmental, economic and social sustainability. Amongst France's top 15 tourist attractions, Puy du Fou was the first to be awarded this certification, in recognition of its commitment to sustainable development.

Moreover, since the creation of Puy du Fou, more than €3m have been donated to humanitarian initiatives.



CONFIDENTIAL

A SUSTAINABLE & ENGAGED ACTOR



Puy du Fou is also putting this commitment into practice through **wildlife conservation programs**. The Grand Parc of Puy du Fou has been working with the European Association of Zoos and Aquaria (EAZA) since 1993. Since it opened, more than 500,000 euros have been donated to organisations working to protect the most endangered species.

In addition, six birds born at Puy du Fou have been released into the wild through these programs. The “Académie de Fauconnerie” is involved in the conservation of several endangered species of birds of prey. This is under the auspices of European breeding programmes (EEPs).

These programs were set up to protect animal species and conservation outside of the natural environment of their genetic heritage. **The ultimate goal is to reintroduce species to the wild**, or to boost wild populations by introducing individuals bred in zoos, mews or aquariums.

INTERNATIONAL EXPANSION

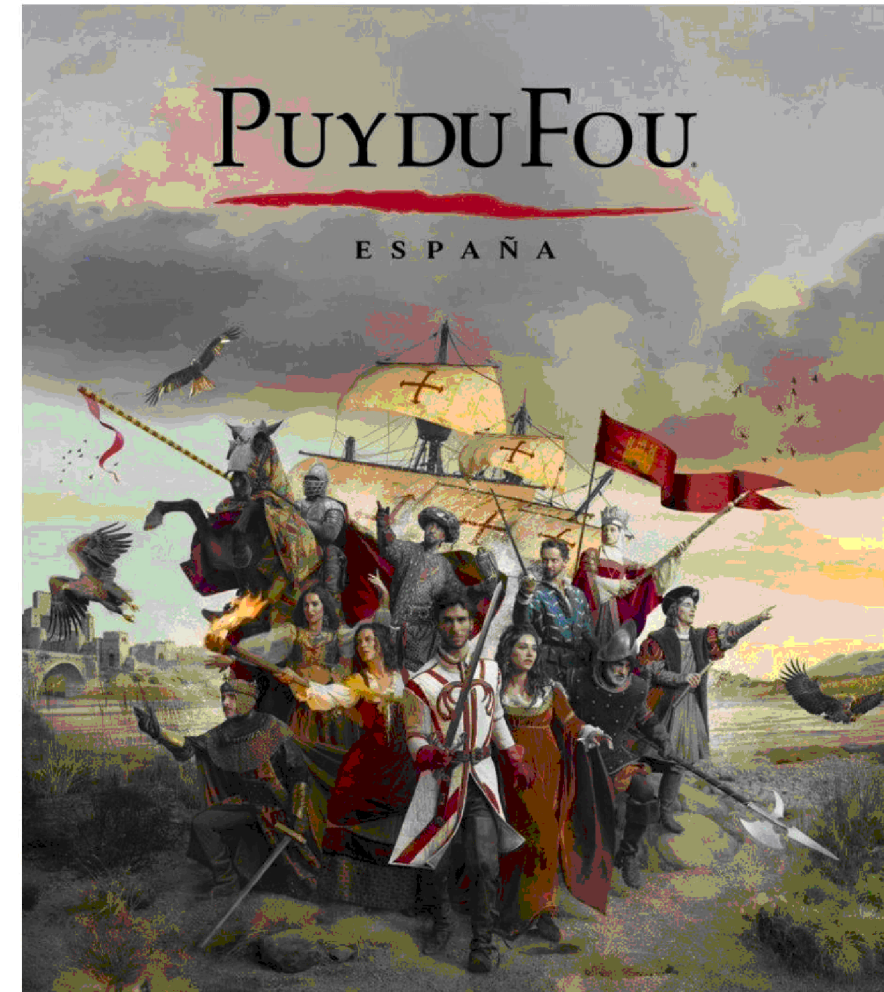
Our **positive international experiences**, whether with Puy du Fou Espana or with our show Raveleijn within Efteling, have given us the knowledge and skills to continue in the expansion of international projects.

"We always look to partner with the best specialists in their domain. For live entertainment, it appeared clear to us that working with Puy du Fou was the best decision. Their artistic excellence will allow us to boost this show at an international level."

Fons Jurgens, CEO of Efteling

Puy du Fou has a clear ambition to open two more Puy du Fou Parks in the world in addition to the French and Spanish one by 2030.

Puy du Fou is also currently working on other consulting missions with the **a true desire to have its exceptional know-how serve unique historical places around the world** to contribute in resurrecting people's pride and interest in their historical roots, while offering **ever more innovative and unique shared quality times to visitors**.

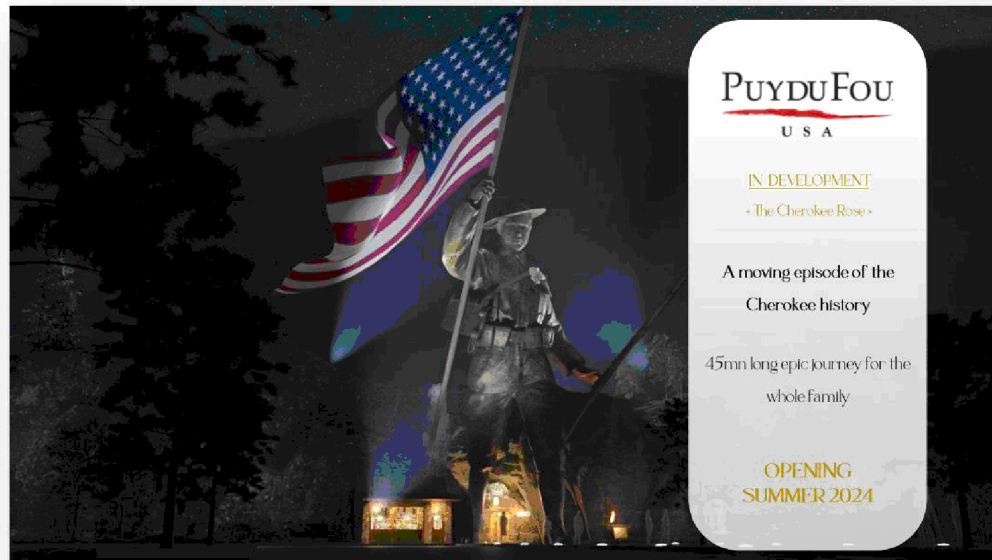


INTERNATIONAL EXPANSION CURRENT PROJECTS

FOLLOWING PHASE #3

4. ABOUT PUYDU FOU

PuyduFou®



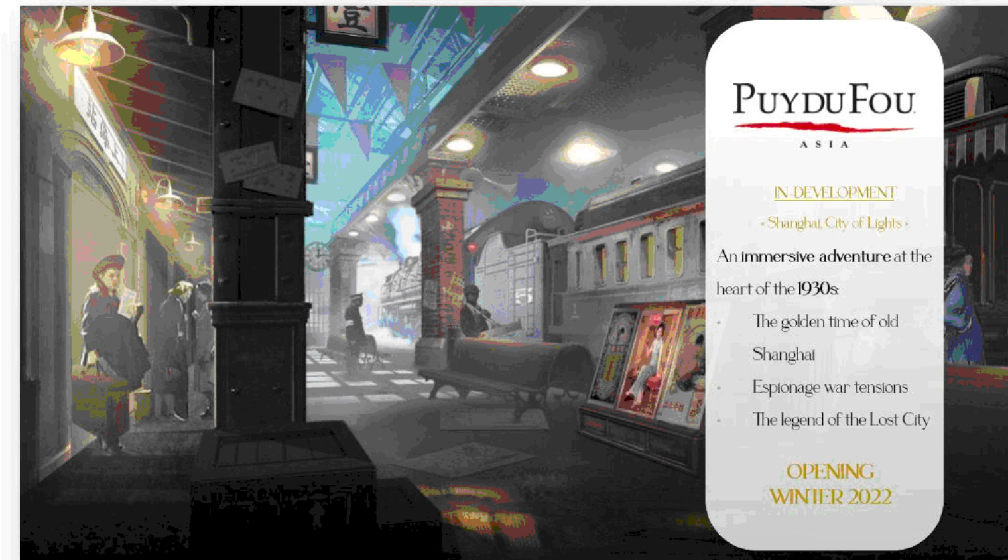
PUYDUFOU
U S A

IN DEVELOPMENT
• The Cherokee Rose •

A moving episode of the
Cherokee history

45mn long epic journey for the
whole family

**OPENING
SUMMER 2024**



PUYDUFOU
A S I A

IN DEVELOPMENT
• Shanghai, City of Lights •

An immersive adventure at the
heart of the 1930s

- The golden time of old
Shanghai
- Espionage war tensions
- The legend of the Lost City

**OPENING
WINTER 2022**

CONFIDENTIAL

INTERNATIONAL ACCLAIM & RECOGNIZED SUCCESS



ORLANDO 2014
LOS ANGELES 2012



LOS ANGELES
2016, 2017, 2020



AMSTERDAM 2018
PARIS 2019
LONDON 2020

"With a clear vision, consistency in all details, and a unique approach when it comes to theming and entertainment, this park challenges the regular amusement park business model"

The Applause Award judges - 2014

FOLLOWING PHASE #3

4. ABOUT PUYDUFOU



CONFIDENTIAL

V. APPENDICES.

PARKING BENCHMARK

DATA FOR DUTCH PARKS

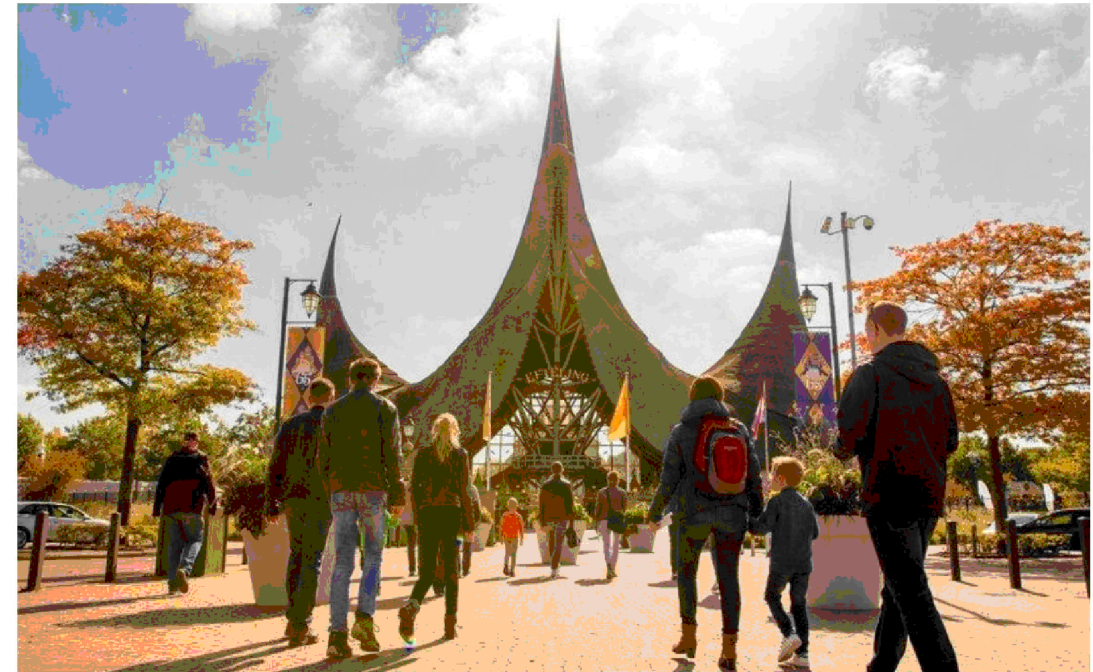
A first estimate of the space allocated to the car park can be made.

Based on the data collected from Netherlands parks and within internal data, we can propose 3 phases of development of a car park according to the expected attendance.

Modal split large theme parcs Netherlands:

	Minimal	Optimal	Maximum
Private car	75%	80%	80-85%
Touringcar	0-5%	0-5%	5%
Public transport (bus)	5-10%	5%	< 5%
(Electric) bicycle	10-15%	5%	< 5%
Shuttle from train station	<2,5%	<2,5%	<2,5%
Shuttle from holiday park or hotel	0-5%	0-5%	0-5%

Thus, the second development plan will include from its creation a phase 3 car park.



CONFIDENTIAL

PARKING BENCHMARK

DISTRIBUTION OF THE DIFFERENT MEANS OF TRANSPORTS

The use of public transport for visitors is higher in urban areas than in the countryside.

From what we can see in Efteling, a very large part is devoted to cars. Other visitors coming mainly by public transport.

For Puy du Fou France & Espana, the majority of visitors (95%) come by car.

Due to these different data, and due to the location of Meppel and its various road and rail networks, the share taken by transports will approach :

- 95% by cars
- 5.1.1c by trains
- 0.2% by bus
- 0.3% by other means

Percentage of visitors by means of transport, Efteling

	Host Efteling Hotel	Host Efteling Bungalowpark	Host Efteling Park
% coming in cars	94	96	92
% coming in public transport	5.3	2	5
% coming in taxi	0.5	1	/
% coming with others means	0.2	1	3

*data from Efteling

Nbr Pax / cars :	
Dutch parks	
Puy du Fou France	
Efteling	5.1.1c
Puy du Fou Meppel (weighting)	

*data from Ecorys report

CONFIDENTIAL

PARKING BENCHMARK

ATTENDANCE BY DAY EXPECTATION

Weighting of attendance per day in visitors

Visitors expectation	Puy du Fou France	Puy du Fou Meppel
Annual attendance	[Redacted]	
Average / day		
Big days		

5.1.1c

Slagharen Park indicates that for a very busy day in terms of attendance, there were 5.1.1c x more visitors than a normal day. This includes the park and its campsite. So these numbers are magnified

As for Efteling the peak attendance is equal to 5.1.1c x the average day. But most of the big days the park, it is 5.1.1c x the affluence of an average day.

For our project in Meppel, an estimate for peak attendance would be 5.1.1c x that of normal days. This figure would correspond to the data of the Dutch parks but also to the data of the Puy du Fou in France and Spain.

An estimate can therefore be made regarding the number of visitors per day based on our annual attendance target.

From these estimates, we can now make an estimate of the size of parking to be adopted for the different phases of expansion.

CONFIDENTIAL

PARKING SPACE APPROACH

FIRST ESTIMATE OF THE NEED IN HECTARES OF CAR PARKS

	Phase 1 parking	Phase 2 parking	Phase 3 parking
visitors expectation			
average / day			
expectation big days			
max nbr of cars expectation/day			
max nbr of bus expectation/day			
max nbr of bicycle & moto/day			
Need in space (m2) for Visitors			
private cars		5.1.1c	
bus & shuttle			
Bicycle & moto			
Need in ha for Visitors			
private cars			
bus & shuttle			
Bicycle & moto			
TOTAL ha with staff parking			

DATA USED

Parking :	5.1.1c
Pax / cars	
Pax / bus	5.1.1c
Pax / moto	

A supplement of 5.1.1c of places of parking for staff must be taken into account.

CONFIDENTIAL

PARKING SPACE CONCLUSION

OUR DATA ARE CONSISTENT WITH THE ECORYS REPORT

The size allocated to the car parks for the first year of opening will be based on our desired attendance in year 1. Our data and those of the Ecorys report show that the car parks will have to be carried out in several stages, as will the development of the park.

- for a medium-sized park with an expected annual attendance of 5.1.1c visitors, a 5.1.1c hectares car park will have to be built including visitor and employee car parks.
- for an expected annual attendance of 5.1.1c + visitors: this area will have to be increased in order to reach 5.1.1c hectares of car parks.
- finally, for a large park wishing to accommodate more than 5.1.1c + visitors per year, an 5.1.1c hectares car parks will have to be set up.

It should be remembered here that the Puy du Fou will not charge visitors for parking. This represents a shortfall, but will also play in favor of the park in terms of investment in car parks but also on the attendance and consumption within the park.



Parking Space	Efteling	Walibi	Toverland
in ha			
Visitors per year (in 2019)	5.1.1c		

CONFIDENTIAL

DIRECT EMPLOYMENT

ECORYS REPORT: FTEs & EMPLOYEES

Leisure sectors employ a large number of part-time workers and seasonal. For the last pre-coronary year 2019, CBS determined for 180 parks of attractions in the Netherlands that each of them had an average of 61.7 jobs, the equivalent of 26 FTEs.

➤ that's nearly 2.37 jobs per FTE.

In 2019 Puy du fou France had 5.1.1c FTEs including 5.1.1c permanent employees and 5.1.1c seasonal employees.

➤ this amounts to approximately 5.1.1c jobs for 1 FTE

Cautiously, using this data, we estimate an average of 5.1.1c jobs per FTE, for a Puy du Fou park in Meppel

Additional data still need to be taken into account (in particular on the design concept of the shows) before giving a specific number of jobs & FTEs needed for the park project. Nevertheless, an estimate can be made and will be formulated during the presentation of each business case.



CONFIDENTIAL





BEDANKT.

Pagina's worden niet verstrekt

1 - 84

Duplicaat (ID 392168)

AMBITIEDOCUMENT NOORD IV

1 september 2022

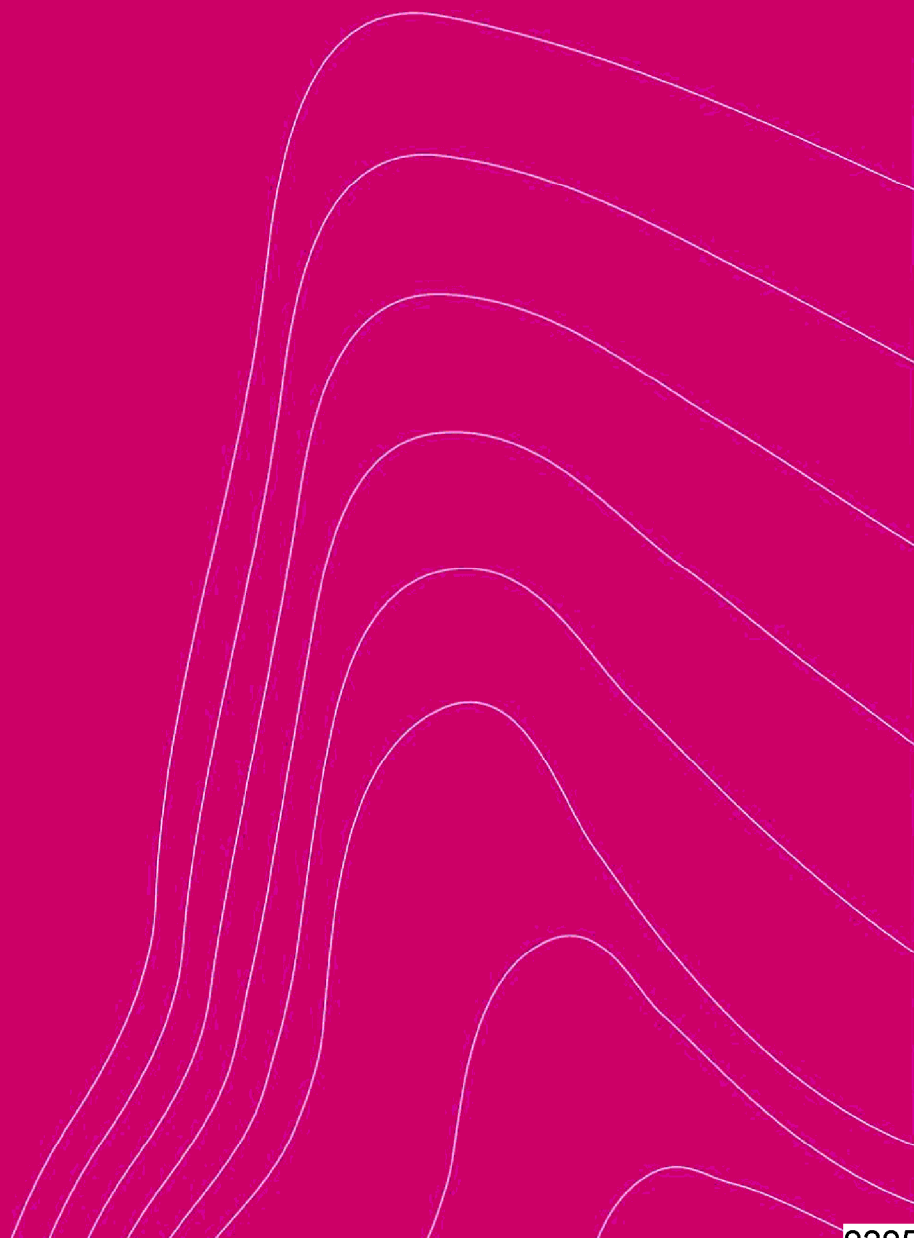
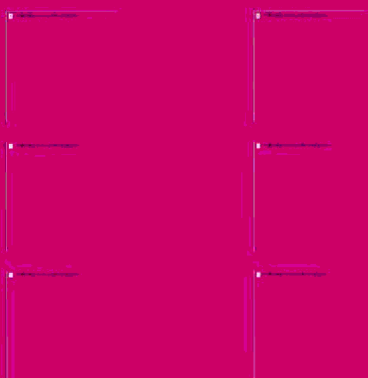
RHO ADVISEURS

RHO ADVISEURS

DATUM 1 september 2022

PROJECTLEIDER ir. **5.1.2e**

STATUS Concept



INHOUD

Samenvatting

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Voorbereiding programma	4
1.3 Themasesies	4
1.4 Inhoud ambitiedocument	5
2. Raamwerk	6
2.1 Beleid	6
2.2 Landschapstype: niet heel eenduidig	6
2.3 Ambities	8
2.4 Te onderzoeken	8
2.5 Participatie	8
3. Economie en bedrijvigheid	9
3.1 Beleid	10
3.2 Ambities	11
3.3 Te onderzoeken	12
3.4 Vragen voor Participatie	12
4. Windenergie	13
4.1 Beleid	13
4.2 Ambities	13
4.3 Te onderzoeken	13
4.4 Vragen voor participatie	13
5. Water	15
5.1 Beleid	15
5.2 Ambities	15
5.3 Te onderzoeken	16
5.4 Vragen voor participatie	17
6. Landbouw	18
6.1 Beleid	18
6.2 Ambities	18
6.3 Te onderzoeken	18
6.4 Vragen voor participatie	19
7. Natuur	20
7.1 Beleid	20

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de noordzijde van Meppel ligt een gebied dat kansrijk is voor het invullen van meerdere maatschappelijke opgaven. In het plangebied van Noord IV in Meppel is op termijn ruimte om invulling te geven aan meerdere ambities waaronder toekomstige bedrijventerreinontwikkeling en het opwekken van duurzame energie. Ook andere overheidsambities (water, natuur, wonen, recreatie, kringlooplandbouw) kunnen hier in de toekomst een plek krijgen. De manier waarop dit zou kunnen en hoe dit tot een samenhangend geheel kan leiden, is nu nog niet duidelijk. De gemeente Meppel is gestart om in beeld te krijgen welke stappen nodig zijn en hoe tot planvorming kan worden overgegaan. Er is een aantal producten nodig om uiteindelijk tot een passende planologische regeling te komen. Daarnaast zal een goede afweging moeten worden gemaakt waarbij verdiepende onderzoeken en gesprekken met specialisten moeten leiden tot heldere kwalitatieve keuzes voor de toekomst van Noord IV.

Dit ambitiedocument is de eerste stap in het concretiseren van de planvorming. Het ambitiedocument is een weergave van de overheidsambities (gemeente, waterschap, provincie) voor Noord IV. Het is een intern werkdokument, bedoeld om aan de voorkant de kaders vanuit de diverse overheden te verkennen. En daarbij bijvoorbeeld onderzoeksvragen en kansen voor Noord IV in beeld te brengen.

1.2 Voorbereiding programma

Om tot een integraal uitvoeringsgericht plan te komen is een programma nodig, daarna kan via een omgevingsplan worden toegewerkt naar vergunningverlening op verschillende onderdelen.

De route om in Noord IV uiteindelijk naar realisatie van opgaven te komen is voorzien via een aantal stappen en producten. In de eerste stap van het maken van een programma is het verstandig om de gehele scope van de opgave scherp in beeld te krijgen. Doel is om in dit voortraject toe te werken naar een **visiekaart met uitgangspunten** en de beschrijving van de mogelijke ontwikkelingen in dit gebied. We onderscheiden twee concrete resultaten:

- Het raamwerk met uitgangspunten. We maken in dit stadium een flexibele structuur door te werken met een raamwerk voor de ruimtelijke structuur waarbinnen verschillende programma-onderdelen een plek kunnen krijgen (energie, (agrarische) bedrijven, natuur, wonen, waterberging, recreatie).
- Daarnaast is het goed om te verkennen wat de bandbreedte van verschillende opgaven binnen dit raamwerk is: wat is er minimaal mogelijk en is er een maximum te formuleren?

Zowel de bestaande kwaliteiten als de mogelijke ontwikkelingen staan dus centraal. Dit leidt er toe dat we helder krijgen wat nodig is om aan een omgevingsprogramma te kunnen werken en om een goede onderzoeksopgave te kunnen definiëren (waaronder milieu-effecten).

In dit grote gebied spelen ook veel belangen: bewoners, grondeigenaren, gebruikers en andere belanghebbenden. Het uitwerken van ambities in concrete opgaven kan alleen samen met het gebied gebeuren in een goed gebiedsproces.

1.3 Themasesies overheidsambities

In april en mei 2022 hebben verschillende sessies plaatsgevonden binnen de gemeente Meppel en samen met ambtenaren van het waterschap WDOD en provincie Drenthe om de overheidsambities voor Noord IV te verkennen. In totaal hebben er voor 4 thema's sessies plaatsgevonden:

1. Raamwerk en koppelkansen (11 april 2022)
2. Energie (13 april 2022)
3. Economie en bedrijvigheid (13 april 2022)

- 
4. Landbouw, natuur en water (21 april 2022 + vervolgsessie waterschap op 25 april 2022 en vervolgsessie provincie (met name stikstof) op 2 mei 2022).

1.4 Inhoud ambitiedocument

In dit document staat per onderwerp uitgeschreven wat er aan beleid is, waar nog onderzoek naar moet worden gedaan en welke kansen en knelpunten er zijn. Ook is er een overzicht gemaakt met vragen voor het participatieproces. In de komende hoofdstukken wordt ingegaan op het raamwerk en de verschillende opgaven: economie en bedrijvigheid, windenergie, water, landbouw en natuur.

2. RAAMWERK

Het gebied heeft een aantal kwaliteiten en gebruikskennmerken. Om een transformatie te kunnen doormaken is het ook belangrijk om te bepalen wat (bij voorkeur) niet verandert. Waar liggen kenmerkende bomenstructuren, een oude boerderij, een belangrijk watergang of ontsluitingsweg? We hebben dit vanuit de beleidsinformatie gedefinieerd in de gezamenlijke sessie op 11 april. Hieronder beschrijven we het relevante beleid en de uitgangspunten voor het raamwerk. Belangrijkste resultaat is de kaart van het raamwerk (vaste waarden) als een mal voor ontwikkelingen in het gebied (de contramal). Dit vormt een praatstuk in het gebiedsproces, waarbij verdere waardering en aanvulling vanuit de betrokkenen kan worden gedaan.

2.1 Beleid

De kenmerken en kwaliteiten liggen op een aantal plekken al vast:

- bestemmingsplan buitengebied Meppel
- omgevingsvisie provincie Drenthe

Ook kaderstellend voor het landschappelijk raamwerk:

- kadernotitie 'zo doen we groen'
- RAS (Regionale Adaptatie Strategie)
- LAS (Lokale Adaptatie Strategie), de gemeente is hiermee aan de slag
- BKD (Basis Kwaliteit Natuur Drenthe)
- 'Visie op de fysieke leefomgeving'
- 'Snelwegpanorama A28' is ook relevant voor Noord IV (A32) en het zicht erop
- Cultuurhistorische waardenbeschrijving (wordt aangeleverd door 5.1.2e)

2.2 Landschapstype: niet heel eenduidig

Het plangebied ligt in een beekdallandschap zonder dat het landschap alle specifieke kenmerken heeft. Het beekdal is in de vorm van de waterlijnen aanwezig, maar in het gesprek over het ruimtelijk raamwerk wordt het landschap meer als beekvlakte gekenschetst.

Ruimtelijke kenmerken die voor het gebied belangrijk zijn (randvoorwaarden):

- openheid en dito afwezigheid van bosjes, houtwallen, et cetera
- richting en schaal van de kavels
- ensemble Drentse Hoofdvaart
- rivierduintjes, Leislout, Nijentap, Zandpad
- boerderijplaatsen

De kenmerken van het landschap bieden ook kansen voor een aantal nieuwe / andere functies. Dit zijn koppelkansen:

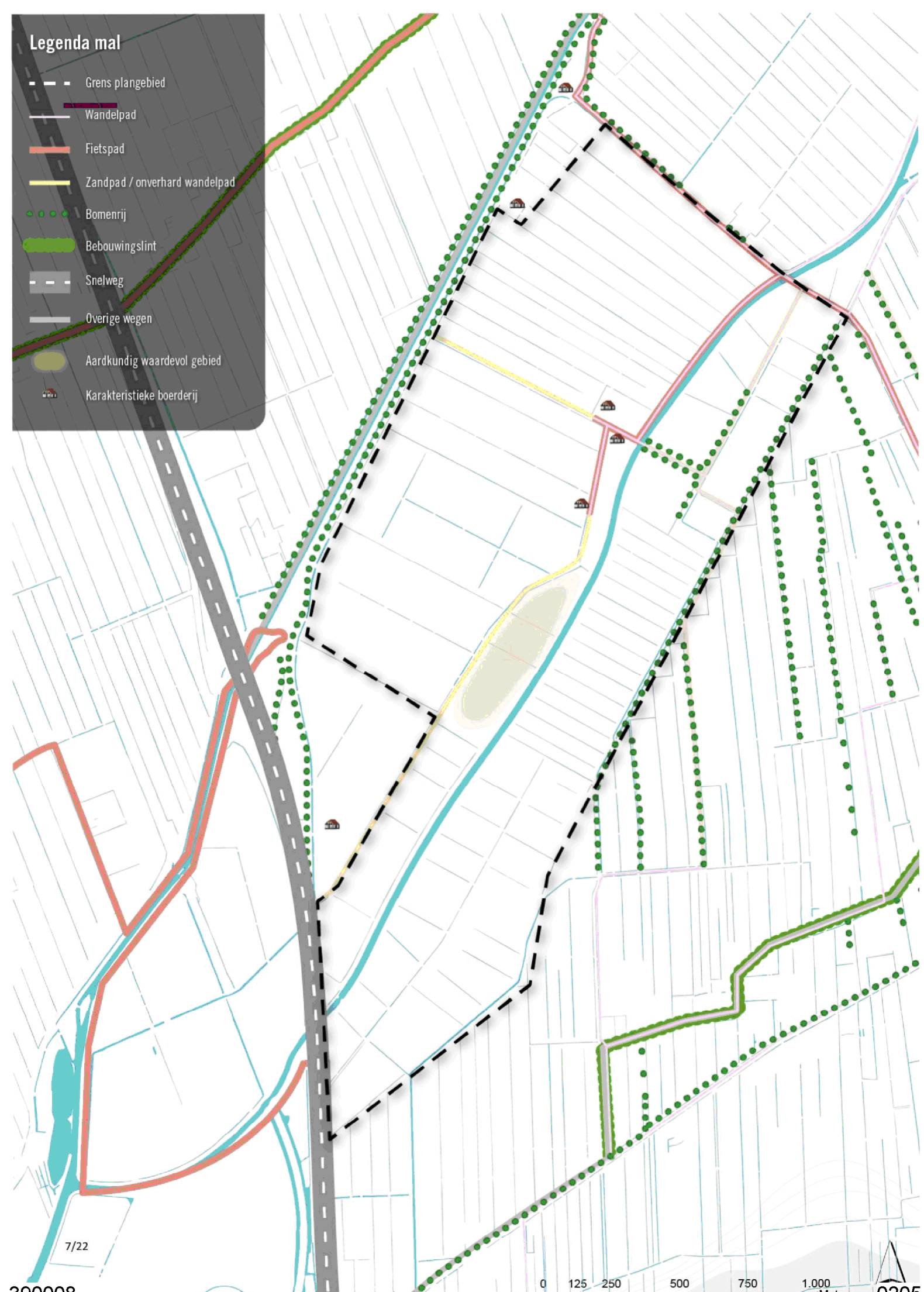
- recreatie, mogelijke regionale trekker
- bosontwikkeling (althoewel dit op gespannen voet staat met de openheid)
- invulling van wateropgaven
- landbouw, boeken van stikstofreductie
- fietsroutes
- de beek meer laten meanderen en die ruimte is er in principe ook (dit vraagt nog wel wat van de bedkijngen en hoogteverschillen).
- wonen (zolang dat kleinschalig en beperkt in aantallen blijft)

Randvoorwaarden voor ontwikkeling / functionaliteit:

- ontwikkelingen in het plangebied vragen om een eigen of een opgewaardeerde ontsluiting
- parallelweg zuid is nu de enige ontsluiting
- vooral geen kansen laten liggen!

Legenda mal

- Grens plangebied
- Wandelpad
- Fietspad
- Zandpad / onverhard wandelpad
- Bomenrij
- Bebouingslint
- Snelweg
- Overige wegen
- Aardkundig waardevol gebied
- Karakteristieke boerderij



7/22

390008

0 125 250 500 750 1.000

0205

2.3 Ambities

Voor het landschappelijk raamwerk ligt er een aantal ambities. Allereerst het behoud van de Drentse Hoofdvaart (zowel voor de gemeente als de Provincie belangrijk), ook het behoud van de vaart als beelddrager (e de bijbehorende kenmerken, zie Cultuurhistorisch kompas Drenthe).

Daarnaast ook:

- behoud Oude Leislout
- onderscheid tussen landschapstypen versterken
- verkavelingsstructuren benutten (ook bij een nieuwe functie zoals een toekomstig bedrijventerrein)
- openheid beekdallandschap beschermen
- De Provincie heeft de wens om het contrast tussen de landschapstypen te vergroten.

En vanuit recreatief oogpunt:

- fietsroute door het gebied in combinatie met nieuwe functies is een kans
- kleinschalige dagrecreatie, op regionale/ lokale schaal
- ruimte voor initiatieven

Voor wonen is het uitgangspunt geen nieuwe woonbuurten te realiseren. Mochten er zich kansen voordoen dan is er wellicht ruimte te maken voor bijzondere woonvormen.

Het ruimtelijk raamwerk bestaat straks uit een kaart met vaste waarden en ontwikkelmogelijkheden, hieraan gekoppeld kunnen in het omgevingsprogramma ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling worden geformuleerd.

Ruimtelijk gezien is in ieder geval het uitgangspunt dat met de nieuwe ontwikkeling ook een representatief gezicht van Meppel vanaf de snelweg ontstaat. De overgang van stad naar land moet zorgvuldig worden vormgegeven. We willen het plangebied goed verbinden met en onderdeel laten zijn van Meppel. Een ruimtelijk functionele verbinding door bijvoorbeeld water, groen en infrastructuur.

2.4 Te onderzoeken

Ten aanzien van een aantal onderwerpen kan meer onderzoek duidelijkheid geven.

Op gebied van infrastructuur ligt er een kans een fiets/ wandelverbinding vanuit de stad richting Noord IV en omgeving (o.a. Havelte) te realiseren. Wellicht kan er een directere verbinding komen. Daarnaast een solitair fietspad langs de N371 Er zijn kansen het landschappelijke raamwerk te versterken in combinatie met andere functies:

- Water: hoe en waar kan (her)meanderen van de beek worden gerealiseerd?
- Natuur: hoe kan natuurversterking bijdragen aan landschap of recreatie?
- Landbouw: wat is het toekomstperspectief voor de landbouw hier, ook i.r.t. mogelijk uitplaatsing van boeren elders?
- Recreatie: welke behoefte en kansen zijn er voor verblijfsrecreatie in het gebied?

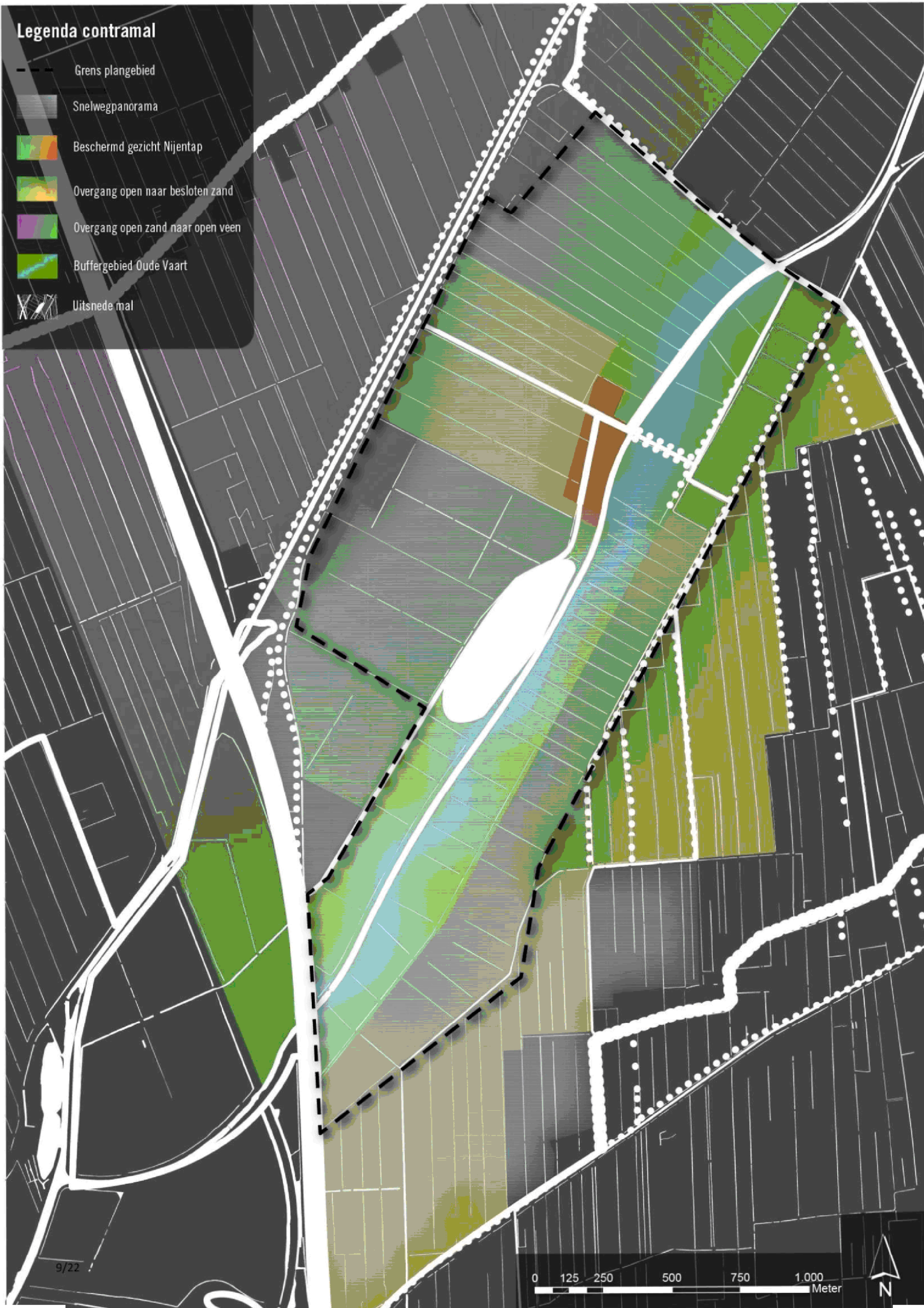
2.5 Participatie

De vragen die we willen stellen aan inwoners, gebruikers en belanghebbenden in en om het gebied.

- Ruimtelijke kenmerken (hoe worden deze gewaardeerd) → welke waarden / kwaliteiten houden we aan vast?
- Wat weten jullie/kennen jullie?
- Hoe functioneert het gebied, hoe gebruiken mensen het gebied?
 - Feitelijk
 - Verbanden / mentaliteit
- Hoe zien jullie de toekomst? (wens)
- Zijn er initiatieven / initiatiefnemers in het gebied zelf? (initiatief)
- Fiets, auto, agrarisch verkeer: is dit wisselend gebruik voor de bewoners/gebruikers in het gebied een probleem?

Legenda contramal

- Grens plangebied
- Snelwegpanorama
- Beschermd gezicht Nijentap
- Overgang open naar besloten zand
- Overgang open zand naar open veen
- Buffergebied Oude Vaart
- Uitsnede mal



3. ECONOMIE EN BEDRIJFVIGHEID

3.1 Beleid

Er is voor dit thema al veel bestaand onderzoek

- Behoefteraming Noord III en Noord IV
 - *Onderbouwing bedrijvigheid bij Noord IV*
 - Voor het gemeentelijk grondbezit (17 ha) in Noord IV gelden de volgende randvoorwaarden voor een functieverandering van het nu agrarisch bestemde gebied richting economie en energietransitie: inpassing ondergrondse gasleiding, het creëren van voldoende waterberging en voldoende afscherming in de zone in de richting van de omgeving (het buitengebied).
 - Ten aanzien van de verkeersontsluiting wordt Noord IV ontsloten via de bestaande op-, en afrit van de Rijksweg A32 en een verbetering van de Rijksweg om de ontsluiting van het gebied geschikt te maken voor alle verkeersmodaliteiten.
 - Rekening houdend met de randvoorwaarden resteert een gebied dat uitgegeven kan worden als bedrijventerrein en functies op het gebied van energietransitie. Uitgangspunt daarbij is maximale uitgeefbaarheid en flexibiliteit in de verkavelingsopzet om daarmee maximaal de ruimte te bieden aan bedrijven van verschillende omvang op basis van de marktvraag met een minimalisering van de noodzakelijke infrastructuur op het terrein.
 - *Raming Meppel breed (rapport Bureau Buiten):*
 - Segmenten lokaal grootschalig, regionaal droog en grootschalige logistiek.
 - Vraag naar percelen groter dan 2 ha.
 - Vanuit het lokale grootschalige segment is er al behoefte aan uitbreiding in Meppel zelf
 - *Provinciaal: behoefteraming Stec, Drenthe en voor zuidwest Drenthe als relevante regio*
 - Aanbod bedrijfspanden is met 1,1% lager dan het gezonde frictieniveau (5%)
 - Er is maar heel beperkt kleinschalig lokaal aanbod beschikbaar in de regio.
 - Er is op korte termijn behoefte aan kleinschalig lokaal aanbod in Zuidwest-Drenthe.
 - Er is op regioniveau beperkt geschikt aanbod voor regulier gemengde ruimtevragers.
 - Op korte termijn is er geen aanbod van kavels voor regulier gemengde ruimtevragers in Meppel.
 - Er is aanzienlijke vraag naar grootschalige kavels vanuit de sectoren logistiek en groothandel en industrie. Ook zoeken (grootschalige) additionele ruimtevragers vaak kavels van 3 hectare of groter.
 - Er is geen bedrijventerrein geschikt voor specifieke doelgroepen in Zuidwest-Drenthe tot 2030. Op termijn zijn er plannen om watergebonden terrein Oevers S toe te voegen in Meppel.
 - *Regio Zwolle: rapport toekomstbestendige bedrijventerreinen Bureau Buiten*
 - Grootste uitdagingen op het gebied van energietransitie en circulaire economie.
 - Uitbreidingsmogelijkheden op bedrijventerreinen vallen laag uit.
 - De opgave is de komende jaren in te zetten op verduurzaming en energietransitie; zowel aan de kant van ondernemers en vastgoedeigenaren als aan de infrastructurele kant (netcapaciteit).
 - Daarnaast is het op orde brengen van de organisatiegraad op zoveel mogelijk terreinen een belangrijke voorwaarde om terreinen toekomstbestendiger te maken. De terreinen goed voorbereiden op de next economy zit niet zozeer in de ruimtelijke voorwaarden, maar meer in een economische aanpak: stimuleren innovatieve (top)sectoren in de regio.
 - Inmiddels is door Stec een vertaling gemaakt van al deze behoefteramingen naar de situatie in Meppel.

- Visie op de fysieke leefomgeving: ambities over bedrijvigheid en andere relevante thema's.
- Programmaplan Duurzaamheid
 - Zes pijlers om rekening mee te houden:
 - 1. Energietransitie
 - 2. Klimaatadaptatie
 - 3. Grondstoffeninzameling
 - 4. Circulaire economie
 - 5. Biodiversiteit en natuur
 - 6. Gezond leefmilieu
- Beleidsvisie externe veiligheid, **checken**:
 - als in beperking welke categorie bedrijven mogelijk worden gemaakt?
 - Of welke mogelijke routes met gevaarlijke stoffen er zijn of mogelijk worden gemaakt?
- Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan 2017
- Economische Koers Drenthe 2020-2023

<https://meppel.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/e2271f44-c4ca-447d-ae5b-725889e6dee3?documentId=760b65b2-66d1-42f1-8f45-c4d858a5fc26&agendaItemId=048e2cb0-6f4d-4103-909b-b9ccbe6ba9dc>
https://www.meppel.nl/Bestuurenorganisatie/Beleid_regelgeving/Beleidsinformatie/algemeen_beleid/Beleidsvisie_Externe_Veiligheid_gemeente_Meppel_2014_def.pdf
https://www.meppel.nl/Bestuurenorganisatie/Beleid_regelgeving/Beleidsinformatie/algemeen_beleid/GVVP_2017.pdf
<https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijks-overheid/documenten/rapporten/2016/09/14/bijlage-1-nederland-circulair-in-2050/bijlage-1-nederland-circulair-in-2050.pdf>
https://www.provincie.drenthe.nl/publicatie/pages/132583/economische_koers_drenthe_2020-2023_-_web.pdf

Relatie Noord III en IV

Op basis van marktonderzoek, de lokale vraag en het verkoop-tempo van huidige bedrijfsperven is het goed om ons op de volgende uitbreidingsstap te oriënteren. Na Noord III betekent dat Noord IV in beeld komt. De regionale context is voor de behoefte-raming en de profilering ook van belang:

Provincie: onderzoek Stec is vooral voor Provinciale omgevingsvisie, Provincie wil hiermee gaan sturen -> waarschijnlijk vooral sturen op grote ruimtevragers. Er is nog geen definitief rapport.

- Overijssel, Regio: verduurzaming, sociaaleconomisch -> **rapport nog ontvangen**.
- Port of Zwolle -> havenontwikkeling, hier wordt wel onderzoek gedaan naar transitie
- Onderzoek toekomstbestendige bedrijventerreinen

De behoefte-raming en de regionale en provinciale verdeling is ook afhankelijk van de regio-indeling. Hoogeven is concurrent want hebben nog veel uit te geven bedrijventerrein, maar hoort eigenlijk meer bij Emmen-Coevorden.

Kansen en knelpunten

- De afstand tot Meppel is een beperking
- De ligging dichtbij de snelweg juist een kans
- Energiekansen: aquathermie, opslag, op geringe afstand windenergie
- Lokale (vanuit context) innovatieve binding – productie met lokale grondstoffen bijvoorbeeld, ook voedselproductie

3.2 Ambities

Ambities van gemeente en andere overheden:

- Geen ruimte voor bedrijven groter dan 5 ha (beperkt ruimte, provincie)
- Bedrijvigheid met meerwaarde. Met o.a. ruimte voor lokale ondernemers en extra criteria werkgelegenheid.
- Diversiteit in bedrijvigheid behouden en benutten
- Toekomstbestendig: energieneutraal, circulair, natuurinclusief en klimaatrobust en flexibel kunnen inspelen op de markt
- In Meppel zijn een aantal categorieën uitgesloten (o.a. geen asfaltcentrale, geen visfabriek)
- Ontsluiting bedrijventerrein via zuidelijke parallelweg

3.3 Te onderzoeken

- Hoe houden we grip op de grote ruimtevragers
- Visie op de fysieke leefomgeving en vooral de uitwerking in de omgevingsvisie: op zoek naar meerwaarde.
- Nieuwe slag in duurzaamheid nodig (natuurinclusief, circulair, etc.). Criteria / indicatoren Omgevingsvisie als voorbeeld.
- Onderwijs, de rol daarvan (in principe vooral volgend)
- Wat zijn lokale grondstoffen? Er is een grondstofstromen analyse.
- Hoe gaan we de keuzes maken? Ambitie circulariteit, ruimte reserveren, voor onvoorzien.
- Mate van bijdrage aan economisch ecosysteem
- Eigendom gemeente wellicht geen definitieve begrenzing van bedrijvigheid: wat is straks nodig aan ruimte?
- Hoe passen we het bedrijventerrein in de omgeving in, wat is een logische begrenzing?
- Welke ontwikkelvorm: is PPS een optie? Werken met erfpacht?

3.4 Vragen voor participatie

Het is noodzakelijk om nauwkeurig de stakeholders te bepalen: bewoners/eigenaren, (potentiële) ondernemers, heel Meppel, milieudienst

- Per groep zal moeten worden bekeken welk participatieniveau relevant is. Bijvoorbeeld bewoners adviseren tegenover heel Meppel meer informeren. Potentiële ondernemers waarschijnlijk pas betrekken als het actueel is.
- Vertegenwoordiger ondernemers via IPC parkmanagement.
- Bewoners/gebruikers: invloed op de inpassing van bedrijvigheid, milieucategorie zal relevant zijn
- Indeling van terrein zelf: omgeving raadplegen
- Omliggende gemeenten: betrekken

4. WINDENERGIE

4.1 Beleid

- RES
- bestemmingsplan buitengebied Meppel
- Visie op de fysieke leefomgeving (Omgevingsvisie Meppel)
- Omgevingsvisie Drenthe / verordening

4.2 Ambities

Ambities van gemeente en andere overheden:

Binnen de gemeente ligt een ambitie voor duurzame opwekking door zon op dak, aanvulling met wind en worden de kansen voor zon op land langs snelwegen onderzocht. Noord IV ziet de gemeente als kansrijk gebied voor windenergie, gezien de potentie van het gebied en de combinatie met andere ambities. De invulling daarvan is in sterke mate afhankelijk van wat bottom-upproces. De samenleving is hiervoor aan zet. Wel ligt er een ambitie vanuit de gemeente en afspraken in de RES:

- 100% lokaal coöperatieve ontwikkeling en eigenaarschap bij windenergie (voorkomen grondspeculatie)
- Financiële opbrengsten windparken moeten maximaal terugvloeien naar gemeenschap
- Alle inwoners, ook met kleine portemonnee, moeten mee kunnen doen

In het bottom-up proces worden de randvoorwaarden voor windenergie bepaald, bv financiering, vergoedingen, communicatie en voorwaarden voor locaties. Daarna worden locaties uitgewerkt, zoals Noord IV.

4.3 Te onderzoeken

Het gaat om de mogelijkheden voor de realisatie van een windpark in Noord IV te onderzoeken: welke potentie, kansen en knelpunten zijn er, wettelijk, technisch en ruimtelijk?

Procesmatig ligt er de vraag hoe we in het proces van Noord IV goed blijven aansluiten bij het (vanuit de RES autonome) bottom-up proces van windenergie voor heel Meppel.

4.4 Vragen voor participatie

De vragen die we willen stellen aan inwoners, gebruikers en belanghebbenden in en om het gebied variëren van wensen, zorgen tot ideevorming.

Wensen

- Afstanden
- Zichtbaarheid
- Mate van participatie

Zorgen

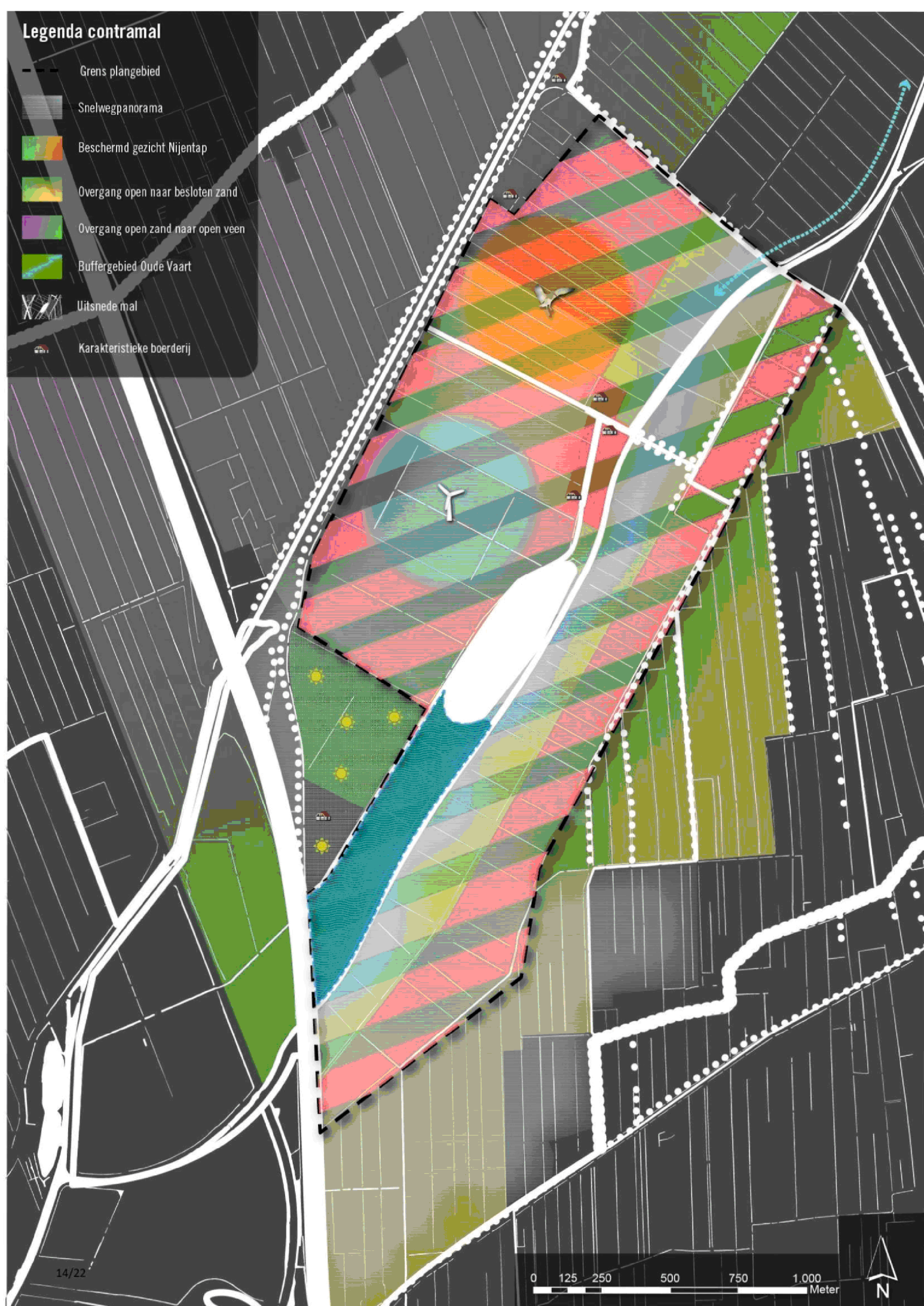
- Hinderaspecten

Ideeën

- Lusten en lasten verdeling

Legenda contramal

- Grens plangebied
- Snelwegpanorama
- Beschermd gezicht Nijentap
- Overgang open naar besloten zand
- Overgang open zand naar open veen
- Buffergebied Oude Vaart
- Uitsnede mal
- Karakteristieke boerderij



14/22

0 125 250 500 750 1.000 Meter



5. WATER

5.1 Beleid

- Watertakenplan/Gemeentelijk Rioleringsplan 2022-2025 (stedelijk afvalwater, hemelwater, grondwater)
- Regionale adaptatiestrategie Fluvius (RAS)
- Watervisie 'Meer dan water' waterschap Drents Overijssel Delta
- Regionaal waterprogramma Drenthe 2022-2027
- KRW (Kaderrichtlijn Water). In 2027 moeten doelen behaald. Gaat vooral om waterkwaliteit. Provincie stelt doelen vast en waterschap voert uit.
- Opgave waterkwantiteit (ruimtebeslag waterberging): de Modellen NBW (Nationaal Bestuursakkoord Water) worden herijkt (vaststelling zomer 22). Daarna kan opnieuw gerekend worden.
- NOVI ('water en bodem zijn leidend'). Concept-document Klimaatbestendigheid regio Zwolle. Dit is een stuk van de gezamenlijke waterschappen binnen regio Zwolle. Werkt een aantal watergerelateerde principes uit de verstedelijkingsstrategie verder uit (**vaststelling verwacht juni 22**). Bedoeling is dat partners in de regio, waaronder Meppel, zich hieraan gaan committeren.
- Klimaatkaart Meppel (nog concept) – is voorloper van de Lokale Adaptatiestrategie (LAS) en spreekt een concept ambitie uit, die op kaart is vertaald naar opgaven per wijk.
- Beekdalaanduiding vanuit provincie – nee tenzij. Geen kapitaalintensieve functies in het beekdal. Voor Meppel Noord III bestaat zo'n nee tenzij afweging al. → ruimte voor water in beekdalen. → Compenseren van een stukje beekdal.
- Normering wateroverlast – stedelijk gebied mag maximaal eens in de 100 jaar overlopen, grasland eens in de 10 jaar etc.
- Grondwater lijkt op dit moment niet sturend voor beleidskeuzes.

[https://www.meppel.nl/Bestuurenorganisatie/Beleid regelgeving/Beleidsinformatie/algemeen beleid/Fluvius specificatie Meppel 20151126 vastgesteld klein formaat.pdf](https://www.meppel.nl/Bestuurenorganisatie/Beleid%20regelgeving/Beleidsinformatie/algemeen%20beleid/Fluvius%20specificatie%20Meppel%2020151126%20vastgesteld%20klein%20formaat.pdf)
<https://sway.office.com/li6kkJTghl8Gvry>
https://www.wdodelta.nl/flysystem/media/watervisie-ab-8-sept-2020_compressed-1.pdf
https://www.provincie.drenthe.nl/public/pages/132781/regionaal_waterprogramma_2022-2027_-_website.pdf

5.2 Ambities

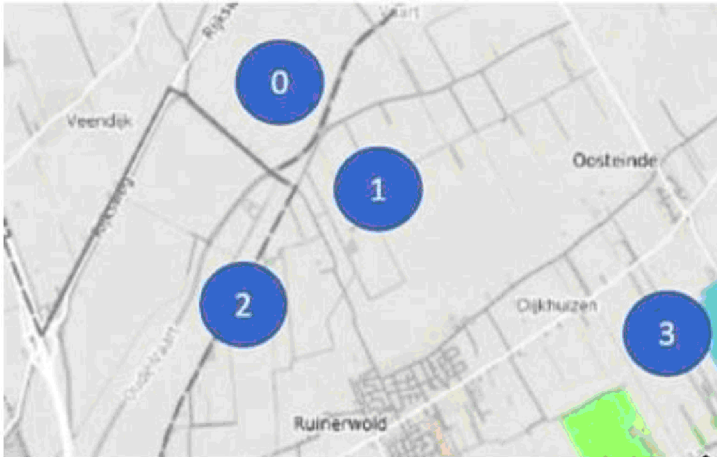
Ambities van gemeente en andere overheden:

- Klimaatbestending (hitte/droogte/wateroverlast) = hard uitgangspunt
 - Vanuit document Klimaatbestendigheid regio Zwolle worden uitgangspunten meegegeven voor klimaatbestendige ontwikkeling. Bestaat uit 7 geen-spijt principes richting 2100. Principes uit concept-document Klimaatbestendigheid regio Zwolle die te vertalen zijn naar Noord IV, zijn bijvoorbeeld:
 - niet te dicht op kades bouwen (zone van 100 m vrijhouden)
 - in beekdal niet te veel verharding
 - GHG (Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand) verhogen tot maaiveld (ipv 0.50 cm onder maaiveld). Dit betekent ophoging voor het bedrijfsterrein.
 - kades verplaatsen of verhogen (breder). Verlagen of weghalen is wellicht niet mogelijk gezien lange termijn
 - Lokale aspecten staan op klimaatkaarten. Er is geen vastgestelde gemeentelijke ambitie, maar de aspecten geven de denkrichting aan.
- KRW Maatregelen (hard uitgangspunt, resultaatverplichting voor het waterschap). Naast waterkwantiteit vooral om waterkwaliteit. Waterschap heeft voor Oude Vaart maatregelen gepland:
 - waterberging (kwantiteit)
 - hermeandering Oude Vaart
 - vispassage bij stuw in Oude Vaart

- peil verlagen van Oude Vaart. Nu is het waterpeil Oude Vaart 1m hoger dan het omliggende land. Je kunt pas hermeanderen en berging realiseren als het waterpeil op (of onder) maaiveld ligt.

De plek die op de KRW kaart van het waterschap staat is niet hard. De omvang wel en de vispassage moet natuurlijk bij de stuw liggen. Daarnaast heeft het waterschap nabij de stuw nog eigen grond.

- De kades Oude Vaart zijn nu overige waterkering. Als kapitaalintensieve functies (zoals bedrijvigheid) wordt toegevoegd, moet dit waarschijnlijk worden opgewaardeerd naar regionale kering.
- Strategische grondwaterwinningen (alternatieve locatie) in noorden van het plangebied. Dit heeft nog jaren onderzoek nodig.
 - Zachte randvoorwaarde: geen zaken doen die strategische grondwaterwinning in noorden van het plangebied onmogelijk maken.



Figuur 1. alternatieve grondwaterwinlocaties

Koppelkansen:

- Natuur
- Cultuurhistorische elementen
- Landbouw: het waterschap is verantwoordelijk voor het peilbeheer t.b.v. de landbouw. Er zijn mogelijk kansen door transitie van de landbouw, waarmee de sponswerking van de bodem kan toenemen.
- Verstedelijking van Meppel betekent mogelijk ook consequenties voor water elders. In Noord IV ruimte laten voor een bijdrage aan deze opgaven.
- Waterschap WDO Delta en gemeente Meppel (en mogelijk ook de Provincie Drenthe) kunnen wellicht samen optrekken om hun ambities voor/ in Noord IV uit te kunnen voeren! Hiervoor is op korte termijn een gezamenlijke verkenning nodig.
- Kans: compensatiemogelijkheid voor Water in het gebied. Eventueel in mogelijkheid met grondwaterwinning.

5.3 Te onderzoeken

- Verstelijkingsopgave/wat is er qua riolering
- Zijn er (grond)Waterbeschermingszones?
- Hoe groot is het ruimtebeslag van de waterbergingsopgave in het gebied?

Waterveiligheid

- In beeld brengen waterkeringen in het gebied – welke status hebben die nu en straks na ontwikkeling? En wat betekent dit voor de verstedelijkingsopgave/waterpeil?

Welke randvoorwaarden geeft de strategische waterwinning voor de ontwikkeling?

- Belemmering bv Warmte/koude systemen. Koppelkans bv natuur/recreatie. Met landbouw kan ook, maar dan sneller omgaan met landbouwtransitie.



5.4 Vragen voor participatie

De vragen die we willen stellen aan inwoners, gebruikers en belanghebbenden in en om het gebied.

- Welke effecten van klimaatverandering zijn al merkbaar?
- Wat is er bekend over droogte/hitte/wateroverlast in het gebied?
- Inrichting gebied (KRW), per project kunnen bewoners goed meepraten.
- Status bedrijfsopvolging agrariërs navragen.
- Waterschap betrekken bij vraagstelling.
- Gebiedsproces rondom strategische voorraden grondwaterwinning staat gepland in 2024.
- Gebiedsproces van Provincie Drenthe/Gemeente Meppel delen.

6. LANDBOUW

6.1 Beleid

- Programmaplan Duurzaamheid
 - Zes pijlers om rekening mee te houden:
 - 1. Energietransitie
 - 2. Klimaatadaptatie
 - 3. Grondstoffeninzameling
 - 4. Circulaire economie
 - 5. Biodiversiteit en natuur
 - 6. Gezond leefmilieu

Vanuit de gemeente is er geen specifiek landbouwbeleid. In Samen bouwen aan kwaliteit (visie op de fysieke leefomgeving) wordt wel richting gegeven aan een toekomstbestendig buitengebied.

<https://meppel.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/e2271f44-c4ca-447d-ae5b-725889e6dee3?documentId=760b65b2-66d1-42f1-8f45-c4d858a5fc26&agendaltemId=048e2cb0-6f4d-4103-909b-b9ccbe6ba9dc>
https://www.provincie.drenthe.nl/public/pages/130566/natuurlijk_platteland_-_programma.pdf

Kaders voor de landbouw zijn er wel vanuit de provincie:

Programma toekomstgerichte landbouw (Provincie Drenthe)

- Programma Natuurlijk Platteland (provincie Drenthe)
- Gebiedsgerichte aanpak stikstof (kans)
- WVG
- Agenda Boer, Burger, Natuur- Gebiedsdeal/Streef en actieplan
- Deltaplan Agrarisch Waterbeheer (DAW - waterschap) / uitspoeling nitraat/fosfaat.
- Programmaplan toekomstgerichte landbouw – duurzame melkveehouderij.
- Gebiedscoördinator stikstof (ZW Drenthe)
- Deltaprogramma zoetwater.
- Meer sturing op vervuiling beekdalen.

6.2 Ambities

Ambities van gemeente en andere overheden:

- Een toekomstbestendig buitengebied met een nieuw verdienmodel.
- Ontwikkeling van stad en land gaan samen op, beide hebben profijt van ontwikkelingen.
- Kansen voor een nieuw toekomstperspectief voor de landbouw in Noord IV verkennen. De gemeente heeft de WVG (Wet Voorkeursrecht Gemeenten) gevestigd op het gehele gebied Noord IV. In de WVG is gezet dat er geen landbouw komt. Daar waar we nu wel landbouw mogelijk gaan maken zal de WVG er af moeten.
- Stikstofproblematiek Meppel breed is mogelijk deels op te lossen in het gebied Noord IV. We willen de kansen hiervoor onderzoeken.
- Zacht: Meer water vasthouden bij agrariërs.

6.3 Te onderzoeken

Kansen

- Nieuwe teelten mogelijk maken (kans)
- De meest logische aanleiding voor verandering is een agrariër die stopt, een nieuw bedrijf is dan een mooie kans op bijvoorbeeld natuurinclusieve landbouw
- Er is één uitgeplaatste boer in het gebied geland de afgelopen jaren (mogelijk knelpunt)
- Wateroverlast: is er informatie beschikbaar over droogte.

6.4 Vragen voor participatie

De vragen die we willen stellen aan inwoners, gebruikers en belanghebbenden in en om het gebied.

- Zijn er agrariërs geïnteresseerd in de combinatie wind/landbouw?
- Welke opgave ligt er voor de landbouw?
- Gemeente moet zich goed de vraag stellen welke status de participatie mbt landbouw heeft? Wat kunnen / doen we met de opbrengst, welke rol speelt de gemeente in landbouw?
- Provincie is de belangrijkste speler
 - Gebiedscoördinator stikstof (GCZW Drenthe) – 5.1.2e 5.1.2e
- Gebiedscoöperatie Zuidwest Drenthe is ook bezig met troeftuinen voor landbouw in ZW Drenthe.

7. NATUUR

7.1 Beleid

Relevant beleid van gemeente en andere overheden:

- Omgevingsvisie (Visie op de Fysieke Leefomgeving) – groen-blauwe hoofdstructuur (dooradering)
- Kadernotitie - Zo doen we groen! Schoolplaat boerenlandnatuur zand-open uit 'zo doen we groen' → open landschap is karakteristiek in dit gebied
- Programmaplan Duurzaamheid -
 - Zes pijlers
 - 1. Energietransitie
 - 2. Klimaatadaptatie
 - 3. Grondstoffeninzameling
 - 4. Circulaire economie
 - 5. Biodiversiteit en natuur
 - 6. Gezond leefmilieu
- Programma Natuur (Provincie Drenthe) – Uitvoeringsprogramma 2021 – 2023
- Gastvrije Natuur – Natuurvisie 2040 (Provincie Drenthe)
- Provincie: Basiskwaliteit Natuur (BKN)
- Gebied NND – Natuurnetwerk Drenthe (alles wat geen NNN is in Drenthe)
- Nationale Bossenstrategie → aanplant van nieuw bos.
- De 3 gebieden in ZW Drenthe hebben een behoorlijke stikstofoverbelasting.
- Gecombineerde aanpak gevraagd voor stikstof.
 - Emissie verminderen
 - Natuurwaarden herstellen.
- Medio 2023 gebiedsplan opleveren. Deelgebieden in maart/april volgend jaar.
- Minister geeft gebiedsdoelen aan inclusief generieke maatregelenset
 - Drenthe zet in op generieke maatregelenset (20/25% generiek, 50% maatwerk).

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/docu-ments/NL.IMRO.0119.ZoDoenWeGroen-SVC1/d_NL.IMRO.0119.ZoDoenWeGroen-SVC1.html
<https://meppel.bestuurlijkeinformatie.nl/Agenda/Document/e2271f44-c4ca-447d-ae5b-725889e6dee3?documentId=760b65b2-66d1-42f1-8f45-c4d858a5fc26&agendaItemId=048e2cb0-6f4d-4103-909b-b9ccbe6ba9dc>
https://www.provincie.drenthe.nl/public/pages/131353/programma_natuurlijk_drenthe_1.pdf
https://www.provincie.drenthe.nl/public/pages/130566/14102014_gastvrije_natuur-actualisatie-ipdf.pdf

7.2 Ambities

Ambities van gemeente en andere overheden:

- Natuurinclusief bouwen/bouwen rekening houdend met de natuur
 - Streef- en actieplan van Gebiedscoöperatie Zuidwest Drenthe
- Aanleg van nieuw bos (op gespannen voet met openheid). De provincie heeft hierin een opgave gesteld. Gemeente Meppel heeft nog geen bijdrage/ambitie hierin bepaald.
- Meervoudig ruimtegebruik (hard uitgangspunt)
- Nieuwe natuur/biodiversiteit vergroten
- Compensatie bij ontwikkeling/bouwen .
- Bij overbelasting (van wat?) kan een ontwikkeling (noord IV) stil komen te liggen.
- Voorbeeld saldering: staalfabriek Eemshaven <> uitkoop agrariër in Friesland.
- Grensoverschrijdende samenwerking – ook Wieden-Weerribben wordt meegenomen in de stikstofberekeningen.

Koppelkansen

- Recreatie
- Duurzame mobiliteit/uitstoot zo laag mogelijk houden. Dan is er minder nodig voor saldering.



7.3 Te onderzoeken

- Provincie: zijn er bepaalde doelsoorten in het gebied Noord IV?
- Kan je salderen met de aankoop van één boerderij?
- Moet saldering plaatsvinden over alle overbelaste hexagonen of kan dat ook per natuurdoeltype?
- Willen we een mozaïek van alles? Gaan we denken in puzzelstukjes? OF willen we als gemeente harde keuzes voorleggen?

7.4 Vragen voor participatie

De vragen die we willen stellen aan inwoners, gebruikers en belanghebbenden in en om het gebied.

- Wat zijn de huidige natuurwaarden en wat vindt men nu mooi aan het gebied?
 - Wat behouden?
 - Wat moet er nieuw bij?
- Gemeente moet zich goed de vraag stellen welke status de participatie heeft? Wat kunnen / doen we met de opbrengst?
- Vraagstelling vanuit de Provincie over natuurontwikkeling in relatie tot participatie inbreng voor dit gebied duidelijk krijgen
- De natuurbeschermingswacht in Meppel 'ziet flink toe' op stikstofproblematiek. Natuurbeschermingswacht aan voorkant mee laten denken.

8. VAN AMBITIE NAAR UITGANGSPUNTEN

De komende tijd moet de ontwikkeling van het omgevingsprogramma vorm krijgen. Om het programma feitelijk te kunnen maken hebben we nog drie belangrijke stappen te zetten:

1. Gebiedsbrede participatie: lokale waarden naar boven halen, gebruik maken van gebiedskennis, duidelijkheid over de initiatieven in het gebied.
2. Puzzelstukjes, per onderwerp moet een concreet beeld ontstaan: hoe zit het met wind? Kan dat inderdaad via lokaal eigenaarschap? Behoeft raming bedrijventerrein? Duurzame ontwikkeling? Participatie speelt ook een rol in het bepalen hiervan.
3. Raamwerk – de mal - basis op orde (kwaliteiten en gebiedskenmerken) en daarnaast de contramal - uitgewerkte puzzelstukjes.

Op basis hiervan kan de basis in de vorm van een visiedocument richting raad.

Perspectief om te komen tot een omgevingsprogramma

Twee scenario's om op tijd te zijn voor het aflopen van het WVG:

- Allereerst het programma gelijk doorontwikkelen vanuit participatie en uitgangspunten naar vastlegging van type functies, locaties en schaal. Parallel kan onderzoek zoveel mogelijk duidelijkheid bieden voor de puzzelstukjes.
 - Voordelen:
 - Integrale planvorming
 - Optimale inzet op koppelkansen
 - Nadeel:
 - Planning is een risico
- Tweede scenario is de voorfase van het programma afronden binnen een aantal maanden. Vervolgens is een focus op de specifieke onderwerpen mogelijk om de ontwikkelingen voor het gebied vast te leggen. Het motto is dan: regel wat geregeld moet worden
 - Voordeel:
 - Planning is meer haalbaar
 - Nadeel:
 - Weinig integraal
 - Niet gunstig voor draagvlak (lijkt of je gemeentelijke ambities doordrukt)

Van: VTH
Voor: 5.1.2a 5.1.2e
Datum: 13 oktober 2022
Onderwerp: Stikstof aandachtspunten PDF

Stikstofberekening in haalbaarheidsonderzoek fase II

Binnen fase II van het haalbaarheidsonderzoek PDF is het maken van een grove stikstofberekening opgenomen. De gemeente Meppel heeft hiervoor opdracht gegeven aan Rho adviseurs. Er zijn daarentegen geen concrete gegevens van het beoogde project aangeleverd, waardoor er enkel met zeer grove aannames is gewerkt. Hoewel Rho dus een zeer algemene stikstofberekening heeft uitgevoerd, zijn hiervan geen documenten vastgelegd. Daarom is het niet mogelijk om het uitgevoerde werk te toetsen of vanuit team VTH mee te kijken en mee te denken op de inhoud. Om die reden is gekozen om een stikstofaandachtsnotitie aan de afsluitende notitie van fase II toe te voegen, zodat deze in fase III van de haalbaarheidsstudie kan worden meegenomen in een uitgebreidere natuurtoets.

Huidig stikstofonderzoek

Er is door Rho met zeer algemene en grove aannames gewerkt. Zo wordt er nog gewacht op verkeersgegevens en is er weinig concreets beschikbaar gesteld aan het bureau in de vorm van cijfers van het beoogde project. Vanwege het ontbreken van gegevens is er gerekend met een aanname van 2.000 vervoersbewegingen per etmaal. Of dit de werkelijkheid benaderd of niet, is nu geheel niet duidelijk. Tevens is het zeer aannemelijk dat er bronnen missen, zoals kachels en mobiele bronnen. Voor de referentiesituatie is er door Rho gerekend met de gegevens van vier natuurvergunningen van bedrijven in en om het plangebied. Deels zou er sprake zijn van intern salderen en deels van extern salderen. Daarnaast is er met de aanname gewerkt van de mogelijkheid voor het inzetten van 60 ha bemeste gronden als salderingsbron op basis van intern salderen. Hoeveel agrarische grond in werkelijkheid beschikbaar is als salderingsbron is niet bekend op het moment. De conclusie van het bureau is dat er genoeg stikstofruimte beschikbaar is om het project te kunnen realiseren. Gezien de huidige benadering is dat wel een zeer grove aanname, waar je naar de mening van VTH in dit stadium meer zekerheid over wilt hebben.

Aandachtspunten stikstof PDF

Ter voorbereiding van een stikstofonderzoek voor fase III, die in meer detail uitgevoerd zal moeten worden, hieronder aandachtspunten die daarin meegenomen/ afgewogen moeten worden. Dit zijn punten voor Rho, die een plek in de stikstofberekening en -rapportage moeten krijgen, maar het zijn ook punten voor onszelf, die vragen om een (bestuurlijke) afweging.

1. Het toepassen van extern salderen is risicovol. Totdat er een sluitende aanpak (GGA) ligt om stikstofdepositie op Natura 2000 tot een acceptabel niveau te verlagen, is het toepassen van extern salderen ingewikkeld en risicovol. Dit vormt mogelijk een risico als enkele salderingsbronnen buiten het gebied liggen, waardoor er sprake zal zijn van extern salderen. Het toepassen van extern salderen is tevens altijd een natuurvergunningplichtige activiteit, waardoor er beroep openstaat tegen de vergunning.
2. De provincie Overijssel heeft extern salderen voorlopig stop gezet. Ervaring leert dat dit kan betekenen dat bij effecten op Overijsselse gebieden, wat hier zeer aannemelijk is vanwege de zeer korte afstand tot o.a. De Wieden en Weerribben, wij bij besluitvorming mogelijk geen instemming kunnen krijgen van Overijssel.

3. Vanwege de jurisprudentie omtrent emissiefactoren van emissiearme stallen (Rav), is het moeilijk te zeggen of de saldogevende bronnen van de bedrijven zijn in te zetten op het moment dat dit nodig is. Het is immers niet bekend wat de emissiefactor moet zijn.
4. Eind oktober/begin november wordt er een uitspraak verwacht over het toe kunnen blijven passen van de partiele vrijstelling van de bouwfase. Als blijkt dat de vrijstelling niet meer kan worden toegepast zal de (zeer omvangrijke) bouwfase van dit project meegewogen moeten worden in de berekeningen. Dat is tot op heden niet gebeurd.
5. Er wordt landelijk gewerkt aan het wederom vergunningplichtig maken van intern salderen, hoogstwaarschijnlijk per 1 januari 2024. De reikwijdte is nu nog niet bekend, maar het lijkt verstandig om er voor dit project van uit te gaan dat er ook voor intern salderen een natuurvergunningplicht gaat gelden.
6. Naast het onderwerp stikstof zijn er andere onderwerpen binnen de Wet natuurbescherming die aandacht behoeven. Dit zijn i.i.g.:
 - Soortenbescherming. Uitvoeren van een Quicksan noodzakelijk. Mogelijk nader onderzoek met lange onderzoeksperioden.
 - Overige effecten zoals geluid en trillingen wanneer het project op korte afstand van natura 2000 ligt. Er is dan een effectenbeoordeling noodzakelijk.
 - Wanneer er bos (>1000 m²) of bomenrijen (>19 bomen) moeten worden gekapt, moet er een kapmelding en eventueel een ontheffing voor herplantplicht worden gedaan/aangevraagd.
7. In eerste instantie is de gemeente Meppel aan zet om een bestemmingsplan te maken. Het onderwerp stikstof moet net even anders worden aangevlogen vanuit een plantoets dan vanuit een projecttoets. Voor de plantoets staat de gemeente aan de lat.
8. Per definitie bestaat er een conflict tussen het opstarten/ mogelijk maken van (grote) projecten en de doelen (stikstofdepositie reductie op Natura 2000) binnen de Gebiedsgerichte Aanpak. Er wordt gewerkt aan de gebiedsgerichte opgave die in beeld gaat brengen wat de huidige stikstofbronnen zijn, welke stikstofruimte er is en welke ruimte beschikbaar moet komen. De beschikbaar te komen ruimte is voor ieder initiatief van belang, zoals PDF, maar ook voor andere evenementen, industrieën en landbouw. De vraag moet gesteld worden hoe de komst van PDF daar al dan niet een effect op heeft en of die acceptabel wordt geacht. En wat het bestuurlijk risico daarvan is (imago etc).
9. Het voorgaande punt raakt ook direct aan de opgave voor de noodzakelijke legalisatie van PAS-melders. Iets waar we ons als gezamenlijke overheden toe hebben verplicht, en er is nu ook een versnelling op komst. Verdringing op de beschikbare ruimte kan aan de orde zijn, waardoor wellicht voor een of meerdere PAS-melders geen ruimte kan worden gevonden om legalisatie mogelijk te maken.

Vervolg stikstofonderzoek in haalbaarheidsonderzoek fase III

Rho wacht op verkeersgegevens en maakt daarna een gedetailleerdere berekening met onderbouwing. Daarbij moet Rho een duidelijke opdracht krijgen vanuit Meppel of vanuit de provincie, waarbij concrete gegevens van het beoogde project worden verstrekt. Deze zijn bekend, want vergelijkbare projecten worden in Frankrijk en Spanje reeds uitgevoerd. We bevelen aan om ook deze notitie met Rho te delen, zodat ze dit mee kunnen nemen.

Wanneer het stikstofonderzoek van Rho gereed is zal team VTH hier op hoofdlijnen een beoordeling op doen. De uitkomsten daarvan worden beschikbaar gesteld aan team economie. Toetsing op hoofdlijnen houdt het volgende in:

- De input van de gegevens van de stikstofberekening worden beoordeeld op realisme en volledigheid;
- De uitkomsten van de stikstofberekening worden inhoudelijk beoordeeld op juistheid en volledigheid;

- De beschikbaarheid van bronnen waarmee eventueel gesaldeerd kan worden (referentiesituatie) worden beoordeeld op haalbaarheid en juistheid.

Team economie zal zorgen dat de bovenstaande punten de nodige bestuurlijke aandacht krijgen waardoor er een bestuurlijke afweging plaats kan vinden. Daarnaast zal team economie deze zaken afstemmen met de gemeente Meppel voor zover dit betrekking heeft op de planvorming.

Validatie haalbaarheidsstudie PUY DU FOU Fase 2 **Door Imagine Leisure**

Inleiding

Puy du Fou onderzoekt in samenwerking met provincie Drenthe en gemeente Meppel de haalbaarheid van een Puy du Fou park in Meppel. In 2022 is fase 1 van deze studie opgeleverd, waarin onderzocht is of er een mogelijk geschikte locatie voorhanden is, of er voldoende content (verhaallijnen) beschikbaar zijn en of er voldoende marktruimte aanwezig is.

De positieve uitkomsten van deze fase hebben aanleiding gegeven om ook fase 2 van de studie uit te voeren. Tijdens deze fase is met name gekeken naar de potentiële ontwikkelmogelijkheden en bijbehorende eerste globale investerings- en exploitatiecijfers. Naast algemene zaken als het ondernemersklimaat voor Nederland/Drenthe, bevat het uitgebreide onderzoeksrapport:

- een grondig onderzoek naar de verschillende verzorgingsgebieden (catchment areas) voor zowel de dagbezoekers als toeristen
- verschillende start- en groeiscenario's
- een eerste beeld in het soort en aantal shows
- potentiële bezoekersaantallen

De uitkomsten van fase 2 hebben wederom tot een positief resultaat geleid.

Geadviseerd wordt dan ook om een vervolg te geven aan de haalbaarheidsstudie, fase 3.

Onafhankelijke toets

Imagine Leisure heeft het rapport inhoudelijk beoordeeld en onderliggend schrijven is een opsomming van de bevindingen. Hierbij is met name gericht op hoofdstuk 3, "Catchment Areas", tot en met 5, "Business Model Approach", welke inhoudelijk het meest relevant zijn. Getoetst is of aannames in lijn zijn met (inter)nationale benchmark data, of definities goed worden gehanteerd (bijvoorbeeld bij de verzorgingsgebieden) en of het ontwikkelprogramma en de business model approaches redelijk in lijn zijn met wat te verwachten is.

Locatiekeuze

De locatie geeft direct enkele van de grootste uitdagingen weer. Hoewel het verzorgingsgebied uiterst interessant lijkt, zeker tussen 1 en 2 uur reistijd, woont het overgrote deel van de potentiële bezoekers op meer dan 1 uur reistijd. Nederlanders zijn minder geneigd meerdere uren te reizen voor een dagattractie, zeker in vergelijking met andere landen. Door internationale benchmarkdata te gebruiken, wat in de huidige studie is gedaan, vallen de potentiële bezoekersaantallen mogelijk positiever uit dan in werkelijkheid het geval zal zijn.

Een ander essentieel onderdeel is de locatie zelf. Het cruciaal onderdeel van de realisatie en het succes van het themapark is een zo natuurlijk mogelijke omgeving. Het landschap, water, bomen/bos, wandelpaden, reliëf, ontbreekt in zijn geheel en dient van scratch af aan ontwikkeld te worden.

Het voordeel spreekt voor zich, echter het gevaar schuilt in het feit dat een nieuw te ontwikkelen natuurgebied simpelweg (veel) tijd nodig heeft om tot wasdom te komen. De kosten die hierbij komen kijken, kunnen niet door de exploitatie gedragen worden. Deze investering zouden teveel drukken op het park en dient buiten de ontwikkelkosten worden gehouden. Dit blijkt duidelijk uit de studie van Puy du Fou en is goed onderbouwd weergegeven. Wij onderschrijven deze conclusie.

Concurrentie

De 'Competitive Environment' brengt de concurrentie in beeld. We zijn van mening dat hier teveel naar alleen Drenthe gekeken is. Het lijkt aannemelijker om ook te kijken naar de omliggende provincies Friesland, Overijssel en Flevoland vanwege de centrale ligging van Meppel. De vergelijking met "The Big 4" is interessant.

We zijn het niet eens met de stelling dat een goedkoop ticket nodig is om het bezoek betaalbaar te houden, evenals de noodzaak om met kortingsacties te werken. Bij een premium aanbod mag de prijs ook hoger liggen en dit aanbod is uniek. De vergelijking met het Archeon geeft goed weer hoeveel potentie een Puy du Fou park in Nederland heeft. Het Archeon is namelijk een zeer uitgekleden versie van Puy du Fou en toch succesvol.

Accommodatie

Vanaf aanvang van de studie is regelmatig overleg met Puy du Fou geweest ten aanzien van verblijfsaccommodatie, zowel over een vakantiepark als hotel. De conclusie die in het rapport wordt getrokken is gedaan vanuit het perspectief van een buitenlandse partij die nog te weinig kennis heeft van de Nederlandse markt. Waar verblijf in hun bestaande parken en bij andere themaparken onderdeel uitmaakt van de parkbeleving - men komt en blijft uitsluitend voor het park bezoeken - gebruikt de Nederlander een verblijf als uitvalsbasis voor het ontdekken van een regio, zeker bij een vakantiepark. En juist op dit niveau, waarbij een vakantiepark hoogwaardig kan worden gethematiseerd, is weinig tot geen concurrentie in Drenthe (en omliggende provincies). Het loont dan ook de moeite om een vakantiepark/resort in te richten alsof het vanaf dag 1 een hotel is (zoals Le Camp du Drap Noir in Puy du Fou Frankrijk).

Nederlanders hebben de neiging om geruime tijd in deze bungalows te verblijven (4+ nachten). Het is niet nodig die volledige/meerdaagse bestemming te zijn om als rendabele hub-functie te fungeren. Juist voor een gethematiseerd, premium vakantiepark is in dit geval veel potentie. Er wordt op dit moment veel geïnvesteerd in de verblijfssector, om de kwaliteit van accommodaties te verbeteren en een premium prijs te berekenen. Dit betekent ook dat de minder presterende parken het moeilijk hebben, waardoor het allemaal weer in balans komt. Er liggen meer mogelijkheden dan wordt geopperd in het rapport.

Issues

Er worden enkele “issues” geopperd die tijdelijk van aard zijn, zoals de sterke inflatie die op dit moment wordt ervaren door de spanningen in de economie en de wereld (= conjunctuur), maar ook de boerenprotesten. Dit zijn niet echt issues die op lange termijn van invloed zullen zijn op de haalbaarheid van een Puy du Fou park in Nederland. Uiteraard wel goed om deze risico's te benoemen en rekening mee te houden bij de ontwikkeling.

Verzorgingsgebieden en penetratiegraden

Bij de internationale benchmarks worden de definities van dagbezoekers/residential market als volgt gedefinieerd:

- Primaire markt: 0-60 min. reistijd
- Secondaire markt: 60-120 min. reistijd

Door middel van gestandaardiseerde penetratiegraden worden de bezoekersaantallen geprognoseerd. Zoals hierboven reeds genoemd is Nederland een dermate klein en welvarend land, waardoor de reisbereidheid lager ligt. Het lijkt dan ook realistischer om de definitie van primary en secondary market aan te passen naar respectievelijk 0-30 min. reistijd en 30-90 min. reistijd. Dit heeft een negatief effect op de business case uiteraard, is in onze beleving wel realistischer.

De penetratiegraden zijn voorzichtig gekozen, zowel vanuit de benchmark van hun eigen parken als de internationale standaards. Gezien de eerdere conclusies over de concurrentiepositie en het verzorgingsgebied is dit logisch en leidt tot een conservatieve bezoekersprognose. Deze conclusie onderschrijven wij.

Zakelijke markt

De zakelijke markt, ook wel mice markt genoemd, is zeer interessant, mits goede verblijf/zakelijke faciliteiten aanwezig zijn. Het lijkt dan ook niet meer dan logisch om te zorgen voor goede overnachtingsmogelijkheden, dan wel een samenwerking met enkele goede hotels in de omgeving van het park. Zakelijke toeristen blijven vaak korter, maar besteden wel meer. De terechte vraag is of Drenthe interessant genoeg is om deze tak volwaardig op te tuigen. Zeker in de eerste jaren van het park, een ontwikkeling later in de tijd is aannemelijker.

Ontwikkelscenario's

Het is begrijpelijk dat wordt uitgegaan van 2 mogelijke ontwikkelscenario's (courses of action = CoA). CoA1 ligt het meest voor de hand: starten met een park van regionaal formaat en dat te laten groeien tot een volwaardig park met (inter)nationale aantrekkingskracht. CoA1 bestaat uit twee shows (een “walkthrough” en een indoor theater show) en het historische dorp met alle f&b-faciliteiten. Het rapport beschrijft dat dit leidt tot een verblijfsduur van drie uur. CoA1 is in dan een park van regionaal formaat en moet levensvatbaar zijn op basis van de huidige verzorgingsgebieden en toeristische markt van Drenthe/Meppel. Het is in deze fase nog niet nodig om zelf nieuwe bezoekers aan te trekken. Dit is een goed en behoudend uitgangspunt

We begrijpen dat met name de bijbehorende investering een belangrijk argument is voor het aanbieden van twee shows. Echter hebben we hier twee belangrijke tegenargumenten op. Allereerst verwachten we dat slechts twee shows niet voldoende zal zijn om de verblijfsduur van drie uur te waarborgen, wat invloed heeft op de mogelijke prijsstelling. Ten tweede is het essentieel dat er voldoende “kritische massa” aanwezig is in het park: aanleiding om het park te bezoeken. Met slechts deze twee shows verwachten wij dat dit niet het geval zal zijn en dat het toevoegen van minstens één show nodig is om dit te creëren. Het spreekt voor zich dat dit een extra investering van ±20mln met zich mee brengt. Onderzocht moet worden wat de impact hiervan is op de exploitatie, en/of dat op een andere manier de totale investeringssom kan worden gedrukt.

Wellicht dat een (kostbare) avondshow als “Les Noces de Feu” kan bijdragen aan de behoefte om een vakantiepark te ontwikkelen. Met een externe partner uit deze sector kan wellicht ook die investering mede worden gedekt.

De fasering van de ontwikkeling “from Excursion to Destination” is plausibel, met de hiervoor genoemde kanttekeningen in ogenschouw nemend. Wanneer dit ook wordt gerealiseerd wordt Puy du Fou Meppel overigens het tweede themapark van Nederland, na de Efteling. De potentie is in ieder geval aanwezig.

CoA2 is een mooi ideaalplaatje, maar wordt sterk ontraden gezien de grote risico's die hieraan kleven. De focus kan beter liggen op het optimaliseren van CoA1 en die uitgangspunten te benutten de benodigde funding op te halen om het park daadwerkelijk te realiseren. Deze variant hebben we dan ook niet verder geanalyseerd.

Het globale investeringsoverzicht is in lijn met de inzichten die gedurende de studie zijn opgedaan en besproken. Het wordt een uitdaging om extra investeringsruimte te vinden voor een derde show en de exploitatie rendabel te houden.

Business Case en kengetallen

Er dient een gezonde combinatie te ontstaan van de omvang van het park, de daarbij behorende investeringen en de exploitatie(prognose). De gekozen entreprijs lijkt vanuit Puy du Fou oogpunt een logische keuze. Echter zijn wij van mening dat de prijskeuze iets te ambitieus. Dit baseren wij op de combinatie van het concurrerende aanbod, de barrière die de Efteling oplegt als duurste pretpark van Nederland (elke andere aanbieder moet goedkoper zijn dan de Efteling) en de ligging in Drenthe. Een gemiddelde ticketprijs tussen de 5.1.1c lijkt aannemelijker in fase 1 van het park. Het tarief voor het ontwikkelde park over 5 jaar 5.1.1c is wel plausibel. Dit lijkt van grote invloed op de haalbaarheid, maar kan worden gecompenseerd door betaald parkeren toe te voegen. Dit is in deze studie nog gratis, maar het is in Nederland algemeen geaccepteerd om minimaal € 5,- per auto te betalen voor parkeren bij een pretpark/themapark.

De bestedingen aan food, beverage en merchandising liggen in Nederland over het algemeen lager dan internationaal het geval is. Wel is er voorzichtig een opgaande trend te zien op het gebied van bestedingen aan f&b. Merchandising laat deze trend nog niet zien. De bedragen in deze studie zijn vanuit onze expertise iets te optimistisch weergegeven.

De bezoekersaantallen lijken vanuit de redenering van Puy du Fou conservatief. Echter in absolute aantallen zijn deze met name in de eerste jaren vooralsnog te hoog, zoals eerder beschreven. Zeker in combinatie met de schaalgrootte van het park - de eerder genoemde twee shows- en een aanpassing van de definitie van de primary en secondary market. Een bezoekersaantal van ±600.000 in jaar 1, om van daaruit te groeien naar de beoogde 1.685.000 in jaar 10 lijkt daarom plausibeler en maakt het nog altijd het tweede park van Nederland.

De vraag is of deze terughoudender gestelde bezoekersaantallen in combinatie met de lagere entreprijzen en overige bestedingen leiden tot een nog immer bestendige business case. Er zit ruimte in de exploitatielasten, maar de vraag is of deze substantieel genoeg is.

De in het rapport opgestelde exploitatieprognose laat een exploitatieresultaat zien die in lijn is met vergelijkbare parken, zoals de gehanteerde kostenpercentages. Aandachtspunt blijft de hoge kostenpost op arbeid, maar dit is logisch te verklaren door de inzet van veel acteurs. Daar staat tegenover dat de creatie van werkgelegenheid bijzonder positief is (5.1.1c FTE, groeiend met 5.1.1c per jaar).

De gehanteerde fees van Puy du Fou, een management fee van € 5.1.1c van de omzet voor het IP, aangevuld met € 5.1.1c - per show plus een mogelijke profit share, zijn fors en zeker voor onderhandeling vatbaar.

Samengevat kan gesteld worden dat de beoogde combinatie van omvang van het park, investeringen en exploitatie die uit de studie is gekomen niet optimaal is. Aanbevolen wordt om een derde show toe te voegen aan het programma, om zodoende voldoende bezoekers te kunnen trekken. Om vervolgens op basis daarvan een aangepaste investerings- en exploitatieprognose uit te werken.

Erfpacht

Het uitgangspunt voor gemeente Meppel is dat de grond wordt gepacht ten behoeve van de exploitatie van het park. Zo wordt de totale investeringsbehoefte gedrukt, maar is er wel voldoende zekerheid voor bijvoorbeeld investeerders om te participeren. Een prima uitgangspunt.

In de exploitatie is door Puy du Fou nu een omzetgerelateerde grondprijs 5.1.1c opgenomen, gemaximaliseerd tot € 5.1.1c per jaar, uitgaande van 81 hectare. Dit komt neer op maximaal € 5.1.1c per vierkante meter pachtprijs. Deze pachtprijs komt



Imagine Leisure

echter pas tot uiting bij een omzet van € 5.1.1c mln. In de prognose komt dit neer op exploitatiejaar 9. Gemeente Meppel kan dit zien als incentive om het park de tijd te geven om tot wasdom te komen, zonder teveel druk op de exploitatie te leggen. Ter illustratie: in de huidige prognose komt in jaar 1 een pacht prijs van € 5.1.1c (of € 5.1.1c/m2) en in jaar 4 een pacht prijs van € 5.1.1c - (of € 5.1.1c per m2).

Samenvatting en conclusie

De studie laat zien dat er een serieuze potentie aanwezig is in een Puy du Fou park in Meppel. Er ligt een gedegen studie die aangeeft dat er een mooie invulling voor het park mogelijk is en de marktruimte zorgt voor een kansrijke business case.

Er zijn enkele aandachtspunten voor de volgende fase. Met name de combinatie van verzorgingsgebied, concurrentiepositie, het initiële aanbod bij de start en de prijsstelling heeft nog verdere finetuning nodig.

In de huidige studie lijken de geprognosticeerde bezoekersaantallen op basis van de huidige uitgangspunten te hoog ingeschat, evenals de inkomsten op kaartverkoop, horeca en merchandising. Zeker in verhouding tot de omvang van het park bij opening. Er liggen kansen bij het toevoegen van een vakantiepark, dat ook een derde (avond)show kan legitimeren. Dit verhoogt echter de druk op de investering, maar kan de business case aanzienlijk ten goede komen.

Aanbevolen wordt om een derde show toe te voegen aan het programma om zo aantrekkelijk genoeg te zijn om de beoogde verblijfsduur te garanderen en de geprognosticeerde bezoekersaantallen en omzetten te halen. Zeker een avondshow (Les Noces de Feu) kan interessant zijn, omdat daarmee ook verblijf wordt gestimuleerd. Het spreekt voor zich dat dit een significante toename van de investering met zich meebrengt. Daarom is het goed om op basis hiervan de verschillende prognoses te herzien.

De positieve resultaten van deze fase van de studie legitimeren het starten van fase drie van de studie. Er wordt dan ook geadviseerd spoedig opdracht te geven voor deze fase. De balans vinden in de verschillende onderdelen en het verder uitwerken van de details worden in het belangrijkste items om te komen tot een duurzame, toekomstbestendige business case en een geweldig park in Meppel.

Uitgangspuntennotitie samenwerking

Realisatie maatschappelijke doelen

Aanleiding

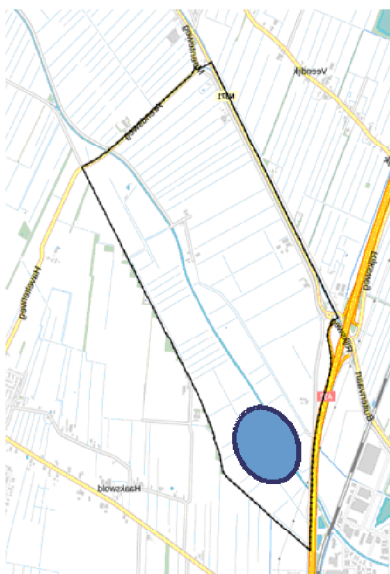
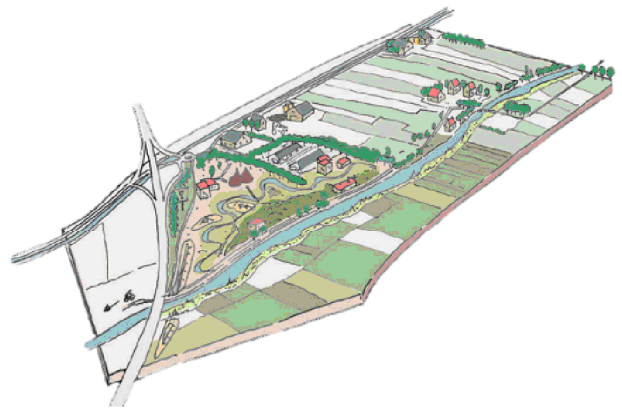
Middels een acquisitietraject zocht de provincie actief naar versterking van het aanbod van dag- en verblijfsrecreatie. Een resultaat hiervan is de mogelijke realisatie van een Puy du Fou-themapark. Voor de vestiging van dit park is de gemeente Meppel in beeld. De provincie heeft opdracht gegeven aan Puy du Fou voor het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie (in drie fasen). De volledige haalbaarheidsstudie is nu door Puy du Fou afgerond. B&W van Meppel namen daarna het vertrouwelijke besluit om middelen en capaciteit beschikbaar te stellen voor de verdere uitwerking van de plannen. Puy du Fou (PdF) nam op 14 juni 2023 een belangrijke beslissingendoor te kiezen voor het uitwerken van plannen voor de locatie Meppel.

Doelstelling

De overheden realiseren maatschappelijke doelstellingen door gezamenlijk het gebied, met daarin de locatie voor PdF, te ontwikkelen.

Koppelkansen

Overheden werken samen om koppelkansen en maatschappelijke doelen vorm te geven. De aanleiding hiervoor is de mogelijke komst PdF. De basis voor deze Uitgangspunten notitie is Omgevingsprogramma Noord IV, nu ter inzage. Hierin staat dat de voorkeur uitgaat naar ruimte voor een themapark (H5). De bij behorende maatschappelijke doelen zijn mobiliteit, meer ruimte voor recreatieve natuur en water. Daarnaast zijn van verschillende andere beleidsvelden de opgaves en beleidsdoelstellingen verkend.



Anno 2030 ligt in Noord IV.....

Een aantrekkelijk themapark van 60 hectare groot. Het is een landschappelijk ingericht park met veel ruimte voor groen en water. De groene randen zijn ingevuld met gebiedseigen beplanting. Het themapark ligt helemaal ten noordwesten van de Oude Vaart. Het park verwelkomt jaarlijks circa 800.000 bezoekers.

Voorkeursscenario Omgevingsprogramma Noord IV

Dit streefbeeld uit het omgevingsprogramma beschrijft een toekomstbeeld op basis waarvan planvorming (waaronder deze notitie) kan worden gestart. Nader onderzoek en het doorlopen van een participatietraject moeten uiteindelijk uitwijzen hoe het gebied Noord IV er in 2035 daadwerkelijk uit ziet. De onderwerpen zijn op de volgende pagina beschreven in een tabel. Uitgangspunt is dan wel dat het gehele gebied Noord IV ontwikkelen.

Onderdelen	Uitgangspunten
Waterberging	De zone Oude Vaart wordt als boezem op een aantal plekken verbreed. Ter plekke van nieuwe ontwikkelingen (anders dan landbouw) wordt gedacht om de kade achteruit te leggen (indicatief: minimaal 70m en optimaal 200m), een vispassage te realiseren (meanderende zijtak) en het peil te verlagen. Om deze doelen te realiseren is het nodig waterberging in het beekdallandschap van de oude vaart te realiseren. (Zie tekst MER) De gebieden voor waterberging worden door provincie Drenthe aangewezen. De realisatie van de waterberging is een taak van het Waterschap, zij beschikken over de middelen hiervoor. Boven de Noordzijde van Noord IV is een bergingsgebied (Darperweide) aangewezen door de provincie. Dit gebied is niet gerealiseerd. Wellicht is het mogelijk het gebied te verplaatsen. Actie: Afspraak waterschap (5.1.2e) met als doel komen tot concrete tekst voor uitgangsnote en inrichtingsplan gebied Noord IV.
Groene randen	Om het gebied buiten de locatie te voorzien van een groene rand kan gedacht worden aan de Drentse Bomen- en bossenstrategie. Het document "Drentse Bomen- en Bossenstrategie" beschrijft de visie van de provincie Drenthe op het beheer en behoud van bomen en bossen in de regio. Het doel van de strategie is om de natuurlijke waarde van Drentse bossen te behouden en te versterken, zodat ze kunnen blijven dienen als bronnen van biodiversiteit, recreatie en klimaatadaptatie. In het document wordt voorgesteld om een provinciaal beplantingsplan voor gebieden buiten de Natura 2000-gebieden te ontwikkelen. In het DPLG wordt dekking voor de uitvoering van de 'Drentse Bomen- en Bossenstrategie' voor buiten de Natura 2000-gebieden gezocht. Concreet gaat het om: - 1.700 Ha bos en bomen buiten NNN gebieden. - Normaal gesproken bosclustering (POV). Uitzondering hierop is een groene rand buiten een recreatieterrein > 10 Ha. - Dekking vanuit DPLG voor inrichting en aankoop. - Voorwaarde is dat bos blijft bestaan. Actie Uitwerken van een eindsituatie waarin de rand voor 80% blijft als bos en 20% een andere bestemming krijgt.

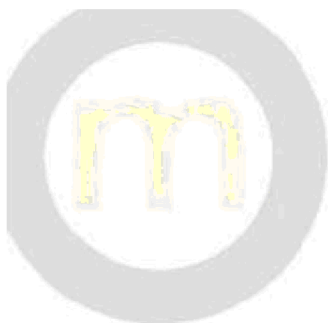
Klimaat	bedrijfsvoering in Noord IV. Deze mensen hebben dit, in het kader van de WVG, gemeld bij de gemeente. De kansen voor het klimaat en stikstof zijn: - Aankoop vergunning (stalruimte) - Grondaankoop ten behoeve van andere doelen (Ruilgrond) Actie Gevolgen voor een (gezamenlijke) exploitatie verkennen.
Beekdal 2050	De aanpak van het Drents Programma Landelijk Gebied (DPLG) biedt kans voor een bredere benadering (DPLG gaat over Natuur, Klimaat, Stikstof en Water), die aan kan sluiten: een beekdalbrede aanpak vanuit voor het gehele stroomgebied van circa 25 km van de Oude Vaart. Naast waterstandverhoging in de polders wordt aan een landschappelijke / natuurlijke beekzone gedacht. Het document beschrijft de natuurdoelenanalyses van de Natura-2000 gebieden in de provincie Drenthe. Het dichtstbijzijnde gebied is het Dwingelerveld. Op tekeningen is te zien dat natuurdoelstellingen voor dit natuurgebieden stoppen bij Havelte. Echter het herstellen van het beekdallandschap is één van de andere maatregelen om de natuur (water) te beschermen en te verbeteren. Concreet - Beekdal brede aanpak (Elp-Meppel) door de Oude Vaart aan te wijzen als toekomstig watergebied. - Keuze wordt gemaakt in de provinciale omgevingsvisie en opgenomen in DPLG. <u>Actie</u> PS besluit hierover op een later moment.
Aanpassing Infrastructuur	Op dit moment kunnen we de impact van het verkeer op de bestaande infrastructuur niet overzien en daarom maken we hiervoor een verkennend rapport. Aanpak 1) Verkeersproductie van het park bepalen a.d.h.v. onderzoeksstudie fase III projecteren op bestaande wegennet. Uitkomst: scenario's op basis van fasering themapark en piekdagen. 2) Scenario's verkeersproductie vertalen naar het wegennet en verdeling knooppunten (afrit 3 of 4 A32). Buffer bepalen op P themapark. 3) Bepalen per fasering wat investeringen zijn en koppelkansen andere infra projecten uit de omgevingsvisie zoals: - ontsluiting Noord II en III - ontsluiting woningbouw Noordpoort en Nieuwveense Landen, stadsentree Noord. - ProRail overgangen Noord II, Drentse Hoofdvaart. Actie:

	Gezamenlijk de impact onderzoeken, koppelkansen met lopende projecten verkennen en de investering bepalen. Afspraak Goudappel (5.1.2e 5.1.2e), gemeente (5.1.2e 5.1.2e) en provincie (5.1.2e).
Windenergie	In de RES 2.0 staan doelen opgenomen voor onder andere windenergie. Het ontwikkelen van het gebied Noord IV kan niet de mogelijkheden verstoren voor het realiseren van windenergie. Immers, aan de ene kant committeren overheden zich aan de realisatie van windenergie, aan de andere kant kan een dergelijke ontwikkeling deze overheden niet ontslaan van deze verplichting. Actie In de gebiedsontwikkeling wordt rekening gehouden met de RES 2.0 doelen op een dusdanige manier dat deze gerealiseerd worden.
Economie & Arbeidsmarkt	<i>Arbeidsmarkt</i> Het toe leiden van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt naar werk is een taak van gemeenten. Het ESF is een verantwoordelijkheid van de arbeidsmarktregio's. Gemeente Meppel hoort bij de arbeidsmarktregio met provincie Overijssel. Mogelijkheden onderzoeken om in deze situatie onderwijs en arbeidsmarkt te koppelen. Dit kan via bestaande (SNN) subsidies en wellicht via een Europese bijdrage. Rijksbijdragen voor Leisure zijn er niet. <i>(Vrije tijds) economie en Cultuur</i> Gemeente en Provincie verkennen mogelijkheden en kansen zoals in de MKBA beschreven. <u>(moeten we concreter maken!)</u>
Realisatie gebiedsontwikkeling	Om de bovenstaande maatschappelijke doelen te realiseren is een samenwerking een logische keuze. Vanuit het perspectief 'grond' zou het zich gezamenlijk richten op een groter gebied aanzienlijke maatschappelijke voordelen met zich mee kunnen brengen. In de SamenwerkingsOvereenKomst (SOK) moet deze manier van werken worden vastgelegd. Gedacht kan worden aan een gezamenlijke exploitatieplan in plaats van individuele doelen. <i>Individuele doelen</i> Provincie koopt vastgoed ihkv opgaven landelijk gebied zoals natuur- en waterdoelen in combinatie met agrarische structuur verbetering. In het geval van agrarische bedrijven gaat het om aankoop van de bedrijfslocatie en de agrarische gronden. De aangekochte gronden, buiten het natuur netwerk zoals Noord IV, nemen we in voorraad als ruilgrond om te koppelen aan provinciale doelen. De ruilgronden inzetten voor andere doelstellingen vraagt een GS college besluit. Gemeente Meppel verworft gronden voor de locatie van PdF, met als

	doel deze in erfpacht uit te geven. Waterschap verwerft gronden voor de realisatie van waterberging.
--	--

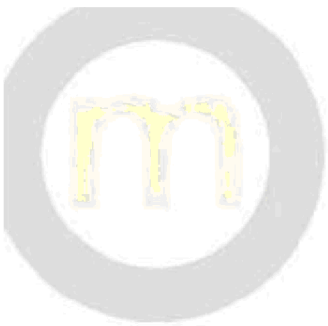
**Milieueffectrapport
Omgevingsprogramma Noord IV**



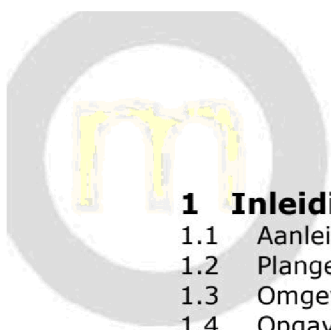


**Milieueffectrapport
Omgevingsprogramma Noord IV**

--	--	--

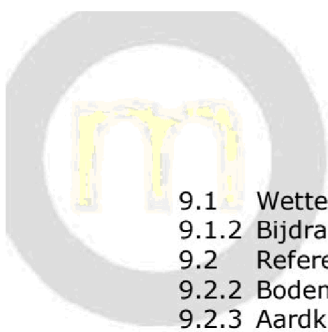


--	--	--



1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Omgevingsprogramma Noord IV	8
1.4	Opgaven Noord IV	8
1.5	Milieueffectrapport	9
1.6	Leeswijzer	10
2	Doelen, randvoorwaarden, wensen	11
2.1	Beleid	11
2.1.1	Bedrijvigheid	11
2.1.2	Energie	12
2.1.3	Water	13
2.1.4	Landbouw	14
2.2	Randvoorwaarden en wensen	14
2.3	Doelstellingen Omgevingsprogramma Noord IV	17
3	Referentiesituatie	18
3.1	Inleiding	18
3.2	Huidige situatie	18
3.3	Autonome ontwikkelingen	20
4	Planvoornemen - het Omgevingsprogramma Noord IV	24
4.1	Ontwikkeling van Noord IV	24
4.2	Scenario 1: Beekdallandschap	28
4.3	Scenario 2: Werklandschap	30
4.4	Scenario 3: Recreatielandschap	32
4.5	Scenario 4: Energielandschap	34
5	Aanpak	36
5.1	Plan- en studiegebied	36
5.2	Alternatieven	36
5.3	Milieuonderzoeken	36
6	Energietransitie	38
6.1	Wettelijk en beoordelingskader	38
6.2	Uitgangpunten opwekking	38
6.3	Referentiesituatie	44
6.4	Scenario 1 Beekdallandschap	44
6.5	Scenario 2 Werklandschap	44
6.6	Scenario 3 Recreatielandschap	44
6.7	Scenario 4 Energielandschap	45
6.8	Samenvattende effectbeoordeling en maatregelen	45
7	Natuur	47
7.1	Wettelijk en beoordelingskader	47
7.2	Referentiesituatie	48
7.3	Scenario 1 Beekdallandschap	51
7.4	Scenario 2 Werklandschap	53
7.5	Scenario 3 Recreatielandschap	54
7.6	Scenario 4 Energielandschap	54
7.7	Samenvattende effectbeoordeling en maatregelen	55
8	Landschap, cultuurhistorie en archeologie	56
8.1	Wettelijk en beoordelingskader	56
8.2	Referentiesituatie	58
8.3	Scenario 1 Beekdallandschap	62
8.4	Scenario 2 Werklandschap	63
8.5	Scenario 3 Recreatielandschap	63
8.6	Scenario 4 Energielandschap	63
8.7	Samenvattende effectbeoordeling en maatregelen	64
9	Bodem	66

--	--	--



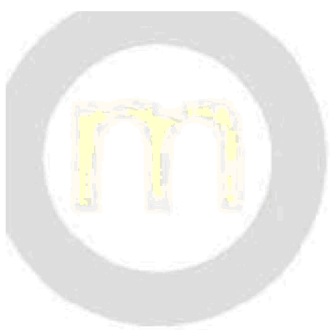
9.1	Wettelijk en beoordelingskader.....	66
9.1.2	Bijdrage aan ecosysteemdiensten	69
9.2	Referentiesituatie	70
9.2.2	Bodemopbouw en bijdrage aan ecosysteemdiensten	72
9.2.3	Aardkundige waarden.....	75
9.3	Effectbeoordeling scenario 1 Beekdallandschap.....	75
9.4	Effectbeoordeling scenario 2 Werklandschap	76
9.5	Effectbeoordeling scenario 3 Recreatielandschap	77
9.6	Effectbeoordeling scenario 4 Energielandschap	77
9.7	Meekoppelkans.....	78
9.8	Samenvattende effectbeoordeling en maatregelen	78
10	Water	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
10.1	Wettelijk en beoordelingskader.....	90
10.2	Referentiesituatie	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
10.3	Scenario 1 Beekdallandschap	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
10.4	Scenario 2 Werklandschap	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
10.5	Scenario 3 Recreatielandschap	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
10.6	Scenario 4 Energielandschap.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
10.7	Samenvattende effectbeoordeling en maatregelen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
11	Veiligheid	91
11.1	Wettelijk en beoordelingskader.....	91
11.2	Referentiesituatie	91
11.3	Scenario 1 Beekdallandschap	93
11.4	Scenario 2 Werklandschap	93
11.5	Scenario 3 Recreatielandschap	94
11.6	Scenario 4 Energielandschap.....	94
11.7	Samenvattende effectbeoordeling en maatregelen	95
12	Klimaatadaptatie, duurzaamheid.....	97
12.1	Wettelijk en beoordelingskader.....	97
12.2	Referentiesituatie	98
12.3	Scenario 1 Beekdallandschap	100
12.4	Scenario 2 Werklandschap	100
12.5	Scenario 3 Recreatielandschap	101
12.6	Scenario 4 Energielandschap.....	101
12.7	Samenvattende effectbeoordeling en maatregelen	102
13	Verkeer & vervoer	104
13.1	Wettelijk en beoordelingskader.....	104
13.2	Referentiesituatie	105
13.3	Scenario 1 Beekdallandschap	106
13.4	Scenario 2 Werklandschap	109
13.5	Scenario 3 Recreatielandschap	112
13.6	Scenario 4 Energielandschap.....	114
13.7	Samenvattende effectbeoordeling en maatregelen	117
14	Geluid	118
14.1	Beoordeling geluid weg/rail Omgevingswet	118
14.2	Beoordelingskader geluid van activiteiten Omgevingswet.....	120
14.3	Beoordelingskader geluid milieueffectrapport	123
14.4	Referentiesituatie	124
14.5	Wegverkeerslawaaai	124
14.6	Geluid activiteiten.....	125
14.7	Samenvattende effectbeoordeling en maatregelen	127
15	Luchtkwaliteit	128
15.1	Wettelijk en beoordelingskader.....	128
15.2	Referentiesituatie	130
15.3	Scenario 1 Beekdallandschap	132

--	--	--



15.4	Scenario 2 Werklandschap	132
15.5	Scenario 3 Recreatielandschap	133
15.6	Scenario 4 Energielandschap	133
15.7	Samenvattende effectbeoordeling en maatregelen	134
16	Geur	135
16.1	Wettelijk en beoordelingskader	135
16.2	Referentiesituatie	136
16.3	Scenario 1 Beekdallandschap	138
16.4	Scenario 2 Werklandschap	140
16.5	Scenario 3 Recreatielandschap	142
16.6	Scenario 4 Energielandschap	144
16.7	Samenvattende effectbeoordeling en maatregelen	146
17	Gezondheid	147
17.1	Wettelijk en beoordelingskader	147
17.2	Referentiesituatie	147
17.3	Scenario 1 Beekdallandschap	149
17.4	Scenario 2 Werklandschap	150
17.5	Scenario 3 Recreatielandschap	150
17.6	Scenario 4 Energielandschap	151
17.7	Samenvattende effectbeoordeling en maatregelen	151
18	Lichtvervuiling	153
18.1	Wettelijk en beoordelingskader	153
18.2	Referentiesituatie	153
18.3	Scenario 1 Beekdallandschap	155
18.4	Scenario 2 Werklandschap	155
18.5	Scenario 3 Recreatielandschap	156
18.6	Scenario 4 Energielandschap	156
18.7	Samenvattende effectbeoordeling en maatregelen	156
19	Monitoring	158
20	Conclusies	162
20.1	Doelbereik	162
20.2	Vergelijking effecten	164
20.3	Leemten in Kennis	166
20.4	Voorkeursalternatief=planvoornemen	166
Bijlage 1	Nota van Antwoord (NRD)	167
Bijlage 2	Beleidskader	168
Bijlage 3	Stec-rapport behoeftenonderzoek	180
Bijlage 4	Locatieonderzoek themapark	180
Bijlage 5	Studie wind	180
Bijlage 6	Rapport stikstofdepositie	180
Bijlage 7	Rapport water	180
Bijlage 8	Memo verkeer	180
Bijlage 9	Rekenmodel luchtkwaliteit	180

--	--	--



1 Inleiding

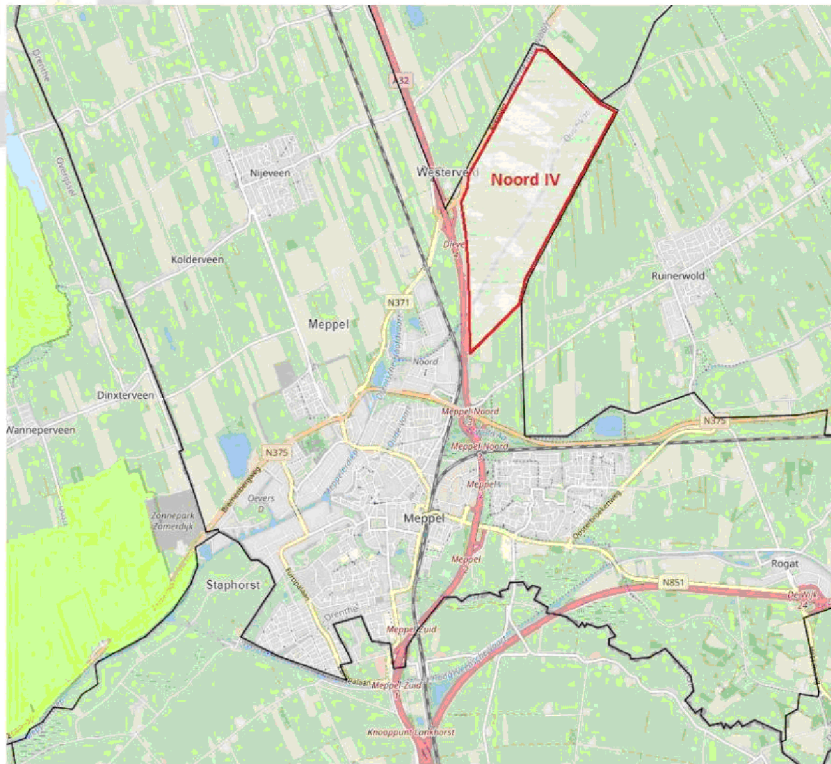
1.1 Aanleiding

Voor de economische ontwikkeling van Meppel is zowel op de korte als op de lange termijn behoefte aan ruimte voor nieuwe bedrijvigheid. Daarnaast heeft de gemeente in het kader van de RES Drenthe 1.0 de ambitie uitgesproken voor grootschalige duurzame opwekking met wind. De gemeente Meppel verkent de mogelijkheden hiervoor in het gebied aan de overzijde van de rijksweg A32. De gemeente zoekt daarbij ook naar kansen voor versterking van het landschap en biodiversiteit, landbouw, recreatie en kleinschalig wonen en de kansen voor de wateropgaven. Het gebied aan de overzijde van de rijksweg A32 heeft de naam Noord IV gekregen. In Noord IV heeft de gemeente inmiddels een grondpositie van ongeveer 17 hectare (perceel Rijksweg 1). Voor de rest van Noord IV is op 7 juli 2020 door het college voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd. Dit is op 1 oktober 2020 door de gemeenteraad bekrachtigd. Dit besluit vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening van dat besluit, tenzij voor dat tijdstip een structuurvisie, bestemmingsplan of inpassingsplan is vastgesteld. Om het vervallen van het gevestigde voorkeursrecht te voorkomen moet voor 1 oktober 2023 een structuurvisie of een bestemmingsplan zijn vastgesteld waarin de nieuwe toegedachte bestemming is opgenomen.

1.2 Plangebied

Het gebied Noord IV (375 hectare bruto) is afgebakend als het gebied gelegen tussen A32, de N371 (parallel aan de Drentse Hoofdvaart), de Arendsweg (noordelijke gemeentegrens met gemeente Westerveld) en de oostelijke gemeentegrens van Meppel met gemeente De Wolden, waarna de zuidelijke plangrens net ten zuiden van Boerpad 24 afbuigt richting de Rijksweg, zie figuur 1.1.

--	--	--



1.3 Omgevingsprogramma Noord IV

Gezien het 'hoog over'-karakter van de Omgevingsvisie worden de beleidsdoelen voor het plangebied Noord IV verder uitgewerkt in een gebiedsgericht Omgevingsprogramma zoals bedoeld in de Omgevingswet (dit is vergelijkbaar met een structuurvisie zoals bedoeld in de Wro). Het Omgevingsprogramma geeft een visie op de toekomst van het gebied, de stappen daarnaar toe en bevat de kaders voor de ontwikkeling van dit gebied, met beoogde functies, locaties en duidelijke uitgangspunten voor de uitvoering. Meerdere ambities kunnen in de toekomst een plek krijgen in het gebied, dat kan ook naast elkaar of door slimme combinaties te maken. De keuzes en de onderbouwing daarvan worden in het Omgevingsprogramma opgenomen.

1.4 Opgaven Noord IV

- voldoen aan de vraag naar nieuwe bedrijvigheid vanuit de markt (nieuwe vestigingslocaties en schuifruimte op bestaande) en het toevoegen van werkgelegenheid;

--	--	--



- de uitvoering van de Regionale energiestrategie (RES) door het vastleggen van de doelstellingen die daarin zijn opgenomen en het borgen daarvan in een planologisch kader (omgevingsplan/vergunning);
- de kansen benutten om met de ontwikkeling meerwaarde te creëren voor biodiversiteit, water (waterkwaliteit en waterberging), duurzame landbouw, beleving en ruimtelijke kwaliteit. Daar waar mogelijk worden deze gecombineerd met opgaven van provincie, waterschap of andere actoren in dit gebied;
- een goede overgang tussen stad en land en een goede (ruimtelijke en functionele) verbinding met Meppel.

In de Omgevingsvisie Drenthe (2022) heeft de provincie Drenthe opgenomen dat het verbeteren en vernieuwen van het bestaande aanbod van verblijfs- en dagrecreatie en van de toeristisch recreatieve infrastructuur in de provincie van provinciaal belang is. Naar aanleiding hiervan is door de provincie Drenthe een haalbaarheidsstudie gestart naar het aantrekken van een nieuw themapark. In dit kader is in een voortraject naar verschillende locaties binnen Drenthe gekeken, waarbij 9 locaties (waaronder het plangebied Noord IV in Meppel) zijn beoordeeld. Uit deze beoordeling is Noord IV als mogelijke locatie naar voren gekomen voor vestiging van een themapark, zie Bijlage 4 Locatieonderzoek themapark. De gemeente Meppel wil hiermee in het Omgevingsprogramma rekening houden.

1.5 Milieueffectrapport

Mer-plicht

Op grond van artikel 16.36 van de Omgevingswet geldt voor het opstellen van een omgevingsprogramma de verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapport (een planMER). De mer-plicht² in het kader van het omgevingsprogramma is in lijn met de huidige eisen op grond van hoofdstuk 7 uit de Wet milieubeheer. Het omgevingsprogramma is namelijk kaderstellend voor mer.-plichtige en mer-beoordelingsplichtige vervolgbesluiten. Daarbij gaat het onder andere om stedelijke ontwikkelingsprojecten, het oprichten van bedrijventerreinen, mogelijke windturbineparken of een themapark. Daarnaast is een MER noodzakelijk als significante effecten op Natura 2000-gebieden op voorhand niet kunnen worden uitgesloten en om die reden op grond van de Wet natuurbescherming een passende beoordeling noodzakelijk is.

MER

In het Omgevingsprogramma worden mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen van het plangebied aan de hand van een viertal scenario's beschreven. In het MER worden de milieueffecten van deze scenario's onderzocht. In het Omgevingsprogramma zal worden afgewogen hoe wordt omgegaan met de uitkomsten van de effectbeoordeling uit het planMER, waarbij rekening wordt gehouden met de doelstellingen voor het plangebied maar ook het geldende (nationale, regionale, provinciale en gemeentelijke) beleid dat in bijlage 2 is beschreven. Daarbij kunnen elementen uit de verschillende scenario's worden gecombineerd in een voorkeursalternatief. Hiermee draagt het planMER ook bij aan de onderbouwing en transparantie van de effecten van een besluit en kan het als hulpmiddel worden gebruikt bij de participatie. Het planMER zal als bijlage bij het omgevingsprogramma worden opgenomen.

Opgemerkt wordt dat parallel aan het proces tot de totstandkoming van het Omgevingsprogramma, een proces loopt dat leidt tot vaststelling van een Omgevingsvisie. In het kader van deze visie wordt ook een mer-procedure doorlopen. Alhoewel er geen verplichte juridische koppeling tussen de Omgevingsvisie en een programma is, zal het Omgevingsprogramma wel zoveel mogelijk worden afgestemd op de Omgevingsvisie.

² Gebruikelijk wordt de afkorting MER voor het milieueffectrapport en de afkorting m.e.r. (ook wel mer) voor de milieueffectrapportage als procedure gehanteerd.

--	--	--



Proces

De Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) markeert de start van de mer-procedure en is bedoeld als aankondigings- en participatiedocument. De NRD³ heeft van 24 maart t/m 21 april 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft op 27 maart 2023 een informatieavond plaatsgevonden waarvoor alle belanghebbenden zijn uitgenodigd⁴. De betrokken bestuursorganen zijn om advies gevraagd over het wenselijke detail- en reikwijdteniveau van het MER. Ook inwoners, ondernemers, natuur- en milieuorganisaties en andere belanghebbende organisaties zijn in dit stadium nadrukkelijk uitgenodigd te reageren om zo het Omgevingsprogramma mee richting en vorm te geven.

Inspraakreacties

Op de NRD zijn 14 advies- en inspraakreacties binnengekomen. Deze reacties zijn samengevat in de Nota van Antwoord, zie Bijlage 1 Nota van Antwoord (NRD). Zij hebben niet geleid tot een andere aanpak of extra scenario's, maar wel op onderdelen tot een verdieping van het onderzoek. De beantwoording van alle reacties is ook in deze bijlage opgenomen.

1.6 Leeswijzer

PM

³ Zie https://www.meppel.nl/Bestuurenorganisatie/Beleid_regelgeving/Noord_IV

⁴ In het voortraject is de samenstelling van de 4 scenario's middels een participatieproces tot stand gekomen, hierbij zijn ook verschillende participatiebijeenkomsten georganiseerd.

--	--	--



2 Doelen, randvoorwaarden, wensen

2.1 Beleid

Algemeen

In Bijlage 2 is beschreven welk beleid relevant is voor het Omgevingsprogramma. Beschreven zijn de beleidskaders op Rijks-, provinciaal/regionaal en gemeentelijk niveau. Dit beleid leidt tot randvoorwaarden en doelen voor het Omgevingsprogramma. Deze zijn voor de belangrijkste thema's, waar de in paragraaf 1.3 aangegeven opgaven groten-deels uit voortkomen (bedrijvigheid, energie, water, landbouw), in dit hoofdstuk beschreven. Meer sectoraal beleid wordt in de hoofdstukken per thema beschreven voor zover het relevant is voor dit planMER.

Het provinciale en regionale beleid leidt tot randvoorwaarden waarmee rekening gehouden moet worden. Zo stelt dit beleid eisen aan het behoud van de aardkundige kwaliteiten en kenmerken van het plangebied. Tevens zullen ontwikkelingen in het plangebied moeten worden afgestemd met de landbouw. Nieuwe kapitaalintensieve functies in het plangebied (is een beekdal) zijn alleen toegestaan als sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang, er geen alternatieven zijn, de functie op de locatie geen feitelijke belemmering vormt om in de toekomst de afvoer- en bergingscapaciteit van het regionale watersysteem te vergroten en het negatieve effect op het watersysteem in het plan wordt gecompenseerd.

Veel doelstellingen van het gemeentelijk beleid komen samen in de opgave voor het plangebied, met name op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, grondstof-ininzameling en circulaire economie. De doelstellingen om de nationale economie zo snel mogelijk circulair te maken vormen een extra randvoorwaarde voor het voldoen aan de vraag naar nieuwe bedrijvigheid. Ook zal rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van de buisleiding(-en) voor het transport van gas.

2.1.1 Bedrijvigheid

Behoefte

Volgens provinciaal beleid moet de uitbreiding van het Drentse areaal bedrijventerreinen aansluiten op de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtevraag van bedrijven, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking verplicht is. In dit kader heeft Stec in 2023 het onderzoek naar de vraag en het aanbod aan bedrijvigheid in Meppel geactualiseerd op basis van eerder uitgevoerde onderzoeken tussen 2018 en 2022 (zowel regionaal als lokaal), zie Bijlage 3 Stec-rapport behoeftenonderzoek. Hieruit blijkt er, in zowel het lage als hoge ontwikkelscenario, in de periode 2022 tot 2030 een kwantitatief en kwalitatief tekort aan bedrijventerreinen ontstaat in Meppel. Hierbij is deels al rekening gehouden met de ontwikkeling van Noord III. Richting 2040 neemt het tekort aan bedrijventerreinen verder toe.

Ingeschat is dat de behoefte aan droge⁵ kleinschalige bedrijventerreinen⁶ in de periode tot 2040 maximaal 4 hectare betreft. Het tekort in het regulier gemengde segment⁷ is groter. Dit tekort wordt ingeschat op maximaal 11 hectare in de periode tot 2040. In Meppel is geen grootschalig aanbod⁸ beschikbaar, terwijl de vraag tot 2040 maximaal 20 hectare zal bedragen. Rekening houdend met het bestaande droge (harde) planaanbod (bedrijventerreinen Blankenstein B, Noord Fase II, Oevers E en Noord III) ligt de totale

⁵ Niet-kadegebonden en niet-watervverbonden bedrijventerrein.

⁶ bedrijventerreinen voor kleinschalige handel, reparatie en werkplaats, overwegend in milieucategorie 2 tot en met 4.2 waarbij de kavelomvang vaak kleiner is dan een hectare)

⁷ bedrijventerreinen voor handel, reparatie, opslag werkplaats, productie/assemblage, transport/distributie, overwegend in milieucategorie 3.1 tot en met 4.2 en de kavels vaak een mix zijn van kavels kleiner dan een hectare en enkele kavels tussen 1 á 2 hectare

⁸ bedrijventerrein voor distributie, opslag/warehousing, assemblage, productie, recycling, circulair, voor logistiek overwegend in milieucategorie tot en met 3.2 en voor industrie vanaf milieucategorie 4.1, met een kavelomvang vanaf 1-3 hectare

--	--	--



geactualiseerde vraag aan droog bedrijventerrein in de gemeente Meppel tussen 9 en 37 hectare.

Naast de ontwikkeling van Noord III in Meppel, werkt de buurgemeente De Wolden ook aan uitbreidingsplannen. Zo liggen er plannen om de bedrijventerreinen De Hoge Akkers en Haakswold 11 in Ruinerwold met circa 6,5 respectievelijk 3 hectare uit te breiden.

Locatie

Het plangebied Noord IV is in de provinciale omgevingsverordening (POV) aangewezen als beekdal, wat mogelijk invloed heeft op de potentie voor de realisatie van bedrijvigheid. In de POV is namelijk beschreven dat in de beekdalen kapitaalintensieve functies (zoals woon- en werkgebieden) zo veel mogelijk worden geweerd omdat bij wateroverlast sprake is van een grote schade. Nieuwe kapitaalintensieve functies in beekdalen zijn op basis van deze verordening alleen toegestaan als aan de vier voorwaarden is voldaan (voorwaarden zijn cumulatief bedoeld):

1. er is sprake van een zwaarwegend maatschappelijk belang;
2. er zijn geen alternatieven;
3. de functie vormt op de locatie geen feitelijke belemmering om in de toekomst de afvoer- en bergingscapaciteit van het regionale watersysteem te vergroten;
4. het negatieve effect op het watersysteem wordt in het plan gecompenseerd.

Dit omgevingsprogramma maakt een nieuw bedrijventerrein mogelijk, daarom is getoetst aan de bovenstaande voorwaarden.

1. Het bedrijventerrein heeft een groot verzorgingsgebied voor de gemeente Meppel. Met het nieuwe bedrijventerrein wordt er werkgelegenheid gecreëerd. Niet alleen voor Meppel maar voor de gehele regio, dit valt onder een zwaarwegend maatschappelijk belang.
2. Binnen de gemeente Meppel zijn binnen stedelijke locaties naar verwachting een beperkte aantal alternatieve locaties beschikbaar, dit blijkt ook uit het locatieonderzoek ten behoeve van het themapark dat in Bijlage 4 Locatieonderzoek themapark is toegevoegd. Dit aspect wordt parallel aan deze procedure nader onderzocht in het proces voor de gemeentebrede Omgevingsvisie en het bijbehorende Omgevingseffectrapport.
3. Bij het opstellen van dit omgevingsprogramma is intensief contact geweest met het Waterschap en de provincie. Het regionale watersysteem en de bergingscapaciteit in het gebied zijn daarom ook integraal onderdeel van dit MER.
4. In dit MER wordt onderzocht of negatieve effecten kunnen optreden, hoe deze kunnen worden voorkomen, gemitigeerd en/of gecompenseerd. Bij de verdere planuitwerking zal op basis van dit onderzoek worden gemotiveerd hoe aan deze voorwaarde wordt voldaan.

2.1.2 Energie

In de Regionale Energiestrategie (RES) 1.0 regio Drenthe is het streven vastgelegd om in 2030 een kwart van het energiegebruik in Drenthe op te wekken door windenergie en grootschalige zonne-energie projecten. In 2050 wil Drenthe energieneutraal zijn en geen aardgas meer gebruiken.

Ten behoeve van de RES hebben alle gemeenten onderzocht wat hun potentie is voor de opwek van elektriciteit door grootschalige zonne- en windenergie. Dit heeft geleid tot de gezamenlijke Drentse ambitie van 3,45 TWh. In de RES is aangegeven dat overheden zorgvuldig omgaan met het Drentse landschap en de ruimte. Zon-op-dak heeft daarom de voorkeur. Binnen de RES-regio zijn windenergie en zon-op-land ook nodig om de doelstelling te realiseren. De gemeente Meppel zoekt ruimte voor windturbines met een gezamenlijke productiecapaciteit van circa 0,1 TWh. Voor aanvullende zon-op-landprojecten zal Meppel voorlopig geen ruimte bieden (aldus de RES). De POV biedt overigens wel ruimte om binnen de gemeente Meppel maximaal 5 hectare zonnepark te realiseren.

--	--	--



In de POV is bepaald dat een ruimtelijk plan alleen kan voorzien in de toepassing van windenergie indien uit het desbetreffende ruimtelijk plan blijkt dat dit gebeurt op een wijze die passend is binnen het landschap. En waarbij onder meer de windturbine(s) op logische locaties komen waar het dynamische en technische karakter van de turbines aansluit bij verwante functies en, of in landschappen waar turbines minder waarneembaar of dominant zijn.

Doel van de gemeente Meppel is om uiterlijk in 2030 0,1 TWh aan windenergie op te wekken en uiterlijk in 2050 energieneutraal te zijn. Dat betekent dat in 2050 100% van de energiebehoefte afkomstig is van hernieuwbare bronnen.

2.1.3 Water

Het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben, en daarna op orde te houden, anticiperend op veranderende omstandigheden, zoals onder andere klimaatverandering, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. Rondom de Oude Vaart zullen ingrepen nodig zijn om wateroverlast nu en in de toekomst te voorkomen.

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) richt zich op de verbetering van de ecologische oppervlaktewaterkwaliteit. De ecologische toestand (in 2022) van de Oude Vaart is voor de onderdelen biologie en specifieke verontreinigende stoffen slecht en voor het onderdeel algemeen fysische chemie matig. De chemische kwaliteit is voor ubiquitaire stoffen (persistente, bioaccumulerende en toxische stoffen) slecht en voldoet wat de niet-ubiquitaire stoffen betreft.⁹ Vanuit de KRW is het doel om deze kwaliteit te verbeteren en uiterlijk in 2027 een goede toestand te bereiken. Hiervoor zullen voor 2027 maatregelen moeten zijn getroffen die zorgen voor een goede toestand (resultaatverplichting). Deze maatregelen bestaan onder meer uit de aanleg van natuurvriendelijke oevers, de aanleg van vispassages, het afvlakken van piekafvoeren door aangepast peilbeheer en door inrichting (zoals bypasses, knijpstuwen en berging) en hermeanderen/verkleinen profiel. De Oude Vaart heeft een lengte van circa 33 km en hiervan is ongeveer 10% gelegen in het plangebied.

Vanuit het document Klimaatbestendigheid regio Zwolle worden uitgangspunten meegegeven voor klimaatbestendige ontwikkeling, die te vertalen zijn naar Noord IV. Het gaat bijvoorbeeld om de volgende principes:

- niet te dicht op kades bouwen (zone van 100 meter vrijhouden);
- in beekdal verharding beperken tot een minimum;
- GHG (Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand) verhogen tot maaiveld (in plaats van 0.50 cm onder maaiveld);
- kades verplaatsen.

In de participatie heeft het waterschap aangegeven dat zij vanuit de KRW een doelstelling heeft voor de realisatie van 13 kilometer natuurvriendelijke oever ter plaatse van de Oude vaart. Omdat de Oude Vaart in het verleden is gekanaliseerd en hoger is gelegen dan de omgeving is de aanleg van natuurvriendelijke oevers niet eenvoudig. De Oude Vaart ligt ingesloten tussen twee smalle dijken. Als deze dijken worden omgevormd tot natuurvriendelijke oevers zal een groot deel van het gebied overstroomd bij het huidige waterpeil op de Oude Vaart. Een peilverlaging op de Oude vaart is dan noodzakelijk. Vanwege de voorgestelde ontwikkelingen in het gebied zien het waterschap en de gemeente kansen om te onderzoeken in welke mate een bijdrage geleverd kan worden aan de KRW doelstelling in het plangebied. In het MER zijn dan ook de mogelijke effecten van een peilverlaging verkend. Het waterschap is voornemens om de concrete uitwerking van haar doelstelling in het najaar van 2023 op te pakken.

⁹ https://waterkwaliteitsportaal.overheidsbestanden.nl/factsheets/Factsheets%202022%20December/Oppervlaktewater/factsheet_OW_59_Waterschap_Drents_Overijsselse_Delta_2023-02-23.pdf

--	--	--



2.1.4 Landbouw

Het plangebied is aangewezen als landbouwgebied. Volgens de POV voorzien ruimtelijke plannen voor deze gebieden niet in ontwikkelingen die een structureel negatief effect op het functioneren van de agrarische sector in het gebied hebben. Dit betekent dat landbouw in deze gebieden maximale speelruimte krijgt. Tegelijkertijd moet deze bepaling in redelijkheid gelezen worden. Bij elke ontwikkeling die een andere is dan landbouw kan een vorm van beperkend effect worden verondersteld. Het gaat hier om effecten die het huidige functioneren en de toekomstbestendigheid van landbouwbedrijven ter plaatse aantoonbaar aantasten. Verder is in de POV opgenomen dat nieuwvestiging van intensieve veehouderijen en het omschakelen van een grondgebonden agrarisch bedrijf naar een intensieve veehouderij niet is toegestaan.¹⁰

Het Nationaal Programma Landelijk Gebied (NPLG) is een beleidsprogramma onder de Nationale Omgevingsvisie. Het Rijk neemt in het NPLG de gebiedsgerichte opgaven en integrale maatregelen op voor natuur, stikstof, landbouw, water, bodem en klimaat. Het NPLG biedt kaders die de provincies gebruiken om de gebiedsprogramma's op te stellen. In de gebiedsprogramma's leggen provincies vast hoe ze de doelen gaan halen. Op dit moment werkt de provincie Drenthe aan een eerste toetsbare versie van het Provinciaal Programma Landelijk Gebied (PPLG), dat uiterlijk 1 juli 2023 bij het Rijk moet worden ingeleverd. In het PPLG zijn de opgaven en doelen uit het Regionaal Waterprogramma, Stikstofreductie, Toekomstgerichte Landbouw, Natuur in ontwikkeling en Klimaat gebundeld. In dit programma staan een aantal hoofdkeuzes voor het landelijk gebied, bijvoorbeeld hoe de doelen voor natuur en stikstof, water, klimaat en bodem in een gebied ingevuld worden. Fase 1 (verkennen inhoud en opzet) is inmiddels afgerond en op dit moment is de provincie bezig met fase 2 (Uitwerken en opstellen). Het is nog niet duidelijk wat het programma voor de individuele boer precies gaat inhouden. Wel is duidelijk dat de opgaven in Drenthe als landbouw- en natuurprovincie groot zijn, met name in bijvoorbeeld beekdalen waar verschillende doelen samenkomen.

Binnen het plangebied zijn meerdere melkveehouderijen gevestigd. De provincie Drenthe heeft samen met de landbouwsector en belangenorganisaties het programma 'Duurzame Melkveehouderij' gemaakt voor het stimuleren en versterken van een toekomstgerichte landbouw. De gezamenlijke ambitie van deze partners is dat er in 2025 in Drenthe zoveel als mogelijk, sprake is van gesloten kringlopen van stikstof, fosfaat en organische stof op gebieds- en bedrijfsniveau en Drentse melkveebedrijven in 2025 tot de top behoren in duurzame grondgebonden melkveehouderij en zijn gericht op een duurzame productie.

Het programma 'Duurzame Melkveehouderij' heeft een vervolg gekregen met het initiatief Duurzaam Boeren Drenthe. Hierin zijn duurzaamheidsdoelen op het gebied van water, bodem, klimaat en stikstof opgenomen (uitgedrukt in 11 kritische prestatie indicatoren).

In het Regionaal Waterprogramma Drenthe 2022-2027 is opgenomen dat de waterhuishouding in gebieden met een landbouwfunctie, binnen de mogelijkheden van het watersysteem, is afgestemd op de landbouw. Hierbij wordt de grondwatervoorraad zoveel mogelijk vergroot door ondiep af te wateren. De provincie stimuleert maatregelen voor het vasthouden van water en efficiënter watergebruik op landbouwbedrijven met het Delta-plan Agrarisch Waterbeheer.

2.2 Randvoorwaarden en wensen

Uit de beleidsanalyse, participatie en inventarisatie van de huidige situatie is een randvoorwaardenkaart opgesteld, waarin bepalende ruimtelijke aspecten zijn aangegeven

¹⁰ Dit geldt niet voor agrarische bedrijven waar door toepassing van de neventakbepaling, planologisch gezien de intensieve veehouderij niet meer als neventak kan worden beschouwd. Peildatum voor deze bepaling ligt op 20 augustus 2014.

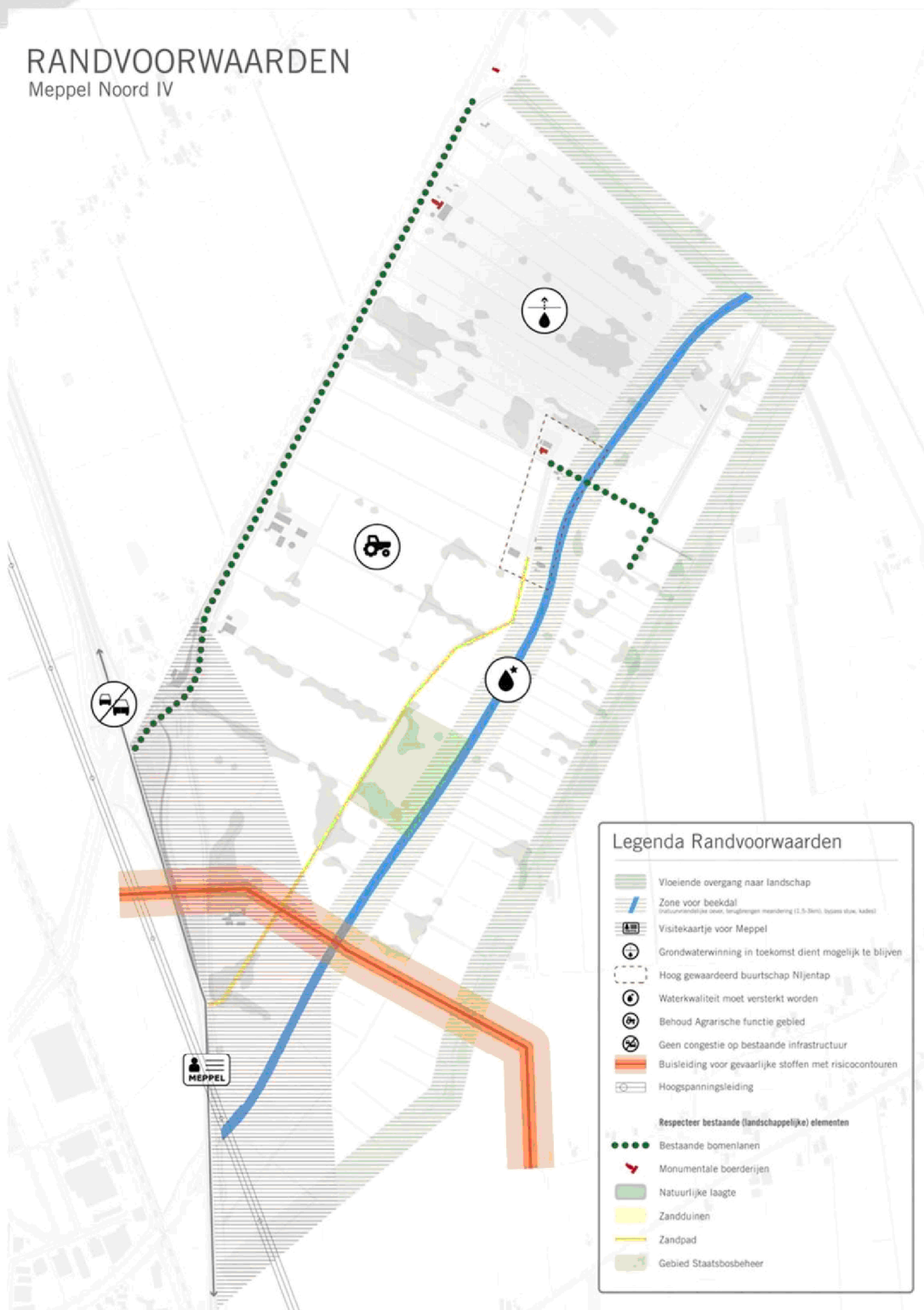
--	--	--



waarmee rekening gehouden moet worden voor toekomstige ontwikkelingen, zie Figuur 2.1. Ook zijn koppelkansen benoemd, die waar mogelijk in de plannen opgenomen kunnen worden, zie Figuur 2.2.

RANDVOORWAARDEN

Meppel Noord IV



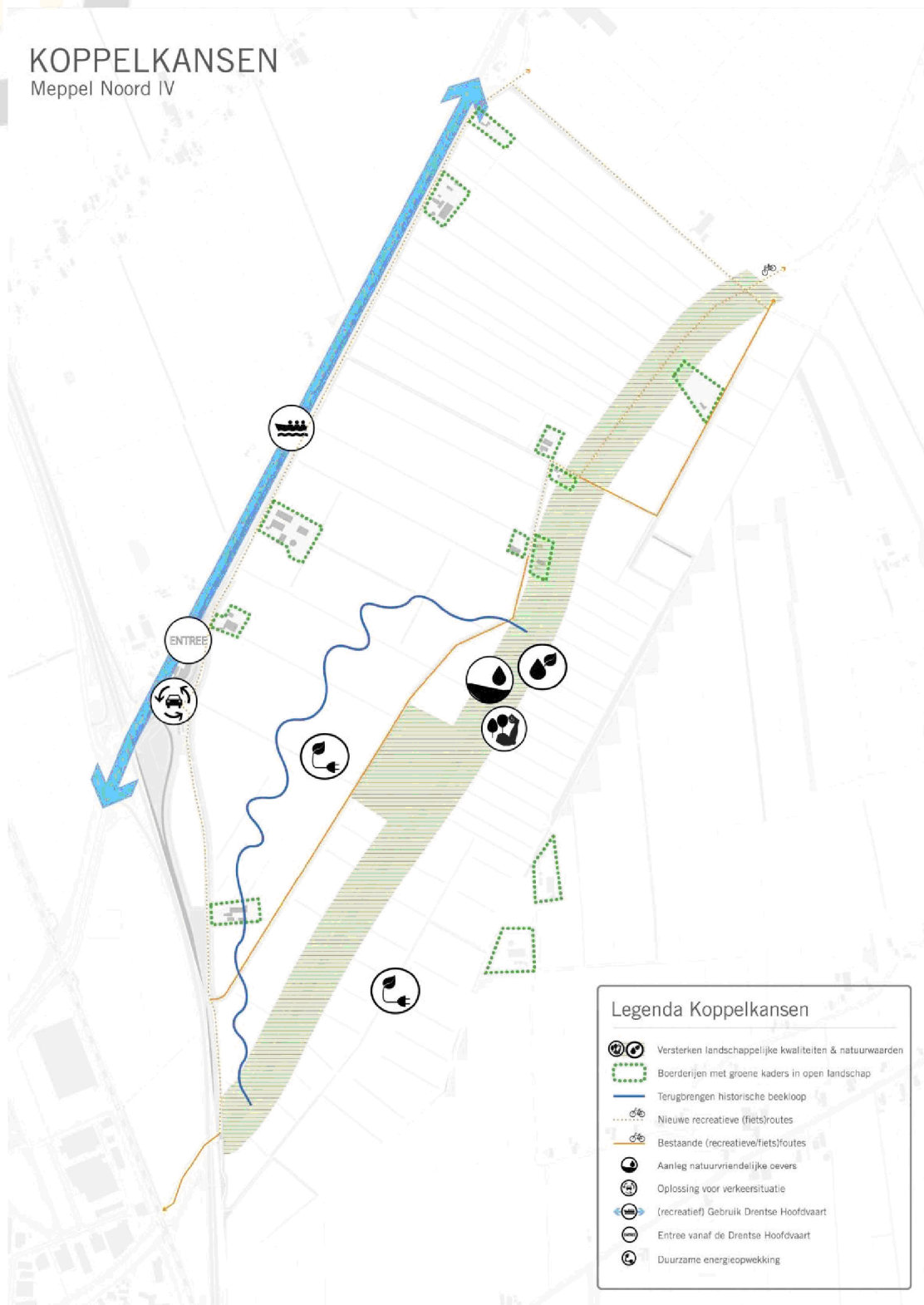
Figuur 2-1 Randvoorwaardenkaart

--	--	--



KOPPELKANSSEN

Meppel Noord IV



Figuur 2-2 Koppelkansenkaart

--	--	--



2.3 Doelstellingen Omgevingsprogramma Noord IV

Op basis van de opgaven uit paragraaf 1.4 en de uitwerking van het beleid in paragraaf 2.1, kunnen de concrete doelstellingen voor het Omgevingsprogramma Noord IV als volgt worden geformuleerd:

- bijdragen de vraag naar nieuwe bedrijvigheid vanuit de markt en het toevoegen van werkgelegenheid: totale vraag 10 à 34,6 hectare droog bedrijventerrein tot 2040;
- bijdragen aan de uitvoering van de Regionale energiestrategie (RES) door bij te dragen aan de totale opgave voor Meppel van 0,1 TWh;
- de kansen benutten om met de ontwikkeling meerwaarde te creëren voor
 - biodiversiteit,
 - water (waterkwaliteit en waterberging),
 - duurzame landbouw
 - ruimtelijke kwaliteit
- een goede overgang tussen stad en land en een goede (ruimtelijke en functionele) verbinding met Meppel.
- Een nieuwe dagrecreatieve locatie realiseren voor Drenthe
- Bijdragen aan gemeentelijke doelstellingen (zie Bijlage 2):
 - Energieneutraal in 2050
 - Circulaire economie

--	--	--



3 Referentiesituatie

3.1 Inleiding

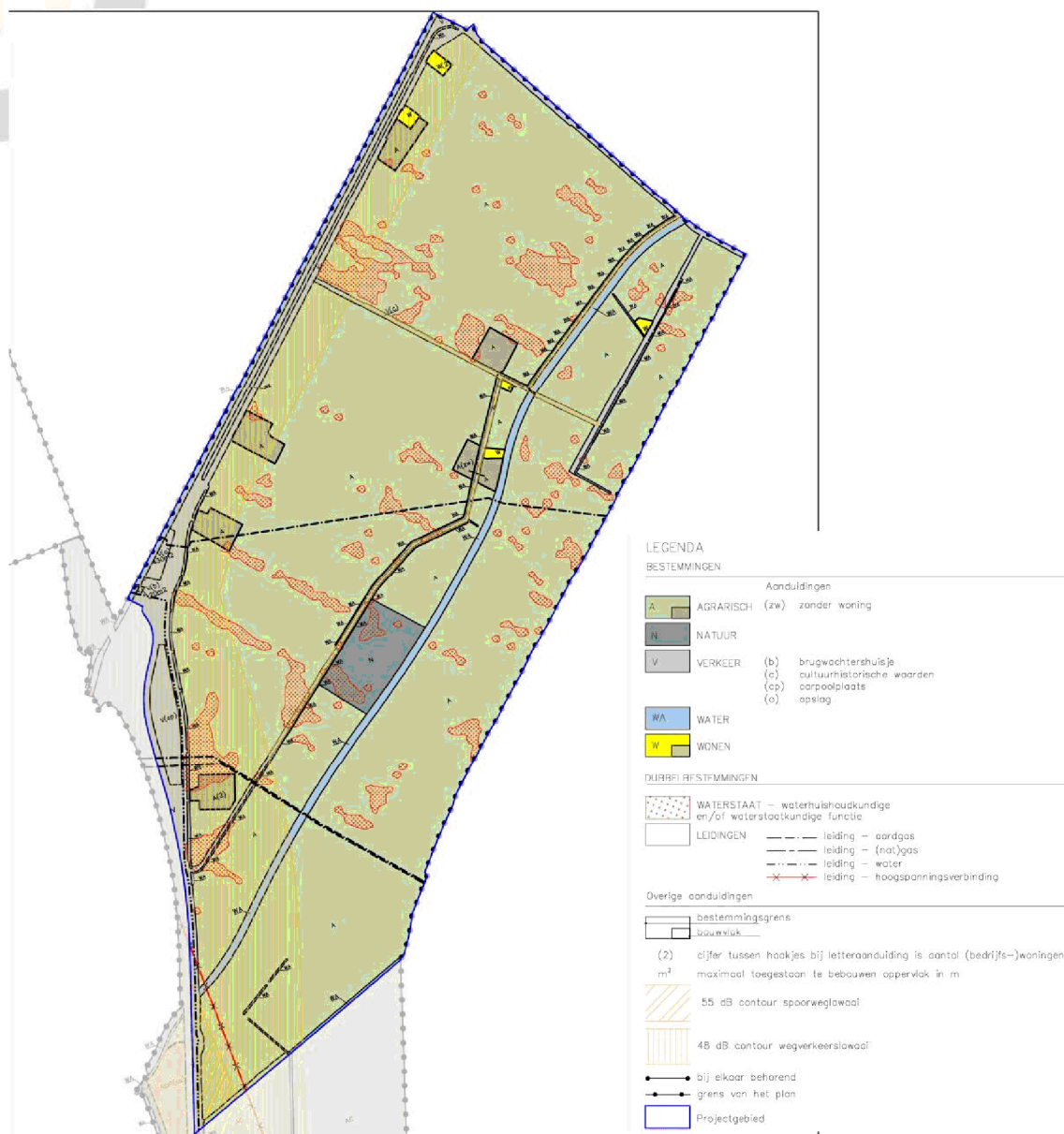
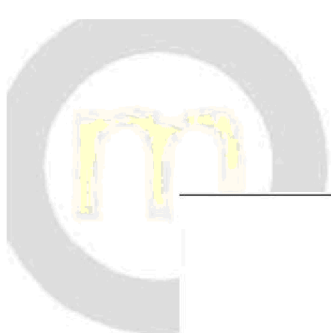
In het MER worden de effecten van de scenario's vergeleken met de situatie zonder dat het project uitgevoerd is. Deze situatie vormt het vertrekpunt voor de beoordeling van de gevolgen van de alternatieven of scenario's. Deze situatie is in veel gevallen gelijk aan de situatie zoals deze nu aanwezig is (de huidige situatie). Vergelijken met de huidige situatie geeft echter niet het hele beeld weer, er kunnen veranderingen in het gebied zijn die al in gang zijn gezet of op binnenkort worden uitgevoerd. Die hebben niets met het uitvoeren van het huidige project te maken, maar veranderen wel hoe de situatie er in de toekomst uit gaat zien. Daarom worden de scenario's vergeleken met een zogeheten referentiesituatie. Deze referentiesituatie geeft weer hoe de wereld er in de toekomst uit ziet zonder dat het project wordt gerealiseerd. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie én de autonome ontwikkeling. Autonome ontwikkelingen zijn ontwikkelingen die zich voordoen als het planvoornemen niet wordt uitgevoerd, bijvoorbeeld gevolgen van vastgesteld beleid, trends en projecten waarover al definitieve besluitvorming heeft plaatsgevonden.

3.2 Huidige situatie

Ligging

Het plangebied Noord IV heeft een oppervlakte van circa 375 hectare en ligt tussen de N371 (tussen Meppel en Havelte), de gemeentegrens (overzijde Arendsweg) aan de noordzijde, de gemeentegrens (ter plaatse van de Oude Leislout) aan de oostzijde en de berm van (de afrit van) de rijksweg A32 de zuidzijde, zie Figuur 1-1. Dwars door het gebied stroomt de beek de Oude Vaart en op de grens aan de westzijde stroomt de Drentsche Hoofdvaart. Het plangebied wordt aan de west- en noordzijde begrensd door het grondgebied van de gemeente Westerveld (dorpen Veendijk en Havelte) en aan de oostzijde voor een groot deel door de gemeente De Wolden (dorp Ruinerwold en buurtschap Haakswold). In Figuur 3-1 zijn de plangrenzen aangegeven.

--	--	--



Figuur 3-1 Plangrenzen en bestemmingen conform huidig bestemmingsplan Buitengebied

Ontsluiting

Het plangebied wordt direct ontsloten door een tweetal erftoegangswegen. In het zuiden van het plangebied takt deze erftoegangsweg aan op de rotonde van de Rijksweg N371. Via deze rotonde is de A32 bereikbaar in zuidelijke richting. Ontsluiting richting de A32 in noordelijke richting verloopt via de Pijlebrug over de Drentsche Hoofdvaart. Aan de westzijde loopt de erftoegangsweg parallel aan de provinciale weg N371. Het plangebied kent daarnaast nog enkele verharde en onverharde erftoegangswegen met een lage verkeersintensiteit.

Huidige gebruik

Het plangebied is hoofdzakelijk agrarisch in gebruik. Er zijn 9 agrarische bedrijven actief of actief geweest in het plangebied. Hiervan zijn 3 bedrijven niet meer actief als agrarisch bedrijf (Rijksomweg 1, Zegelhorstweg 4 en Nijentapperweg 1), maar één hiervan heeft nog wel een geldende vergunning. Van de zes actieve agrarische bedrijven zijn er 3 vol-

--	--	--



ledig binnen het plangebied gelegen en 3 bedrijven hebben wel gronden/(wei)landen binnen het plangebied, maar de erven en gebouwen liggen buiten het plangebied (van twee direct grenzend aan het Boerpad, één ligt wat verder weg).

In het gebied wordt gewoond (buurtschap Nijentap). Ook ligt een klein natuurgebied van Staatsbosbeheer centraal in het plangebied tussen de Zegelhorstweg en de Oude Vaart. In het plangebied komen natuurlijke laagten voor, die belangrijk zijn voor het tijdelijk opvangen en vasthouden van water in natte perioden. Tot slot is sprake van recreatief medegebruik, zoals kanoën, fietsen en wandelen.

Huidig bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat op 3 september 2009 is vastgesteld (zie Figuur 3-1). Het gebied is in hoofdzaak bestemd voor agrarische doeleinden. Een klein deel heeft de bestemming 'Natuur' en is bestemd voor landschapselementen en voor het behoud, herstel en ontwikkeling van actuele en potentiële landschaps- en natuurwaarden, met daaraan ondergeschikt extensief recreatief medegebruik en extensief agrarisch gebruik voor zover dit voor het beheer van de bestemming noodzakelijk is. Delen van het plangebied hebben de dubbelbestemming 'Waterhuishoudkundige en of Waterstaatkundige functie'. Deze delen zijn mede bestemd voor waterberging en bescherming tegen wateroverlast ter plaatse van natuurlijke laagten. De woningen in het gebied hebben de bestemming 'Wonen' en deze liggen verspreid in het gebied waar bij Nijentap als cluster kan worden gezien. In het zuidelijke gedeelte van het plangebied liggen een bovengrondse hoogspanningsverbinding en een hogedrukgasleiding.

Milieufoto

In de NRD is een beknopte analyse van de huidige situatie ten aanzien van de milieu- en omgevingsaspecten opgenomen. Hieruit komt naar voren dat er voor de meeste milieuaspecten sprake is van een noord(oost)-zuid(west) gradiënt in het plangebied. Het noordelijk gebied kent lagere grondwaterstanden en heeft een moerige (humusrijke) bovengrond met een hogere koolstofdynamiek, terwijl het zuidelijk deel hogere grondwaterstanden kent met een lagere koolstofdynamiek. De aspecten luchtkwaliteit en geluid worden met name beïnvloed door de aanwezigheid van A32 en N371 aan de zuidwestelijke rand van het plangebied. Hierdoor is de geluidsbelasting lager en de luchtkwaliteit beter in het noordoostelijk deel van het plangebied.

Uit de milieufoto volgen weinig tot geen formele knelpunten; de bodem in het plangebied voldoet aan de achtergrondwaarden, de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen bevinden zich overal in het plangebied ruim beneden de wettelijke grenswaarden en in het grootste deel van het plangebied is het akoestisch klimaat goed. Verder maakt het plangebied geen deel uit van een Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland. Wel liggen er verschillende Natura 2000-gebieden op 3 tot 9 km afstand, waardoor een mogelijke toename van stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van beoogde ontwikkelingen in het plangebied een aandachtspunt is. Een ander aandachtspunt is de chemische en biologische kwaliteit van de Oude Vaart, die momenteel onvoldoende is en verbeterd moet worden. Tot slot dient er bij ontwikkeling van het plangebied rekening te worden gehouden met enkele buisleidingen, hoogspanningsverbindingen en het feit dat de A32 deel uit maakt van het basisnet.

3.3 Autonome ontwikkelingen

Zichtjaar

Het moment in de toekomst waarvoor de vergelijking tussen de scenario's en de referentiesituatie wordt uitgevoerd (toekomstjaar) is het jaar 2040. Daarom dienen de autonome ontwikkelingen tot aan 2040 te worden meegenomen.

Gemeente Meppel

Ten zuidwesten van het plangebied (aan de westkant van de A32) zal een nieuw bedrijventerrein (Noord III) worden gerealiseerd met een oppervlakte van circa 20 hectare

--	--	--



waar bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 mogen worden gevestigd. Op het zuidelijke deel van dit bedrijventerrein wordt een transformatorstation met een elektrisch vermogen van meer dan 200 MVA gesitueerd. Voor dit transformatorstation geldt een geluidzoneringsplicht. De geluidzone overlapt een zeer beperkt deel van de zuidwestelijke punt van het plangebied. Het ontwerpbestemmingsplan heeft tot en met 14 februari 2023 ter inzage gelegen. Vaststelling van dit plan door de raad is gepland vóór de zomer van 2023.



Figuur 3-2 Plangebied bestemmingsplan Meppel - Noord III

Het nieuwe transformatorstation op Noord III is nodig om te kunnen voldoen naar de vraag naar capaciteit op het landelijke hoogspanningsnet door de snelle ontwikkeling van de energietransitie en de verdere economische ontwikkelingen. Het is onderdeel van het programma Drents Overijsselse Netversterking. TenneT investeert samen met de regionale netbeheerders Rendo en Enexis in uitbreiding van hoogspanningsstations, nieuwbouw van vier nieuwe hoogspanningsstations en de aanleg van kabelverbindingen voor het aansluiten op het elektriciteitsnet. Uitvoering van de werkzaamheden is gepland tussen 2023 en 2028.

In het plangebied zelf is om een herziening van het bestemmingsplan verzocht om een agrarische schuur te vervangen door een woonhuis. Alhoewel de planwijziging nog niet in procedure is gebracht, heeft het college van B&W een positief principebesluit genomen.

Tevens is in 2022 een omgevingsvergunning beperkte milieutoets verleend voor het oprichten van een monovergister voor maximaal 25.000 ton mest per jaar.

Ook wordt verwacht dat er binnen op termijn sprake zal zijn van 1 à 2 agrarische bedrijven die om verschillende redenen stoppen.

Daarnaast zal vanuit de wateropgave van het waterschap de stuw in de Oude Vaart vispasseerbaar worden gemaakt. De overige maatregelen vanuit het waterschap in kader van de wateropgaven in het stroomgebied van de Oude Vaart, zijn voor het plangebied nog niet concreet uitgewerkt. Duidelijk is wel dat er maatregelen op het gebied afkomen.

Gemeente De Wolden

De gemeente De Wolden heeft op 27 oktober 2022 een Toekomstvisie 2022-2040 vastgesteld. Hierin wordt onder andere beschreven dat in de fysieke leefomgeving inbreiding boven uitbreiding gaat. De Wolden biedt in 2040 huisvesting aan een groeiend aantal Woldenaren waarbij uitbreiding wordt toegestaan in de kerndorpen (Zuidwolde, de Wijk, Ruinen, Ruinerwold en Koekange) en in Alteveer-Kerkenveld. Verder is de ambitie om grootschalige energieopwekking zoveel mogelijk te combineren met andere ruimtelijke

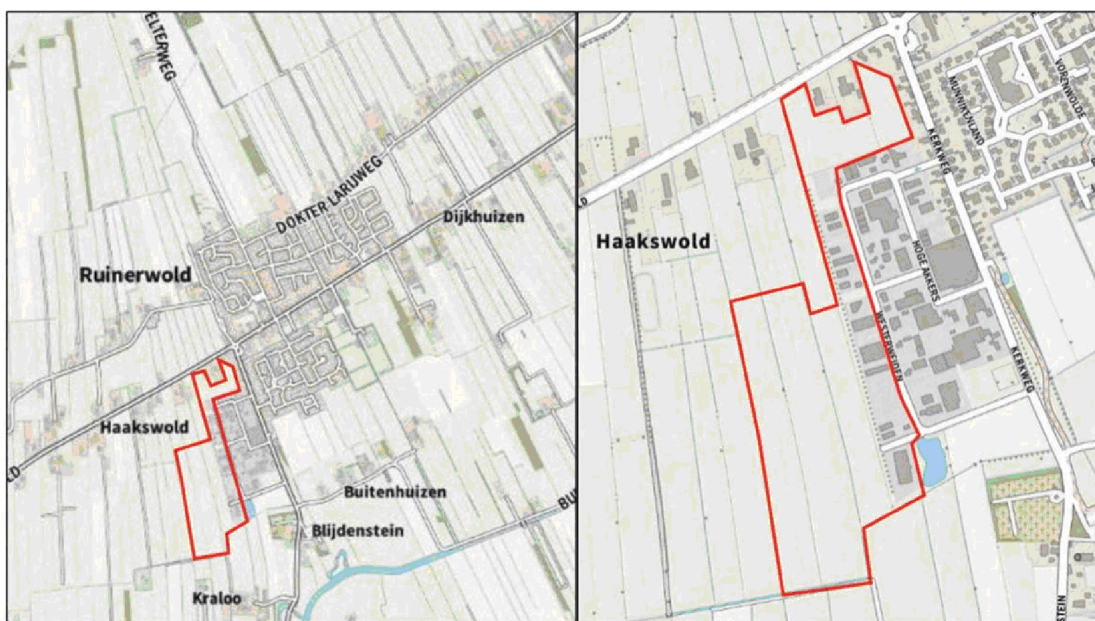
--	--	--



opgaves. Onder andere het gebied rondom Ruinerwold is aangegeven voor Dorpse Energie Strategie. Tot slot is het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen bij de kerndorpen (met uitzondering van Koekange) enkel mogelijk wanneer bestaande terreinen niet meer kunnen voldoen aan de vraag van lokale ondernemers.

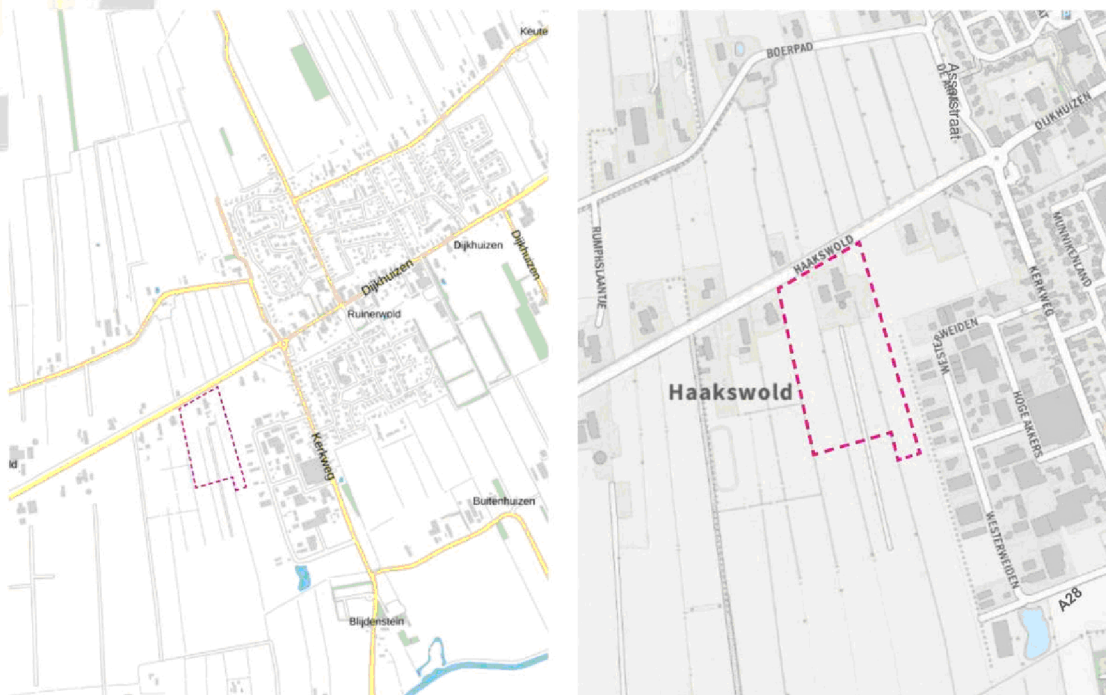
In het Economisch Actieplan 2023-2027 van de gemeente Wolden worden de ambities uit de Toekomstvisie 2022-2040 uitgewerkt als acties. Hierin is bijvoorbeeld beschreven dat in Ruinerwold één van de drie bedrijventerreinen in de gemeente is gesitueerd (naast Ruinen en Zuidwolde) en dat er wordt gewerkt aan duurzame uitbreiding van dit bedrijventerrein. Verder is de gemeente Wolden voornemens om vaker buiten de gebaande paden te kijken om ruimte te bieden aan ondernemerschap, zoals het zoeken naar mogelijkheden voor het ondernemen buiten de bestaande bedrijventerreinen.

Op 26 januari 2023 is het bestemmingsplan Ruinerwold, uitbreiding Hoge Akkers vastgesteld. In dit bestemmingsplan wordt uitbreiding van bedrijventerrein Hoge Akkers toegestaan met circa 6,5 hectare in westelijke richting. De uitbreiding sluit aan op de ontwikkeling van bedrijfslocatie Haakswold 11, waarvoor op 30 juni 2022 het bestemmingsplan is vastgesteld. Gezamenlijk vormen de bedrijvenlocaties de nieuwe westelijke rand van de kern Ruinerwold. Bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.1 worden toegestaan. Verder mogen op kavels aan de randen van het bedrijventerrein bedrijfswoningen worden gebouwd.



Figuur 3-3 Plangebied Ruinerwold, uitbreiding Hoge Akkers (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

--	--	--



Figuur 3-4 Plangebied Ruinerwold, deelplan Haakswold 11 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Gemeente Westerveld

De gemeente Westerveld heeft op 1 februari 2022 de Omgevingsvisie Westerveld (richting 2040) vastgesteld. Hierin wordt onder andere gesteld dat de gemeente Westerveld in 2040 vooral woningen heeft gebouwd in het midden van de gemeente en vestigingsmogelijkheden biedt voor lokale bedrijven. Bedrijven met een grote impact op landschap en milieu worden op voorhand uitgesloten.

De Johannes Postkazerne in Havelte wordt gemoderniseerd en verduurzaamd om deze kazerne te revitaliseren. Dit zal naar verwachting geen significante impact hebben voor Noord IV.

Op 4 maart 2021 is het adviesrapport Energietransitie in het Westerveldse landschap uitgekomen. Hierin is een advies uitgebracht over waar, hoe en onder welke randvoorwaarden (grootschalige) energieopwekking met zon en/of wind in de gemeente Westerveld kan worden gerealiseerd. Uit het advies volgt dat het gebied dat noordoostelijk grenst aan het plangebied kansrijk is voor grootschalige zonne- en windenergie. Op 28 september 2022 is de startnotitie Energievisie Westerveld vastgesteld. Het doel van deze startnotitie is dat de gemeente Westerveld in 2024 een Energievisie heeft. Op basis van deze visie worden projectaanvragen voor grootschalige zonne- en/of windenergie op land/water getoetst en beoordeeld. Echter stelt de gemeenteraad voor om kaders vast te stellen om op korte termijn al aanvragen voor initiatieven voor grootschalige zonne- en windenergie te kunnen toetsen en beoordelen. Hiertoe wordt de Visie grootschalige zonne- en windenergie Westerveld 2030 ontwikkeld.

--	--	--



4 Planvoornemen - het Omgevingsprogramma Noord IV

4.1 Ontwikkeling van Noord IV

Voor de ontwikkeling van het gebied Noord IV (en Noord III) heeft de raad op 21 april 2021 een Plan van aanpak vastgesteld. Zoals reeds beschreven in Hoofdstuk 1 is de ontwikkeling van Noord IV bedoeld om ruimte te bieden aan bedrijvigheid, aan energietransitie, duurzaamheid en circulariteit en tevens een impuls te geven aan de ontwikkeling van biodiversiteit, waterberging, recreatie, wonen en de ontwikkeling van duurzame landbouw. In het Plan van Aanpak zijn de doelstellingen voor het plangebied beschreven (zie paragraaf 1.1). Belangrijke randvoorwaarden voor een functieverandering van het nu vooral als agrarisch bestemde gebied richting economie en energietransitie zijn:

- inpassing van de ondergrondse gasleiding;
- het creëren van voldoende waterberging;
- klimaatbestendige ontwikkeling;
- (landschappelijke) inpassing van de nieuwe functies en een goede overgang van stedelijke functies naar het buitengebied.¹¹

Ten opzichte van de vaststelling van het Plan van aanpak zal vanuit de wens van de provincie Drenthe om een nieuwe dagrecreatieve ontwikkeling aan te trekken, tevens worden onderzocht of vestiging van een themapark mogelijk is in dit gebied.

Ten aanzien van de verkeersontsluiting wordt Noord IV ontsloten via de bestaande open afrit van de Rijksweg A32. Afhankelijk van de keuzes zal de verdere ontsluiting via de Rijksweg en/of de Meenteweg plaatsvinden, die mogelijk moeten worden aangepast om de ontsluiting van het gebied geschikt te maken voor alle verkeersmodaliteiten.

Het planMER dient inzicht te geven in de mogelijke gevolgen van de keuzes die voorliggen in het kader van het Omgevingsprogramma voor Noord IV om de doelen voor het plangebied te bereiken. Het onderzoeksvoorstel voor het planMER voor het Omgevingsprogramma gaat uit van vier onderscheidende scenario's¹² als vertrekpunt voor de effectbeoordeling, waarin de hiervoor genoemde opgaves, wensen en doelstellingen worden onderzocht. Niet om te komen tot de keuze voor één van de vier scenario's, maar om de relevante hoeken van het speelveld voor de effecten op de leefomgeving in beeld te brengen. In het Omgevingsprogramma zal worden afgewogen hoe wordt omgegaan met de uitkomsten van de effectbeoordeling uit het planMER. Daarbij kunnen elementen uit de verschillende scenario's worden gecombineerd in een voorkeursalternatief. Dat is echter meer dan het samenvoegen van bouwstenen met positieve gevolgen. De verwachting is dat op onderdelen echte keuzes moeten worden gemaakt en dat, kijkend naar de consequenties van bepaalde keuzes op onderdelen, sprake zal zijn van conflicterende ambities.

Voor het plangebied van Noord IV in Meppel heeft de gemeente meerdere mogelijke functies voor ogen. Zo wordt er gedacht aan toekomstige bedrijventerreinontwikkeling, het opwekken van duurzame windenergie en de mogelijke komst van een themapark. De gemeente Meppel heeft ervoor gekozen om een proces te doorlopen samen met belanghebbenden uit het gebied. Daarom heeft al een voorbereidend gebiedsproces plaatsgevonden om gezamenlijk te verkennen op welke manier ambities (van zowel belanghebbenden, medeoverheden, marktpartijen als gemeente) hier een plek kunnen krijgen. In dit proces is onder andere gesproken over bedrijven en windenergie, maar ook over water, recreatie en de rol van de landbouw is nadrukkelijk gesproken. Tijdens het proces is duidelijk geworden dat met name de inwoners en agrariërs in het gebied de toekomstige

¹¹ Gemeente Meppel, Ruimtelijke verkenning grondexploitatie Noord III en Noord IV.

¹² Wij hanteren de term scenario's omdat dat ook in het voortraject en participatie zo is gehanteerd. Het betreft hier vanuit de mer-systeematiek 'alternatieven' waarmee de effecten van verschillende keuzes en accenten kunnen worden onderzocht.

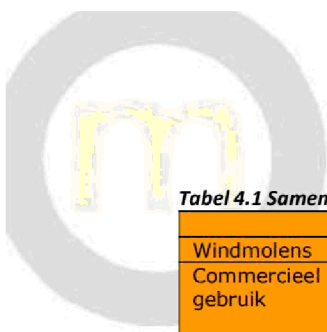
--	--	--



nieuwe functies (bedrijventerrein, themapark) bij voorkeur langs de snelweg willen situeren. Dit werd in het proces ook als logisch geacht, aangezien de aansprekende locatie langs de snelweg ligt en het perceel al in eigendom is van de gemeente. Maar vooral de melkveehouderijen die dat willen toekomst te geven in het gebied, vormde het uitgangspunt. Het heeft bij een groot deel van hen de voorkeur om de agrarische percelen zoveel mogelijk aaneensluitend vanuit de bestaande situatie voort te zetten. Een beperkt aantal eigenaren van agrarische percelen wil wel ruimte bieden om te schuiven of het gebruik op termijn te beëindigen. Bij het maken van scenario's en de situering van bedrijventerrein of themapark is daar zoveel mogelijk op ingespeeld. De situering van windturbines werd in het proces wel als een mogelijke combinatie met agrarische gebruik gezien. De situering van bedrijventerrein of themapark in het noorden werd niet als waarschijnlijke optie gezien.

De scenario's worden in de volgende paragrafen beschreven, in Tabel 4.1 is een samenvatting van deze scenario's opgenomen.

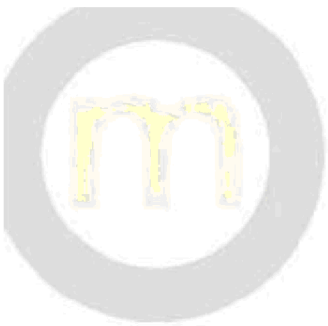
--	--	--



Tabel 4.1 Samenvatting 4 scenario's

	Beekdallandschap	Werklandschap	Recreatielandschap	Energielandschap
Windmolens	Enkel erfmolens	3 turbines	Geen turbines	6 Turbines
Commercieel gebruik	Locatiekeuze bodem en water gestuurd, netto 15 ha	Locatiekeuze gebruik gestuurd, netto 45 ha	Locatiekeuze gebruik gestuurd, netto 60 ha	Locatiekeuze energie gestuurd, netto 30 ha
Kavelomvang	< 1 ha	1 tot 3 ha	n.v.t.	0 tot 3 ha
Soort commercieel gebruik	Bedrijventerrein in organische vorm; 'eilandjes' van bedrijventuclusters, daartussen ruimte voor groen en water	Locatie op functioneel beste plek, oriëntatie op Rijksweg A32 als poort naar het gebied	Themapark, extensief grondgebruik	Circulair, energiepositief en benutten potentie windenergie
Type bedrijvigheid	Regulier gemengd, milieucategorie 3.1 t/m 3.2	Grootchalig milieucategorie 3.1 t/m 5.1	Themapark milieucategorie 4.2	Grootchalig milieucategorie 2 t/m 4.2, hoger mits passend en bijdragend aan energietransitie
Agrarisch gebruik	Natuurinclusieve landbouw - met landschap/waterbeheer	Circulaire landbouw - combinatie met bedrijven	Verbreding functies, groeien naar ander verdienmodel (recreatie)	Energiepositieve precisielandbouw, met drones en mestvergisting
Oude Vaart	- Inrichting groene randzone rondom Oude Vaart (200 m) in combinatie met herstel oude beekloop (Oude Diep) - Waterpeil verlagen in Oude Vaart - Vispassage - Natuurlijke dynamiek watersysteem	- Inrichting groene randzone Oude Vaart als waterbergingsgebied, breedte van 70 meter vrijhouden voor overloop/overstromingsgebied - Geen peilverlaging Oude Vaart - Watervoerende nevengeul - Vispassage - Kade verlagen	- Inrichting groene randzone Oude Vaart als waterbergingsgebied, breedte van 70 meter vrijhouden voor overloop/overstromingsgebied - Waterpeil verlagen in Oude Vaart - Watervoerende nevengeul - Vispassage - Kade verlagen	- Inrichting groene randzone Oude Vaart als waterbergingsgebied, breedte van 70 meter vrijhouden voor overloop/overstromingsgebied - Geen peilverlaging Oude Vaart - Watervoerende nevengeul - Vispassage - Kade verlagen
Waterberging	Maximale waterberging tussen en om bedrijventerrein (bedrijven op terpen buitendijks)	Waterberging in randzone, aanvullende waterberging ter compensatie verhard oppervlak	Waterberging in randzone. Themapark heeft eigen watersysteem, inclusief waterberging	Waterberging als dubbelfunctie met opwek energie (zon op water, windturbines)
Biodiversiteit	Natuurvriendelijke oevers hele Oude Vaart	Biodiverse groene randzone tussen bedrijven & landbouw, met één zijde natuurvriendelijke oevers	Natuurvriendelijke oevers (één zijde) en natuurlijke inrichting themapark	Zicht op energie sturen met strategische aanplant, met beide zijdes natuurvriendelijke oevers
Bereikbaarheid	Gericht op recreatieve functie (wandelen- en fietspaden)	Rijksomweg verleggen	Ontsluiting themapark. Overig: recreatiepaden	Focus op energienetwerk
Recreatie	Wandelen en fietsen langs Oude Vaart en groen, met 40 overnachtingsplaatsen (B&B, minicamping)	Groene randzone als struingebied	Wandelen en fietsen langs Oude Vaart, met 100 overnachtingsplaatsen (hotel, B&B, minicamping)	Laten zoals het is, toevoegen fietsverbinding Arendsweg
Scenariospecifiek	Beperkt sprake van uitstraling van geluid en licht	Arbeidsintensieve/ambachtelijke bedrijvigheid	Dynamiek en reuring tijdens hoogseizoen	Experimentele vormen van energie opwekken
Woningbouw	Kleinschalig wonen, bijzondere woonvormen met max. 25 nieuwe wooneenheden	Woningen ten dienste van agrarische bedrijvigheid met 2 nieuwe agrarische bedrijfswoningen	Geen toevoeging wonen	Nieuwe woningbouw beperkt mogelijk en energetisch innovatief met max. 2 woningen nabij bestaande woningen
Relatie met de omgeving	Verbinding bodem/water/ geomorfologie versterken	Verbinding met Mepel versterken	Sterke ontwikkeling	Verbinding met Havelte en Ruinerwold versterken
Overgang binnen het gebied	Zachte overgang	Harde begrenzing	Noord IV representatief vanaf snelweg. Geluidswering markant	Markant aanzicht

--	--	--	--	--



--	--	--



4.2 Scenario 1: Beekdallandschap

In dit scenario staat het versterken van het beekdallandschap centraal. Bodem, water en geomorfologie zijn leidend bij de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Een groene en landelijke uitstraling wordt nagestreefd, ook voor nieuwe functies. De bedrijfsontwikkeling die wordt gerealiseerd is netto 15 hectare groot en ligt in 'eilanden' aan weerszijden van de Oude Vaart. De oorspronkelijke loop van de Oude Vaart wordt in het plangebied hersteld; de beek krijgt natuurvriendelijke oevers en het waterpeil ervan wordt verlaagd. De omgang met het peil wordt in de seizoenen bepaald vanuit de waterstaatkundige inzichten (ruimte voor piekbelasting maar ook water vasthouden voor droogte). Er is oog voor de natuurlijke dynamiek van het watersysteem en er wordt een vispassage gerealiseerd.

Het bedrijventerrein betreft een regulier gemengd terrein met bedrijfskavels van maximaal 1 hectare waarop milieucategorie 3.1 tot en met 3.2 wordt toegelaten. De vorm van het bedrijventerrein is organisch met een aantal ovaal gevormde terpachtige erven met bedrijvensclusters, daartussen is ruimte voor groen en water (piekopvang). Tussen en om het bedrijventerrein is zo maximale waterberging mogelijk. De bedrijvigheid in het gebied is afgestemd op natuur- en landschapswaarden, de randen van de bedrijvensclusters zijn ingepast, de bedrijven zijn naar binnen georiënteerd en daarmee is er beperkt sprake van uitstraling van geluid en licht.

Landbouw in het gebied wordt natuurinclusief en extensiever waarin het beheer van landschap en water een plaats krijgt. Natuurinclusieve landbouw is een vorm van landbouw waar de natuur baat bij heeft; er wordt uitgegaan van een veerkrachtig voedsel- en ecosysteem. Natuurinclusieve landbouw versterkt de biodiversiteit op en rond het boerenland en belast de natuur zo min mogelijk. Deze biodiversiteit levert op haar beurt een bijdrage aan de agrarische bedrijfsvoering, zoals natuurlijke ziekte- en plaagwering, verbeterde watervoorziening en een goede bodemstructuur.

Agrariërs en waterschap maken afspraken over het waterpeil en de piekberging voor het noordoostelijke deel van de Oude Vaart. Vooralsnog wordt gedacht aan een peildaling van 1 m in de Oude Vaart, hierover is echter nog niets besloten. Deze peilverlaging zal ook de lokale grondwaterstanden iets doen dalen. Daarnaast zal er een groene randzone van maximaal 200m worden gecreëerd om de Oude Vaart heen. In dit scenario is ruimte voor maximaal 25 nieuwe kleinschalige wooneenheden, dit betreffen bijzondere woonvormen (knaarrehof, woongemeenschap, combinatie met kleinschalige zorg). Dit kan op een erf van een voormalig agrarisch bedrijf of op een strategische plek passend in het landschap en rekening houdend met de karakteristiek van Nijentap.

De overgangen tussen de verschillende functies in het gebied zijn zacht en groen ingericht (erven, bedrijfsclusters, woningbouw). Recreatief is het gebied interessant als uitloopgebied voor de functies in Noord IV (wonen en bedrijven) en de bredere omgeving, vooral vanwege het vriendelijke en groene karakter. Er is ruimte om te wandelen en fietsen langs de Oude Vaart en door het groen. Er is plaats voor 40 overnachtingsplaatsen (bijvoorbeeld in een B&B of op minicampings). Energieopwekking vindt uitsluitend plaats via zon op dak, op parkeerplaatsen en langs de snelweg.

In figuur 4.1 is het scenario Beekdallandschap verbeeld, dit is geen plan of ontwerp maar een schets om een beeld te geven van het type ontwikkeling dat voor ogen staat.

--	--	--



Legenda

-  bedrijfspercelen
-  groene randen bedrijfsclusters
-  groen uitloopgebied
-  hermeanderen Oude Vaart
-  kleinschalig wonen
-  natuurinclusieve landbouw
-  waterberging



Figuur 4.1: scenario beekdallandschap

--	--	--



4.3 Scenario 2: Werklandschap

In dit scenario ligt de focus op het creëren van werkgelegenheid, zowel in nieuw bedrijventerrein als bij het agrarisch gebruik. Dit scenario voorziet in een bedrijventerrein met een netto oppervlakte van 45 hectare. Op kavels van 1 tot 3 hectare worden grootschalige bedrijven toegelaten met activiteiten van milieucategorie 3.1 tot en met 5.1 (overwegende logistieke invulling tot cat. 3.2 en industriële invulling vanaf cat. 4.1). Vanwege de ligging ten opzichte van woningen aan de Trambaan 8 en Boerpad 24, is de maximale toegestane richtafstand 700 meter, waardoor geen ruimte is voor een grote kavel. Daarom wordt uitgegaan van een maximale milieucategorie 5.1 met een richtafstand van 500 meter. Bij de verdeling van de types bedrijven op het terrein, wordt rekening gehouden met de afstand tussen bedrijven en omliggende gevoelige functies (inwaartse zone-ring).

De Rijksweg A32 fungeert als poort naar het gebied. Voor een goede ontsluiting en zichtbaarheid van het bedrijventerrein zal de Rijksweg naar binnen (zuidoosten) worden verlegd. Hiermee komen de bedrijven 'aan' de snelweg te liggen en wordt de verbinding met Meppel versterkt.

In dit scenario is ruimte voor drie windturbines, die de randen van het bedrijventerrein markeren. Verder is sprake van harde begrenzingen tussen verschillende functies in het plangebied.

Het peil in de Oude Vaart wordt niet verlaagd. De Oude Vaart heeft aan één zijde een natuurvriendelijke oever. De Oude Vaart wordt verbonden met een groene randzone die als waterbergingsgebied zal fungeren, met name in periodes van neerslagoverschot. Hiertoe zal de kade tussen de randzone en de Oude Vaart worden verlaagd. De groene randzone dient ook als afscherming tussen de bedrijvigheid en de landbouw en heeft een functie voor de stimulering van biodiversiteit en het medegebruik voor recreatie (struingebied). Er worden geen extra recreatieve overnachtingslocaties aan het gebied toegevoegd.

In dit scenario wordt uitgegaan van de transitie naar circulaire of kringlooplandbouw. Circulaire- of kringlooplandbouw betreft een vorm van landbouw waarbij kringlopen van grondstoffen en hulpbronnen op een zo laag mogelijk niveau gesloten worden, waar mogelijk in samenwerking met bedrijven in de directe omgeving. Er wordt getracht om zo min mogelijk afval te creëren; restproducten en -warmte dienen als grondstof/energiedrager voor andere bedrijven en andersom. Hierdoor wordt de uitstoot van schadelijke stoffen (in water, bodem en lucht) zo klein mogelijk gehouden en er wordt zuinig omgegaan met grondstoffen en energie. Uitbreiding in wonen is ten dienste van de agrarische bedrijvigheid in de vorm van een tweetal agrarische bedrijfswoningen op bestaande bedrijven.

In figuur 4.2 wordt een beeld gegeven van het scenario Werklandschap, dit is geen plan of ontwerp maar een schets om een beeld te geven van het type ontwikkeling dat voor ogen staat.

--	--	--



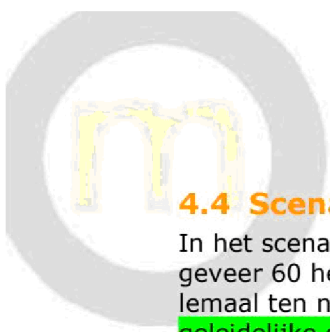
Legenda

- bedrijfspercelen
- verlegde Rijksweg
- groen uitloopgebied
- locatie windturbine
- indicatieve dienstwoning
- circulaire landbouw
- wateropgave



Figuur 4.2: scenario werklandschap

--	--	--



4.4 Scenario 3: Recreatielandschap

In het scenario recreatielandschap wordt in Noord IV een themapark ontwikkeld van ongeveer 60 hectare groot. Voor dit scenario wordt ervanuit gegaan dat het themapark helemaal ten noordwesten van de Oude Vaart komt te liggen. Er wordt uitgegaan van een geleidelijke groei van aantal bezoekers per jaar tot circa 800.000 in 2040. De ontsluiting van het themapark gebeurt via de Rijksweg, de feitelijk entree ligt op ruime afstand van de rotonde. Op het terrein van het park wordt een lange lus richting parkeerterrein aangelegd om congestie op de openbare wegen te voorkomen. Ook doorgaand verkeer vanuit het zuiden over de Rijksweg wordt voorkomen door een knip aan te brengen.

De representativiteit van Noord IV vanaf de snelweg is een belangrijk onderwerp voor Meppel. Hiermee wordt rekening gehouden bij de inrichting van de zone langs de snelweg. Dit door in de zone langs de snelweg geluidswering en een markante uitstraling te combineren. Het themapark is aan de snelweg deels zichtbaar en wordt door geluidwerende voorzieningen geluidsluw gemaakt. Door de geluidswering uit meerdere delen op te bouwen en wellicht deels transparant te maken, wordt voorkomen dat een hele dichte wand ontstaat. In combinatie met bijzondere vormgeving en een bijzondere functie, zoals een hotel, ontstaat een interessant beeld in het snelwegpanorama.

Het peil in de Oude Vaart wordt verlaagd. De oude vaart heeft aan één zijde een natuurvriendelijke oever. De Oude Vaart wordt verbonden met een groene randzone die als waterbergingsgebied zal fungeren, met name in periodes van neerslagoverschot. Hiertoe zal de kade tussen de randzone en de Oude Vaart worden verlaagd. Het themapark heeft ten behoeve van de waterkwaliteit een eigen watersysteem, inclusief waterberging. Hierbij wordt ingezet op het benutten van de bestaande watergangen (aan de noordzijde) en het naar bovenhalen van een oude beekloop centraal in het park. Daarnaast is er ruimte voor een waterbassin.

Op het parkeerterrein van het themapark en in combinatie met de geluidswerking wordt met zonnepanelen boven parkeerplaatsen eveneens duurzame energie opgewekt. Om het authentieke karakter van het gebied te behouden worden in het Recreatielandschap geen windturbines gerealiseerd.

Langs de Oude Vaart worden recreatiepaden aangelegd, zodat fietsen en wandelen over de hele lengte goed mogelijk is. Op de agrarische percelen wordt ruimte geboden om te verbreden en met een B&B, recreatiechalets of kleine camping naar een ander verdienmodel te groeien. In totaal is er in het Recreatielandschap plaats voor ongeveer 100 extra overnachtingsplaatsen. Dit betekent een verandering in het agrarische karakter, wat met het agrarisch gebruik kan worden gecombineerd. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd.

In figuur 4.3 wordt een beeld gegeven van het scenario Recreatielandschap. Voor het themapark is een fictieve opzet gemaakt ten opzichte van de 3 andere scenario's om een vergelijkbare situatie te hebben. De figuur is dus geen plan of ontwerp van het themapark maar een schets om een beeld te geven van het type ontwikkeling dat voor ogen staat.

--	--	--



Disclaimer
De scenario's in het PlanMER zijn bedoeld om de verschillende mogelijke ontwikkelrichtingen voor Noord IV te verkennen. Voor het themapark is een fictieve opzet gemaakt om ten opzichte van de 3 andere scenario's een vergelijkbare situatie te hebben. Dit is dus geen plan of ontwerp, maar een tekening om een beeld te geven van het type ontwikkeling dat voor ogen staat. Het is daarmee alleen representatief voor bijvoorbeeld de verhouding bebouwd/onbebouwd, parkeerterrein/parkingrichting, toepassing van groen en water en de mogelijke inrichting van de randen / begrenzingen.

Figuur 4.3: scenario recreatielandschap

--	--	--



4.5 Scenario 4: Energielandschap

Dit scenario is gericht op het benutten van Noord IV voor de Meppelser energietransitie. Dit betekent inzetten op zoveel mogelijk opwekken van energie met zes windturbines, zon op dak, op parkeerplaatsen en water en langs de snelweg. Ook passen experimentele vormen van energieopwekking zoals windwokkels op gebouwen. De positionering van windturbines benadrukt de ligging in het beekdal van de Oude Vaart en volgt de situering van het bedrijventerrein. Hiermee is een noodzakelijke relatie met omliggende gebieden (in de buurgemeenten) vermeden.

Het circulaire bedrijventerrein met een netto oppervlakte van 30 hectare is energiepositief en zo goed mogelijk afgestemd op het kunnen benutten van de binnen het plangebied opgewekte windenergie. Op het bedrijventerrein worden grootschalige bedrijven toegelaten, met activiteiten van milieucategorie 2 tot en met 4.2. Echter kunnen onder voorwaarden hogere categorieën worden toegelaten wanneer deze bijdragen aan de energietransitie. Het bedrijventerrein wordt in een drietal lussen ontsloten vanaf de Rijksweg en heeft nadrukkelijk een representatief beeld aan de snelweg. Door de ontsluitings- en water lijnen vanaf de Rijksweg worden grote bouwmassa aan de snelweg vermeden en ontstaat een gearticuleerd van bebouwing en openingen.

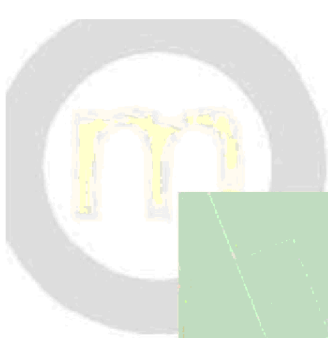
Eventuele vrijkomende agrarische erven kunnen worden benut als energiehub (opslag en conversie) of krijgen een andere functie vanuit een gebiedsfonds (te vormen uit de energie opbrengst). Dit wordt door de belanghebbenden in het gebied zelf bepaald. De agrarische functie wordt gekenmerkt door energiepositieve precisielandbouw met drones en mestvergistings. Doormiddel van precisielandbouw kunnen gewassen of dieren met behulp van technologieën zoals GPS, sensortechnologie en robotisering, nauwkeurig bemest of behandeld worden. Hiermee kan de productie geoptimaliseerd worden en kan er gewerkt worden aan een duurzamere bedrijfsvoering.

Het peil in de Oude Vaart wordt niet verlaagd **en de Oude Vaart heeft aan beide zijdes natuurvriendelijke oevers.** De Oude Vaart wordt verbonden met een groene randzone die als waterbergingsgebied zal fungeren, met name in periodes van neerslagoverschot. Hiertoe zal de kade tussen de randzone en de Oude Vaart worden verlaagd. In het Energielandschap zal de groene randzone breder zijn dan in het Werklandschap en Recreatielandschap. De waterberging binnen het plangebied is een dubbelfunctie met de opwek van energie middels windturbines en zon op water.

De biodiversiteit wordt versterkt door strategische aanplant van enkele singels die de energiefuncties binnen het gebied zoveel mogelijk aan het zicht onttrekken. De huidige recreatieve functies binnen het plangebied blijven behouden en worden uitgebreid met een fietsverbinding langs de Arendsweg. Er worden geen recreatieve overnachtingsplaatsen toegevoegd. Nieuwe woningbouw is beperkt tot maximaal 2 woningen in nabijheid van bestaande woningen en de initiatieven dienen in ieder geval energetisch innovatief te zijn (passief huis concept).

In figuur 4.4 wordt een beeld gegeven van het scenario Energielandschap, dit is geen plan of ontwerp maar een schets om een beeld te geven van het type ontwikkeling dat voor ogen staat.

--	--	--



Figuur 4.4: scenario energielandschap

--	--	--



11 Veiligheid

11.1 Wettelijk en beoordelingskader

Wettelijk- en beleidskader

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende risicobronnen gekeken, namelijk bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

In de huidige wetgeving zijn de begrippen risicobron, (beperkt) kwetsbaar object, plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico van belang. Het plaatsgebonden risico (PR) is een maat voor de kans per jaar dat één persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar dat een groep personen van een bepaalde grootte tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wijzigen de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico niet. Nieuw is dat niet meer wordt uitgegaan van invloedsgebieden rondom risicobronnen maar van brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebieden. Daarnaast wordt het begrip (beperkt) kwetsbaar object vervangen door zeer kwetsbare, kwetsbare en beperkt kwetsbare gebouwen, beperkt kwetsbare locaties en kwetsbare locaties.

Daarnaast is de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Meppel van toepassing.

Beoordelingskader

In dit MER worden de te verwachten effecten van het planvoornemen en de alternatieven beschreven ten opzichte van de referentiesituatie. De beoordeling hiervan vindt plaats volgens de criteria in de volgende tabel.

Tabel 11-1 Beoordelingscriteria externe veiligheid

Score	Beoordeling van het effect
+	Geen risico's aanwezig
0/+	Afname van plaatsgebonden risico (PR) of groepsrisico (GR)
0	Geen wijziging van risico's (PR of GR)
-/0	Lichte toename van PR, lichte toename GR
	Mogelijk knelpunt ten aanzien van PR-contouren, significante toename GR

11.2 Referentiesituatie

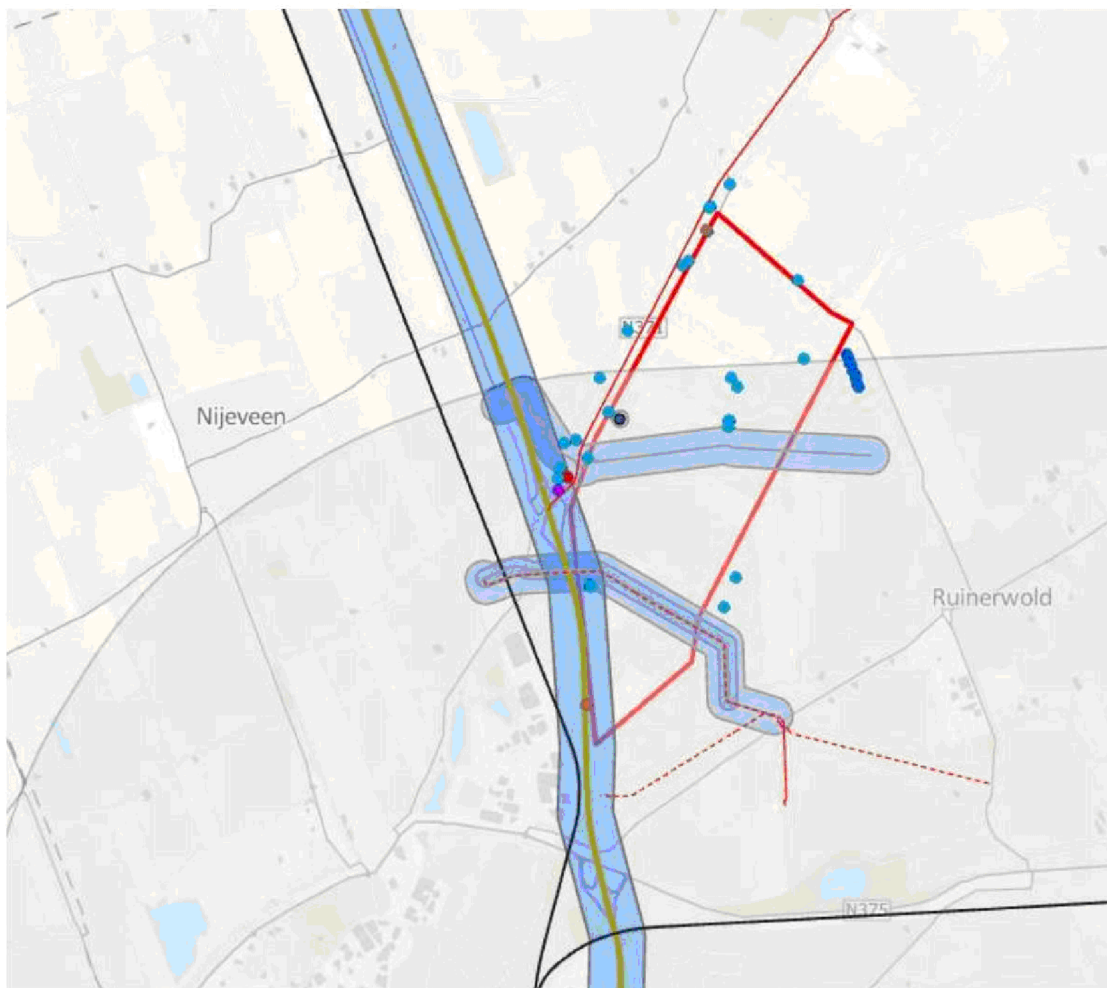
In de referentiesituatie zijn de volgende risicobronnen aanwezig binnen of nabij het plangebied:

- Ten westen van het plangebied loopt de A32 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.
 - het brandaandachtsgebied van de A32 is 30 meter;
 - het explosieaandachtsgebied is 200 meter.
- Ten zuiden van het plangebied ligt het spoortraject Meppel - Hoogeveen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Dit spoor heeft een invloedsgebied van 4000 meter voor de stofcategorie D4 (zeer toxische vloeistoffen). De PAG van deze spoorlijn heeft geen raakvlak met het plangebied.
- Ten westen loopt eveneens een spoorlijn Meppel- Steenwijk. Hierover worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd.

--	--	--



- In het zuidelijke deel lopen twee buisleidingen nagenoeg parallel.
 - De 4 inch-buisleiding (meest noordelijke, grijze lijn in figuur 11.1) is momenteel niet in gebruik, maar heeft een beoogd hergebruik door derden en dient in stand te blijven. Worst-case komt het brandaandachtsgebied op 65 meter.
 - De 8 inch-leiding (rode stippellijn in figuur 11.1) wordt gebruikt voort het transport van aardgas (inclusief belemmeringenstrook) en heeft een brandaandachtsgebied van 135 m aan weerszijden van de leiding.
- In het midden van het plangebied loopt een 8 inch-buisleiding (grijze lijn in figuur 11.1) die momenteel niet in gebruik is. Ook deze leiding heeft een beoogd hergebruik door derden en dient in stand te blijven. Voor deze leiding geldt ook een brandaandachtsgebied van 135 m aan weerszijden wanneer deze in gebruik wordt genomen.
- De recent vergunde monomestvergister aan de Meenteweg 17 heeft een PR-10⁻⁶-contour van 50 m, gerekend vanaf het middelpunt van de silo.



Figuur 11-1 Uitsnede risicobronnen inclusief aandachtsgebieden

In het gebied zijn diverse woningen aanwezig, dit zijn beperkt kwetsbare objecten omdat deze verspreid in het gebied aanwezig zijn. Er zijn geen knelpunten bekend.

--	--	--



11.3 Scenario 1 Beekdallandschap

In dit scenario wordt een bedrijventerrein ontwikkeld van 15 ha netto. De activiteiten bij bedrijven kunnen een risicobron vormen, bijvoorbeeld vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen. Uitgangspunt is dat PR-risicocontouren van deze risicobronnen binnen de perceelsbegrenzing vallen waar deze activiteiten plaatsvinden en in zoverre geen risico vormen voor de omgeving.

Ditzelfde geldt voor de monovergister; de PR- 10^{-6} contour van dit object valt niet buiten de perceelsgrenzen. Negatieve effecten van het scenario beekdallandschap op de externe veiligheidssituatie worden dan ook uitgesloten.

Het gehele bedrijventerrein zal binnen het gifwolkaandachtsgebied van het spoor vallen. Omdat het plangebied op minimaal 1,3 kilometer van het spoor is gelegen worden significant negatieve effecten niet verwacht, met name doordat personen de bescherming van een gebouw hebben.

Een deel van het bedrijventerrein zal binnen het explosieaandachtsgebied van de A32 en het brandaandachtsgebied van de buisleidingen vallen. De locatie van deze leidingen moeten vrijgehouden worden van bebouwing. Daarmee is een toename van het PR uitgesloten omdat de PR 10^{-6} contour op de leidingen ligt. De realisatie van bedrijven binnen de aandachtsgebieden heeft tot gevolg dat het groepsrisico licht zal toenemen maar naar verwachting niet significant.

In scenario 1 zijn uitsluitend erfmolens mogelijk die elektriciteit opwekken voor (in hoofdzaak) eigen gebruik. Uitgangspunt is dat de erfmolens op voldoende afstand van de erfwooning worden geplaatst (en de grenswaarde voor het PR van 1 op de 100.000 per jaar in acht genomen wordt) en er geen toename is van het PR of GR.

Binnen dit scenario worden geen nieuwe PR 10^{-6} contouren verwacht waarbinnen kwetsbare objecten aanwezig zijn. Wel kan er vanwege de toename van personen in de aandachtsgebieden van de A32, de buisleiding en het spoor sprake zijn van een geringe toename van het groepsrisico. Vanwege de beperkte omvang van het aantal bedrijven binnen die aandachtsgebieden, wordt ook dit onderdeel neutraal beoordeeld.

11.4 Scenario 2 Werklandschap

In dit scenario worden verschillende risicobronnen toegevoegd. Zo zijn 2 grote of 3 middelgrote windturbines voorzien met een PR-contour van circa 200 m respectievelijk 113 m. Binnen deze zones zijn woningen uitgesloten, waardoor een toename van PR eveneens is uitgesloten. De locatie van windturbines in relatie met aanwezige risicobronnen en de te realiseren bedrijven en mogelijke nieuwe risicobronnen moet zorgvuldig plaatsvinden om een oproleffect bij een calamiteit uit te sluiten.

In dit scenario wordt mogelijk ook groengas geproduceerd in vergistingsinstallaties bij de binnen het plangebied aanwezige veehouderijen. Hierbij wordt uitgegaan dat de PR-contour van 50 meter binnen de perceelsgrenzen valt. Significante negatieve effecten worden dan ook uitgesloten. Dit groengas zal worden getransporteerd met de buisleidingen in het plangebied die nu niet in gebruik zijn. De 8 inch-buisleiding in het midden van het plangebied krijgt hiermee een brandaandachtsgebied van 135 m aan weerszijden van de leiding. Aangenomen wordt dat de ingebruikname van de 4 inch-buisleiding, die parallel loopt aan de buisleiding die momenteel wordt gebruikt voor het transport van aardgas, geen gevolgen zal hebben voor het brandaandachtsgebied van deze buisleiding. De PR-contouren van deze buisleidingen vallen binnen het belemmeringsgebied en op de leidingen zelf. Omdat op deze locatie bebouwing is uitgesloten worden significante negatieve effecten niet verwacht.

--	--	--



In dit scenario wordt een bedrijventerrein ontwikkeld van netto circa 45 ha. De activiteiten bij bedrijven kunnen een risicobron vormen, bijvoorbeeld vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen. Uitgangspunt is dat PR-risicocontouren van deze risicobronnen binnen de perceelsbegrenzing vallen waar deze activiteiten plaatsvinden en in zoverre geen risico vormen voor de omgeving.

Het gehele bedrijventerrein zal binnen het gifwolkaandachtsgebied van het spoor vallen. Omdat het plangebied op minimaal 1,3 kilometer van het spoor is gelegen worden significant negatieve effecten niet verwacht.

Een deel van het bedrijventerrein zal binnen het explosieaandachtsgebied van de A32 en het brandaandachtsgebied van de 8 inch-buisleidingen vallen. Dit heeft tot gevolg dat het groepsrisico zal toenemen. Voor een bedrijventerrein van 45 hectare kan ervan worden uitgegaan dat circa 450 personen worden toegevoegd (1 werknemer per 100 m² bvo op basis van de Handreiking verantwoording groepsrisico). Verwacht wordt dat circa 20% van de bedrijven binnen het aandachtsgebied valt waardoor een toename van circa 90 personen ontstaat. Ook dit effect wordt acceptabel geacht. Een toename van de PR wordt niet verwacht omdat deze valt binnen het belemmeringsgebied waar geen bebouwing mag worden gerealiseerd.

11.5 Scenario 3 Recreatielandschap

In dit scenario wordt geen nieuwe risicobron toegevoegd. Wel wordt een recreatieve functie met een oppervlakte van 60 hectare mogelijk gemaakt. In eerste instantie worden circa 800.000 bezoekers verwacht per jaar en circa 454 personeelsleden per dag. De meeste bezoekers zullen een halve dag aanwezig zijn in het gebied, zowel binnen als buiten. Hierbij wordt uitgegaan van openingsdagen in de periode mei t/m oktober, in totaal circa 184 dagen per jaar. Deze functie wordt deels gerealiseerd binnen de brand- en explosieaandachtsgebieden van de A32 en de aanwezige gasleidingen. Zonder mitigerende maatregelen, ontstaat een forse toename van het groepsrisico. Ten behoeve van de geluidemissie van de A32 wordt in dit scenario reeds een aarden wal voorzien langs de A32, waardoor de bezoekers ook beschermd worden tegen calamiteiten op deze weg. Vanwege deze maatregel wordt verwacht dat het groepsrisico aanvaardbaar is.

Het gifwolkaandachtsgebied van het spoor is voor dit scenario wel een aandachtspunt omdat veel bezoekers in de open lucht aanwezig zullen zijn. Het gifwolkaandachtsgebied draagt vanwege de stofcategorie D4, 4 kilometer en raakt het plangebied op een afstand van circa 1,3 kilometer. Maximaal 180 ketelwagens per jaar met de stofcategorie D4 maken gebruik van dit traject. De kans op een calamiteit is daardoor niet heel groot en vanwege de afstand zal de concentratie van de giftige stof kleiner zijn dan 50 mg/m³. Bij een blootstellingsduur van 60 minuten zal circa 40% van de aanwezigen lichtgewond raken. Met maatregelen zoals voldoende binnenruimte zal op deze afstand geen effecten ontstaan.

11.6 Scenario 4 Energielandschap

Op basis van de studie wind zijn voor 3 type windturbines de effectafstanden bepaald in relatie tot de huidige risicobronnen en kwetsbare objecten. Hieruit blijkt dat in dit scenario ruimte is voor 2 grote, 4 middelgrote windturbines of 6 kleinere windturbines, wanneer er geen nieuwe risicobronnen en of kwetsbare objecten worden toegevoegd. In dit MER is nog geen concrete uitwerking van het type en de locatie van windturbines opgenomen. Ook is de exacte locatie van nieuwe risicobronnen en kwetsbare objecten niet bepaald. Daarom wordt een zorgvuldige locatiebepaling voor de windturbines als aandachtspunt meegegeven. Vanwege het oproleffect bij een calamiteit is het noodzakelijk om voldoende afstand te realiseren. Hierbij moet rekening worden gehouden met de effectafstanden van nieuwe en bestaande risicobronnen maar ook nieuwe en bestaande (beperkt) kwetsbare objecten.

--	--	--



In dit scenario wordt mogelijk groengas geproduceerd in vergistingsinstallaties bij de binnen het plangebied aanwezige veehouderijen. Net als bij scenario Werklandschap wordt uitgegaan dat de PR-contour van 50 meter binnen de perceelsgrenzen valt. Waardoor significant negatieve effecten worden uitgesloten. Dit groengas zal worden getransporteerd met de buisleidingen in het plangebied die nu niet in gebruik zijn. De 8 inch-buisleiding in het midden van het plangebied krijgt hiermee een brandaandachtsgebied van 135 m aan weerszijden van de leiding. Aangenomen wordt dat de ingebruikname van de 4 inch-buisleiding, die parallel loopt aan de buisleiding die momenteel wordt gebruikt voor het transport van aardgas, geen gevolgen zal hebben voor het brandaandachtsgebied van deze buisleiding. De PR-contouren van deze buisleidingen vallen binnen het belemmeringsgebied, zodat er geen toename is van het PR.

In dit scenario wordt een bedrijventerrein ontwikkeld van 30 ha netto. De activiteiten bij bedrijven kunnen een risicobron vormen, bijvoorbeeld vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen zoals batterijen. Een dergelijke batterij heet 'containerbatterij', met de grootte van een halve of hele zeecontainer, bedoeld voor het opvangen van grootschalige energieproductie zoals bij grote windmolen- of zonneparken. Meestal worden deze batterijen niet gebruikt voor dagopslag maar met name voor peakshaving toepassingen. Vluchtige stoffen zoals ammoniak zijn uitgesloten. Uitgangspunt is dat PR-risicocontouren van deze risicobronnen binnen de begrenzing vallen waar deze activiteiten plaatsvinden en in zoverre geen risico vormen voor de omgeving.

Een deel van het bedrijventerrein zal binnen het explosieaandachtsgebied van de A32 en het brandaandachtsgebied van de 8 inch-buisleidingen vallen. Dit heeft tot gevolg dat het groepsrisico licht zal toenemen. Uitgaande dat circa 20% van de bedrijven binnen de aandachtsgebieden valt, zal het aantal personen toenemen met circa 60 in de dagperiode. Dit risico wordt aanvaardbaar geacht.

In dit scenario worden relatief veel nieuwe risicobronnen toegevoegd en 30 hectare bedrijventerrein. Vanwege de ruimte die nodig is voor deze risicobronnen en de bescherming van huidige en nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten kan niet worden uitgesloten dat zonder maatregelen significant negatieve effecten ontstaan. Dit scenario scoort daarom negatief (-).

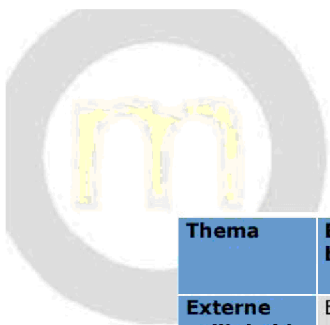
11.7 Samenvattende effectbeoordeling en maatregelen

Bij alle scenario's zal het zuidelijk deel van het plangebied worden ontwikkeld tot of bedrijventerrein of themapark. Voor de eerste 3 scenario's wordt ervan uitgegaan dat de PR¹⁰⁻⁶ contouren gerespecteerd worden, dat er geen (beperkt) kwetsbare objecten worden toegevoegd in huidige of nieuwe PR contouren. In scenario 4 is dit niet uit te sluiten vanwege het ruimtebeslag van alle voorgestelde ontwikkelingen. Het zuidelijk deel wordt deels overlapt door het explosieaandachtsgebied van de A32 en één of meerdere brandaandachtsgebieden van in het gebied aanwezige buisleidingen (afhankelijk van de productie van groengas). In scenario 3 worden de effecten van de A32 gemitigeerd vanwege de aarden wal die nodig is voor het aspect geluid. Maar omdat in dit scenario ook effecten kunnen ontstaan bij het brandaandachtsgebied van de leidingen en het toevoegen van aanzienlijk veel personen in het gifwolkaandachtsgebied van het spoor, is dit scenario beoordeeld met licht negatief. Scenario 4 scoort negatief omdat er in het gebied niet voldoende ruimte is om invulling te geven aan zowel nieuwe risicobronnen als (beperkt) kwetsbare objecten. Een significante toename van het GR is niet uit te sluiten.

Onderstaande tabel toont een overzicht van de effecten op het thema externe veiligheid, waarbij onderscheid is gemaakt in het PR en groepsrisico (GR).

Tabel 11.6 Beoordelingscriteria Water

--	--	--



Thema	Beoordelingscriteria/ beschrijving effecten	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Externe veiligheid	Effecten voor PR	0	0	0	-/0
	Effecten voor GR	0	0	-/0	-

De beoordelingstabel is ingevuld zonder rekening te houden met de effecten van mitigerende maatregelen.

Mitigerende maatregelen en randvoorwaarden

Het groepsrisico kan worden verlaagd door een aarden wal aan te leggen tussen bedrijventerrein/themapark en de snelweg A32 en geen (zeer)(beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties toe te laten binnen het explosieaandachtsgebied van de leidingen.

De effecten van het plaatsgebonden risico in scenario 4 kunnen worden gemitigeerd door bij het toelaten van (zeer)(beperkt) kwetsbare gebouwen en (kwetsbare) locaties de PR-contouren in acht te nemen. Hierbij zal een keuze moeten worden gemaakt wat wel en niet in het plangebied wordt ontwikkeld.

--	--	--



13 Verkeer & vervoer

13.1 Wettelijk en beoordelingskader

Wettelijk- en beleidskader

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorliggende planontwikkeling. Wel moet worden onderzocht dat de ontwikkelingen die het programma mogelijk maakt voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, wat onder meer inhoudt dat de verkeersafwikkeling, de bereikbaarheid voor langzaam verkeer en openbaar vervoer en de verkeersveiligheid voldoende zijn geborgd en dat de voorgenomen ontwikkelingen niet leiden tot parkeerproblemen.

De verkeersafwikkeling, de bereikbaarheid voor het langzaam verkeer en met het openbaar vervoer en de verkeersveiligheid, zijn voor dit planMER beoordeeld op basis van verkeersgegevens die voor de 4 scenario's zijn bepaald. Deze verkeersgegevens bestaan uit de geschatte verkeersgeneratie en de verkeersverdeling van de 4 scenario's. De uitgangspunten die zijn gehanteerd bij het bepalen van deze verkeersgegevens zijn beschreven in de memo in Bijlage 8 Memo verkeer.

Voor het aspect parkeren wordt er van uit gegaan dat alle scenario's in voldoende mate zullen voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

Beoordelingskader

In de volgende tabel zijn de criteria opgenomen waarop het aspect verkeer wordt beoordeeld. In feiten komt dit neer op een beoordeling van de aspecten verkeersafwikkeling, de bereikbaarheid voor langzaam verkeer en openbaar vervoer en de verkeersveiligheid (voor alle modaliteiten).

De verkeerskundige effecten zijn onderzocht voor de belangrijkste ontsluitende routes van de 4 scenario's.

De beoordeling van de verkeersafwikkeling spitst zich toe op punten waar sprake is van uitwisseling van verkeer, zoals bij kruispunten; indien de verkeersafwikkeling ondermaats is, is dat als eerste zichtbaar bij kruispunten. Om de verkeersafwikkeling te beoordelen wordt dan ook ingegaan op de verkeersafwikkeling op kruispunten op het omliggend wegennet. De bereikbaarheid van het OV is beoordeeld door een uitspraak te doen over de aanwezigheid van bushaltes op loopafstand in de omgeving van het plangebied. De beoordeling van de verkeersafwikkeling en bereikbaarheid OV is van kwalitatieve aard.

Voor het aspect verkeersveiligheid is gekeken of de verkeersveiligheid van alle verkeersdeelnemers geborgd is. Omdat langzaam verkeer (fietsers en voetgangers) kwetsbaar is in het verkeer is bij de beoordeling speciale aandacht voor deze doelgroep.

Tabel 13.1 Beoordelingscriteria Verkeer

Score	Beoordeling van het effect
+	Sterke verbetering verkeersafwikkeling, bereikbaarheid langzaam verkeer en OV, verkeersveiligheid
0/+	Lichte verbetering verkeersafwikkeling, bereikbaarheid langzaam verkeer en OV, verkeersveiligheid
0	Geen effecten verkeersafwikkeling, bereikbaarheid langzaam verkeer en OV, verkeersveiligheid
-/0	Lichte afname verkeersafwikkeling, bereikbaarheid langzaam verkeer en OV, verkeersveiligheid
-	Sterke afname verkeersafwikkeling, bereikbaarheid langzaam verkeer en OV, verkeersveiligheid

--	--	--



13.2 Referentiesituatie

In de referentiesituatie bestaat het plangebied voornamelijk uit agrarische gronden met enkele boerderijen. Dit leidt tot zeer lage verkeersstromen in het gebied. Het plangebied wordt begrensd door de Meenteweg in het noordwesten, de Rijksweg in het zuidwesten, de Arendsweg in noordoosten.

Gemotoriseerd verkeer

De genoemde wegen zijn allen erftoegangswegen buiten de bebouwde kom, waar een maximum snelheid geldt van 60 km/u. De verkeersintensiteiten op de wegen zijn relatief laag voor wegen van deze categorie. Op verschillende locaties kunnen vanaf de openbare weg de agrarische gronden en boerderijen worden bereikt.

Ten noorden van het kruispunt Meenteweg – Rijksweg ligt een rotonde waarmee het plangebied wordt ontsloten op de N371 (functie: gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom) en kan de A32 (functie: stroomweg) worden bereikt. De N371 verbindt Meppel in het zuidwesten met Havelte in het noordoosten. De A32 verbindt Meppel met Heerenveen en Leeuwarden. Vanaf Meppel kan via de A32 de A28 worden bereikt waarmee in de richting van Zwolle en Groningen kan worden gereden.

Onderstaande tabel toont de verkeersintensiteiten in 2040 in het referentiejaar. De intensiteiten zijn gebaseerd op het "Verkeersmodel Meppel 2022". Een onderbouwing van deze intensiteiten is te vinden in de memo in Bijlage 8 Memo verkeer. De Rijksweg, Meenteweg en Arendsweg zijn niet in het verkeersmodel opgenomen. Aangenomen is dat de intensiteit hier op circa 1.000 mvt/etmaal ligt.

Tabel 13.2 Verkeersintensiteiten op een gemiddelde werkdag in de referentiesituatie 2040

	Gemiddelde werkdag 2040 (mvt/etmaal)
Rijksweg tussen Meenteweg en noordelijke aansluiting bedrijventerrein	1.000 *
Meenteweg tussen Rijksweg en Arendsweg	1.000 *
Arendsweg tussen Meenteweg en Havelte	1.000 *
N371 tussen rotonde en Lokweg	12.634
N371 noordelijke tak rotonde	8.268
Jaagpad tussen afrit zuid A32 en rotonde	14.397
afrit zuid A32	7.412
Jaagpad tussen toerit zuid A32 en afrit zuid A32	6.984
toerit zuid A32	6.565
toerit noord A32	2.498
N371 tussen toerit noord A32 en Nijveen	8.346
Nijveen tussen afrit noord A32 en N371	5.490
afrit noord A32	2.498
N371 tussen Nijveen en Gedeputeerde Dekkerweg	7.914

Langzaam verkeer

De Meenteweg, Rijksweg en Arendsweg zijn wegen zonder fietsvoorzieningen. Fietzers delen hier de rijbaan met het gemotoriseerde verkeer. Ten zuiden van de Arendsweg bij de aansluiting met de Havelte, ligt langs de Havelte wel een vrijliggend fietspad.

Het fietsverkeer dat gebruik maakt van de Meenteweg, Rijksweg en de Arendsweg betreft voornamelijk recreatief fietsverkeer. Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een

--	--	--



fietstunnel onder de A32. Via deze fietstunnel kunnen fietsers vanuit Meppel de Rijksweg en het overige buitengebied bereiken.

Verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid

Wegen in het plangebied

De verkeersintensiteit van het gemotoriseerde verkeer op de wegen binnen het plangebied (Meenteweg, Rijksweg en Arendsweg) is dermate laag dat gesteld kan worden dat de verkeersafwikkeling hier niet in geding. Ook de fietsintensiteiten zijn relatief laag. De combinatie van lage auto en fietsintensiteiten maakt dat ook de verkeersveiligheid in de referentiesituatie niet tot knelpunten leidt.

Rotonde N371

Om de verkeersafwikkeling op de enkelstrooksrotonde Rijksweg – N371 te bepalen is gekeken naar de intensiteiten op de 4 rotondetakken. De intensiteiten (zie onderstaande tabel) zijn dwarsdoorsnedes; het betreft dus verkeer voor beide rijrichtingen. De totale verkeersintensiteit van de 4 rotondetakken bedraagt circa 36.000 mvt/etmaal. De verkeersafwikkeling van een enkelstrooksrotonde is geborgd als de som van de verkeersintensiteiten van de toeleidende wegen (naar de rotonde toe) niet hoger is dan 20.000 à 25.000 mvt/etmaal. Uitgaande van een gelijke verdeling per rijrichting is deze som 18.000 mvt/etmaal. Daarmee kan gesteld worden dat de verkeersafwikkeling van de rotonde in de referentiesituatie niet leidt tot knelpunten.

Tabel 13.3 Verkeersintensiteiten rotonde per tak (werkdag) in 2040

		Gemiddelde werkdag 2040 (mvt/etmaal)
N371 tussen rotonde en Lokweg	Oostelijke tak	12.634
N371 noordelijke tak rotonde	Noordelijke tak	8.268
Rijksweg tussen Meenteweg en noordelijke aansluiting bedrijventerrein	Zuidelijke tak	1.000 *
Jaagpad tussen afrit zuid A32 en rotonde	Westelijke tak	14.397
Totaal		36.298

Openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde bushalte vanaf het plangebied ligt aan de Ruinerwoldseweg. De afstand tot deze bushalte vanuit de zuidelijke punt van het plangebied bedraagt circa 1 km. Vanaf het noorden van het plangebied ter hoogte van het kruispunt Meenteweg – Rijksweg bedraagt de afstand circa 3 km. Door de relatief lange loopafstanden kan gesteld worden dat de OV bereikbaarheid van het plangebied in de referentiesituatie slecht is.

13.3 Scenario 1 Beekdallandschap

In dit scenario is reguliere bedrijvigheid (15 ha) voorzien, recreatie en wonen. Dit leidt tot een extra verkeersgeneratie van circa 3.300 mvt/etmaal de memo in Bijlage 8 Memo verkeer.

Het overgrote deel van het verkeer zal in dit scenario worden afgewikkeld over de Rijksweg. Over het noordelijk deel zal 100% van de verkeersgeneratie worden afgewikkeld en 40% over het zuidelijk deel van de Rijksweg. Daarna verdeelt het verkeer zich op de rotonde. Onderstaande tabel toont de verkeersintensiteiten in de referentiesituatie 2040 en de situatie na planontwikkeling in 2040 op de relevante wegen.

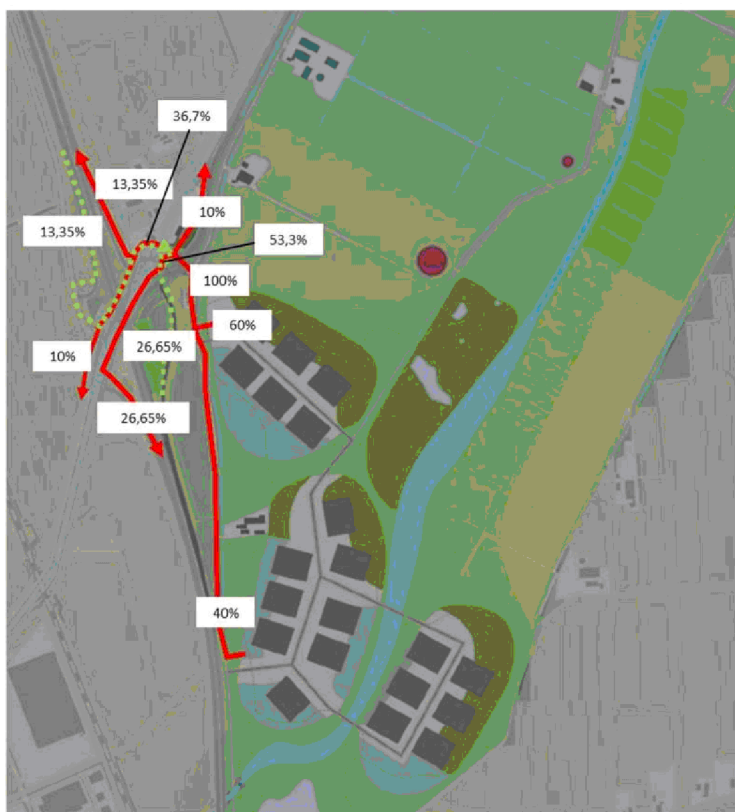
--	--	--



Tabel 13.4 Verkeersintensiteiten op een gemiddelde werkdag 2040 referentie en 2040 incl. scenario 1 Beekdallandschap

	type weg	Referentie 2040 (mvt/ etm)	Afwikkeling scenario 1	Totaal 2040 incl. scenario 1 (mvt/etm)
Rijksweg tussen Meenteweg en noordelijke aansluiting bedrijventerrein	plattelandsweg	1.000	100,00%	4.265
Rijksweg tussen noordelijke en zuidelijke aansluiting	plattelandsweg	1.000	40,00%	2.306
Meenteweg tussen Rijksweg en Arendsweg	plattelandsweg	1.000	0,00%	1.000
Arendsweg tussen Meenteweg en Havelteweg	plattelandsweg	1.000	0,00%	1.000
N371 tussen rotonde en Lokweg	provinciale weg	12.634	10,00%	12.960
Jaagpad tussen afrit zuid A32 en rotonde	provinciale weg	14.397	53,30%	16.137
afrit zuid A32	autosnelweg	7.412	26,65%	8.282
Jaagpad tussen toerit - en afrit zuid A32	provinciale weg	6.984	26,65%	7.854
toerit zuid A32	autosnelweg	6.565	26,65%	7.435
toerit noord A32	autosnelweg	2.498	13,35%	2.934
N371 tussen toerit noord A32 en Nijveen	provinciale weg	8.346	23,35%	9.108
Nijveen tussen afrit noord A32 en N371	provinciale weg	5.490	13,35%	5.926
afrit noord A32	autosnelweg	2.498	13,35%	2.934
N371 tussen Nijveen en Ged. Dekkerweg	provinciale weg	7.914	10,00%	8.240

Onderstaande afbeelding toont de verkeerstoedeling in scenario 1.



Figuur 13-1 Verkeerstoedeling Scenario 1 - Beekdallandschap

--	--	--



Verkeersafwikkeling

Met de ontwikkeling neemt de intensiteit op de Rijksweg ten zuiden van de rotonde met de N371 toe met circa 3.300 mvt/etmaal. Het verkeer ontsluit na de Rijksweg op de rotonde met N371. De verkeersintensiteit op de rotonde neemt daardoor ook verder toe. In de referentiesituatie is geconcludeerd dat de verkeersafwikkeling van de rotonde niet tot problemen leidt. Met de toevoeging van 3.300 mvt/etmaal (1.750 per richting) komt de som van de totale verkeersintensiteit van de toeleidende wegen op deze rotonde uit op circa 20.000 mvt/etmaal (18.000 + 1.750). Daarmee wordt de grenswaarde voor een goede verkeersafwikkeling op deze enkelstrooksrotonde van 20.000 a 25.000 mvt/etmaal bereikt. De verkeersafwikkeling op de rotonde zal daarmee niet in alle gevallen meer kunnen worden gegarandeerd. Een ombouw naar een rotonde of andere kruispuntvorm met een grotere capaciteit is mogelijk noodzakelijk om de verkeersafwikkeling op deze locatie te verbeteren. Aanbevolen wordt om de verkeersafwikkeling op z'n minst te monitoren om te bezien of maatregelen daadwerkelijk noodzakelijk zijn. Omdat de grenswaarde van een goede verkeersafwikkeling slechts de onderkant van de breedte bereikt (20.000 mvt/etmaal) en er geen sprake is van een significante overschrijding wordt dit aspect licht negatief beoordeeld.

Na de rotonde verdeelt het verkeer zich over de verschillende takken van de rotonde en wordt de verkeerstroom uitgesmeerd over meerdere richtingen. Het meeste verkeer zal daarbij naar de A32 in noordelijke richting en in zuidelijke richting rijden. De toevoeging van het verkeer via deze routes is dermate gering dat de aansluiting van de A32 (noord en zuid) dit verkeer zonder problemen kunnen verwerken.

Bereikbaarheid langzaam verkeer en OV

De bereikbaarheid van het OV is net als in de referentiesituatie ondermaats. In de referentiesituatie is sprake van agrarische gronden, waardoor er nauwelijks noodzaak is voor een goede OV bereikbaarheid. In dit scenario zijn er zowel extra wooneenheden als overnachtingsplaatsen mogelijk en worden bedrijven toegevoegd. Voor deze drie doelgroepen is een goede OV-verbinding wel belangrijk. Om de bereikbaarheid van het OV te verbeteren zijn maatregelen nodig. Denk daarbij aan onderzoek naar de mogelijkheid voor een extra busstop of buurtbus op afroep of de realisatie veilige en snelle fietsvindingen naar OV haltes in de omgeving.

Ook zullen de nieuwe gebruikers van het gebied (recreanten, bewoners en werknemers) meer gebruik maken van de fiets. De toename van het verkeer en de huidige (beperkte) fietsverbindingen zijn hiervoor niet geschikt. De bereikbaarheid wordt daarom negatief beoordeeld.

Verkeersveiligheid

De verkeersintensiteit op de Rijksweg neemt toe, met name op het noordelijk deel tussen de noordelijke aansluiting van het bedrijventerrein en de Meenteweg. Hier komt de intensiteit uit op circa 4.300 mvt/etmaal. Als gevolg van de ontwikkeling is het aantal vrachtverkeer op de Rijksweg hoger dan in de referentiesituatie.

De toekomstige gebruikers van het gebied (recreanten, bewoners en werknemers) zorgen voor meer fietsverkeer in het gebied dan in de referentiesituatie. De Rijksweg tussen de rotonde en de fietstunnel zal daarom in belangrijke mate ook door fietsers worden gebruikt. Op het noordelijk deel van de Rijksweg komt de verkeersintensiteit uit op circa 4.300 mvt/etmaal. Een aanzienlijk deel hiervan bedraagt vrachtverkeer. De Rijksweg heeft geen aparte fietsvoorzieningen. De combinatie van veel vrachtverkeer en het gebruik van deze weg zonder fietsvoorzieningen betekent dat de verkeersvei-

--	--	--



ligheid van de Rijksweg zal leiden tot knelpunten. Een vrijliggend fietspad zal de verkeersveiligheid langs de Rijksweg significant kunnen verbeteren. Omdat een vrijliggend fietspad langs de Rijksweg niet tot het planvoornemen behoort wordt de verkeersveiligheid licht negatief beoordeeld.

13.4 Scenario 2 Werklandschap

Dit scenario legt de focus op het creëren van werkgelegenheid. Er wordt in totaal 45 ha bedrijventerrein gerealiseerd en daarnaast nog 2 woningen. Het plan genereert in totaal circa 9.500 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Doordat nagenoeg de totale verkeersgeneratie wordt veroorzaakt door het bedrijventerrein, bestaat een aanzienlijk deel van de totale verkeersgeneratie uit vrachtverkeer. Naast de ontwikkeling van bedrijven wordt ook de Rijksweg verlegd in noordoostelijke richting.

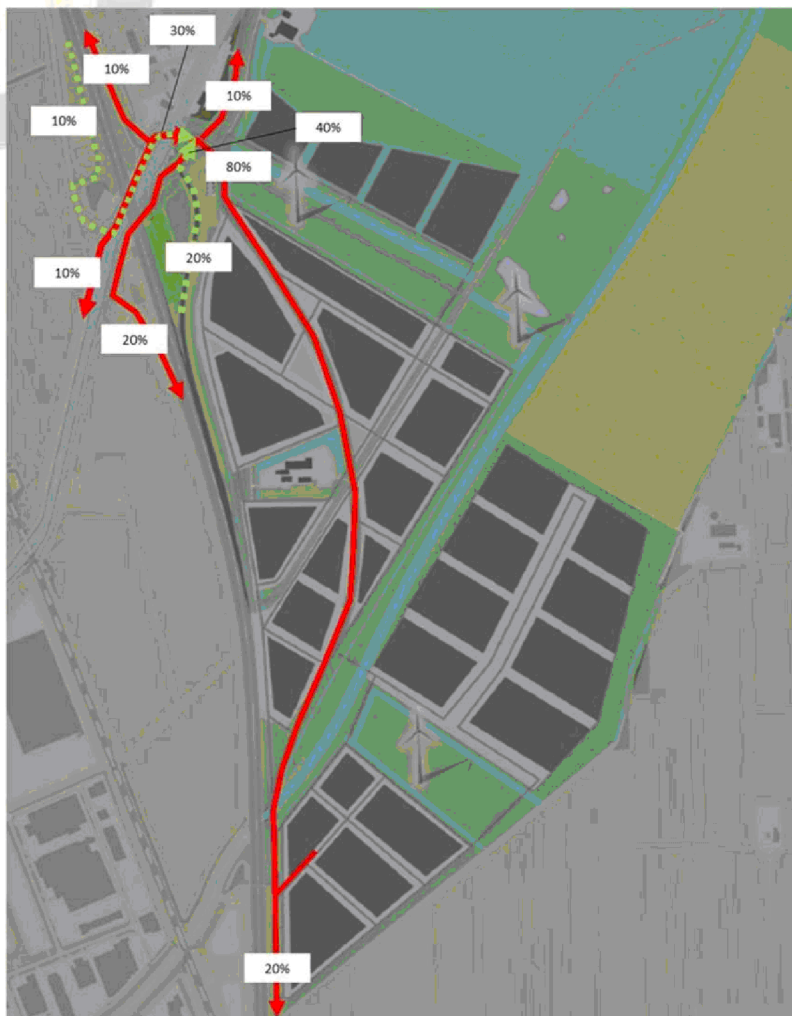
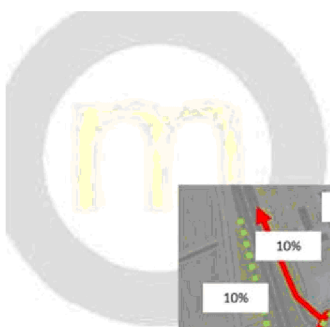
Veruit het meeste verkeer ontsluit op de Rijksweg in noordelijke richting (80%) de rest van het verkeer ontsluit over de Rijksweg via het zuiden en rijdt in de richting van de Ruinerwoldseweg (20%). Vanaf de rotonde met de N371 verdeelt het verkeer zich over de verschillende takken van de rotonde. Een klein deel rijdt in noordoostelijke richting in de richting van Havelte via de N371. Het overige verkeer rijdt naar de A32 in noordelijke en zuidelijke richting. Een klein deel rijdt over de N371 in de richting van Meppel.

Tabel 13.5 Verkeersintensiteiten op een gemiddelde werkdag 2040 referentie en 2040 incl. scenario 2 Werklandschap

	type weg	Referentie 2040 (mvt/etm.)	Afwikkeling scenario 2	Totaal 2040 incl. scena- rio 2 (mvt/etm.)
Verlegde Rijksweg tussen Meenteweg en meest zuidelijke aansluiting	plattelandsweg	1.000	80,00%	8.580
Rijksweg tussen meest zuidelijke aansluiting en Ruinerwoldseweg	plattelandsweg	1.000	20,00%	2.895
Meenteweg tussen Rijksweg en Arendsweg	plattelandsweg	1.000	0,00%	1.000
Arendsweg tussen Meenteweg en Havelte	plattelandsweg	1.000	0,00%	1.000
N371 tussen rotonde en Lokweg	provinciale weg	12.634	10,00%	13.581
Jaagpad tussen afrit zuid A32 en rotonde	provinciale weg	14.397	40,00%	18.187
afrit zuid A32	autosnelweg	7.412	20,00%	9.307
Jaagpad tussen toe- en afrit zuid A32	provinciale weg	6.984	20,00%	8.879
toerit zuid A32	autosnelweg	6.565	20,00%	8.460
toerit noord A32	autosnelweg	2.498	10,00%	3.445
N371 tussen toerit noord A32 en Nijveen	provinciale weg	8.346	20,00%	10.241
Nijveen tussen afrit noord A32 en N371	provinciale weg	5.490	10,00%	6.437
afrit noord A32	autosnelweg	2.498	10,00%	3.445
N371 tussen Nijveen en Ged. Dekkerweg	provinciale weg	7.914	10,00%	8.861

Onderstaande afbeelding toont de verkeerstoedeling in scenario 2.

--	--	--



Figuur 13-2 Verkeersverdeling Scenario 2 - Werklandschap

Verkeersontwikkeling

In dit scenario zal de Rijksweg naar het oosten worden verlegd. Het grootste deel van de verkeersgeneratie van het plan (80%) ontsluit via dit deel van de Rijksweg in de richting van de rotonde met de N371. De intensiteit komt na planontwikkeling op het verlegde deel van de Rijksweg uit op circa 8.500 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Een aanzienlijk deel hiervan betreft vrachtverkeer. Het relatief smalle wegprofiel maakt het moeilijk voor het verkeer van deze omvang om elkaar te passeren, waardoor de verkeersontwikkeling op het wegvak naar verwachting tot knelpunten zal leiden.

Wanneer het verkeer aankomt bij de rotonde zal de rotonde het verkeer niet meer kunnen verwerken, aangezien de verkeersintensiteit van de zuidelijk-oostelijke rotondetak (tak Verlegde Rijksweg) zal uitkomen op 8.500 mvt/etmaal (4.250 per richting). Hiermee komt de totale verkeersintensiteit van de toeleidende wegen op deze rotonde uit op circa 25.000 mvt/etmaal. Daarmee wordt de grenswaarde voor een goede verkeersontwikkeling op deze enkelstrooksrotonde van 20.000 a 25.000 mvt/etmaal duidelijk overschreden. De verkeersontwikkeling op de rotonde zal daarmee op veel momenten vastlopen. Een ombouw naar een rotonde of andere kruispuntvorm met een grotere capaciteit is

--	--	--



noodzakelijk om de verkeersafwikkeling op deze locatie verbeteren. Na de rotonde verdeelt het meeste verkeer zich over de verschillende takken van de rotonde en wordt de verkeerstroom uitgesmeerd over meerdere richtingen. Het meeste verkeer zal daarbij naar de A32 in noordelijke richting en in zuidelijke richting rijden. De totale verkeersgeneratie van het plan is aanzienlijk waardoor het deel dat via de A32 in noordelijke en zuidelijke richting wil bereiken ook significant is. De kans is reëel dat de aansluitingen met de A32 het verkeer in de spitsen wel goed kunnen verwerken.

Het overige deel van de verkeersgeneratie ontsluit via de Rijksweg in zuidelijke richting en rijdt naar de Ruinerwoldseweg. Het gaat om 20% wat neer komt op circa 3.000 mvt/etmaal. Zowel het wegvak van de Rijksweg als het kruispunt met de Ruinerwoldseweg zijn voldoende robuust om deze toename aan verkeer te kunnen verwerken. Knelpunten in de verkeersafwikkeling zijn hier dan ook niet te verwachten.

Omdat in dit scenario de grenswaarde van een goede verkeersafwikkeling van de rotonde duidelijk overschrijdt, wordt dit onderdeel negatief beoordeeld

Bereikbaarheid langzaam verkeer en OV

De bereikbaarheid van het OV is net als in de referentiesituatie ondermaats, waarbij er in de referentiesituatie sprake is van agrarische gronden waardoor er nauwelijks noodzaak is voor een goede OV bereikbaarheid. Om de bereikbaarheid van het bedrijventerrein voor werknemers en bezoekers met het OV te verbeteren zijn maatregelen nodig. Denk daarbij aan de realisatie veilige en snelle fietsvindingen naar OV haltes in de omgeving.

De bereikbaarheid per fiets is ook beperkt. Zo ontbreekt het gezien de verwachte (vracht) verkeerstromen op de Rijksweg en het verwachte fietsverkeer aan vrijliggende fietspaden langs de Rijksweg (zie ook onderdeel verkeersveiligheid). Doordat veilige fietsvoorzieningen ontbreken langs de Rijksweg, die de verbinding met Meppel vormt, en het drukker wordt met (vracht)verkeer, zal het gebruik van de fiets worden ontmoedigd. Dit komt de bereikbaarheid voor het langzaam verkeer niet ten goede.

Doordat de bereikbaarheid voor zowel het langzaam verkeer als het OV onvoldoende is wordt dit onderdeel negatief beoordeeld.

Verkeersveiligheid

Over de verlegde Rijksweg wordt het grootste deel (80%) van de verkeersgeneratie van het plan afgewikkeld. De intensiteit op dit deel van de Rijksweg komt na planontwikkeling te liggen op circa 8.500 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Omdat de ontwikkeling ook zal leiden tot meer fietsverkeer op de Rijksweg zal de verkeersveiligheid op dit deel van de Rijksweg leiden tot knelpunten. Maatregelen in de vorm van vrijliggende fietspaden zijn noodzakelijk om de verkeersveiligheid na planontwikkeling te waarborgen.

De verkeersintensiteit op de Rijksweg in zuidelijke richting komt na planontwikkeling op circa 3.000 mvt/etmaal te liggen. Een deel van het verkeer is vrachtverkeer. Samen met het aanwezige fietsverkeer leidt de verkeersveiligheid ook op dit deel van de Rijksweg tot knelpunten en zijn maatregelen in de vorm van vrijliggende fietspaden noodzakelijk.

Vanaf de Ruinerwoldseweg verdeelt het verkeer zich in oostelijke en westelijke richting. Omdat langs de Ruinerwoldseweg al een vrijliggend fietspad aanwezig is, komt de verkeersveiligheid hier niet in gevaar.

--	--	--



Dit onderdeel wordt negatief beoordeeld omdat vrijliggende fietspaden geen onderdeel uitmaken van het plan en de verkeersveiligheid voor deze groep daarom niet kan worden gegarandeerd.

13.5 Scenario 3 Recreatielandschap

Dit scenario gaat uit van de realisatie van een themapark van 60 ha inclusief 100 overnachtingsplaatsen. Verder zijn er koppelkansen benoemd voor de realisatie van extra recreatieve fietsroutes en een recreatieve vaarverbinding (zie koppelkansenkaart fig. 22) De verkeersgeneratie voor het themapark is bepaald voor een gemiddelde weekdag en komt uit op circa 1.900 mvt/etmaal. De overnachtingsplaatsen zorgen voor nog eens 124 extra verkeersbewegingen.

Voor dit planMER wordt uitgegaan van een volledige (100%) ontsluiting van het themapark op de Rijksweg in de richting van de rotonde met de N371. De feitelijk entree ligt op ruime afstand van de rotonde. Op het terrein van het park wordt een lange lus richting parkeerterrein aangelegd om congestie op de openbare wegen te voorkomen. Ook doorgaand verkeer vanuit het zuiden over de Rijksweg wordt voorkomen door een knip aan te brengen.

Onderstaande tabel toont de berekende verkeersintensiteiten in 2040 voor en na planontwikkeling. De intensiteiten zijn in tegenstelling tot de andere scenario's niet weergegeven als werkdag gemiddelden maar als weekdag gemiddelden. Bij het onderzoek naar de verkeerskundige effecten van een themapark zijn werkdag intensiteiten niet maatgevend. Het meeste verkeer voor een themapark wordt immers buiten werkdagen gegenereerd. Ondanks dat de intensiteiten in weekdag gemiddelden zijn weergegeven, geeft het wel een idee van de omvang van het verkeer.

Het onderzoek naar de verkeerskundige effecten van het themapark is uitgevoerd door Goudappel, zie Bijlage 8. Bij de beoordeling van de verkeersafwikkeling is in dit onderzoek gekeken naar de 10e drukste dag als maatgevende moment. In het onderzoek van Goudappel is ook de verkeerstoedeling bepaald welke in onderstaande tabel en afbeelding is doorvertaald naar een gemiddelde weekdag.

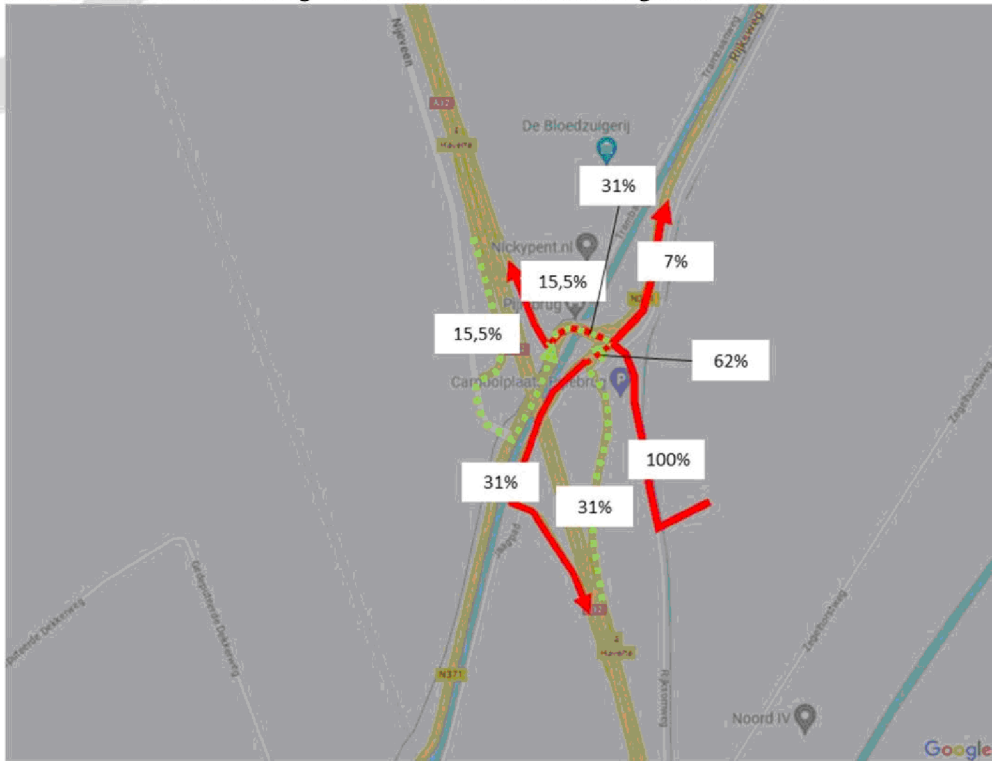
Tabel 13.6 Verkeersintensiteiten op een gemiddelde weekdag 2040 referentie en 2040 incl. scenario 3 Recreatielandschap

	type weg	Referentie 2040 (mvt/etm)	Afwikkeling scenario 3	Totaal 2040 incl. scenario 3 (mvt/etm)
Rijksweg tussen Meenteweg en aansluiting themapark	plattelandsweg	1.000	80,00%	3.042
Meenteweg tussen Rijksweg en Arendsweg	plattelandsweg	1.000	20,00%	1.000
Arendsweg tussen Meenteweg en Havelte	plattelandsweg	1.000	0,00%	1.000
N371 tussen rotonde en Lokweg	provinciale weg	11.749	0,00%	11.892
Jaagpad tussen afrit zuid A32 en rotonde	provinciale weg	13.389	10,00%	15.431
afrit zuid A32	autosnelweg	6.819	40,00%	7.453
Jaagpad tussen toe- en afrit zuid A32	provinciale weg	6.495	20,00%	7.129
toerit zuid A32	autosnelweg	6.040	20,00%	6.673
toerit noord A32	autosnelweg	2.298	20,00%	2.615
N371 tussen toerit noord A32 en Nijveen	provinciale weg	7.761	10,00%	8.078
Nijveen tussen afrit noord A32 en N371	provinciale weg	5.106	20,00%	5.422
afrit noord A32	autosnelweg	2.298	10,00%	2.615
N371 tussen Nijveen en Ged. Dekkerweg	provinciale weg	7.360	10,00%	7.360

--	--	--



Onderstaande afbeelding toont de verkeerstoedeling in scenario 3.



Figuur 13-3 Verkeerstoedeling Scenario 3 -Recreatelandchap

Verkeersafwikkeling

Uit het onderzoek van Goudappel blijkt dat de rotonde met de N371 het verkeer in 2040 in dit scenario niet meer kan verwerken en dat maatregelen aan de structuur van de afslag Havelte nodig zijn. Dit wordt negatief beoordeeld, omdat dit scenario zonder ingrijpende maatregelen niet mogelijk is.

Bereikbaarheid langzaam verkeer en OV

De bereikbaarheid van het OV is net als in de referentiesituatie ondermaats. In de referentiesituatie is echter sprake van agrarische gronden waardoor er nauwelijks noodzaak is voor een goede OV bereikbaarheid. Om de bereikbaarheid van het OV te verbeteren zijn maatregelen nodig. In dit scenario zou daarbij gedacht kunnen worden aan de realisatie van een shuttleverbinding tussen het themapark en het treinstation Meppel.

Omdat in dit scenario ingezet wordt op recreatie en functies daar die daar aan gerelateerd zijn, zal het fietsgebruik met dit scenario verder toenemen. Met name op de Rijksweg zal hier sprake van zijn. Doordat het themapark ontsluit op de Rijksweg en het hier op bepaalde momenten zeer druk is (zie onderdeel verkeersveiligheid), komt de bereikbaarheid van de fiets hierdoor in gevaar.

Aangezien de bereikbaarheid van zowel OV als fiets ondermaats is, wordt dit onderdeel negatief beoordeeld.

Verkeersveiligheid

Omdat de totale verkeersgeneratie van deze ontwikkeling ontsluit via de Rijksweg, zal het noordelijk deel van de Rijksweg in korte tijd, wanneer het park opent en sluit, veel verkeer te verwerken krijgen. Het smalle wegprofiel van de Rijksweg in combinatie

--	--	--



met de hoge piekbelasting van de Rijksweg, maakt dat de verkeersveiligheid voor fietsers op dit deel van de Rijksweg in het geding kan komen. Maatregelen in de vorm van vrijliggende fietspaden zijn nodig om de verkeersveiligheid te borgen. Dit leidt net als bij scenario 2 tot een negatieve beoordeling.

13.6 Scenario 4 Energielandschap

Met dit scenario zal 30 ha bedrijventerrein worden ontwikkeld en daarnaast nog 2 woningen. Daarmee wordt bijna de gehele verkeersgeneratie veroorzaakt door het bedrijventerrein. Het gaat om in totaal om een verkeersgeneratie van circa 6.300 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Een aanzienlijk deel daarvan betreft vrachtverkeer.

Naast de ontwikkeling van een bedrijventerrein is een fietspad langs de Oude Vaart voorzien in dit scenario.

Het grootste deel van het verkeer (60%) ontsluit via het noordelijk deel van de Rijksweg om vervolgens richting de rotonde met de N371 te rijden. Vanaf de rotonde begeeft het grootste deel van het verkeer zich in noordelijke en zuidelijke richting op de A32.

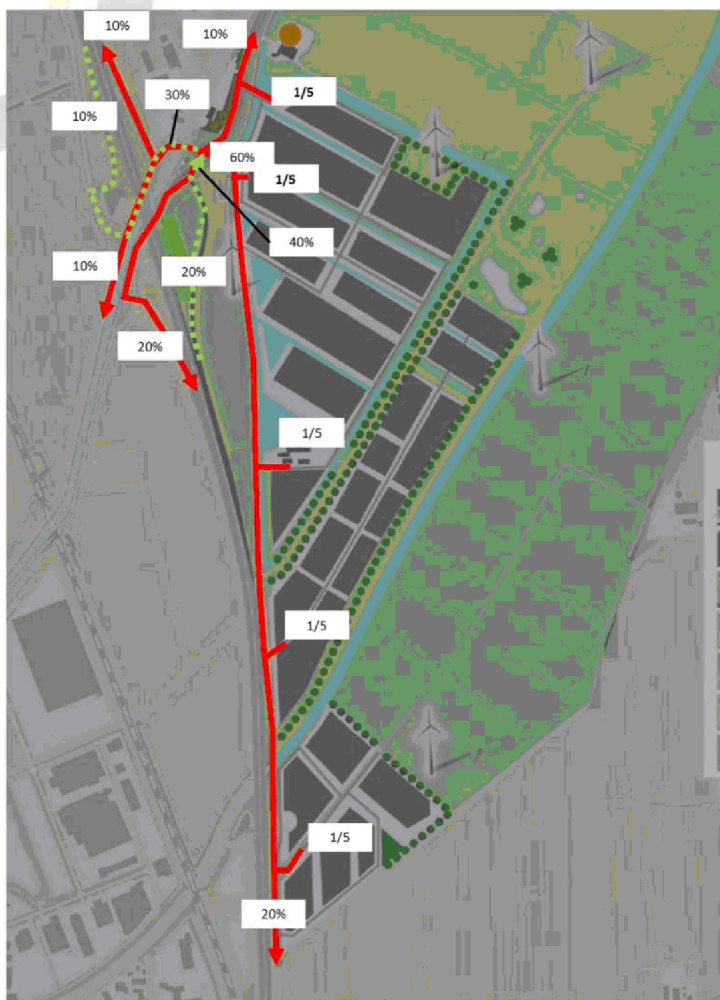
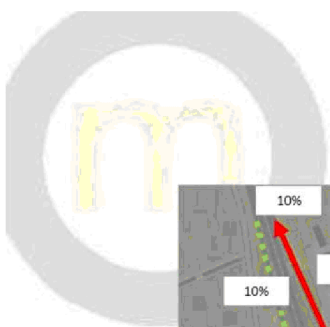
Een klein deel van de ontwikkeling ontsluit via een nieuwe ontsluiting ten westen van de rotonde met de N371 direct op de N371. Daarbij kruist het verkeer de Meenteweg.

Het overige verkeer van de ontwikkeling ontsluit via de Rijksweg in zuidelijke richting. Het gaat hierbij op 20% van de totale verkeersgeneratie. Dit verkeer sluit uiteindelijk aan op de Ruinerwoldseweg vanwaar het zich verder verdeelt over het omliggende wegennet.

Tabel 13.7 Verkeersintensiteiten op een gemiddelde werkdag 2040 referentie en 2040 incl. scenario 4 Energielandschap

	type weg	Referentie 2040 (mvt/ etm)	Afwikking scenario 4	Totaal 2040 incl. scenario 4 (mvt/etm)
Rijksweg tussen Meenteweg en meest noordelijke aansluiting	plattelandsweg	1.000	60,00%	4.793
Rijksweg tussen meest zuidelijke aansluiting en Ruinerwoldseweg	plattelandsweg	1.000	20,00%	2.264
Meenteweg tussen Rijksweg en Arendsweg	plattelandsweg	1.000	0,00%	1.000
Arendsweg tussen Meenteweg en Haveltweg	plattelandsweg	1.000	0,00%	1.000
N371 tussen noordoostelijke aansluiting en Lokweg	provinciale weg	12.634	10,00%	13.266
N371 tussen noordoostelijke aansluiting en rotonde	provinciale weg	12.634	10,00%	13.266
Jaagpad tussen afrit zuid A32 en rotonde	provinciale weg	14.397	40,00%	16.926
afrit zuid A32	autosnelweg	7.412	20,00%	8.677
Jaagpad tussen toe- en afrit zuid A32	provinciale weg	6.984	20,00%	8.249
toerit zuid A32	autosnelweg	6.565	20,00%	7.830
toerit noord A32	autosnelweg	2.498	10,00%	3.130
N371 tussen toerit noord A32 en Nijveen	provinciale weg	8.346	20,00%	9.610
Nijveen tussen afrit noord A32 en N371	provinciale weg	5.490	10,00%	6.122
afrit noord A32	autosnelweg	2.498	10,00%	3.130
N371 tussen Nijveen en Ged. Dekkerweg	provinciale weg	7.914	10,00%	8.546

--	--	--



Figuur 13-4 Verkeerstoedeling Scenario 4 - Energielandschap

Verkeerafwikkeling

Het grootste deel van de verkeergeneratie van het plan (60%) ontsluit via het noordelijk deel van de Rijksomweg in de richting van de rotonde met de N371. De intensiteit komt na planontwikkeling op dit deel van de Rijksomweg uit op circa 4.800 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Een aanzienlijk deel hiervan betreft vrachtverkeer. Het relatief smalle wegprofiel maakt het moeilijk voor het verkeer van deze omvang om elkaar te passeren, waardoor de verkeersafwikkeling op het wegvak naar verwachting tot knelpunten zal leiden.

Wanneer het verkeer aankomt bij de rotonde, zal rotonde het verkeer niet meer kunnen verwerken. Immers zal de verkeersintensiteit van zuidelijk-oostelijke rotondetak (tak Verlegde Rijksomweg) uitkomen op 4.800 mvt/etmaal (2.400 per richting). Hiermee komt de totale verkeersintensiteit van de toeleidende wegen op deze rotonde uit boven de grenswaarde van 20.000 a 25.000 mvt/etmaal. De verkeersafwikkeling op de rotonde zal daarmee niet i meer kunnen worden gegarandeerd. Een ombouw naar een rotonde of andere kruispuntvorm met een grotere capaciteit is nodig om de verkeersafwikkeling op deze locatie verbeteren.

--	--	--



Na de rotonde verdeelt het meeste verkeer zich over de verschillende takken van de rotonde en wordt de verkeersstroom uitgesmeerd over meerdere richtingen. Het meeste verkeer zal daarbij naar de A32 in noordelijke richting en in zuidelijke richting rijden. Doordat het verkeer is verdeeld over meerdere wegen is de toename op de verschillende richtingen gering ten opzichte van de referentiesituatie. Daardoor is de kans op congestie op de aansluitingen met de A32 beperkt.

Het overige deel van de verkeersgeneratie ontsluit via de Rijksomweg in zuidelijke richting en rijdt naar de Ruinerwoldseweg. Het gaat om 20% wat neer komt op circa 2.300 mvt/etmaal. Zowel het wegvak van de Rijksomweg als het kruispunt met de Ruinerwoldseweg zijn voldoende robuust om deze toename aan verkeer te kunnen verwerken. Knelpunten in de verkeersafwikkeling zijn hier dan ook niet te verwachten.

Aangezien maatregelen nodig zijn aan de rotonde wordt dit onderdeel negatief beoordeeld.

Verkeersveiligheid

Na planontwikkeling komt de verkeersintensiteit op het noordelijk deel van de Rijksomweg uit op circa 4.800 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. Omdat een belangrijk deel van deze 4.800 motorvoertuigen vrachtverkeer en de ontwikkeling ook zal leiden tot meer fietsverkeer op de Rijksomweg zal de verkeersveiligheid op dit deel van de Rijksomweg leiden tot knelpunten. Maatregelen in de vorm van vrijliggende fietspaden zijn noodzakelijk om de verkeerveiligheid na planontwikkeling te waarborgen.

De verkeersintensiteit op de Rijksomweg in zuidelijke richting komt na planontwikkeling op circa 2.300 mvt/etmaal te liggen. Een deel van het verkeer is vrachtverkeer. Samen met het aanwezige fietsverkeer en de realisatie van de fietsverbinding langs de Oude Vaart wat leidt tot meer fietsverkeer, leidt de verkeersveiligheid ook op dit deel van de Rijksomweg tot knelpunten en zijn maatregelen in de vorm van vrijliggende fietspaden noodzakelijk.

Vanaf de Ruinerwoldseweg verdeelt het verkeer zich in oostelijke en westelijke richting. Omdat langs de Ruinerwoldseweg al een vrijliggend fietspad aanwezig is, komt de verkeersveiligheid hier niet in gevaar.

Aan de noordzijde ontsluit het plan direct op de N371. Daarbij wordt de Meenteweg gekruist. Via deze aansluiting ontsluit 10% van de totale verkeersgeneratie van het plan. Dit komt neer op circa 500 mvt/etmaal op een gemiddelde werkdag. De verkeersveiligheid van het kruisende fietsverkeer op de Meenteweg is een aandachtspunt.

Aangezien maatregelen nodig zijn om de verkeersveiligheid van fietsers te waarborgen wordt dit onderdeel negatief beoordeeld.

Bereikbaarheid langzaam verkeer en OV

De bereikbaarheid van het OV is net als in de referentiesituatie ondermaats, waarbij in de referentiesituatie sprake is van agrarische gronden waardoor er nauwelijks noodzaak is voor een goede OV bereikbaarheid. Om de bereikbaarheid van het OV te verbeteren voor de werknemers van de nieuw bedrijven zijn maatregelen nodig. Denk daarbij aan de realisatie veilige en snelle fietsvindingen naar OV haltes in de omgeving.

--	--	--



Ook zullen de nieuwe gebruikers van het gebied (werknemers) gebruik maken van de fiets. Met de komst van een nieuwe fietsverbinding langs de Oude Vaart neemt de bereikbaarheid van het langzaam verkeer in dit scenario toe, daarom wordt dit onderdeel licht positief beoordeeld.

13.7 Samenvattende effectbeoordeling en maatregelen

De meeste scenario's leiden tot een verslechtering van de verkeerafwikkeling en verkeersveiligheid en hebben een slechte OV bereikbaarheid. Scenario 2 scoort van de 4 scenario's het slechtst. Verder geldt voor de OV bereikbaarheid dat deze voor scenario 3 minder relevant is omdat de doelgroep bijna niet met openbaar vervoer komen. Daarom scoort dit scenario op het onderwerp OV bereikbaarheid neutraal (0).

Tabel 13.8 Beoordeling Verkeer

Thema	Beoordelingscriteria/ beschrijving effecten	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Verkeer & vervoer	Verkeersafwikkeling	-/0	-	-	-/0
	Bereikbaarheid langzaam verkeer en OV	-	-	-	-
	Verkeersveiligheid	-/0	-	-	+/-0

De beoordelingstabel is ingevuld zonder rekening te houden met de effecten van mitigerende maatregelen.

Mitigerende maatregelen en randvoorwaarden

Hieronder een overzicht van de mitigerende maatregelen per thema en per scenario

Tabel 13.9 Mitigerende maatregelen per scenario

Thema	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Verkeersafwikkeling	vergroten capaciteit rotonde	Ombouw rotonde + vergroten capaciteit toe en afritten A32	vergroten capaciteit rotonde + ombouw afrit Havelte A32	vergroten capaciteit rotonde
Verkeersveiligheid	Vrijliggende fietspaden langs Rijksweg	Vrijliggende fietspaden langs Rijksweg	Vrijliggende fietspaden langs Rijksweg	Vrijliggende fietspaden langs Rijksweg
Bereikbaarheid OV	Veilige en snelle fietsroutes naar OV haltes, extra busstop	Veilige en snelle fietsroutes naar OV haltes	shutte/pendelbus, extra busstop	Veilige en snelle fietsroutes naar OV haltes

--	--	--



17 Gezondheid

17.1 Wettelijk en beoordelingskader

Wettelijk- en beleidskader

In de afgelopen jaren is er sprake van een toenemende aandacht voor het onderwerp gezondheid in algemene zin. Hoewel geen sprake is van een wettelijk toetsingskader, dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening bij de besluitvorming over plannen met mogelijke gevolgen voor de gezondheid, wel aandacht te worden besteed aan de gezondheidsaspecten. In de nieuwe Omgevingswet krijgt gezondheid een prominente plek. Doel van de wet is onder meer het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Gezondheid omvat zowel beoordeling van gezondheidsbescherming (bijvoorbeeld tegen geluidsoverlast, slechte lucht-, bodem- of waterkwaliteit en tegen gevaar), als ook gezondheidsbevordering, waaronder onder andere de aanwezigheid van groen in de woonomgeving en van mogelijkheden om meer te bewegen en elkaar te ontmoeten vallen.

In de 'Visie op de fysieke leefomgeving Meppel' is een richtinggevend toekomstbeeld geschetst voor de gezonde leefomgeving. Een belangrijk principe is het realiseren van een gezonde en veilige leefomgeving, waarin gezondheids- en veiligheidsrisico's zoveel mogelijk worden beperkt, gezond gedrag wordt gestimuleerd (bijvoorbeeld door het uitbouwen van groene structuren tot beweegvriendelijke groene openbare ruimte) en werk en voorzieningen voor iedereen nabij en toegankelijk zijn.

Beoordelingskader

In de volgende tabel zijn de criteria opgenomen waarop het aspect gezondheid bij de bestaande en nieuwe woningen in en direct naast het plangebied wordt beoordeeld.

Tabel 17.1 Beoordelingscriteria gezondheid

Score	Beoordeling van het effect
+	Significante verbetering gezondheidsbescherming, toename aspecten gezondheidsbevordering
0/+	Lichte verbetering gezondheidsbescherming, verbetering aspecten gezondheidsbevordering tot niveau 'plus'
0	Geen wijziging gezondheidsbescherming, er wordt aan (maximale) wettelijke normen voldaan, de aspecten gezondheidsbevordering blijven gelijk.
-/0	Lichte verslechtering gezondheidsbescherming, mogelijke afname aspecten gezondheidsbevordering.
-	Afname gezondheidsbescherming, afname aspecten gezondheidsbevordering.

17.2 Referentiesituatie

Gezondheidsbevordering

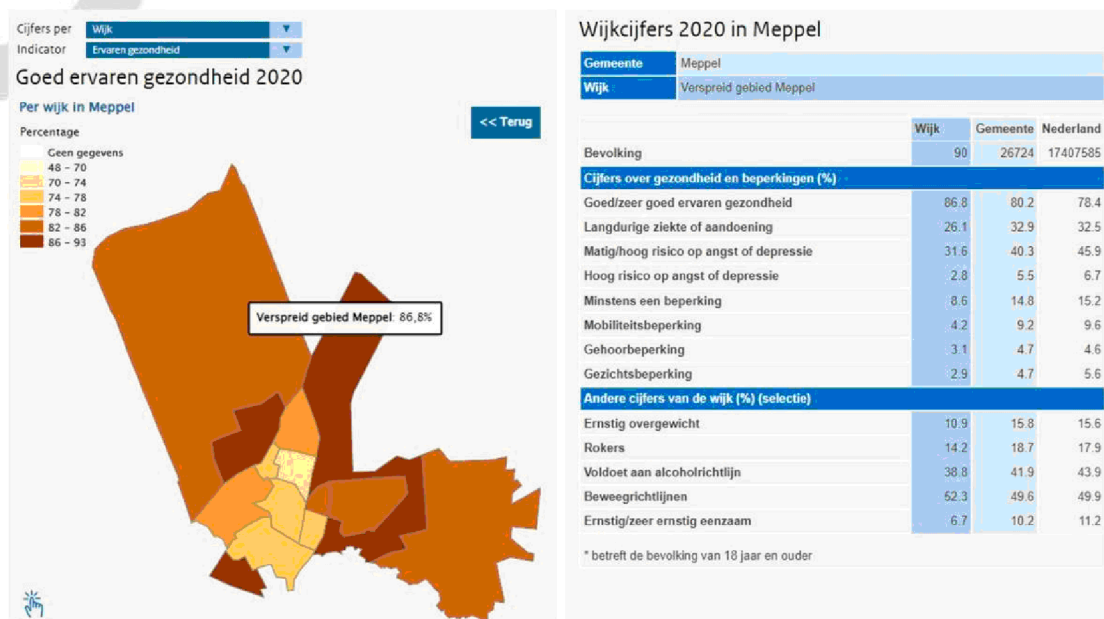
Het RIVM heeft gegevens over gezondheid(sbeleving) op wijk en buurtniveau gepubliceerd van de Gezondheidsmonitor volwassenen en ouderen.²⁹ Uit onderzoek blijkt dat in 'verspreid gebied Meppel', waarvan het plangebied deel uitmaakt, de ervaren gezondheid goed is (86,8% ervaart de eigen gezondheid als (zeer) goed), ruim boven het landelijke gemiddelde (78,4%) en het gemiddelde in de gemeente Meppel (80,2%). Ook op andere gezondheidgerelateerde thema's scoort het plangebied goed (zie figuur 18.1).

²⁹ <https://www.rivm.nl/media/smap/index.html>.

--	--	--



Figuur 17-1 Gezondheid en leefstijl Verspreid gebied Meppel (bron: RIVM)

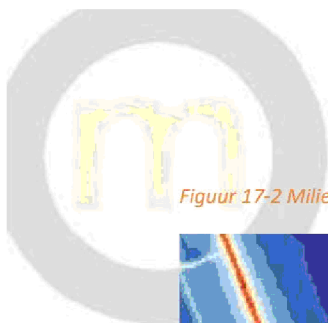


Het plangebied is erg groen. Er zijn geen voorzieningen of wandel- of fietspaden aanwezig.

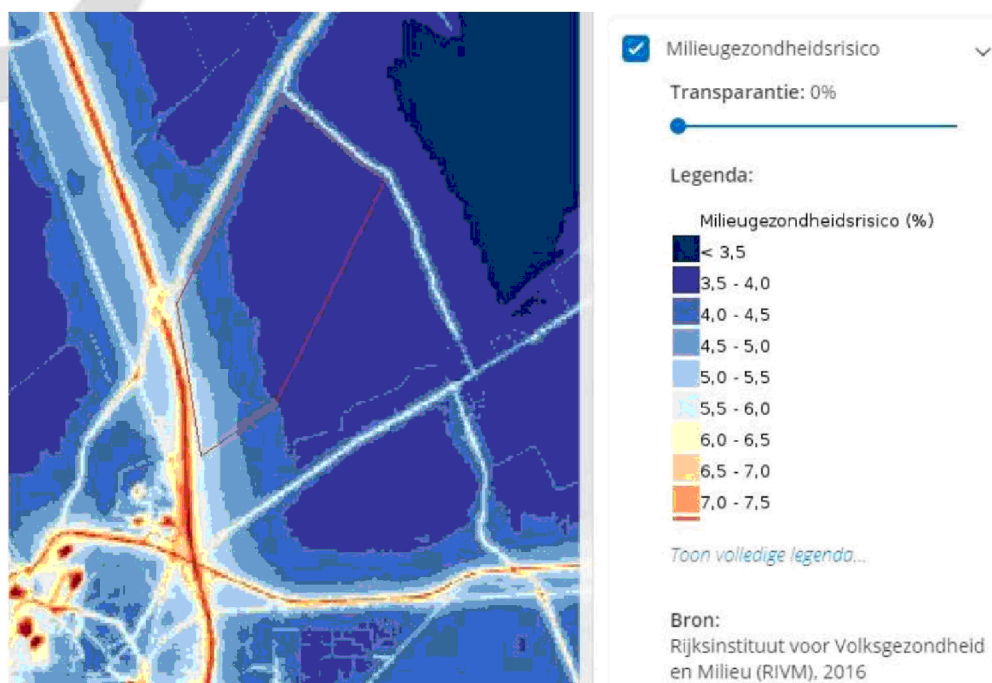
Gezondheidsbescherming

In de referentiesituatie is het door het RIVM bepaalde milieugezondheidsrisico (MGR). Het MGR geeft het risico op de ziektelast door de omgevingsfactoren omgevingsgeluid en luchtvervuiling weer als percentage van de totale te verwachten ziektelast. Het MGR voor het plangebied is laag en neemt richting A32 en N371 toe omdat het omgevingsgeluid en de luchtvervuiling toenemen richting de wegen (zie figuur 17.2).

--	--	--



Figuur 17-2 Milieugezondheidsrisico plangebied (bron: Atlas Leefomgeving)



Het plangebied kent een beperkt aantal risicobronnen (A32 vanwege het transport van gevaarlijke stoffen met een explosieaandachtsgebied van 200 m, een mestvergister aan de Meenteweg 17 met een $PR10^{-6}$ -contour van 50 m) en enkele aardgastransportleidingen.

In het zuidelijke deel van het plangebied loopt een 110 kV-hoogspanningsverbinding. In verband met de magneetveldzone van de hoogspanningsverbinding wordt uit voorzorg geadviseerd om te voorkomen dat burgers (volwassen en kinderen) langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden. Hierbij wordt uitgegaan van een grenswaarde van 0,4 microtesla. De indicatieve magneetveldzone bij deze grenswaarde bedraagt 100 m (50 meter aan weersijden van de verbinding).

De bodemkwaliteit in het plangebied is goed. De chemische en biologische kwaliteit van de Oude Vaart is momenteel onvoldoende maar dit levert geen direct gezondheidsgevaar op.

17.3 Scenario 1 Beekdallandschap

Gezondheidsbevordering

In dit scenario is ruimte voor maximaal 25 nieuwe kleinschalige wooneenheden, met name voor bijzondere woonvormen (knarrenhof, woongemeenschap, combinatie met kleinschalige zorg) en is er ruimte om te wandelen en fietsen langs de Oude Vaart en door het groen. Aangezien er geen voorzieningen nabij de nieuw te bouwen woningen zijn gelegen, maar mensen wel in een groene omgeving wonen en uitgenodigd worden om te wandelen en te fietsen, wordt het effect voor de gezondheidsbevordering als neutraal beoordeeld (0).

Gezondheidsbescherming

In de voorgaande hoofdstukken zijn voor de verschillende thema's die tevens betrekking hebben op gezondheid (geluid, luchtkwaliteit, geur, bodem, water, externe veiligheid en lichtvervuiling) besproken.

--	--	--



Hieruit blijkt dat er bij de bestaande en nieuwe woningen geen (toename van) geluidhinder of verslechtering van luchtkwaliteit is te verwachten. Voor de nieuwe woningen geldt wel dat er enige kans is op geurhinder vanwege de reeds aanwezige agrarische activiteiten in het gebied, maar de woningen worden buiten de richtafstanden van de stallen gerealiseerd.

Ook zijn en worden geen woningen of bedrijfsgebouwen binnen de indicatieve magneetveldzone van de hoogspanningslijn gelegen. Samenvattend verandert de gezondheidsbescherming van de bestaande woningen niet en zijn is de gezondheidsbescherming bij de nieuwe woningen goed. Dit wordt neutraal beoordeeld (0).

17.4 Scenario 2 Werklandschap

Gezondheidsbevordering

In dit scenario wordt een bedrijventerrein gerealiseerd aan de zuidzijde van het plangebied. Afhankelijk van de landschappelijke inpassing heeft dit invloed op het uitzicht en de beleving van de omgeving. Zeker door de woningen in het zuiden van het plangebied en de woningen aan Boerpad zal dit invloed hebben op de beleving en uitzicht. Ook de aanwezigheid van maximaal 3 windmolens heeft invloed op de beleving. In dit scenario wordt een klein aantal bedrijfswoningen toegevoegd.

De groene randzone langs de Oude Vaart, die primair bedoeld is voor waterberging, kan worden medegebruikt voor recreatieve doeleinden. Dit is echter een beperkt gebied en zal het hiervoor beschreven effect niet volledig compenseren. Gelet hierop wordt het effect voor de gezondheidsbevordering licht negatief beoordeeld (-/0).

Gezondheidsbescherming

In de voorgaande hoofdstukken zijn voor de verschillende thema's die betrekking hebben op gezondheid (geluid, luchtkwaliteit, geur, bodem, water, externe veiligheid en lichtvervuiling) besproken. De belangrijkste effecten zijn de kans op geluid- en geurhinder vanwege de nieuw (zwaardere) bedrijvigheid bij enkele aanwezige woningen. Ook is er een significant effect op luchtkwaliteit, al wordt nog steeds ruimschoots voldaan aan de grenswaarden.

Voor het thema magnetisch veld vanwege de hoogspanningslijn wordt het effect als licht negatief beoordeeld omdat de zuidoostelijke punt van het bedrijventerrein wordt doorsneden door de hoogspanningslijn. Binnen het deel dat in de indicatieve magneetveldzone (50 meter aan weerszijden van de verbinding) valt, kan de aanbevolen grenswaarde voor het magneetveld niet in acht genomen worden.

Het overall effect van dit scenario op de gezondheidsbescherming wordt licht negatief (-/0) beoordeeld.

17.5 Scenario 3 Recreatielandschap

Gezondheidsbevordering

In dit scenario is geen ruimte voor nieuwe woningen. Langs de Oude Vaart worden recreatiepaden aangelegd, zodat fietsen en wandelen over de hele lengte goed mogelijk is. Het themapark wordt groen en landschappelijk goed ingepast, waardoor het geen negatief effect heeft op de groenbeleving nabij woningen. Gelet hierop wordt het effect op de gezondheidsbevordering voor de bewoners van het gebied als licht positief (0/+) beoordeeld.

Gezondheidsbescherming

In de voorgaande hoofdstukken zijn voor de verschillende thema's die tevens betrekking hebben op gezondheid van de bewoners in het gebied (geluid, luchtkwaliteit, geur, bodem, water, externe veiligheid en lichtvervuiling) besproken. Er bestaat vooral kans op

--	--	--



geluids- en lichtoverlast vanwege het themapark, dit zal door bron- en afschermende maatregelen zoveel mogelijk moeten worden voorkomen.

Het overall effect van dit scenario op de gezondheidsbescherming wordt als licht negatief (-/0) beoordeeld. Voor bezoekers van het park, die hier slechts korte tijd verblijven, is de beoordeling van gezondheidseffecten niet relevant.

17.6 Scenario 4 Energielandschap

Gezondheidsbevordering

In dit scenario wordt een bedrijventerrein gerealiseerd aan de zuidzijde van het plangebied. Afhankelijk van de landschappelijke inpassing heeft dit invloed op het uitzicht en de beleving van de omgeving. Zeker door de woningen in het zuiden van het plangebied en de woningen aan Boerpad zal dit invloed hebben op de beleving en uitzicht. Ook de aanwezigheid van maximaal 6 windmolens heeft invloed op de beleving. Nieuwe woningbouw is beperkt tot maximaal 2 woningen in nabijheid van bestaande woningen. In dit scenario blijven de huidige recreatieve functies binnen het plangebied behouden en worden uitgebreid met een fietsverbinding langs de Arendsweg. Dit zal het hiervoor beschreven effect op de beleving niet volledig compenseren. Gelet hierop wordt het effect voor de gezondheidsbevordering licht negatief beoordeeld (-/0).

Gezondheidsbescherming

In de voorgaande hoofdstukken zijn voor de verschillende thema's die tevens betrekking hebben op gezondheid (geluid, luchtkwaliteit, geur, bodem, water, externe veiligheid en lichtvervuiling) besproken. Het realiseren van (grotere) windturbines heeft een effect op de beleving van het gebied, zelfs als wordt voldaan aan voorschriften en afstanden voor veiligheid, geluid en slagschaduw, zal dit een effect hebben op het woon- en leefgenot en de gezondheidsbeleving. Daarnaast heeft het bedrijven terrein een iets kleiner maar vergelijkbaar effect als scenario 2. Wel is de kans op geurhinder iets groter ingeval hier een grotere mestverwerkingsinstallatie wordt gerealiseerd.

De zuidoostelijke punt van het bedrijventerrein wordt doorsneden door de hoogspanningslijn. Binnen het deel dat in de indicatieve magneetveldzone (50 meter aan weerszijden van de verbinding) valt, kan de aanbevolen grenswaarde voor het magneetveld niet in acht genomen worden. Indien hier geen rekening mee wordt gehouden kan dit een licht negatief effect hebben.

Het overall effect van dit scenario op de gezondheidsbescherming wordt als negatief (-) beoordeeld.

17.7 Samenvattende effectbeoordeling en maatregelen

Uit dit hoofdstuk blijkt dat de gezondheidsbevorderende aspecten van de verschillende scenario's vooral worden bepaald door de invloed op groenbeleving en uitzicht, de extra mogelijkheden voor wandelen en fietsen en de beperkte voorzieningen voor nieuwe bewoners.

De aanleg van bedrijfsterreinen in de scenario's 2 en 4 heeft negatieve gevolgen voor de gezondheidsbescherming, met name op de aspecten geluid, geur en luchtkwaliteit. Ook de realisatie van windturbines kan een effect hebben op de gezondheidsbeleving. Bij het themapark zijn geluid en luchthinder belangrijke aspecten.

Tabel 17.2 Beoordeling Gezondheid

Thema	Beoordelingscriteria/ beschrijving effecten	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
Gezondheid	Gezondheidsbevordering	0	-/0	0/+	-/0
	Gezondheidsbescherming	0	-/0	-/0	-

--	--	--



De beoordelingstabel is ingevuld zonder rekening te houden met de effecten van mitigerende maatregelen.

Mitigerende maatregelen en randvoorwaarden

- Zoveel als mogelijk beperken van de emissie (geluid, geur, luchtverontreinigende stoffen) door bedrijven, bijvoorbeeld door uitsluiten bepaalde typen bedrijven of door voorschriften in vergunning;
- Bij themapark bronmaatregelen (versterkt stem- en muziekgeluid) en geluidsafscherming realiseren om geluidsoverlast van shows en dergelijke te voorkomen.

--	--	--

Rapport

Aan: Gemeente Meppel
Van: 5.1.2e 5.1.2e Managing partner TDAC BV
5.1.2e 5.1.2e Kleve Consultancy
Datum: 23 mei 2023
Betreft: Feedback feasibility study Puy du Fou, Phase 3, February 2023

Inleiding

Op verzoek van de gemeente Meppel hebben wij de studie "feasibility study Puy du Fou, phase 3" en het Ecorys rapport "Themapark Meppel – Noord IV" doorgenomen en gespiegeld aan onze jarenlange ervaring in de themapark wereld. De resultaten hiervan staan beschreven in dit rapport, bestaande uit twee delen.

In het eerste deel, tevens het grootste deel, wordt inhoudelijk gereflecteerd op de "feasibility study Puy du Fou, phase 3". We geven aan op welke pagina de reflectie van toepassing is.

In het tweede deel gaan we specifiek in op het samenwerkingsvoorstel van Puy du Fou zoals voorgesteld in de "feasibility study Puy du Fou, phase 3", waarbij we enkele alternatieven aangeven.

Deel 1: Feasibility study inhoudelijke feedback

Een algemene opmerking over het rapport verstrekt bij Pdf: het is ons niet duidelijk of de uitgaven geïndexeerd zijn naar het openingsjaar. Voor het CAPEX budget is dit wel noodzakelijk!

✓ Pagina 14.

Deze pagina hebben we meerdere keren moeten lezen om duidelijkheid te krijgen wat de voordelen van het ontwikkel plan zijn zoals vermeld in de laatste drie punten. We konden niet anders concluderen dat de voordelen van deze drie punten alleen van toepassing zijn m.b.t. een uitbreiding met de Night Show in het vierde jaar.

Bij ons rijst de vraag, waarom er gekozen is om de Night Show pas in het vierde jaar te starten? In de UK en Toledo is men gestart met de Night Show, waar na 3 jaar later in Toledo pas het park opende. Een Night Show zorgt ervoor dat mensen langer blijven, en het daarmee de horeca omzet stimuleert.

✓ Pagina 19.

Landscaping details zijn op dit moment geen onderdeel van het ontwikkel budget. Gezien de uitstraling van een Puy du Fou park is het belangrijk deze kosten wel mee te nemen (Zie ook opmerking bij pagina 79).

✓ Pagina 20.

We vragen ons af of een hotel in fase 1 nodig is. Fase 1 bevat 1u45min aan netto shows. Met het bezoek per show en een bezoek aan de "historical village" verwachtten wij dat een verblijf ongeveer 4 uur is. Hiervoor heeft men geen hotel nodig.

Een hotel kan inspringen op de lokale behoefte voor meer hotelkamers, zoals aangegeven in één van de rapporten. Hiervoor zou een derde partij misschien bereid zijn de investering te maken. I.p.v. de investering in een hotel zou het budget gebruikt kunnen worden voor de Night Show.

✓ Pagina 21.

De openingsdatum voor 2027 is erg ambitieus. De ontwikkelingsperiode van 2 jaar lijkt ons niet haalbaar, m.b.t. het vergunningstraject.

Pagina 23/24/25.

We twijfelen aan de inschatting voor de bezoekersaantallen. Pdf schetst 28 miljoen toeristen, dit is aan de hoge kant. Wij weten niet welke afstand Pdf genomen heeft. Gebruikelijk is de actieradius voor toeristen klein te houden en het te beperken tot een uur. Wij adviseren alleen toeristen aantallen mee te rekenen die zich maximaal op een uur afstand van de locatie bevinden. Toeristen zijn minder geneigd ver te rijden om een attractie te bezoeken. Nog zorgvuldiger is de nuance te maken tussen een half uur en een uur rijden.

De huidige opdracht omhelsde geen complete analyse over verwachte bezoekersaantallen, maar we zagen drie redenen om toch even op hoofdlijnen in de cijfers te duiken:

1. Pdf gaat er van uit dat 50% van de bezoekers uit toeristen bestaat (nationaal/internationaal). Dit is erg hoog.
2. Het enorme aantal toeristen van 28 miljoen in de "catchment area", lijkt ons niet realistisch
3. Er is een referentie naar "The attractions business marketing", een artikel in het magazine "Leisure Management". Dit is gebruikt om de "penetration rates" (het percentage in een bepaalde populatie dat een attractie bezoekt) te bepalen. Dit lijkt ons niet representatief.

Onze beknopte aannames en bevindingen t.o.v de bezoekersaantallen:

1. Het aantal bewoners in de "catchment areas" hebben we geverifieerd en lijkt correct.
2. Volgens CBS data verbleven in 2019 (het laatste normale toerisme jaar voor Corona) 2.799.000 toeristen in de provincies Friesland, Gelderland, Drenthe en Overijssel. Op hoofdlijnen is dit ongeveer het gebied op één uur rijden van de locatie*. Hiervan waren ongeveer 957.000 afkomstig uit het buitenland.
3. PdF gebruikt een verwachte stijging in toerisme van 12,6% tussen 2021 en 2027. We hebben voor dit rapport de stijging gemakshalve overgenomen om op hoofdlijnen het aantal toeristen op een uur rijden in 2027 in te schatten.
4. Gebaseerd op eigen onderzoek gebruikt TDAC andere "penetration rates" in vergelijking tot PdF. Om een analyse op hoofdlijnen te kunnen maken hebben we de gemiddelde TDAC "penetration rates" ingezet. **BELANGRIJK: Bij een volledige analyse worden deze standaarden opnieuw geïndexeerd tegen allerlei lokale omstandigheden. Dit vergt veel meer onderzoek en dat is nu niet gebeurd. De verwachte bezoekersaantallen zoals hieronder zijn gebaseerd op gemiddelden en dus niet representatief!**

Attendance estimation based on average penetration rates							
Market		Implied penetration rates			Possible attendance		
	Persons	Low	Medium	High	Low	Medium	High
Residents in drive time							
0 - 60 minutes	3.426.000	8,7%	10,9%	13,1%	298.062	373.434	448.806
60 -120 minutes	12.922.000	2,3%	2,8%	3,4%	297.206	361.816	439.348
Tourism in the region							
Domestic	2.051.572	3,7%	4,6%	5,5%	75.908	94.372	112.836
International	1.077.582	1,0%	1,3%	1,6%	10.776	14.009	17.241
Total					681.952	843.631	1.018.232

De door PdF genoemde / te verwachten bezoekers wijken, ondanks andere toeristen aantallen, niet ver af van de standaard benchmark aantallen zoals hierboven berekend. **Echter hieruit kunnen geen directe conclusies getrokken worden aangezien er op dit moment geen verder onderzoek gedaan is hoeverre de situatie van PdF in Meppel afwijkt van de gebruikte standaard.**

* Deze 4 provincies beslaan ongeveer het gebied. Eventueel kan een exacte analyse gemaakt worden, echter dit vergt een verdiepte studie.

In relatie tot de bezoekerscijfers verwijst "Ecrosys" in hun rapport naar Bijlage II, Top 30 toeristische attracties. We vinden het op zijn plaats om bij dit overzicht enkele opmerkingen te plaatsen:

1. De lijst houdt geen rekening met herhaalbezoekers. Een dierentuin, sportcentra als de Uithof, maar ook de Efteling heeft een hoog aantal herhaal bezoeken. De Efteling telt ongeveer 110.000 abonneementhouders. Deze komen gemiddeld 12 x per jaar. PdF heeft geen attracties welke je vaak meerdere malen wilt beleven. PdF heeft shows, die een lager herhaalbezoek hebben.
2. De lijst bevat grote "must do" toeristenattracties, gelegen in de Randstad. De meeste toeristen bevinden zich in diezelfde Randstad en zijn moeilijker uit dit gebied te verleiden.

Indien we deze attractie parken (met grote herhaal frequentie) en typische toeristen attracties er uit filteren, wordt de top 5 als volgt:

De Efteling	5.257.000, waarvan nog steeds minimaal 1.200.000 herhalingsbezoek is
Duinrell	1.322.000, waarvan ongeveer 700.000 voor Tikibad
Slagharen	1.000.000, wat ook een indoor zwembad bevat met een hoog herhalingsbezoek
Toverland	862.000
Walibi	853.260

Gebaseerd op de bezoekersaantallen genoemd in het PdF rapport, zou PdF in 2027 waarschijnlijk een derde plek innemen vergeleken met gelijkwaardige spelers. Hierbij is aangenomen dat Duinrell en Slagharen gebaseerd op puur themapark bezoekers lager uit zullen komen dan de verwachte bezoekersaantallen voor PdF. Dit lijkt ons optimistisch. Echter in Toledo kwam PdF tot 720.000 bezoekers in het eerste jaar met een twee uur "catchment area" van ongeveer 7,8 miljoen personen op twee uur rijden (op 1 uur 1.423.000 personen) en zo'n 600.000 toeristen per jaar in de stad Toledo. Dit betekent dat de "penetration rate" hoger is dan waarmee nu gerekend wordt in Meppel.

Conclusie: Het aantal te verwachten bezoekers in jaar 1 vergt verdere aandacht en/of een toelichting op hoe PdF tot deze cijfers komt.

✓ Pagina 26.

De genoemde groeicijfers lijken ons optimistisch. Onderaan de pagina geeft men stijgingen aan van 3,5% en 5% per jaar, echter bij analysering van de verwachte bezoekersaantallen in de bovenste tabel, blijkt dat men een stijging meeneemt van ongeveer 7,4 % gemiddeld per jaar tussen 2027 en 2036.

Zelfs PdF in Frankrijk haalt dit niet. Dit park heeft gemiddeld 5,13% groei per jaar behaald over de laatste 9 jaar. Echter het park in Frankrijk is niet representatief voor de situatie in Nederland:

1. PdF is in Frankrijk al decennia een gevestigde naam, met een enorme goede reputatie.
2. In Nederland kent het gemiddeld publiek PdF niet.
3. In vergelijking tot de Nederlanders zijn de Fransen in het algemeen nationalistischer ingesteld. Het product over Franse geschiedenis zoals gebracht in PdF Frankrijk is daarmee naar verwachting populairder dan het in Nederland zou zijn.
4. De concurrentie in Nederland is anders in vergelijking tot Frankrijk. Frankrijk heeft een zeer beperkte dichtheid van attractieparken. Nederland daarentegen een enorme dichtheid.

Ter vergelijking hebben we de groei over het laatste 10 jaar van een aantal belangrijke parken geanalyseerd. Drie parken welke we geanalyseerd hebben staan bekend als vooruitstrevend en hebben grote investeringen gemaakt in de laatste jaren:

1. De Efteling: +/- 2,77%
2. Toverland: +/- 4,4%
3. Europa-Park: +/- 3,18%

Een vierde park als Walibi Holland heeft aanzienlijk minder geïnvesteerd en is daarmee, over de laatste jaren, vlak gebleven met zijn bezoekersaantallen.

✓ Pagina 35.

Investerings van de shows zijn ruwe schattingen. Wij adviseren om met PdF een "Open book policy" te voeren. Totale transparantie over werkelijke investeringen per show. De ruwe schattingen lijken wel realistisch en marktconform.

Zoals al eerder aangegeven zouden wij adviseren om de Night Show toe te voegen aan het basisproduct van het openingsjaar. Daarmee creëer je een anker voor je gasten en kan je het avond verblijf verbeteren.

✓ Pagina 40.

Gezien het potentiële afzetgebied, vinden we dat "de synopsis content" ook een landsgrens-arme-insteek moet hebben. Hiermee bedoelen we grensoverschrijdende content als Hanse, handel bedrijven, Pruisen. Content dat de regio voor Nederlanders en Duitsers trots kan maken.

✓ Pagina 62- pagina 69.

We hebben meer duidelijkheid nodig over het development perspectief 1 en 2. Zo zijn de redenen voor de hotels buiten het gearceerde gebied ons niet duidelijk.

Wat is het verschil? Welke financiële en operationele impact heeft het?

✓ Pagina 67.

Voorstel om de in fase 2 en 3 voorhanden hotelontwikkeling aan de A32 te plaatsen als buffer voor "visual intrusion". Daarmee ook de rest van de ontwikkeling van het park meer naar de achterzijde te verplaatsen.

✓ Pagina 77

Design kosten van 11% zijn aan de hoge kant t.o.v. de benchmark. Dit is verklaarbaar aangezien het een hoog gedetailleerd, verhaalvertellend park is. Aan de andere kant is er veel gebaseerd op bestaande showtechnieken, alleen met een ander sausje. Nadere uitleg hierover is benodigd. "Development prior to construction" van 30 maanden is gelijk aan de benchmark. "Constructie Fase" van 18 maanden is ambitieus. De totale ontwikkelingsperiode van 48 maanden is ook ambitieus.

✓ Pagina 78

1. VRD is een Franse afkorting die staat voor "Voirie et Réseaux Divers" ofwel wegen en netwerk etc. Het is ons niet helemaal duidelijk wat het allemaal omhelst/inhoudt. Zie ook Pagina 79.
2. Pre-opening budget van 15 M is benchmark m.b.t. 6-8% van totale budget.

✓ Pagina 79

1. Punt 1 is niet opgenomen in dit budget, maar moet wel gerealiseerd worden.
2. Punt 2 en 3 zijn niet opgenomen. De benchmark is rond de 3-5% van het totale budget.
3. Niet duidelijk is wie de aanleg van de beplanting etc. financiert. Op pagina 126 zegt PdF nogmaals dat dit niet is opgenomen in het budget. Daarentegen is er wel een post VRD op pagina 78?
4. Buiten het opgenomen budget zijn er ook nog andere kosten waar rekening mee moet worden gehouden: Deze bevatten o.a.
 1. Fondsen werving
 2. Land acquisitie
 3. Kosten voor het oprichten van de juridische eenheden.
 4. Personeel in de werkmaatschappijen.
 5. Project management, buiten de scope van PdF. } 2-3%
 6. Budget / partner bewaking.
 7. Tender processen.
 8. etc

Deze bedragen 1% tot 3% van het budget.

Conclusie is dan ook dat het gegeven budget van 185 miljoen nog aangevuld dient te worden.

Pagina 98

Om de verwachte inkomsten per persoon (op de openingsdatum 2027) op de juiste manier te kunnen vergelijken met de benchmark, dienen we de uitgave per persoon terug te rekenen naar de laatst bekende gerealiseerde cijfers van bestaande, kwalitatief vergelijkbare themaparken in Nederland: Efteling en Toverland.

Aangezien Toverland geen hotel heeft, vergelijken we de gestelde inkomsten voor PdF in 2027 zonder het hotel deel, welke dan € 37,61 (ex BTW) bedraagt. We vergelijken de beschikbare bedragen buiten de Corona jaren om. Dit is voor Efteling het jaar 2019 en Toverland het jaar 2022.

In 2019 haalde Efteling ruim € 36,- (ex BTW) per persoon. Als we dit met een inflatiepercentage van 3% verhogen is de verwachte omzet in 2027 van de Efteling per gast (zonder hotel) € 45,60. Toverland had in 2022 rond de € 30,- per persoon omzet. Als we dit met een inflatiepercentage van 3% verhogen is de verwachte omzet van de Toverland per gast € 34,78.

	Toverland	Puy Du Fou	Efteling
Verwachte besteding per persoon in 2027	€ 34,78	€ 37,61	€ 45,60
In procenten tov PdF	92%	100%	121%

Vergeleken met deze twee benchmarks is de per caps voor PdF bij opening aan de voorzichtige kant, ongeveer op het niveau van Toverland, wat we qua experience minder vinden dan PdF.

Ondanks de korte verblijfsduur, zouden we PdF iets hoger durven in te zetten. Onder andere met een hogere yield (=afwijking van de standaardticket prijs ivm korting acties, commissies, abonnementen etc). Dit zou aangepast mogen worden. PdF rekent met een yield van 71% van de ticket prijs. Efteling heeft bijvoorbeeld een yield van ongeveer 69% op de ticket prijs (voornamelijk door de Albert Heijn actie). Bij sterk concurrerende parken, zoals Walibi, Avonturenpark Slagharen e.d. gaat deze al gauw tussen de 50 en 60%.

PdF is een uniek hoogwaardig product. Bovendien verwachten wij t.o.v. de Efteling minder abonneementhouders. We denken dat er in de yield nog wel iets speling naar boven zit, bijvoorbeeld naar 75%. Hierdoor neemt de omzet per persoon iets toe.

Bij de verdeling van de inkomsten lijkt het erop dat men t.o.v. de Nederlandse standaard, rekening houdt met een kortere verblijfsduur. Dit is correct.

Het vreemde is dat in de P&L op pagina 103 de omzet per persoon van in totaal € 39,48 zoals afgegeven op deze pagina pas tussen jaar 2028 en 2029 gehanteerd wordt. Nadere uitleg hierover vanuit PdF lijkt ons nodig.

Notitie: "Ecorys" gebruikt op pagina 27 de gemiddelde CBS prijs voor attractieparken. Dit getal is gebaseerd op 180 Nederlandse attractieparken. Hieronder zitten zeer vele kleine parken. Deze zijn totaal niet vergelijkbaar met PdF en kennen een veel lager bestedingspatroon per gast. In het rapport zegt "Ecorys" dat PdF Meppel in 2027 op een gemiddelde uitgave per bezoeker zit zoals vastgesteld door CBS en keurt dit goed. Wij denken dat PdF hier duidelijk boven hoort te gaan zitten.

Pagina 99

PdF verwacht in 2033 uit te komen op een omzet per persoon (inclusief hotel) van € 67,15. Men gaat er dan van uit dat men een belangrijke bestemming is geworden.

De beste vergelijking die we in zo'n situatie kunnen maken is Efteling. Efteling had in 2019 een omzet van € 43,16 per persoon (inclusief hotel/bungalows). Indien we deze met 3% inflatie verhogen dan komen we in 2033 op een omzet van € 59,74 per persoon, wat ongeveer 11% lager is dan wat PdF berekent.

Een nadere analyse van deze cijfers laat zien dat bij Efteling ongeveer 16% van de omzet uit verblijf komt, terwijl dit bij PdF is ingezet op 11%. Aangezien de omzet per hotel gast hoger is dan de omzet per dag gast kunnen we hieruit concluderen dat PdF in verhouding tot de Efteling een aanzienlijk hogere omzet per dag gast verwacht.

Conclusie is dan ook dat wij de omzet inschatting per gast in 2033 aan de hoge kant vinden.

Pagina 100

Een standaard thema park management bestaat gemiddeld uit 3 of 4 personen, CEO, COO, CFO en eventueel een marketing manager. De € 450.000 lijkt ons dan ook niet onredelijk. Shows van PdF zijn erg operationeel en erg complex en hebben een productiemanager per show nodig. We nemen aan dat de € 150.000,- extra per show gebaseerd is op meerdere personen, zodat er continu een manager is.

IP vergoeding bedraagt nu 6% van de omzet. In combinatie met PdF in een OPCO rol, vinden we dit aan de hoge kant en denken we dat terug kan naar 5%.

Pagina 101

Elk themapark is arbeidsintensief. Arbeidskosten hangen sterk van het type park af en varieert tussen 25 en 40% van de totaal kosten, inclusief management. PdF heeft voor 2029 (Het derde jaar gebruiken we vaak als stabiel jaar) 32,9% aan arbeidskosten t.o.v. de totale kosten ingeschat. Samen met de management kosten komt dit neer op 37,6% wat aan de bovenkant van de benchmark zit, wat verklaarbaar is doordat de shows zeer arbeidsintensief zijn.

Belangrijk in deze is wel om afspraken te maken over waar het personeel vandaan komt. De meeste acteurs van PdF komen uit Frankrijk en geven daarmee dan ook geen positief effect aan het creëren van banen in de regio.

Pagina 102

De Nederlandse dag attractie markt is druk bezet en hoge concurrentie. Hierin moet PdF zich een positie verwerven. Echter een marketingbudget van ruim 23,5% lijkt ons fors. De benchmark voor marketing bedraagt tussen 4% en 15% van alle kosten. De 9,6% in de jaren erna zit ook nog aan de hoge kant.

Pagina 108

Zoals hierboven aangegeven en op diverse deelpunten opgemerkt, hebben we aardig wat vraagtekens over het businessplan.

Pagina 109

Trigger 1 is een gebruikelijke manier in de themaparken wereld met een externe operator. De "before Trigger 2" hebben wij nog nooit eerder gezien en lijkt ons niet wenselijk, zeker gezien de lange ROI tijd. Incentive om goed te opereren zien we liever terugkomen in het verkrijgen van een opties/aandelen van de OPCO.

De ROI van grote themaparken bevindt zich bijna altijd boven de 15 jaar. In dit geval nog langer, aangezien er gedurende de jaren aardig door geïnvesteerd wordt. De vraag is dan ook wanneer men Trigger 2 ziet ingaan. Is dit nadat de initiële investment van fase 1 terug verdiend is? Anders wordt het lastig te bepalen, aangezien een dergelijk themapark continu blijft investeren. Buiten dat lijken ons de percentages niet redelijk.

Conclusie:

Ondanks dat we vraagtekens hebben (zowel positief als negatief drukkend op het resultaat) bij het PdF rapport lijkt het ons een ontwikkeling welke potentie genoeg heeft om verder te onderzoeken. Nadere toelichting en herziene doorrekening lijkt ons noodzakelijk.

Deel 2: Samenwerkingsvorm terugkoppeling / feedback

In de themaparken zijn er weinig situaties waar er een externe investeerder is en vervolgens het park wordt ontworpen, gebouwd en gerund door één andere partij. Meestal is degene die het park runt ook verantwoordelijk voor de investering.

Disney is het meest bekende voorbeeld van een uitzonderingssituatie. Zowel in Tokyo als Parijs waren er externe investeerders (lees voor het leeuwendeel overheden) verantwoordelijk voor de financiering. In beiden gevallen had Disney een minderheidsaandeel.

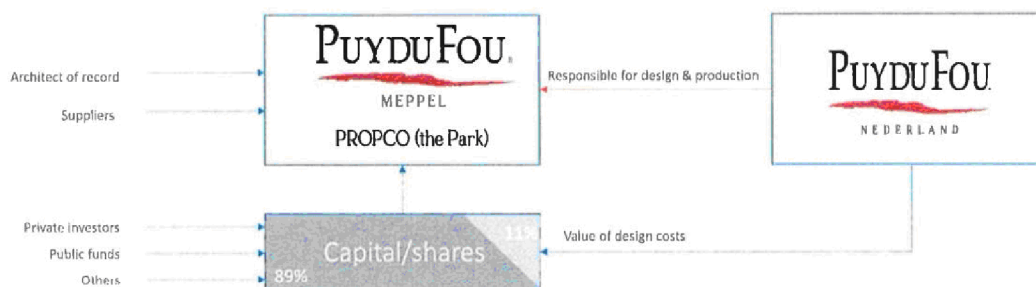
In het voorstel van PdF, neemt PdF geen financieel aandeel in de z.g.n. PROPCO. Hierdoor komt de financiering en het risico geheel bij de investeerders te liggen. Hiermee zijn de investeerders 100% afhankelijk van de performance van PdF, zowel gedurende design/bouw als tijdens het runnen van het park. Behalve de voorgestelde winstdeling, neemt PdF geen enkel risico over de performance. Naar onze mening dient dit gewijzigd te worden en zal PdF minimaal moeten deelnemen met een minderheidsaandeel.

PdF heeft aangegeven dat ze op dit moment geen middelen hebben om te investeren. Er zijn echter andere mogelijkheden om deel te nemen met een minderheidsaandeel:

Scenario 1: Sweat equity

PdF heeft een bedrag aan design kosten opgenomen. Een aanzienlijk deel van deze kosten zijn voor het interne PdF design en productieteam. In overleg met PdF zou bekeken kunnen worden hoe de kosten omgezet kunnen worden in vergelijkbare waarde aan aandelen.

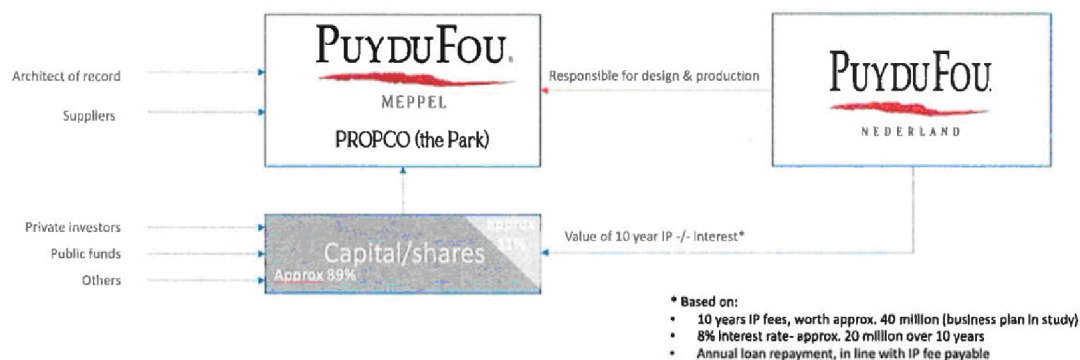
Scenario 1: Design costs sweat equity



Scenario 2: IP rights

In dit scenario zou Pdf af kunnen zien van de IP rechten over de eerste 10 jaar, ter waarde van ongeveer 40 miljoen. De waarde van deze IP rechten wordt omgezet in aandelen. Echter dit levert geen directe besparing op de initiële investering en is daarmee geen oplossing om de financiering rond te krijgen. De waarde van de IP rechten dient dan ook gefinancierd te worden. In onderstaand voorbeeld is hiervan uitgegaan, gebaseerd op 8% rente, in 10 jaar afgelost.

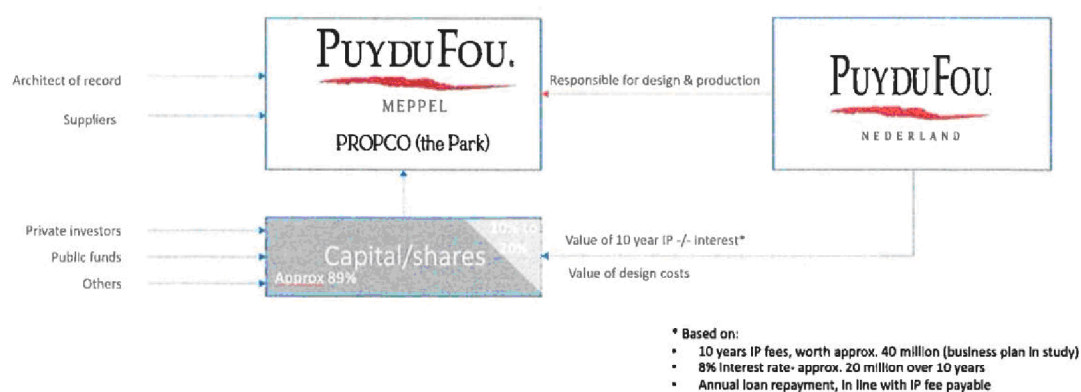
Scenario 2: Investment based on IP rights



Scenario 3: Combinatie

In dit scenario zijn de twee voorgaande scenario's samengevoegd. Hierdoor kan men eventueel een groter aandeel behalen. Het is ook denkbaar dat Pdf een groot gedeelte van de designkosten uitbesteed, waardoor scenario 1 niet haalbaar is voor Pdf. Een combinatie van de twee scenario's zou een relevant aandeel in de PROPCO weer mogelijk maken.

Scenario 3: Investment based on IP rights in combination with sweat equity



Overige investeringen/participaties

We moeten realistisch zijn: Het vinden van een externe investeerder in een zwaar gethematiseerd park met een lange terugverdientijd is niet eenvoudig. Er zullen andere incentives gevonden moeten worden om investeerders aan te trekken. Dit zou bv kunnen door de investeerders in het park recht te geven op:

1. Het bouwen van het park (waardoor een bouwbedrijf mee zou kunnen gaan investeren)
2. Het recht te geven op de ontwikkeling van een gedeelte van het naast liggende bedrijvenpark
3. Het beheren van de hotels

Voor de meeste van deze projecten geldt dan ook dat ze voornamelijk als doel hebben de regionale ontwikkeling te bevorderen. Leisureparkprojecten uitgevoerd in het verleden maken duidelijk dat dit zeker mogelijk is. Er dient dan ook rekening te worden gehouden dat de gelden voornamelijk uit publieke bronnen dienen te komen, met een terugbetaling over langere tijd. Een mogelijk model kan het Terhills model zijn. Terhills is een project in Belgisch Limburg, waar de lokale NOM de investering in een bungalowpark heeft gedaan en Center Parcs het operationele gedeelte voor zich heeft genomen.

To: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @meppel.nl; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @meppel.nl; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @meppel.nl; 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e @drenthe.nl; 5.1.2e @rho.nl 5.1.2e @rho.nl;
5.1.2e @ 5.1.2e beheer.nl 5.1.2e @ 5.1.2e beheer.nl; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @gmail.com; 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e @meppel.nl; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @meppel.nl; 5.1.2e @rho.nl 5.1.2e @rho.nl; 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e @meppel.nl; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @wdodelta.nl; 5.1.2e @puydufou.com 5.1.2e @puydufou.com; 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e @rho.nl; 5.1.2e @rho.nl 5.1.2e @rho.nl; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @drenthe.nl; 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e @meppel.nl; 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @meppel.nl
From: 5.1.2e 5.1.2e
Sent: Thur 8/10/2023 8:53:17 AM
Subject: Planning Noord IV tot aan behandeling gemeenteraad
Received: Thur 8/10/2023 8:53:56 AM
[Wekenplanning Omgevingsprogramma en MER Noord IV.xlsx](#)

Goedemorgen allen,

Het omgevingsprogramma en de planMER van Noord IV liggen al een tijd ter inzage. Er zijn al een aantal zienswijzen ontvangen en na 15 augustus kunnen we de balans opmaken.

Planning

In de bijlage een planning met daarin belangrijke deadlines. Kijk deze eens rustig door om een overzicht te hebben van wat er komen gaat.

Bespreken zienswijzen

Tijdens de al geplande werkgroep Ruimte op **woensdag 23 augustus** gaan wij met elkaar de zienswijzen bespreken. **Na 15 augustus** wordt de reactienota zienswijzen met jullie gedeeld. Rho heeft deze op dit moment in ontwikkeling (samenvatten van de zienswijzen). Ter voorbereiding is het goed deze door te nemen. Op onderdelen zal er nog geen antwoord op de zienswijzen zijn, dat moeten wij samen ontwikkelen op 23 augustus.

Commissie MER & Advies

De commissie MER die onze planMER gaat beoordelen heeft gisteren een bezoek gebracht aan Meppel en Noord IV. Dit bezoek verliep goed.

Zij zullen het rapport beoordelen en met een conceptadvies aan ons bestuur komen. Dit concept adviesrapport wordt opgeleverd voor **maandag 11 september 12:00 uur**.

5.1.2e heeft jullie uitgenodigd om dit concept adviesrapport met elkaar te bespreken op **dinsdag 12 september 13:00 uur**.

Een Meppelse delegatie heeft vervolgens op woensdag 13 september een adviesgesprek met de commissie MER over dit concept adviesrapport. Korte tijd na dat gesprek levert de commissie MER het definitieve advies op.

Dit houdt in dat op 11/12 september jou wordt gevraagd het conceptadvies op jouw onderdeel te lezen, beoordelen en eventueel opmerkingen te maken. Dit is allemaal heel gehaast, maar helaas is dit nog even nodig.

Vragen

Bij vragen, onduidelijkheden, overleg etc. kan altijd even contact worden gezocht met 5.1.2e of mij.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e



Beleidsadviseur ruimtelijke ontwikkelingen, Afdeling Ruimte Initiatief
Gemeente Meppel | Postbus 501 | 7940AM Meppel

telefoon 14 0522

email 5.1.2e@meppel.nl

website www.meppel.nl

Aanwezig op: Ma Di Wo Do Vr-mo



Denk aan ons milieu voordat je besluit om deze mail te printen.

Wekenplanning planMER Omgevingsprogramma

geel=overleg nodig

rood: harde deadline extern

Wat	Wanneer	Vanaf
planMER		
Inzage	week 27	>5 juli
Verwerken zienswijzen	week 34	>16 aug
Bespreken zienswijzen projectgroep NoordIV	Week 34	
Aanleveren voor PFO, College & Raad	Week 35	
Zienswijzen in PFO	week 36	> 30 aug
Harde deadline college	week 36	> 4 sept
Raadscommissie	Week 37	
Raadsvergadering	week 39	
Omgevingsprogramma		
Inzage	week 27	>5 juli
Verwerken zienswijzen	week 34	>16 aug
Bespreken zienswijzen projectgroep NoordIV	Week 34	
Aanleveren voor PFO, College & Raad	Week 35	
Zienswijzen in PFO	week 36	> 30 aug
Harde deadline college	week 36	>4 sept
Raadscommissie	Week 37	
Vaststellen door raad	week 39	
Commissie MER		
Bezoek commissie MER aan Meppel	Week 32	
Concept adviesrapport	Week 37	
Reactie door gemeente	Week 37	
Adviesgesprek met commissie MER	Week 37	
Definitief adviesrapport commissie MER	Week 37	>13 sep
Adviesrapport MER aan raadscommissie	Week 37	
Raadscommissie	Week 37	
Bespreken in gemeenteraad	week 39	

Wie	Deadline	Actie gemeente
Gemeente	Woensdag 5 juli	5 juli t/m 15 augustus
Rho	Woensdag 30 augustus	21/8-30/8, incl aanpassen OP
Gemeente	Woensdag 23 augustus	
Gemeente	Woensdag 30 augustus - 12:00 uur	
Wethouder	Maandag 4 september	
College	Dinsdag 5 september	
Raad	Donderdag 14 september	
Raad	Donderdag 28 september	
Gemeente	Woensdag 5 juli	5 juli t/m 15 augustus
Rho	Woensdag 30 augustus	21/8-30/8, incl aanpassen OP
Gemeente	Woensdag 23 augustus	
Gemeente	Woensdag 30 augustus - 12:00 uur	
Wethouder	Maandag 4 september	
College	Dinsdag 5 september	
Raad	Donderdag 14 september	
Raad	Donderdag 28 september	
Gemeente & Rho	Woensdag 9 augustus	
CommissieMER	Maandag 11 september - 12:00 uur	
Gemeente & Rho	Ma 11 - Di 12 september	
Gemeente & Rho	Woensdag 13 september - 13:30-15:00 uur	
CommissieMER		
Gemeente	Donderdag 14 september beschikbaar	
Raad	Donderdag 14 september	
Raad	Donderdag 28 september	

opm 1

opm 2

Drenthe Feasibility Study.

Phase #2 - Course of action development

Delivery : August 29th, 2022

Confidential



PuyduFou®

This presentation is based on estimates, assumptions and other information developed by Puy du Fou's independent research effort, general knowledge of the industry and other comparable developments elsewhere.

No warranty or representation is made by Puy du Fou that any of the projected values or results contained in this presentation will actually be reached.

Any intellectual property rights in this presentation, including any forecast, benchmarks, spreadsheets, tables, show concepts, synopsis, point of view, drawings or other material provided are the property of Puy du Fou. You may use and copy such materials for your own internal use.



The development of a Puy du Fou theme park project in Meppel is currently feasible, even if many challenges remain to be overcome.

To make this project a reality, our recommendation is to first develop a reasonable first phase anchored around a critical offer which fits with the regional market.

This small-sized theme park will be the bridgehead of a full resort destined to become a tourist destination in its own right. The development will be carried out step by step through the validation of economic and attendance objectives being obtained.

In this way, it will be able to host 750,000 visitors in year 1, and more than 1.5 million after 7 years of operation.

Due to the reasonable investment required for its creation, the advantages of this development are outweighed by its resilience to the financial risks. The initial CAPEX will be of about 90 million euros.

TABLE OF CONTENTS.

TABLE OF CONTENTS

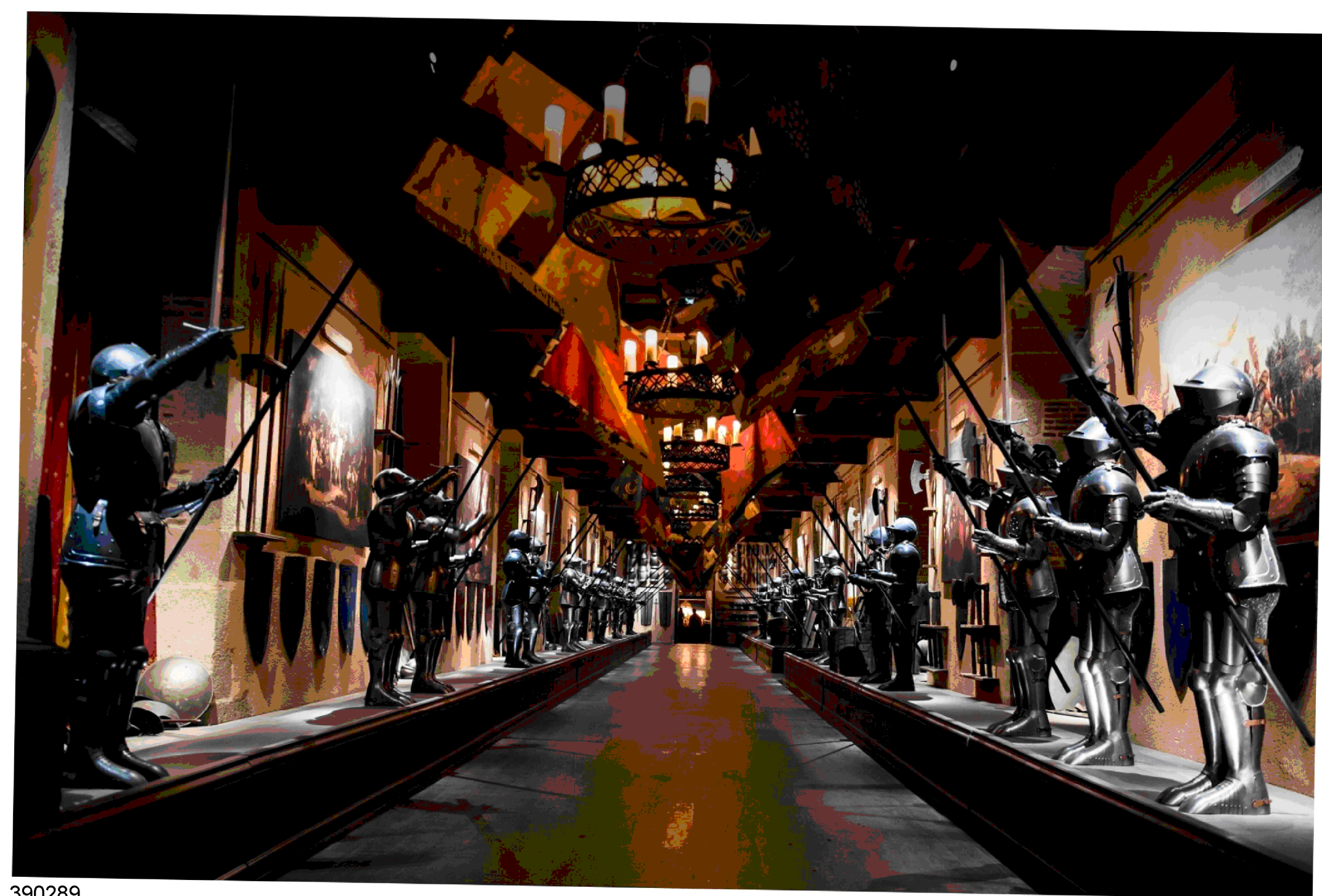
1.	CONCLUSIONS OF THE FEASIBILITY STUDY - PHASE #1	8
I.	WHY MEPEL ?	9
II.	SITE CHALLENGES	14
III.	ANALYSIS OF THE COMPETITION : UPDATE	18
2.	DOING BUSINESS IN THE NETHERLANDS	41
I.	BUSINESS CLIMATE	42
II.	INFLATION	47
III.	DEMOGRAPHY	50
IV.	LABOUR MARKET & EMPLOYMENT LAW	52
V.	BUSINESS CLIMATE IN DRENTE	61
VI.	LABOUR MARKET TENSIONS	66
3.	CATCHMENT AREAS	72
I.	RESIDENT MARKET	73
II.	TOURIST MARKET	80
III.	MICE MARKET	92
IV.	CONCLUSION ON THE CATCHMENT AREAS	96
V.	PENETRATION RATES : BENCHMARK	99

4.	DEVELOPMENT PROGRAM	104
I.	PUYDUFOU APPROACH	105
II.	1st COURSE OF ACTION PRESENTATION : <i>DREAMBIG, STARTSMALL</i>	110
III.	2nd COURSE OF ACTION PRESENTATION : <i>DREAMBIG, STARTBIG</i>	121
5.	BUSINESS MODEL APPROACH	136
I.	1st COURSE OF ACTION : BUSINESS CASE	137
II.	2nd COURSE OF ACTION : BUSINESS CASE	164
III.	KEYPOINTS FOR SUCCESS	198
IV.	PUYDUFOU RECOMMENDATIONS	201
V.	CONCLUSION FOR OUR APPROACH	206
VI.	ECONOMIC BENEFITS FOR THE AREA	208
6.	CONCLUSION OF THE 7 SEPTEMBER	217
I.	A NEW COURSE OF ACTION	218
II.	COA 3 : DEVELOPEMENT PLAN	233
III.	COA 3 : BUSINESS CASE	236
7.	FOLLOWING PHASE #3	240
I.	RECAP.	241
II.	VISION STATEMENT	244
III.	GENERAL PLANNING	247
IV.	ABOUT PUYDUFOU	260
V.	APPENDICES	261

“

Emotions are Forever

”



CONCLUSION OF THE FEASIBILITY STUDY PHASE #1

1. WHY MEPPEL ?
2. PLOT CHALLENGES
3. ANALYSE OF THE COMPETITION :
UPDATE

I. WHYMEPPEL ?

CATCHMENT AREA

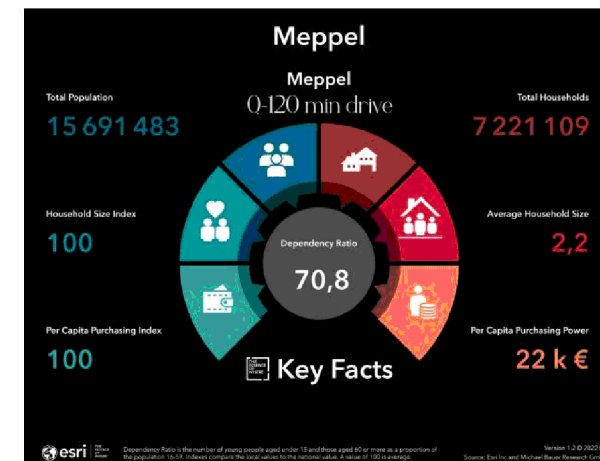
The best catchment area in Drenthe is **the city of Meppel**. With its central position in the Netherlands, the region offers a **good residential market** perspective combined with a growing tourist market.

This location **is also very popular for families** on holiday because of the natural countryside and the calm of the Drenthe region.

Meppel is the strategic point between the great cities of Amsterdam and Rotterdam and the charm of the Drenthe region attracts Dutch families for their holidays.

Its assets:

- a **strong domestic market** with the German border;
- a higher purchasing population than in Puy du Fou France and España;
- a **solid business environment** in the Netherlands.



*data from ArcGIS Business Analyst & esri

THE LAND : STRENGTHS & WEAKNESSES

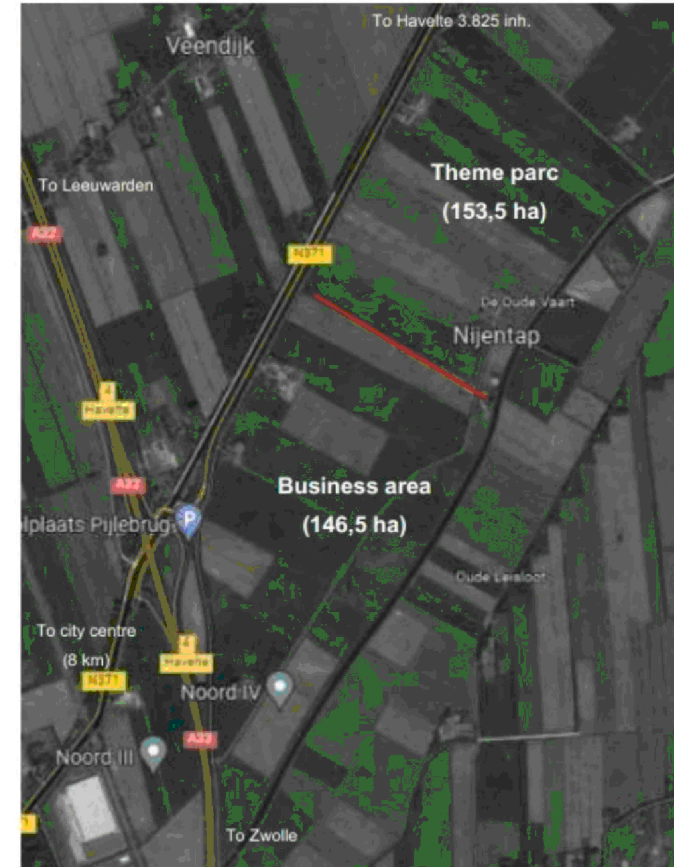
THE NOORD IV LANDS IN MEPPEL IS THE BEST LOCATION FOR A
THEME PARK

The Noord IV land in Meppel, has many assets for a theme park to be constructed.
Firstly, thanks to a good junction between:

- the A28, A32 and A37 motorways;
- the Meppel train station which serves the Northern Netherlands;
- Meppel is near Giethoorn which is one of the most visited natural locations in the region with 1 million visitors per year.

The site is quite extensive **with 300 hectares** ; it can be divided between one area dedicated to the theme park and the other to a business zone.

The size of the theme park and the operating season both need to be studied in further detail.



THE LAND : STRENGTHS & WEAKNESSES

The Puy du Fou is interested in the northern zone of the site for the creation of a potential **theme park**, as the land is at a reasonable distance from the motorway and high voltage pylons.

	Puy du Fou France	Puy du Fou Espana
Shows	23 ha	125 ha
Park	55 ha	30 ha
Hotels	10 ha	/
Landscaping & Natural assets	32 ha	6.6 ha
Parkings	25 ha	225 ha
Total park (private land)	145 ha	72 ha
Public access road	2 ha (500 m)	8 ha
Regional connecting road	15 ha	/
Total park (land used)	150 ha	80 ha

With more than 150 hectares planned for the theme park it matches the Puy du Fou theme park as well as its development phases.

The local government is negotiating with the landowners for the acquisition of various plots of land in the total planning area.



CONFIDENTIAL

THE LAND : STRENGTHS & WEAKNESSES

THE WEAKNESSES OF THIS SITE

Nevertheless, the capacity of the site to host a theme park **remains a challenge**, especially for **the landscaping**.

As the land is agricultural, it **suffers from several defects that would need to be resolved**:

- **flat surface** not undulating;
- **no trees** or diverse vegetation;
- lack of natural **charm**.

A **buffer zone must be created** as well as new road junctions and entrance/exits.

To host a Puy du Fou theme park, **a reshaping of the landscape must be done**.

Noord IV, Meppel



II. SITE CHALLENGES.

THE ISSUE OF LANDSCAPING

"The nature and natural environment of our theme parks have been acclaimed by our visitors for years. Even ranked ahead of the rating of the many shows and services at the Puy du Fou".

**OUR VISITORS
TALK ABOUT NATURE
AT PUY DU FOU**

9.5/10

SCORE AWARDED BY VISITORS
FOR THE ENVIRONMENT AT PUY DU FOU

CONFIDENTIAL



Puy du Fou

puydufou

2284
Publications

177 K
Abonnés

228
Abonnements



The whole park is magnificent, whether it's La Roseaie, the kitchen gardens or La Vallée Fleurie, you just want to sit and enjoy the peace and quiet.

MILOU RAGON

I was very pleasantly surprised when I came to Puy du Fou. I stayed there from 30 to 31 July.

A luxurious hotel, dazzling shows, attentive staff, wonderful, unspoiled nature, a delight!

CHRISTINA LECLERQ

An incredible place, a real discovery!!! The place is wonderfully presented, from the superb shows to the smallest details, and it fits in very well with its environment. Not to be missed.

ANA ROSA MAROTO

It's true, this park is really wonderful with all the flowers and little streams. Well done to you all, especially the park's gardeners.

RAPH-PUYDUFOU

We stayed there for the second time in July, it's fab, you feel like you're in the countryside and it's so peaceful. The shows are as great as ever. I can't wait to go back.

LAURENCE LEROY

Performance for the benefit of nature, now that's good!!!

LAURENT RICHARD

Total immersion is necessary for the visitors to add value to their experience in the theme park. The natural environment is one of our best assets to keep total immersion intact.

A theme park is therefore a clever balance between the everlasting emotions aroused by the spectacular shows and the immersion offered by a natural environment totally transporting the visitor through time and space.

- our teams have a know-how for the terraforming
- a more accurate estimate of the terraforming budget can be carried out by our teams
- but the budget for landscaping is not included in this Feasibility Study

We cannot ignore the terraforming aspects, because of its impact on the emotional viability of the theme park.

A RESHAPING OF THE SITE IS NECESSARY
and will not be taken care of by the Puy du Fou



A field without natural assets

- natural assets are essential qualities for a Puy du Fou theme park ambition
- nature is an essential sensation for the immersion of the visitor and stimulates “emotion”



Reshaping of land

- need of ground modelling (earthworks, trees, irrigation, mulching)
- this brings an additional budget for terraforming (investment & operation),



Creation of natural assets & beauty

- natural assets are the heart of any Puy du Fou theme park
- investment is necessary to lay the foundations for a total experience park

III. ANALYSIS OF THE COMPETITION : UPDATE.

GENERAL CONSIDERATIONS

UNDERSTANDING THE TERRITORY

The Netherlands can be considered as a place of high potential for the upcoming years. The 2030 tourism vision of the country is supported by policies which place tourism as a major player.

Estimates forecast that the number of incoming visitors to the Netherlands could grow by 50% from 18 million visitors in 2017 to 29 million in 2030, with the possibility of international visitors rising to 42 million in 2030 if the current growth continues.

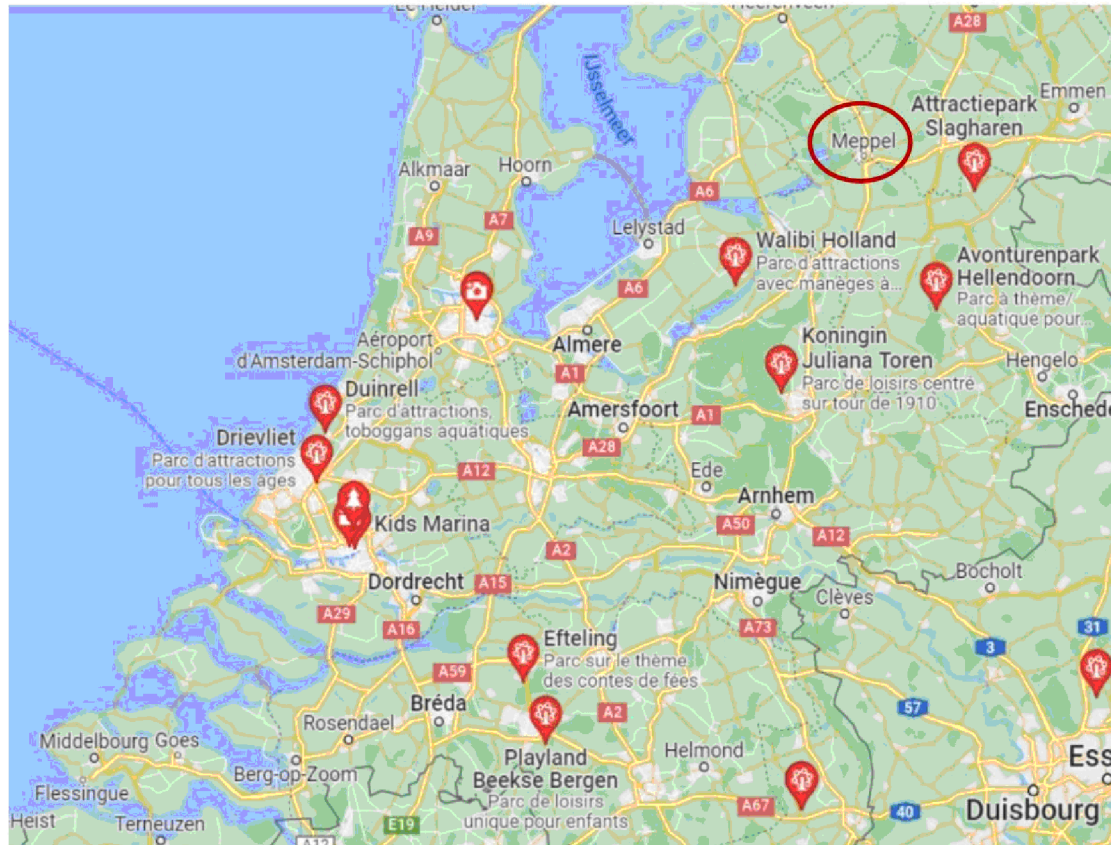
The attractiveness of the country is understandable not only by its rich history, culture and patrimonial assets, but also by its place as a tourist crossroads with a strong Belgian and German attendance, as well as the city of Amsterdam attracting more and more international tourists.

The region of Drenthe benefits from a less industrialised countryside offering calm and pastoral landscapes and will also enjoy the tourist boom that the country wishes to achieve.



CONFIDENTIAL

COMPETITIVE ENVIRONMENT



Données cartographiques ©2022 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google 20 km

IDENTIFYING THE SEGMENTS

Like in our theme parks in France and Spain, the **target audience** of Puy du Fou corresponds to the **family environment** of the Netherlands. But the **competition** is **strong and diverse**. We can easily segment **two distinct types of trip** in order to analyze the competition:

- a length of the Drenthe stay (day trip, family, limited budget);
- a day tripper/passing tourist.

To this extent we need to segment the offer methodically.

Considering the proximity with the German border, we are left with :

small parks and entertainment sites: zoos, water sport centers, small amusement parks;

themed and amusement parks: the **big 4** with Efteling, Slagharen, Toverland and Walibi currently holding consequent market shares;

others: historical performances and re-enactments are present such as Archeon; many historic castles transformed into a tourist activities are also located in the region.

CONFIDENTIAL

Competitive Rating



Over the Drenthe region, the existing propositions differ a lot from the Puy du Fou legendary shows.
On offer are **medium sized parks, zoos and water sport centers**, cheap and cheerful.

	Type	Location	Price (Adult Ticket) in €	Average lenght of stay (in hours)	Entertainment value / h
Boomkroonpad	<i>Natural Park</i>	Drouwen	4,50 €	2	2,25 €
Wildlands Aventures	<i>Zoo</i>	Emmen	27,50 €	3,5	7,86 €
Glethoorn	<i>Channel City</i>	Meppel	30,00 €	3	10,00 €
Veenpark	<i>Amusement Park</i>	Emmen	16,50 €	2	8,25 €
Hunebedcentrum	<i>Amusement Park & Museum</i>	Borger	12,50 €	2	6,25 €
Drouwenerzand	<i>Amusement Park</i>	Drouwen	15,50 €	2	7,75 €
Plopsa	<i>Amusement Park</i>	Emmen	25,50 €	3	8,50 €
Molenduinbad Norg	<i>Swimming Pool</i>	Norg	5,15 €	1,5	3,43 €
De Drentse Koe	<i>Farm</i>	Meppel	9,50 €	1	9,50 €
AVERAGE			16,30 €	2,2	7,10 €

Many of these sites are representative of the existing tourism in Drenthe with **nature and an open-air experience**.

The majority of these parks do not offer accommodation as the local accommodation is plentiful (B&B, camping, etc.).

Regarding the **price itself and the proposed experience**, the Drenthe region offers activities for families and friends at an affordable price.

Except for the Wildland Adventures Zoo, **no investment in attractions/shows** were observed.

THE BIG 4 !

CONCLUSION OF THE FEASIBILITY STUDY PHASE #1

3. ANALYSIS OF THE
COMPETITION : UPDATE

PuyduFou®

Competitive Rating



Considering the type of available leisure centres over the Drenthe region, we have many good reasons to believe that **the main 'day trip competitors' are not located within Drenthe.**

However, **Slagharen and Walibi** might not be in drenthe officially, but they are in the primary market catchment area. This, as a result, leads to a greater competitive factor.

BIG 4	Driving distance from Meppel	Price (Adult Ticket) in €	Average lenght of stay (in hours)	Entertainment value / h
Efteling	2H00	42.00 €	4	10.50 €
Slagharen	0H35	29.90 €	3.5	8.54 €
Toverland	2H10	31.00 €	3.5	8.90 €
Walibi	0H45	38.00 €	4	9.50 €
AVERAGE		35.20 €	3.8	9.4 €

The Netherlands host big four themed parks that hold consequent market shares. Each player offers an 'all inclusive' formula, that is to say leisure and accommodation, with the same objective : **maximizing the staying length and the average basket value.**

In a diversification perspective, business solutions are offered : meetings and conferences can be hosted inside the parks with the same added value: **a motivating environment.**

Eventually, a **low ticket pricing is a required strategy** so families and groups can afford the visit. In the Netherlands, the basic price has to be massaged as coupons and leisure premiums are part of the business strategy and naturally reduce the bill at the end.

CONFIDENTIAL

OTHERS

The competition from the castles and museums of the region can be **identified as negligible** due to the completely different offer of entertainment.



Competitive Rating



A SPECIFIC CASE: ARCHEON

Archeon is a historical theme park with a **short period of opening to the public**.

The theme park offers historical performances and re-enactments with an Adult Ticket price of **23,90 €**. There are restaurants, but **no available accommodation**.

While their **main target is definitely teenagers** (families) with school partnerships and orientated activities, Archeon also offers business solutions for meetings and exhibitions up to **5,000 attendants**.

If Archeon and Puy du Fou added values are not comparable, **its growing attendance and good feedbacks signal an interest toward historical shows**.

PARTIAL CONCLUSION

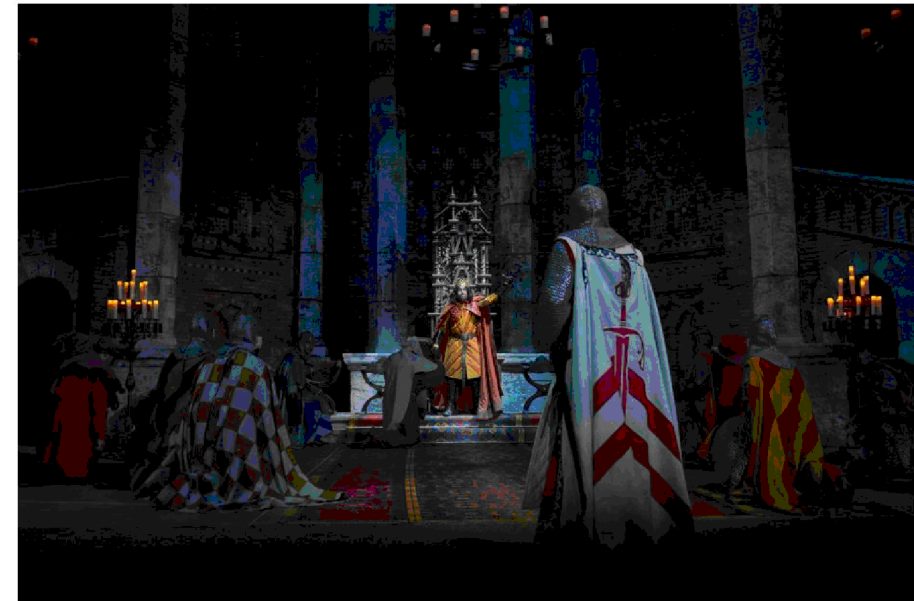
ADAPTING TO THE DUTCH MARKET

The spectrum of opportunities for setting up a tourism experience is **wide in the Netherlands**. Nevertheless, a very specific parameter of the Netherlands is the low area of the country should be seen as both an opportunity and a threat.

The competition from any location is within a reasonable driving distance: **a consequent demand for a saturated offer.**

The **key to success** is then to find the right balance between several objectives:

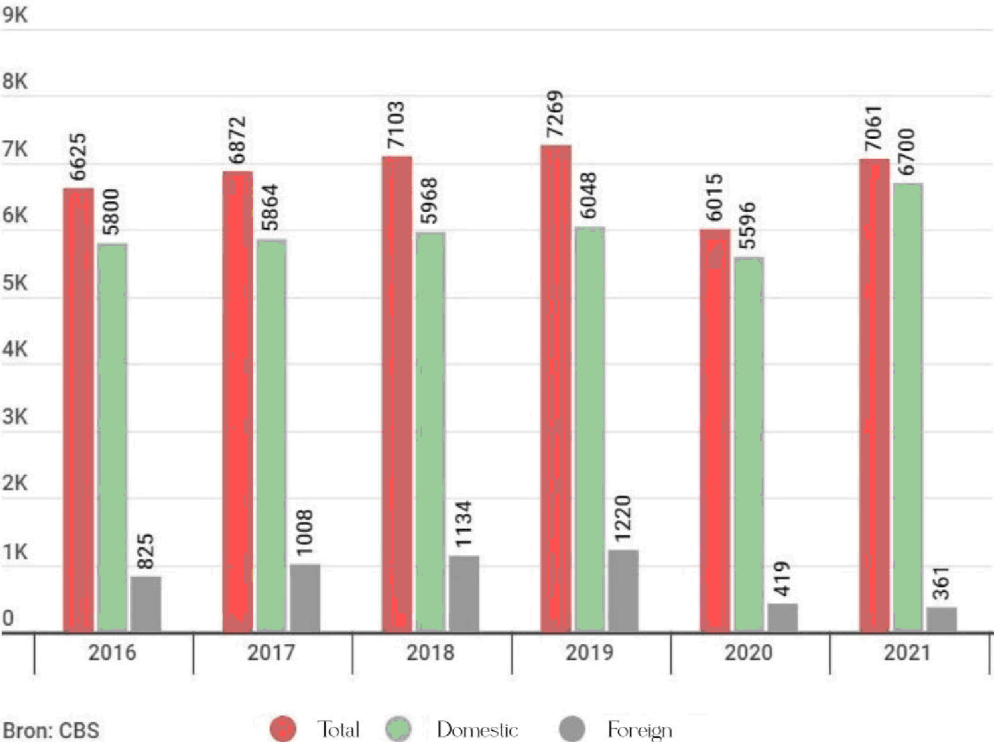
- **sustainability:** very strong demand for respect of the environment;
- **family styled shows:** children hold an important place within Dutch households and have a certain decision making power toward holidays;
- **need for independence:** throughout the resort, bungalows/tiny houses or even takeaway restaurants, should allow autonomy for the visitors;
- **active participation of the visitors:** not only do the Dutch want to watch but also take part in the show: **immersive shows will be enjoyed.**



CONFIDENTIAL

HOTELS & ACCOMMODATION

Number of nights in Drenthe (x1000)



A RETURN TO THE LEVEL OF THE 2019 RECORD YEAR

Last year, 17 million tourists spent a total of more than 7 million overnight stays in Drenthe. This is respectively an increase of 200,000 customers (+16%) and more than 1 million overnight stays (+17%) more than in 2020.

The number of overnight stays has almost returned to the level of the last pre-corona year (-3%), which means that Drenthe is doing better than the national level (-17%).

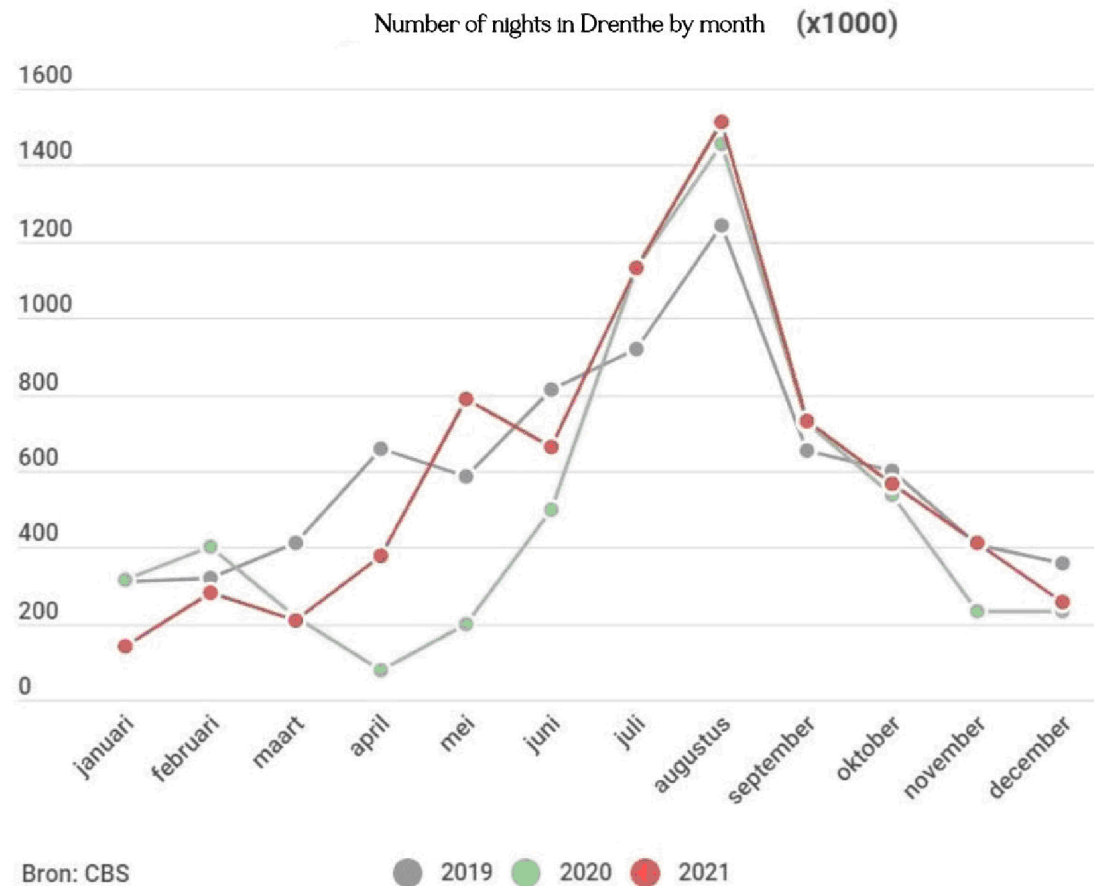
But the increase in the number of overnight stays in Drenthe is entirely due to the increase in the number of Dutch customers.

The number of national overnight stays has increased by 20% compared to the previous year. On the other hand, the number of overnight stays abroad fell by a further 14%.

The majority of incoming customers still came from Germany (55%), followed by Belgium (24%). However, the number of German overnight stays has fallen sharply in two years (-76%).

CONFIDENTIAL

HOTELS & ACCOMMODATION



A TOURIST SEASONNALITY FROM MAY TO OCTOBER

The declines of 2020 are to be put in perspective of the various lockdowns in the region.

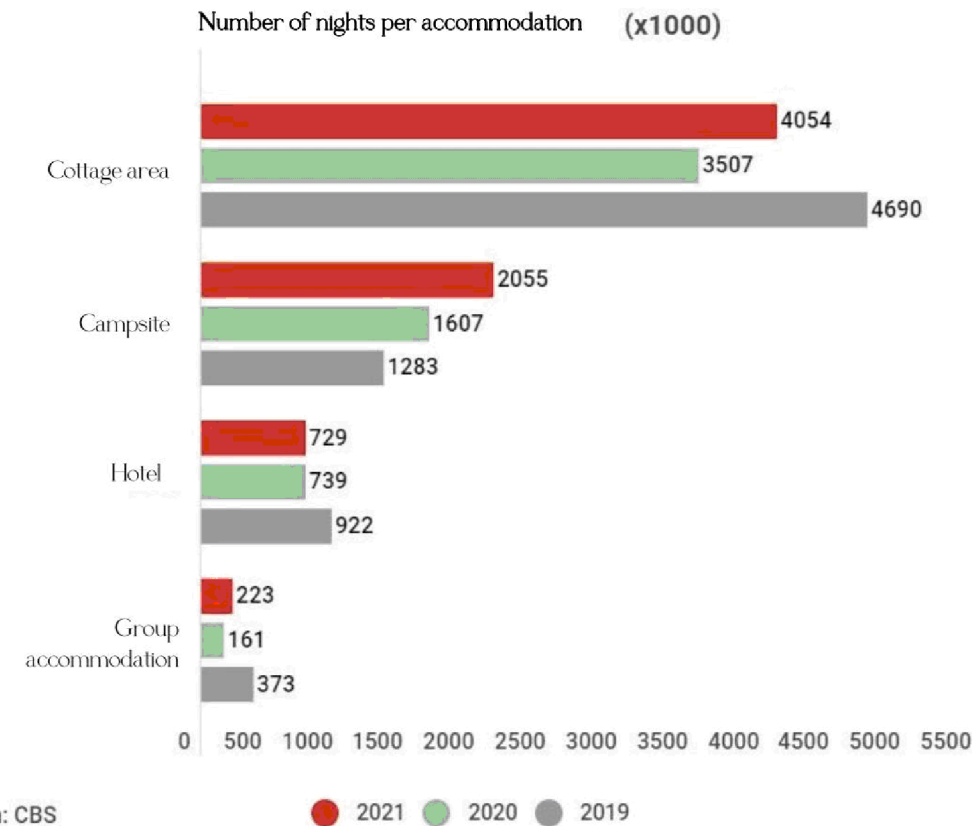
In 2020, the high season had already seen a considerably higher number of overnight stays than in 2019. This was still the case in 2021.

According to professionals in the sector, the year 2022 could break the records of 2019.

Tourists are there but focus on certain types of accommodation. Similarly, overnight stay figures for international tourists have not yet reached the records of 2019.

CONFIDENTIAL

HOTELS & ACCOMMODATION



MARKET RECOVERY

It is especially the campsites that have benefited from this tourist flow, in 2021, they received 23% more customers compared to 2020. But for hotels, and other group accommodation, the numbers are still lagging behind compared to 2019.

While globally in the Netherlands the most common place to stay is a hotel, accounting for 44% of the overnights, the trend in Drenthe is completely different with only 14% hotel stays.

Therefore, not only the average attendant would rather go camping (16%), but essentially, he would prefer booking a bungalow on a Holiday Park, which represents a whopping 65% of total overnights.

In 2021 the overall average length of stay for all accommodation in Drenthe was 4,2 nights.

CONFIDENTIAL

THE SPECIFIC CASE OF HOLIDAY PARKS

In the establishment of a theme park in the region, we notice that **the number of overnight stays is growing but is largely driven by Dutch tourists**. Many Dutch people continue to camp in their own country.

This is an **asset** because these tourists make up the major part of our target market.

However, the implementation of hotel facilities within the theme park should only be achieved when the park has reached a certain maturity as well as an all-inclusive visit of one day or more. The advantage **is that the Dutch tourists coming to Drenthe largely frequent holiday parks**. Naturally, Drenthe is criss-crossed with holiday parks in order to satisfy the demand.

	Number	Capacity	Booking Share (/Total)
Hotels	175	5 974	14 %
Camp Sites	244	67 103	16 %
Holiday Parks	95	29 036	65 %
Groups	97	4 571	5 %

HOTELS & ACCOMMODATION AROUND DRENTHE

HOTEL NUMBER IN DRENTHE & SURROUNDING AREAS

JULY 2019 (CBS SLA)		HOTELS	
REGIONS	Nbr HOTELS	Nbr ROOMS	Nbr BEDS
GRONINGEN	129	3072	6736
FRIESLAND	257	4884	11609
DRENTHE	175	2687	5974
OVERIJSEL	225	5176	11084
TOTAL	786	15819	35403
IN NETHERLANDS	3806	138546	303713
SHARE (N-NL)	21%	11%	12%

*data : marketingDrenthe report

With regard to the various accommodation within the Drenthe region, it is noted that the **number of hotels within Drenthe and in the surrounding regions represent only a very small percentage** in the Netherlands.

The number of **overnight stays in hotels in the region was 471,000** (excluding overnight stays related to business purposes). With a **total of 7,3 million overnight stays** made by domestic tourists in 2019.

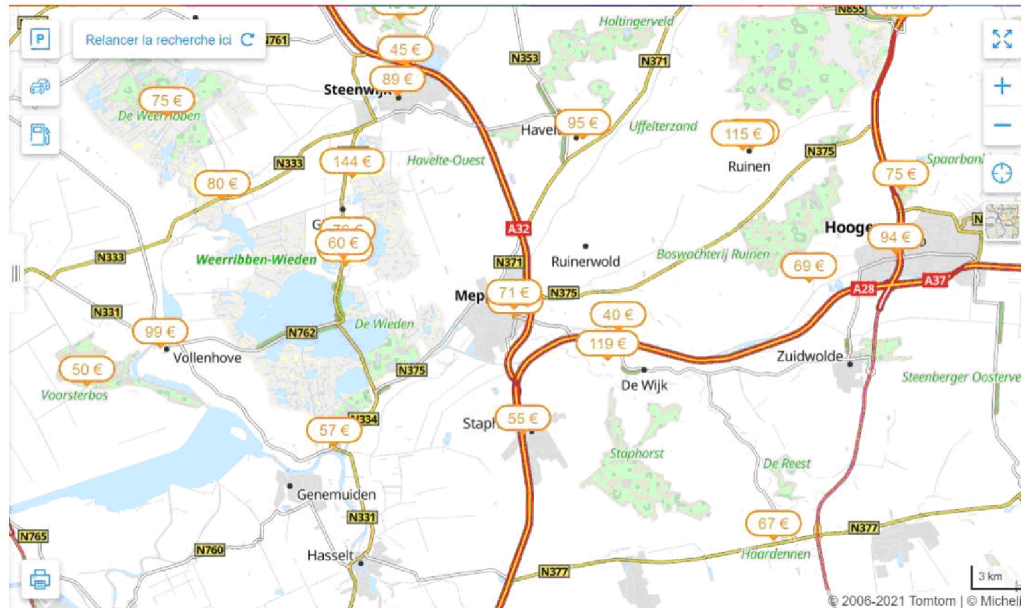
They therefore **represented only 6,5 % of the total overnight stays in Drenthe in 2019.**

Nevertheless, the **economic benefits are stronger** because the average price of a night at the hotel is much higher than other types of accommodation.

CONFIDENTIAL

HOTELS & ACCOMMODATION AROUND MEPPEL

HOTEL LOCATIONS & RATING



Rating : competitive hosting



Around Meppel :

- 32 hotels : *with ratings:*
- | | |
|------------------|-----------|
| 1 star or less : | 6 hotels |
| 2 stars : | 1 hotel |
| 3 stars : | 15 hotels |
| 4 stars : | 10 hotels |

Average price by night in high season : € 73

Average length of stay in 2021 : 1.7 nights

CONFIDENTIAL

HOLIDAY PARKS AROUND DRENTHÉ

CONCLUSION OF THE FEASIBILITY STUDY PHASE #1

3. ANALYSIS OF THE
COMPETITION : UPDATE

PuyduFou®

HOLIDAY PARKS IN DRENTHÉ & SURROUNDING AREAS

JULY 2019 (CBS SLA)		HOLIDAY PARKS	
REGIONS	Nbr PARKS	Nbr BEDS	
GRONINGEN	25	3796	
FRIESLAND	166	22728	
DRENTHÉ	95	29036	
OVERIJSSSEL	133	26260	
TOTAL	419	81820	
IN NETHERLANDS	1388	328809	
SHARE (N-NL)	30%	25%	

**data : marketingDrenthe report*

Holiday parks are a very important part of the tourist landscape of Drenthe and the surrounding areas. The Dutch greatly appreciate this type of accommodation and especially in regions where nature is predominant.

So, we see that the number of holiday parks within Drenthe and in the surrounding regions represents a larger percentage compared to the rest of the country.

The number of overnight stays in holidays parks & cottages in the region was more than 3.6 million in 2019.

With a total of 7.3 million overnight stays made by domestic tourists in 2019.

They therefore represented 50 % of the total overnight stays in Drenthe in 2019.

They represent the strongest competition in our target area.

CONFIDENTIAL

HOLIDAY PARKS AROUND MEPPEL

PUYDUFOU.

- 12 Holiday Parks

Ideally located next to tourist sites, the zone also benefits from the very appreciated Dwingelderveld National Park: walking and cycling trails, wild animals including rare birds and beautiful landscape.

Average length of stay in 2021: 4.7 nights.

CAMPSITES AROUND DRENTHE

CAMPSITES IN DRENTHE & SURROUNDING AREAS

JULY 2019 (CBS SLA)		CAMPSITES	
REGIONS	Nbr SITES	Nbr BEDS	
GRONINGEN	86	17280	
FRIESLAND	269	64338	
DRENTHE	244	67103	
OVERIJSEL	294	75447	
TOTAL	893	224168	
IN NETHERLANDS	2739	723994	
SHARE (N-NL)	33%	31%	

**data : marketingDrenthe report*

As in France, campsites are very popular with the Dutch population, and they are very numerous in the northern regions of the country.

So, we see that the **number of campsites within the Drenthe area and in the surrounding regions represent a larger percentage compared to the rest of the country.**

The number of **overnight stays in campsites in the region was 1,185 millions in 2019.**

With a **total of 7,3 million overnight stays** made by domestic tourists in 2019.

They therefore **represented 16,3 % of the total overnight stays in Drenthe in 2019.**

With their **very affordable prices** and high numbers, they **represent a strong competition in terms of accommodation in the region.**

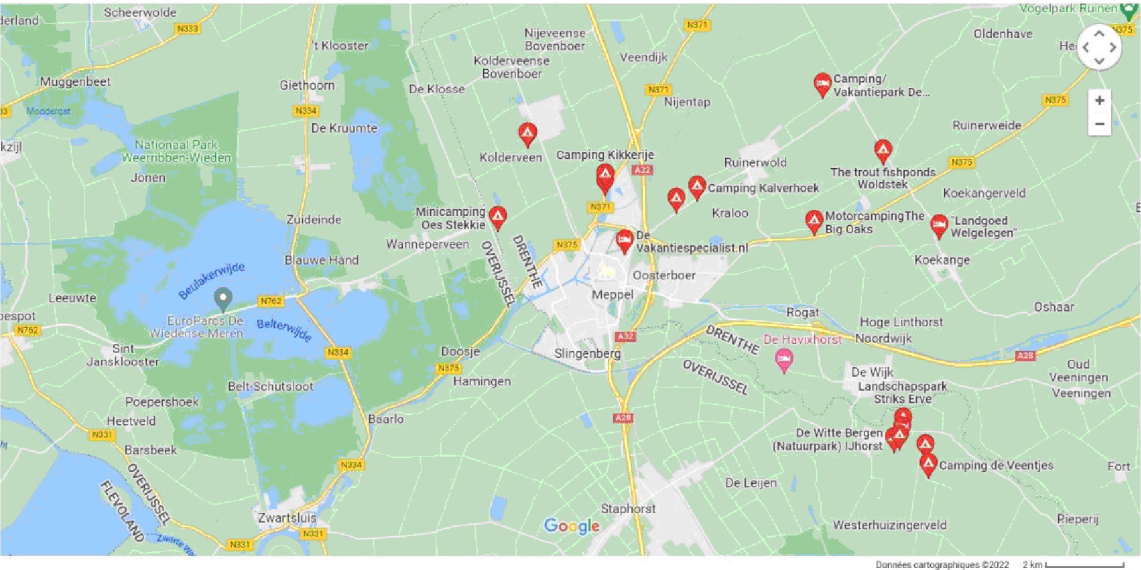
CONFIDENTIAL

CAMPSITES AROUND MEPPEL

Rating : competitive hosting



CAMPSITES LOCATIONS



Around Meppel :

- 18 campsites

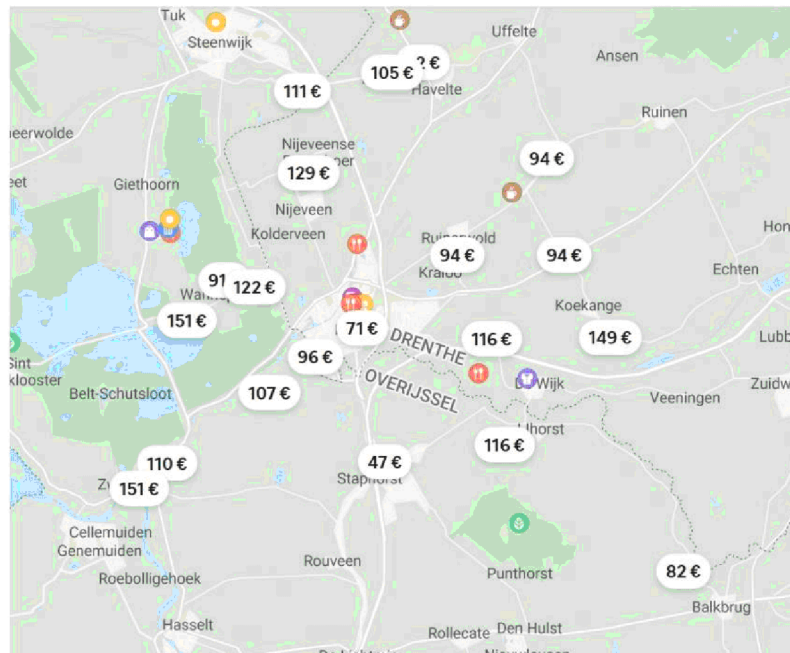
Average price per night in high season : € 23 to € 52

Average lenght of stay in 2021 : 6,4 nights

CONFIDENTIAL

AIRBNB AROUND MEPPEL

AIRBNB LOCATIONS



Rating : competitive hosting



Around Meppel :

- 84 Airbnb

Average price per night in high season : € 105

The area includes many Airbnb during the high season with prices that can satisfy modest households but also wealthy customers.

CONFIDENTIAL

OCCUPANCY RATES OF BED PLACES IN DRENTHÉ

BASED ON DATA FROM THE HORWARTH REPORT

- In 2019, occupancy rates reached 66%, which is similar to the Netherlands' average. It has steadily risen by 2% each year for the last 5 years.
- The average price is € 68, which is lower than the average, but has risen by 5% a year, and the profit per room even higher by 7%.
- The number of overnight stays in Drenthé has increased yearly by 2.7% in Drenthé between 2013-2018.
- The study concludes that the area will support another 200 rooms. According to CBS data, one room equates to, on average 2.2 beds. Construction plans are already under discussion.

Expected growth of hotel stays in Meppel, Woden at Westerveld,
in %

	Negative scenario	Middle scenario	Positive scenario
2020	-50%	-50%	-50%
2021	0,00%	50%	75%
2022	50%	30%	20%
2023	25%	5%	3,50%
2024	5,00%	2,70%	3,50%
2025	2,00%	2,70%	3,50%
2026	2,00%	2,70%	3,50%
2027	2,00%	2,70%	3,50%
2028	2,00%	2,70%	3,50%
2029	2,00%	2,70%	3,50%
2030	2,00%	2,70%	3,50%
Average	0,90%	1,90%	2,90%
Total.	10,40%	22,90%	37,60%

Data : Horwarth HTL

CONFIDENTIAL

PARTIAL CONCLUSION

TOUGH COMPETITION FOR ACCOMODATION

There is an existing established accommodation presence around Meppel, especially regarding holiday parks. The area has long been visited by tourists who seek peace and quiet with their families.

Nevertheless, the tourist situation in the region is constantly evolving. According to various reports and studies mentioned above, there is a good probability that demand will increase in the coming years (minimum 10% for pessimistic scenarios).

Considering the foresaid parameters, tourism habits support the postulate that a classic hotel offer is not viable but there is still some room for a major player like Puy du Fou in Drenthe, and maybe for a concept of historical, theme, holiday park.

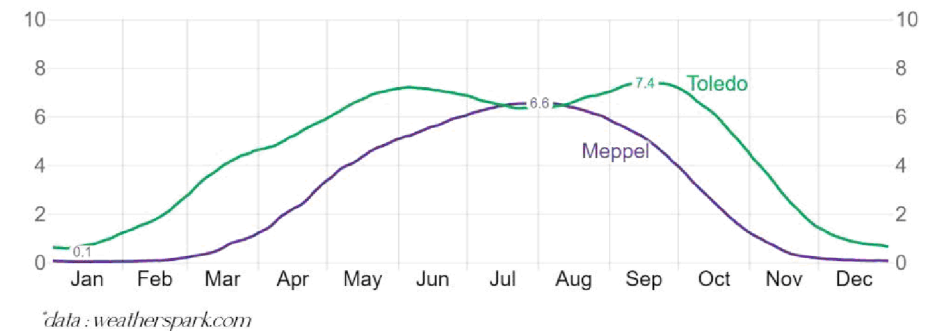
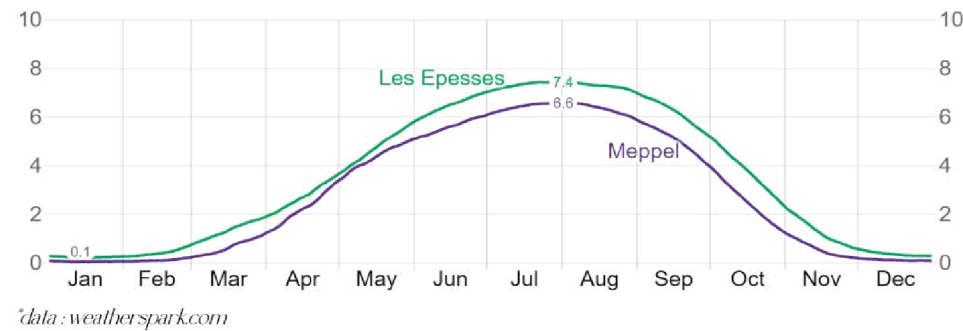
Dutch people tend to stay in these bungalows for quite a while (4+ nights) not only visiting the place where they are, but also the surroundings, using their accommodation as a central hub. Our accommodation offer could be part of this trend, so a Puy du fou park in Meppel would not be obliged to offer an experience of several days to create an accommodation offer.



CONFIDENTIAL

SEASONALITY

TOURISM SCORE IN MEPPEL COMPARE TO PUY DU FOU FRANCE & ESPANA



BEST TIME OF YEAR FOR A VISIT

The tourist season in Meppel follows the same trend as that of Les Epesses for Puy du Fou France, with a lower index. For Puy du Fou España, in Toledo, the tourist season intensifies before and after the period of high temperatures.

The best time of year to visit Meppel for general outdoor tourist activities is from late June to late August, with a peak period in the first week of August. And, according to Dutch tourist data, foreigners are more likely to come in April and July. Likewise, the holiday week in October is also interesting for the last opening days.

An opening from April to October with a high season from June to August is preferred. With priority on indoor shows so that the unpredictability of the weather does not jeopardize the visitor's experience.

PARTIAL CONCLUSION

A SEASONAL OPENING IS RECOMMENDED

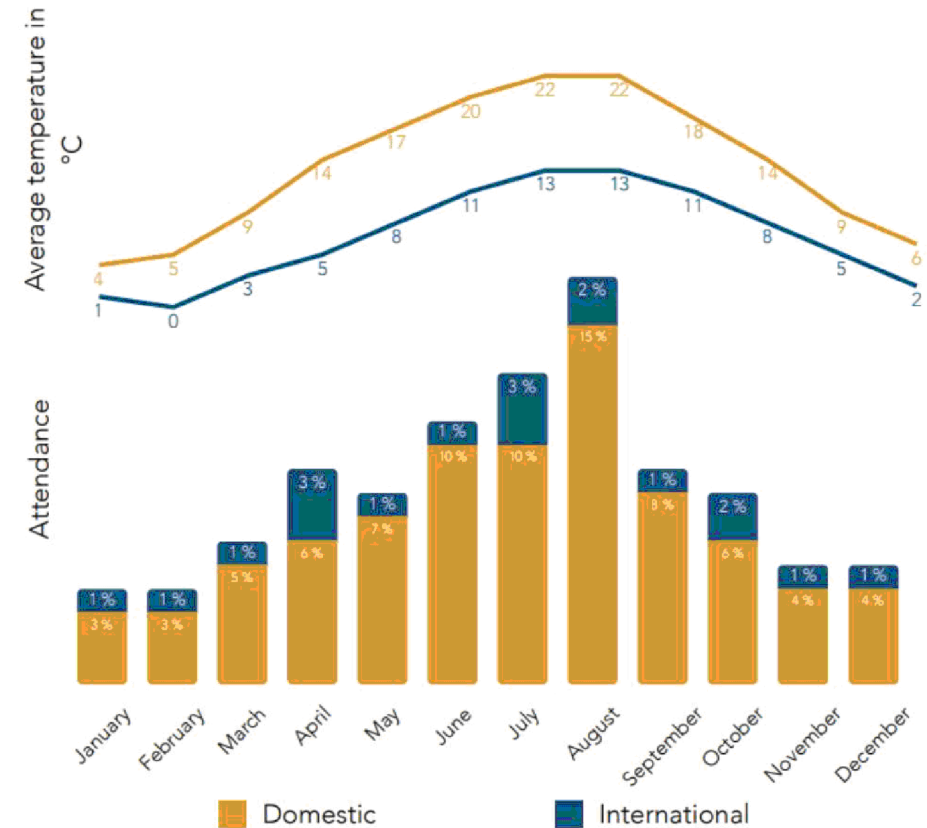
Although Efteling is open every day of the year, this is not the case for all theme parks, big or small. Some parks like Toverland only open certain indoor areas during the winter months.

Many Dutch parks close completely in winter, due to the weather conditions, but also because of the tourist seasonality. This is the case of the Puy du Fou parks in France and Spain.

Puy du Fou France is open about 180 days per year. Puy du Fou España is open about 175 days per year.

The Puy du Fou project in Meppel, an opening of 150 days during the year, from April to October (with off-peak periods) would be the most profitable.

The opening period will increase, at the same time as the annual attendance. And will reach a maximum of 175 opening days per season.



*domestic & international overnights attendance in Dutch tourism

CONFIDENTIAL



DOING BUSINESS IN THE NETHERLANDS

1. BUSINESS CLIMATE
2. INFLATION
3. DEMOGRAPHY
4. LABOUR MARKET & EMPLOYMENT
LAW
5. BUSINESS CLIMATE IN DRENTHE
6. LABOUR MARKET TENSIONS

I. BUSINESS CLIMATE.

RISK ASSESSMENT & BUSINESS CLIMATE



**Coface rates for Netherlands in 2021*

A ROBUST ECONOMY

The Netherlands benefit from a **dynamic and resilient economy**. The business climate in the Netherlands is also reliable, strong and internationally focused. The advanced IT-infrastructure and logistics, the supportive corporate tax structure and the strategic location, make the Netherlands ideally situated for businesses.

The **economy remains very sensitive to the good health of the European economy** and especially to that of Germany. The current risk for the country stems from its large private household debt (102% of GDP) as well as its exposure to European gas prices.

INFLATION & LABOUR MARKET

Although Dutch people are considered as skilled and hardworking people, **the main weakness remains the lack of manpower**. High inflation will also significantly reduce household purchasing power and could even lead to a temporary reduction in consumer spending, despite very strong savings during the last two years of the pandemic.

They are expected to get some support from the government, which has been announced a one-time energy allowance for low-income households.

CONFIDENTIAL

RISK ASSESSMENT & BUSINESS CLIMATE

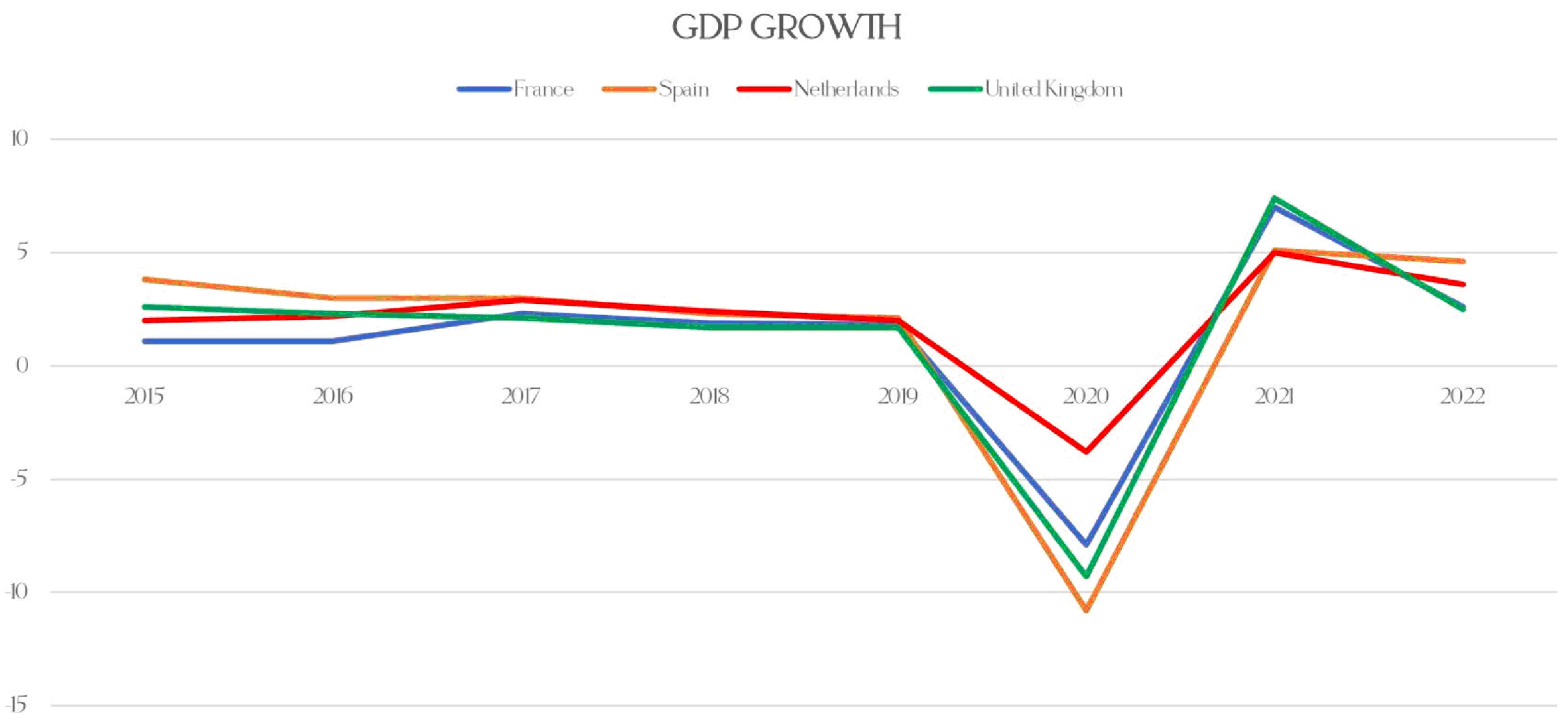
NETHERLANDS	2019	2020	2021 (e)	2022 (f)
GDP growth (%)	2.0	-3.8	5.0	3.6
Inflation (yearly average, %)	2.6	1.3	2.7	10.0
Budget balance (% GDP)	1.7	-4.2	-4.4	-3.1
Current account balance (% GDP)	9.4	7.0	9.5	9.2
Public debt (% GDP)	48.5	54.3	55.1	54.1

Coface rates for Netherlands in 2021

(e): Estimate (f): Forecast

CONFIDENTIAL

RISK ASSESSMENT & BUSINESS CLIMATE



The Netherlands has outperformed most European countries.

CONFIDENTIAL

RISK ASSESSMENT & BUSINESS CLIMATE

A PROSPEROUS ECONOMY WITH A NEW YEAR OF PUBLIC DEFICIT

The Netherlands' economy is **prosperous and open**, and **heavily depends on foreign trade**.

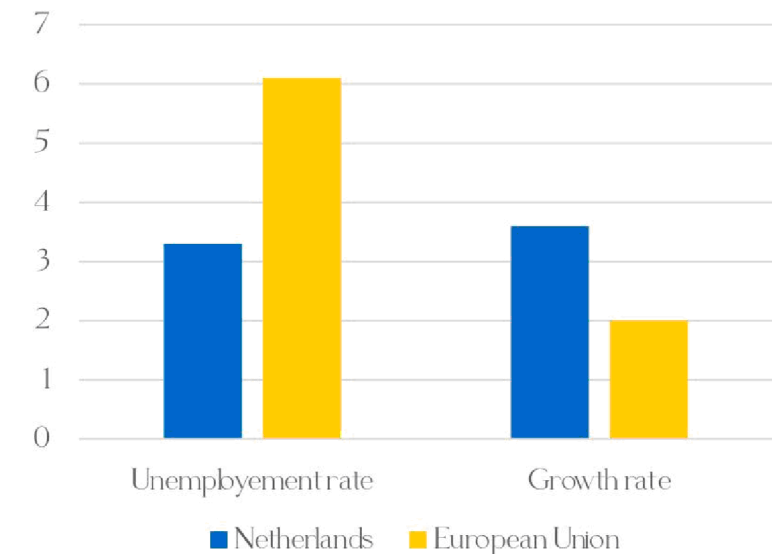
The economy is noted for stable industrial relations, fairly low unemployment and inflation, a sizable current account surplus and an important role as a European transportation hub, Rotterdam, the biggest port in Europe, and Amsterdam with one of the biggest airports in European Distribution Transport.

The Netherlands has an international focus, **a great physical and digital infrastructure** and the majority of its inhabitants speaks English.

2022 will be the third consecutive year with a notable public deficit in the Netherlands. The deficit is expected to decline thanks to the increase in income tax due to the continued economic recovery, as well as a reduction in COVID-19-related spending, as most ended in June 2022.

Even new measures related to energy prices should not change the improvement in public finances. As a result, the **public debt ratio is expected to fall and to remain limited**.

Data for T1 2022, in %



data: Eurostat 2022

CONFIDENTIAL

II. INFLATION.

THE INFLATION

INFLATION RATES IN NETHERLANDS

9.4 % inflation expected for the Netherlands in 2022

The Netherlands' annual inflation rate slowed to a four-month low of **8.6 % in June 2022** from 8.8 % in the previous month, amid softer rises in energy prices (83.5 % vs 105 % in May).

For **July 2022**, inflation raised to **10.3%**.

Prices continued to increase for food, transport, furnishings and household equipment, recreation and culture.

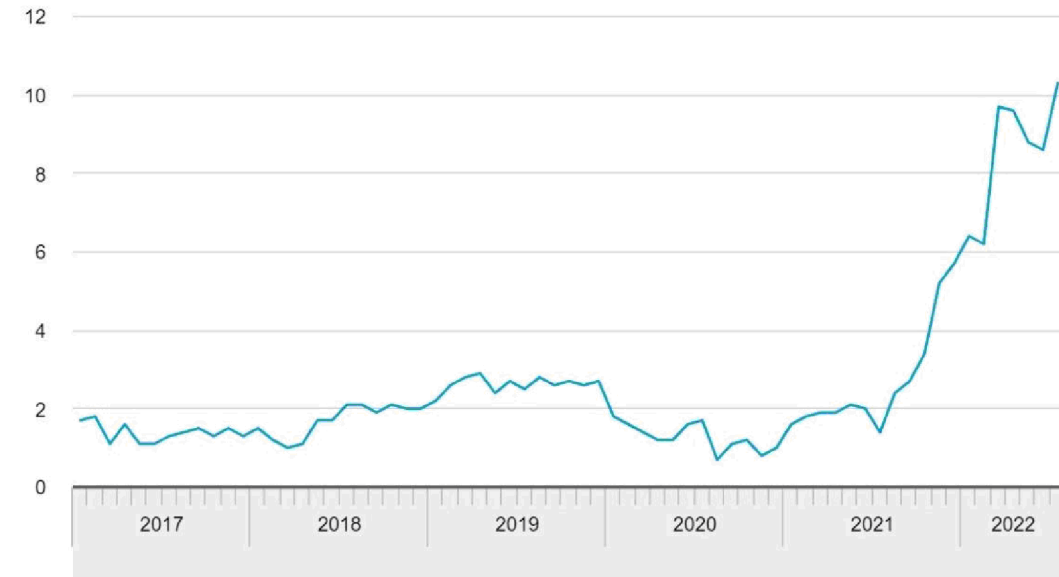
In the Netherlands, **the most important categories** in the consumer price index are :

- housing, water, electricity and gas (24.5 % of the total weight)
- transport (11.6 %)
- food and non-alcoholic beverages (11.3 %).

The index also includes recreation and culture (10.3 %).

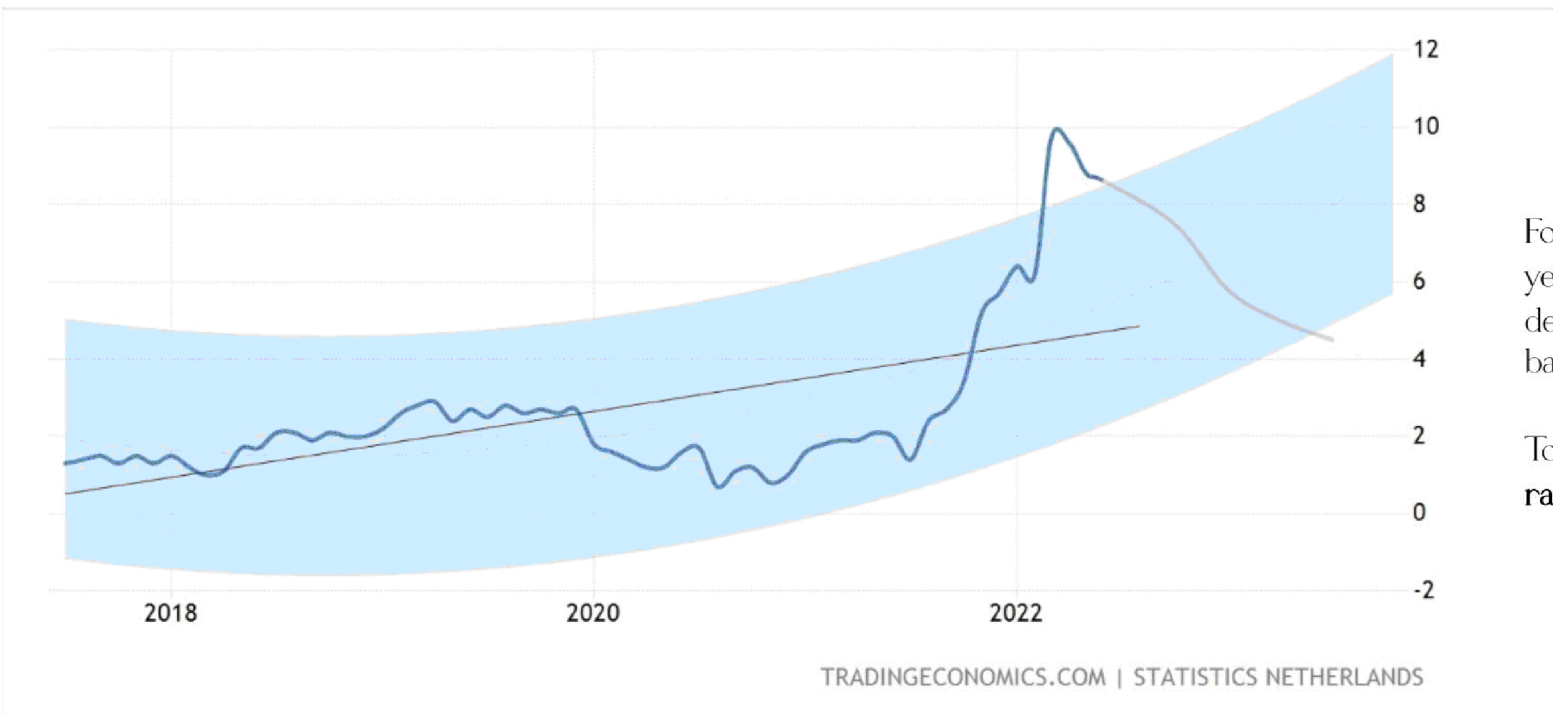
Consumentenprijsindex (CPI)

% verandering t.o.v. een jaar eerder



CONFIDENTIAL

INFLATION FORECAST



Country	Last		Q3/22	Q4/22	Q1/23	Q2/23
Netherlands	8.60	Jun/22	7.5	5.8	5	4.5

Forecasts of the inflation rate in the coming years are now **subject to debate**. Inflation will depend on the decisions of the various central banks and the evolution of conflicts and crises.

Today, the data on the **evolution of the inflation rate in the Netherlands** are rather optimistic.

CONFIDENTIAL

III. DEMOGRAPHY.

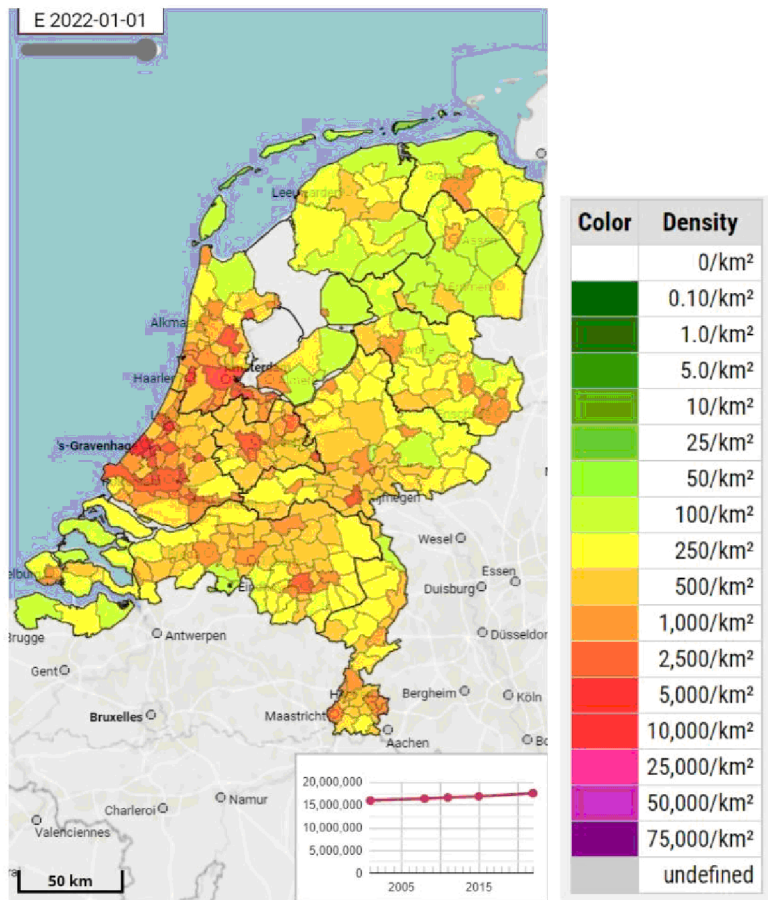
DEMOGRAPHICS

THE NETHERLANDS IS A SMALL, DENSELY POPULATED COUNTRY IN ONE OF THE MOST ECONOMICALLY IMPORTANT EUROPEAN DELTAS

The total Dutch working population is 13.1 million with a total labour force of 9.3 million people. The Dutch labour market is experiencing aging as the total population gets older and there are relatively fewer young people.

The lack of a labour force in relation to the number of job vacancies is among the highest in Europe. And is a major challenge for any company wishing to settle in the country. The difficulties associated with the lack of manpower should not be ruled out.

NETHERLANDS - population density 2022



*data : citypopulationnetherlands, 2022

IV. LABOUR MARKET & EMPLOYMENT LAW.

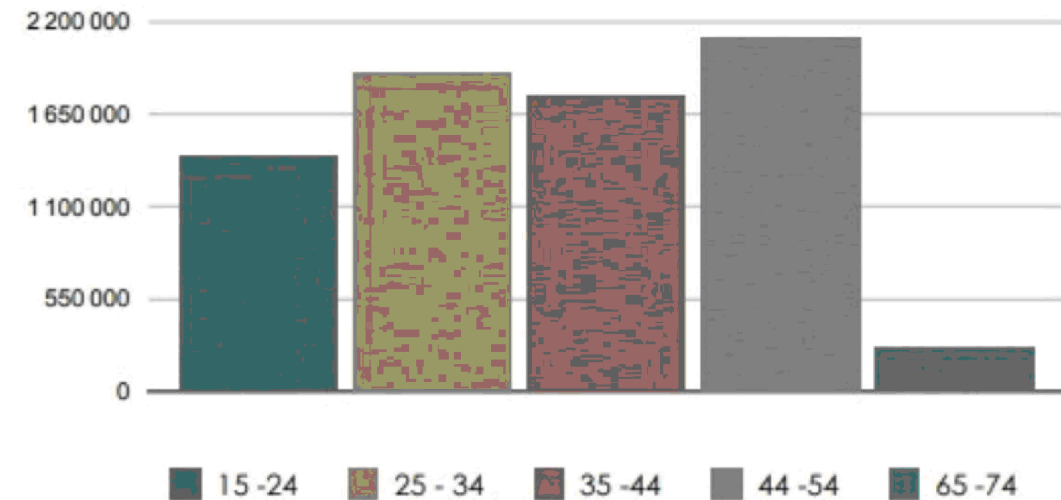
LABOUR MARKET IN THE NETHERLANDS

HIGH POPULATION DENSITY BUT AGING

One of the main characteristics of the Netherlands population is **its aging trend**: the proportion of people aged 65 and older is 16% in the Netherlands. It is lower than the European average (17%) and the German and Italian average (both 21%).

The percentage of people aged 65+ in the Netherlands is expected to increase to 26% in 2035.

Labour Force: Age (2020)



CONFIDENTIAL

LABOUR MARKET IN THE NETHERLANDS

A WELL-EDUCATED POPULATION

The Dutch workforce is **highly educated, productive, diverse and multilingual**. 90% of the Dutch population is fluent in English and has some of the best English Second Language skills in the world.

The Netherlands ranks high for its **digital skills and outpaces many other European countries when it comes to technology adoption**. In fact, half of the Dutch population (aged 16 to 74 years) has above basic overall digital skills, versus an average of 33% in the Europe.

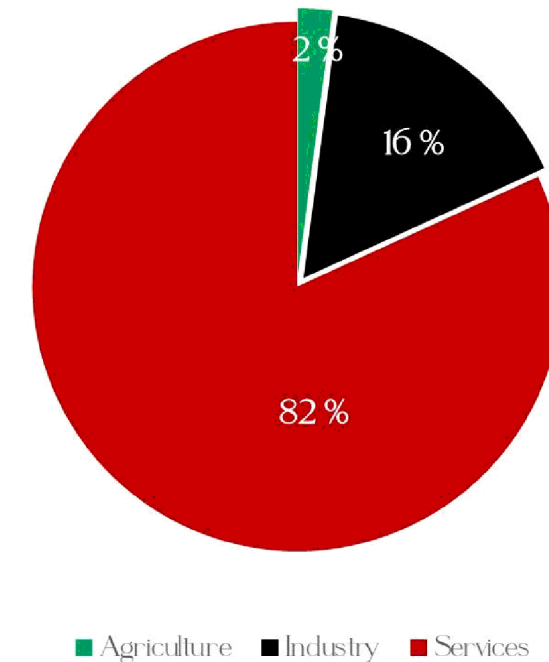
AVAILABLE WORK FORCE

As explained above, **the lack of manpower is felt in all sectors of the Dutch economy**. But the service sector is the 'most spared'.

And this tends to increase over time due to the aging of the population.

Finding actors for our shows might be a challenge.

EMPLOYMENT BY SECTOR



CONFIDENTIAL

EMPLOYMENT LAW

WAGES

The legal minimum wage in the Netherlands is revised every January 1st and July 1st by the Dutch Labour Law. The wage is based on **a full working week, which can range between 36 to 40 hours per week.**

By law, everyone working in the Netherlands between the ages of 15 and state pension age is entitled to the Dutch minimum wage and a holiday allowance. The actual **minimum wage in the Netherlands is € 1684 gross per month** on a full-time basis.

The **Holiday allowance must be at least 8%** of the employee's gross yearly wage. This includes overtime, performance premiums, any commissions, supplements for working unsocial hours and payment of Bank Holidays. Holiday allowance is not due over expenses and profit distribution.

Average income in the Netherlands, adjusted for household wealth, is in the end relatively high, allowing for a high purchasing power and a comfortable standard of living.

COMPARISON MEDIAN NET INCOME PER YEAR IN EUROPEAN COUNTRIES

In €	Median Net Income 2022	GPD Per Capita GPP) 2022
Germany	16 646	56 839
Italie	13 014	45 177
France	16 185	50 380
Netherlands	16 948	60 549
Belgium	15 966	55 654
Spain	11 643	42 964
United Kingdom	14 614	49 316

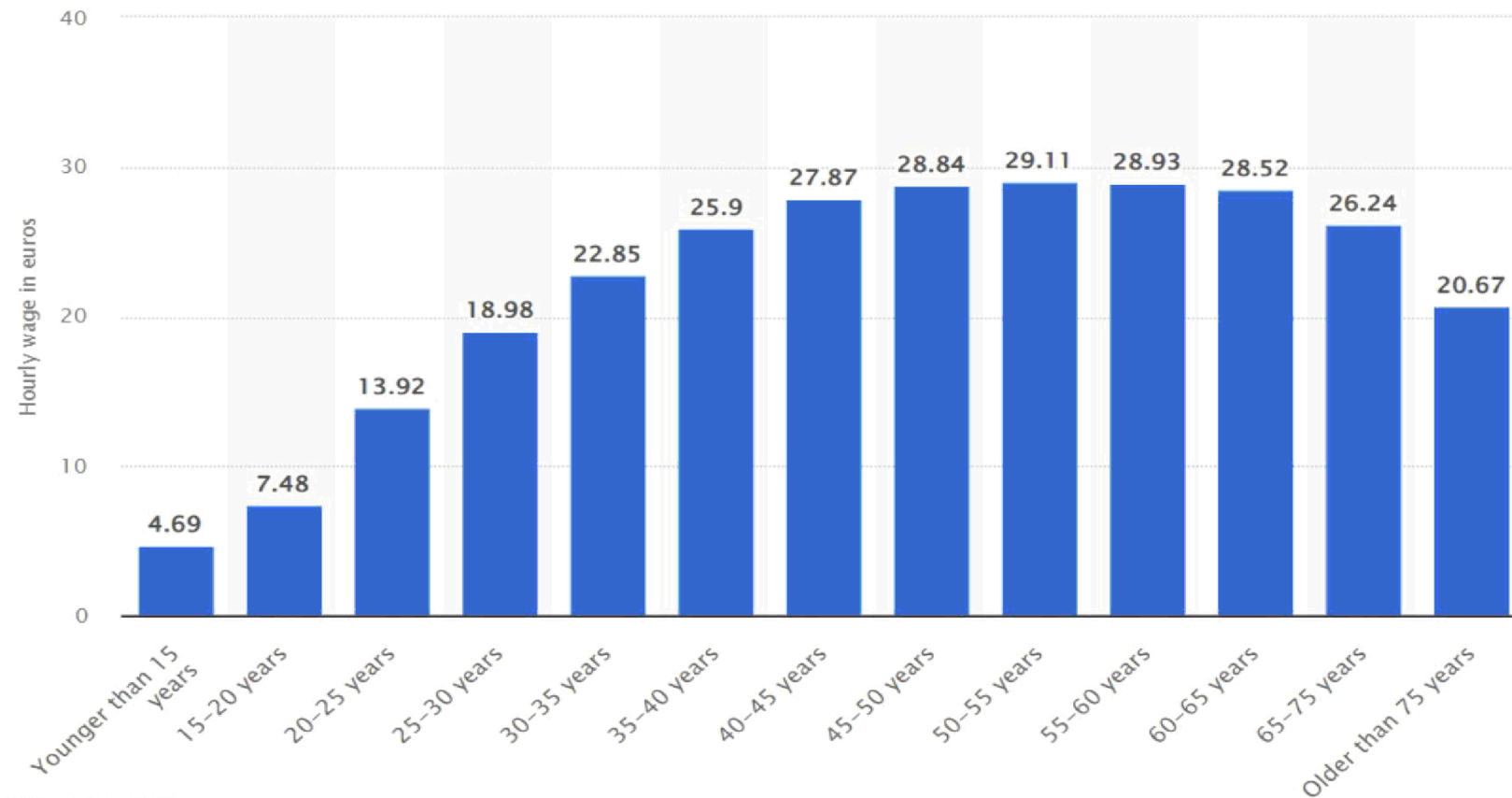
CONFIDENTIAL

MEDIAN INCOME IN 2021

According to the Dutch Centraal Planbureau (CPB), in 2021 the median gross income for a person working in the Netherlands is € 36.500 annually or € 2.816 gross per month. This comes down to a net income of € 2.175 per month.

EMPLOYMENT LAW

AVERAGE HOURLY WAGE IN THE NETHERLANDS IN 2021, BY AGE (in €)



data : statista 2021

CONFIDENTIAL

LABOUR COSTS

Labour plays a major role in the functioning of an economy.

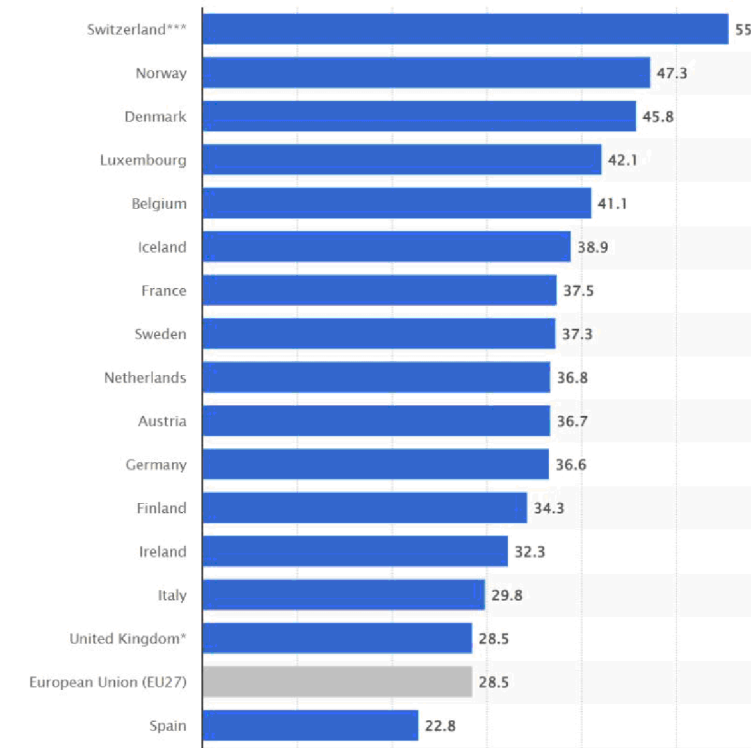
From the point of view of businesses, it represents a budget (labour costs) that includes not only the wages and salaries paid to employees but also non-wage costs, mainly social contributions payable by the employer.

Wages, labour costs and salaries in the Netherlands are in the top tier, when compared to other European countries.

According to the Eurostat Statistics institute figures, the **average hourly labour budget in the Netherlands is about € 36.80 (2020).**

In 2020, taking into account the family benefits, the tax wedge for the average single worker in the Netherlands was 36.4 % while the OECD average tax wedge was 34.6 % (2019, 35.0 %). The Netherlands had the 20th highest tax wedge among the 37 OECD member countries, occupying the same position in 2019.

AVERAGE HOURLY LABOR COST IN EUROPEAN COUNTRIES
2020, (in €)



*data : statista 2021

CONFIDENTIAL

FISCAL FRAME

ATTRACTIVE FISCAL FRAME FOR COMPANIES

The Netherlands is one of the most attractive of the developed countries in Europe to establish a company. It is advantageous when it comes to taxes on commercial property, the cost for electricity and corporate tax. The **corporate tax in 2021** is **15 %** up to a taxable amount of €395,000 and **25 %** as of € 395,000.

THE DUTCH VAT SYSTEM

VAT rates are comparable to other European countries. The **normal VAT rate in the Netherlands is 21 %**. For certain goods and services, a lower rate of 9 % applies, e.g. for food, non-alcoholic drinks, medicines, haircuts, bike repairs, etc. Mainly export is subject to a 0% tax rate. Certain transactions are exempt from VAT. This includes for instance educational services, health care services and various financial services.

COMPARISON OF TAX RATES IN 2021

Country	Corporate income tax rate	VAT standard rate
The Netherlands	25 %	21 %
Ireland	13 %	23 %
Germany	16 %	19 %
Czech Republic	19 %	21 %
Poland	19 %	23 %
Sweden	21 %	25 %
Italia	24 %	22 %
Austria	25 %	20 %
Spain	25 %	21 %
France	32 %	20 %

CONFIDENTIAL

LAW ON THEATER EMPLOYMENT



The current CAO Drama & Dance has a duration of two years and runs from 1 January 2020 to 31 December 2021.

The Collective Labour Agreement has major differences on a number of points from what is stated in Dutch employment law. Which are more favorable.

The two most important ones are :

- the maximum number of consecutive temporary contracts
- paid leave and holidays.

THE CAO DRAMA & DANCE

CONTRAT OF EMPLOYMENT

As the Puy du Fou park is not open all year round, we like to use seasonal contracts for our employees. The CAO does not provide rules for contracts other than 'contracts for (in)definite period' or 'on call' contracts. On the other hand, the CAO does offer an exception to the law on the flexibility of the maximum number of consecutive temporary contracts.

Dutch law :

The Dutch law 'Arbeidsmarkt in Balans' provides a maximum of 3 fixed-term contracts for a total maximum duration of 24 months, including the intervals, shorter than 6 months, between contracts.

CAO Drama & Dance :

A maximum of 15 fixed-term contracts for a total maximum duration of 36 months, including the intervals, shorter than 3 months, between contracts

LAW ON THEATER EMPLOYMENT

• PAID LEAVE AND HOLIDAYS

Puy du Fou operates 7 days a week during the show-season. This can be a challenge with respect to paid leave and holidays which are considerably more in the CAO drama and dance than in the law.

Dutch law:

Dutch employees are granted a basis of 20 days a year as paid leave.

CAO Drama & Dance:

In the case of a full contract of employment, employees are entitled every year to at least 104 weekend days or compensation of those days, 27 holiday days, 12 ATV days and a maximum of 7 public holiday days, in so far as they fall on a working day.

• WORKING HOURS AND REST PERIOD

Puy du Fou operates its shows in various time schedules depending on the time of the season. In high season shows can be played 5 times a day with long working hours per day.

Dutch law:

Dutch employees may work a maximum of 12 hours per shift and a maximum of 60 hours per week.

CAO Drama & Dance:

The employer will organise the work in such a way that the employee does no more than 12 hours' work per shift, followed by an unbroken rest period of at least 11 hours, whereby the rest period may be reduced to no less than 8 hours no more than 10 times per year and 4 times per period of 4 consecutive weeks

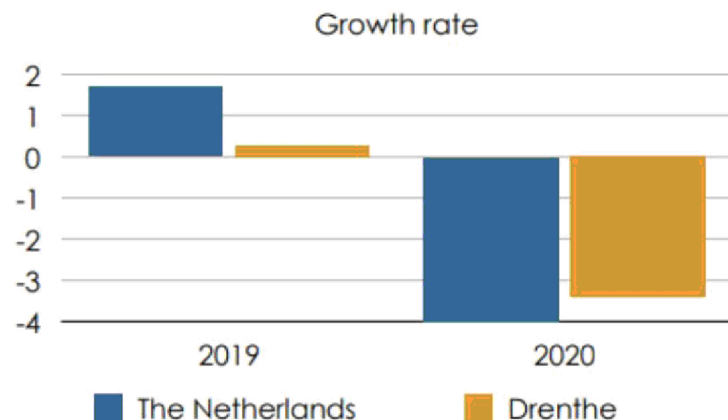
V. BUSINESS CLIMATE IN DRENTH.

CONFIDENTIAL

ECONOMY IN DRENTH

The socio-economic profile of Drenthe can be highlighted using various indicators. For instance, in 2018, the regional gross domestic product (GDP) of Drenthe was €15.1bn, or roughly 19 % total Dutch GDP (Eurostat, 2020). Recent years have seen **little growth of the regional GDP**, with a reported increase of **1.8 % in 2017 and in 2018**, which was **below national average** growth rates of 2.9 % and 2.6 % respectively (CBS, 2020).

Overall, Drenthe has a much less dynamic economy and a poorer population than in the rest of the Netherlands

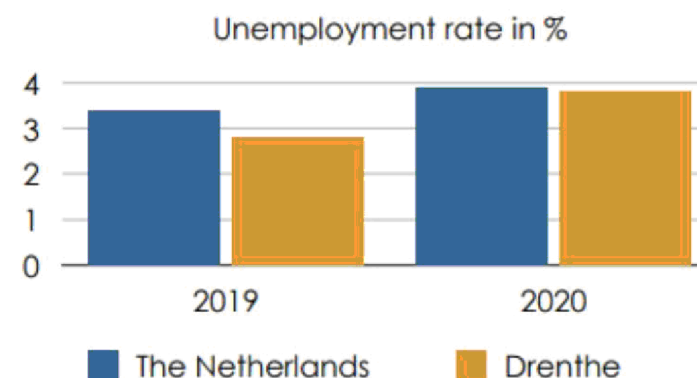


The **rate of employment** in Drenthe strongly **varies per economic sector**.

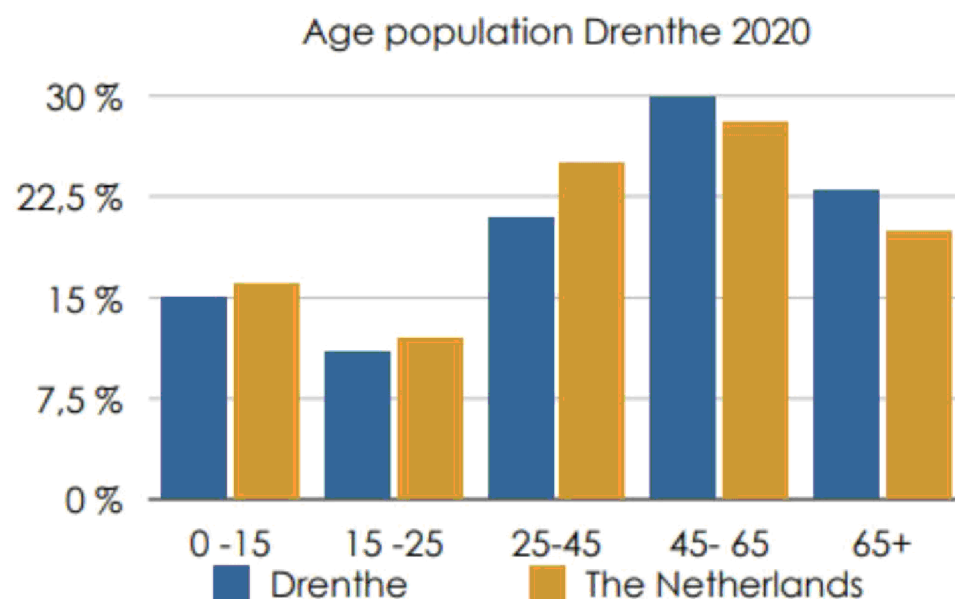
Economic **activities are mostly concentrated in the Zuidas-region**, which runs from the city of Meppel to Emmen.

In terms of unemployment, Drenthe has the second lowest figure of the Netherlands.

The **unemployment rate in 2019 was 2.8 %** which is below the Dutch average (3.4 %) and the EU average (6.3 %) (Eurostat, 2020).



DEMOGRAPHY OF DRENTH



POPULATION

As of January 1, 2020, the Netherlands had 17.4 million inhabitants (Statistics Netherlands, 2020a). **Drenth, with more than 492,000 inhabitants, is the smallest province in the North.**

The population density in Drenth is 187 inhabitants per km² a lot lower than rural (510 per km²). Drenth is the province with the smallest population density in the Netherlands.

Drenth is experiencing **rejuvenation and aging**. This means that there are relatively fewer and fewer young people and more and more elderly people. The percentage of Drenths aged 65 and older has risen sharply to over 23%. The share of young people in the population is roughly the same as for the whole of the Netherlands, but the number of older people is considerably higher.

CONFIDENTIAL

POPULATION OF DRENTHÉ

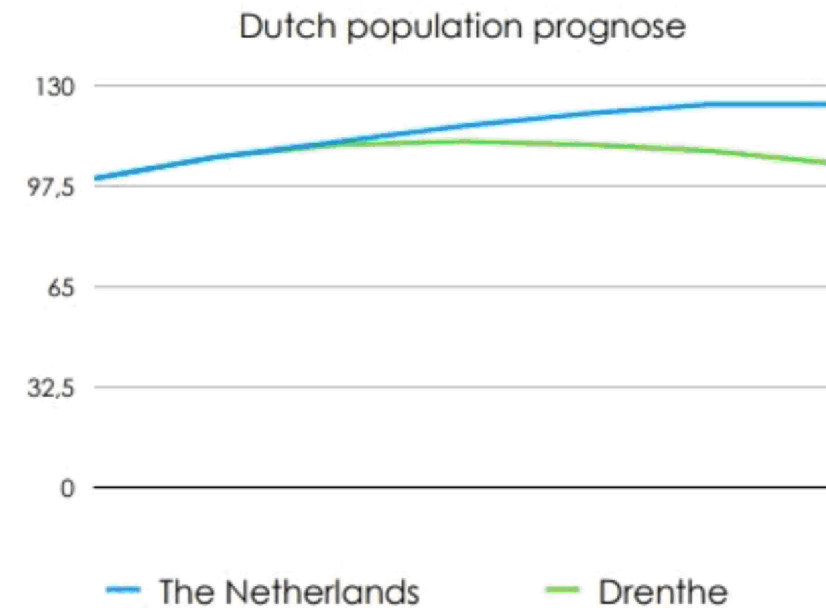
A STABLE POPULATION

Drenthé is **trend-wise ahead of the rest of the Netherlands**, where shrinkage and aging are also an issue, but less prominent. This is related to the fact that fewer people in Drenthé live in a urban environment.

The trend of **fewer young people and more elderly living in Drenthé** will continue in the future.

Population shrinkage in Drenthé is therefore expected between 2020-2050 (-3%). A growth of 7% is still expected for the whole of the Netherlands.

The potential labour force (residents aged 15-75) is expected to shrink by 14% in the North between 2020-2050. Nationally, a decrease of 4% is expected.



Note: The graphic shows the relative population development, taking the size of the population in 1990 as the starting point.

LABOUR MARKET IN DRENTHÉ

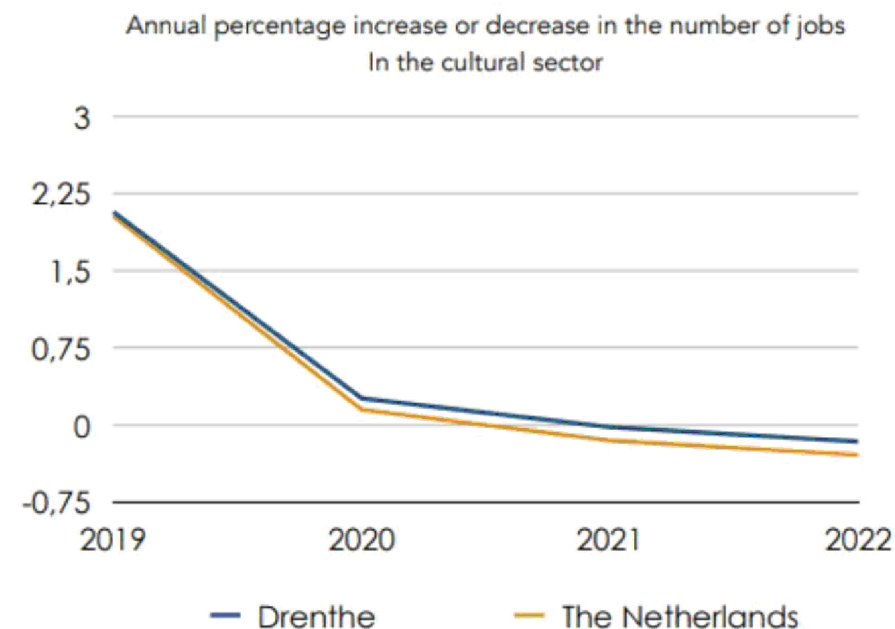
The Drenthé labour market is **mainly to be found in the healthcare sector**, trade and industry. Almost half of all jobs can be found in these three sectors.

The **leisure sector represents approximately 7%** of employment and is an important contribution to the Drenthé economy.

In 2019, 15,860 jobs in Drenthé were allocated to the leisure industry. Of which 1,890 jobs were in culture, recreation and entertainment (11.9%) (data : *marketingdrenthe*). Figures for the specific performing arts sector are not available.

Recent figures for 2020 have not been published yet, but the pandemic has clearly reduced this number as this sector was an important casualty.

The province of Drenthé has made a forecast of the annual percentage increase or decrease in the number of jobs in culture, recreation and entertainment which can be seen in the following graphic.



CONFIDENTIAL

VI. LABOUR MARKET TENSIONS.

LABOUR MARKET TENSIONS

A TENSE SITUATION IN THE NETHERLANDS

The number of jobs is increasing by almost 15,000 every month. During this period, the number of unemployed decreases by 10,000 people.

According to the CPB, the number of vacancies is expected to increase from 1.1 million to 1.2 million per year in 2021 and 2022. Beyond that, economic growth will slow, and the number of job vacancies will fall slightly to about 1 million per year.

Labour market tensions occur in a wide range of occupations. The demand for personnel in service professions (including cooks and waitresses in the restaurant industry) had been sharply reduced by Corona, but it has now been reversed to such an extent that staff shortages can again be counted.

In the Netherlands, 33.6% of companies are unable to fill employee vacancies.



CONFIDENTIAL

LABOUR MARKET TENSIONS

AN EVEN MORE TENSE SITUATION IN THE DRENTHÉ REGION

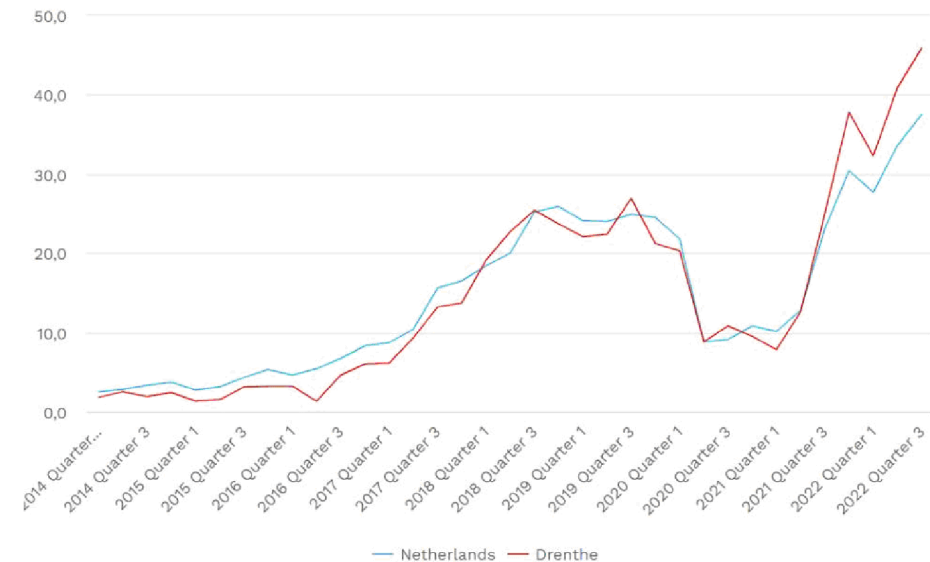
At the end of 2019, the tension in the labour market in Drenthé and the South West of the Drenthé region was at its peak. For many occupations, many positions were vacant and with few suitable candidates.

Today, this tension is even stronger than at the end of 2019, due to the strong growth in the number of vacancies. At the beginning of the second quarter of 2022, as many as four out of ten Drenthé entrepreneurs were understaffed. A year earlier it was 15%.

We should also be bear in mind that the situation in the regional labour market is difficult to predict in the medium term. The economic situation can change very quickly in one direction or the other.

The labour shortage is hampering almost a third (40.9%) of Drenthé's businesses. And will have to be seriously taken into consideration in the project to create a theme park in Meppel.

LABOUR SHORTAGES, COMPANIES WITH OBSTACLES (%), DRENTHÉ



Data: CBS

CONFIDENTIAL

FOCUS : FARMERS PROTESTS IN THE NETHERLANDS

A TENSE SOCIAL SITUATION

Protests by farmers denouncing the law to reduce the country's nitrogen emissions have been sweeping across the country for the past few months. The Netherlands being one of the world's largest exporters of agricultural products, this law could lead to the closure of 30% of Dutch livestock farms.

These demonstrations were joined by the country's fishermen and supported by a part of the general population.

This tense social situation could worsen if inflation rises. Similarly, Laws related to the reduction of emissions could lead to the impoverishment of part of the agricultural population, and lead to new demonstrations.



CONFIDENTIAL

CONCLUSION

KEY FACTORS TO CONSIDER FOR A PUY DU FOU PARK TO BE VIABLE



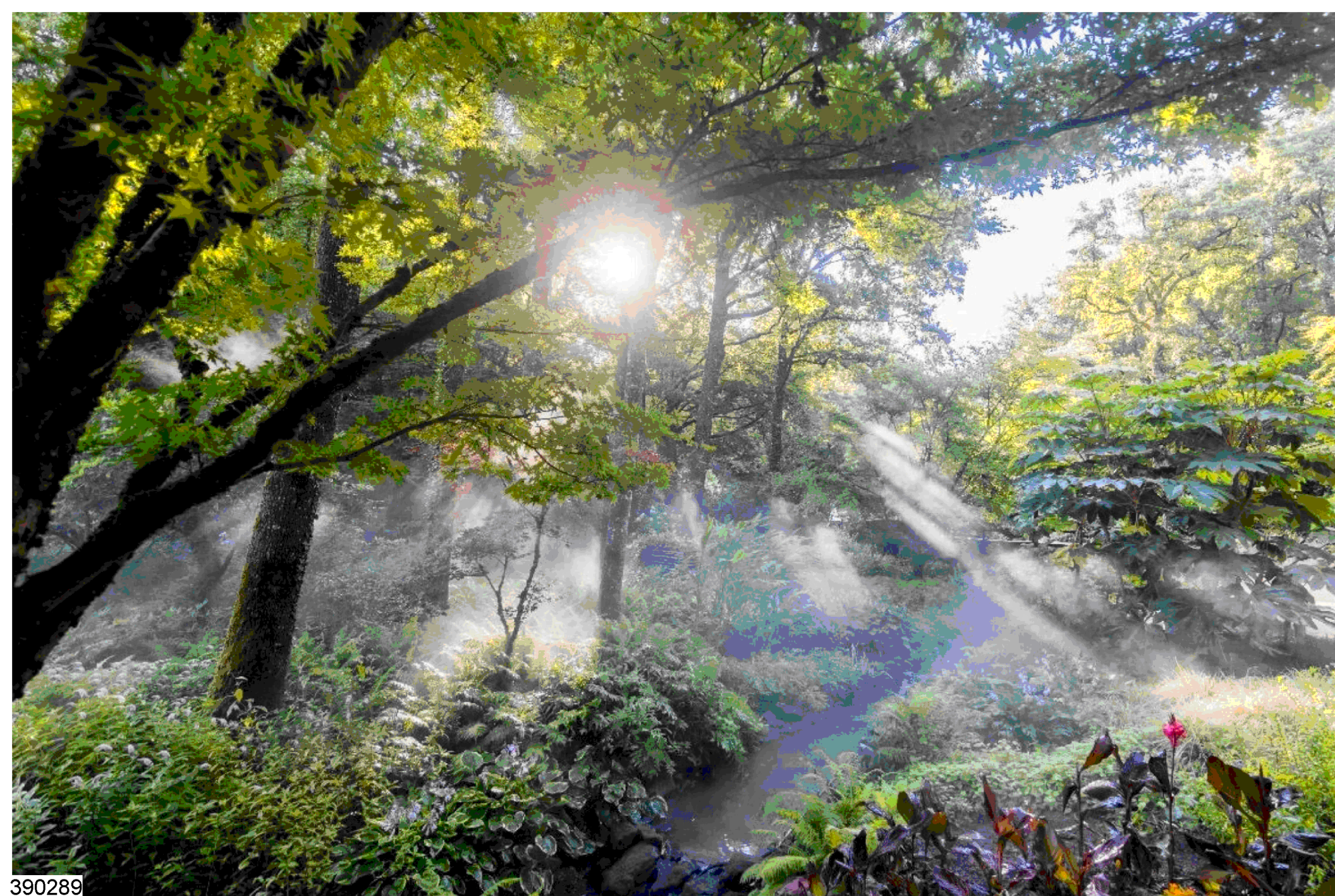
The Netherlands presents **encouraging similarities** with what we have already experienced in France and Spain in terms of attendance, entertainment expectations and expenditure costs.

Meanwhile the country area and Drenthe's specificities question the current Puy du Fou model: in particular regarding multiple day visits, the sufficient presence of a labour force and hotel stays.

To overcome this, solutions are possible:

- **a step-by-step strategy:** create a first phase of a Puy du Fou theme park in Meppel, then develop it from year to year according to our economic objectives;
- **a quality of the experience:** a quality over quantity-based strategy including exceptional Puy du Fou shows, for a price lower than normal;
- **a careful assessment of the challenges and opportunities:** create the right offer at the right time (hotel, MICE) taking into account our economic objectives but also the challenges of the territory.

CONFIDENTIAL



CATCHMENT AREAS

1. RESIDENT MARKET
2. TOURIST MARKET
3. MICE MARKET
4. CONCLUSION ON CATCHMENT AREAS
5. PENETRATION RATES : BENCHMARK

I. RESIDENT MARKET.

RESIDENT MARKET

GENERAL CONSIDERATIONS

The Resident market consists of people living close to a destination. We distinguish 2 different markets :

- **Primary market** : between 0 and 60 min - drive.
- **Secondary market** : between 60 min and 120 min - drive.

The **residential market** is critical for the success of a touristic destination because it **guarantees the initial success** (first visitors) and **the resiliency** of the destination (repeaters and visitors not dependent on travel restrictions).

The particularity of Meppel is its **very important residential market**, due to the high population concentration of the Netherlands. **This offers a very promising rate of potential visitors.**



RESIDENT MARKET

CATCHMENT AREAS

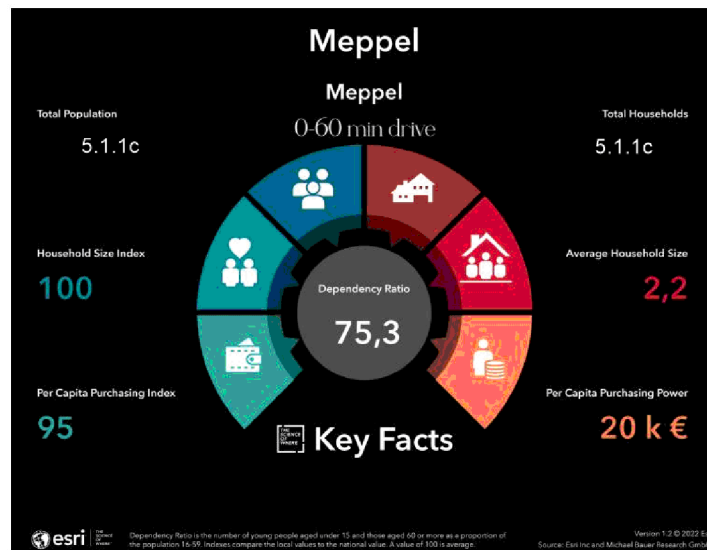
1. RESIDENT MARKET

Primary Market (0-60 min drive) : 3.3 M people

(Source ESRI, 2022)

Data excluding the German population

PRIMARY MARKET: 3 372 730



**data from ArcGIS Business Analyst - Meppel 0-1h drive*

CONFIDENTIAL

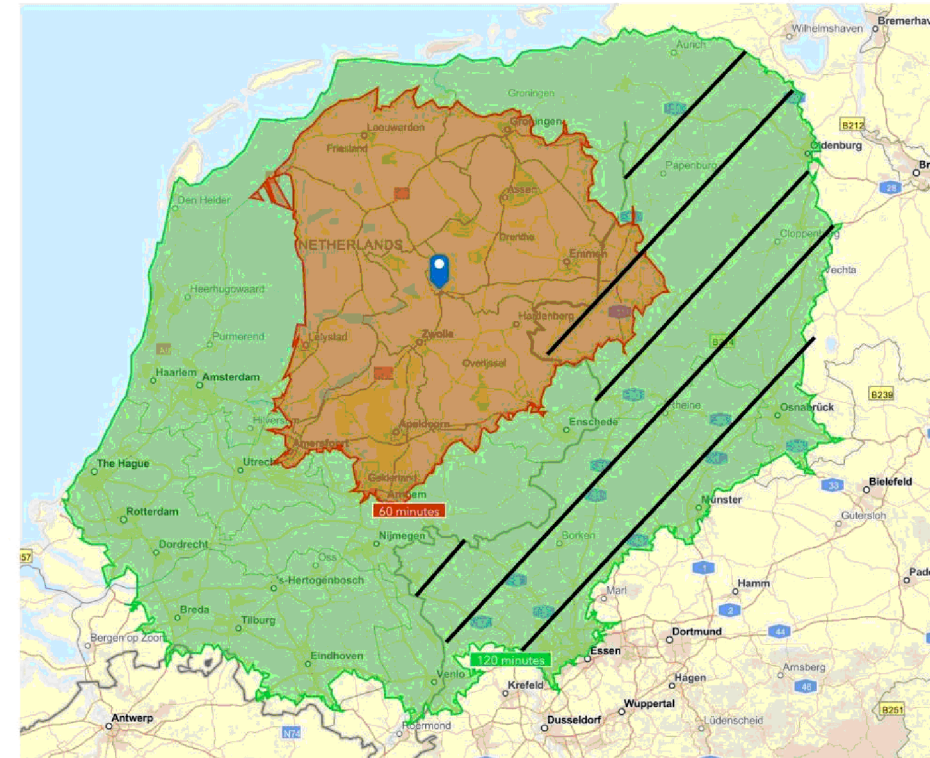
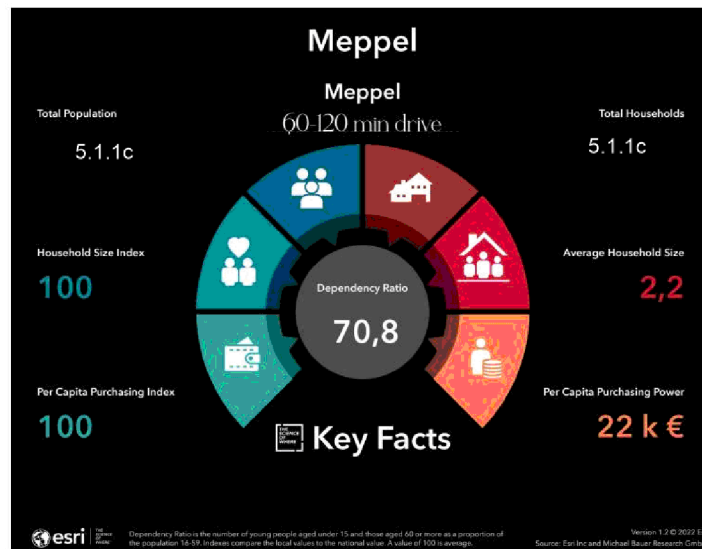
RESIDENT MARKET

Secondary Market (60-120 min drive) : 12,3 M people

(Source ESRI, 2022)

Data excluding the German population

SECONDARY MARKET : 12 318 733



**data from ArcGIS Business Analyst - Meppel 1-2h drive*

CONFIDENTIAL

RESIDENT MARKET

TOTAL RESIDENT MARKET: 15,7 M people

(Source ESRI, 2022)

Data excluding the German population

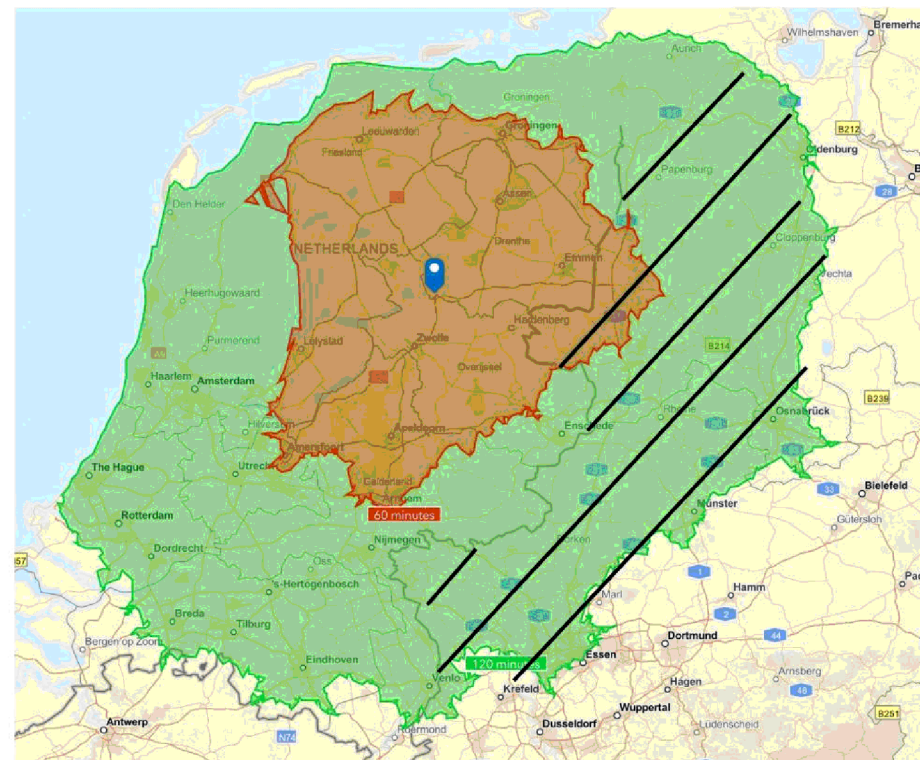
PRIMARY MARKET : 3 372 730

SECONDARY MARKET : 12 318 733

CATCHMENT AREAS

1. RESIDENT MARKET

PuyduFou®



CONFIDENTIAL

RESIDENT MARKET

EVOLUTION OVER 10 YEARS

(Source ESRI, 2022)

opening hypothesis

	CAGR	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
PRIMARY MARKET	0.26%	3 372 730	3 381 499	3 390 291	3 399 106	3 407 943	3 416 804	3 425 688	3 434 595	3 443 525	3 452 478	3 461 454	3 470 454
SECONDARY MARKET	0.80%	12 318 733	12 417 283	12 516 621	12 616 754	12 717 688	12 819 430	12 921 985	13 025 361	13 129 564	13 234 600	13 340 477	13 447 201
TOTAL RESIDENT MARKET	0.68 %	15 691 463	15 798 782	15 906 912	16 015 860	16 125 632	16 236 234	16 347 673	16 459 956	16 573 088	16 687 078	16 801 931	16 917 655

CONFIDENTIAL

*data from ArcGIS Business Analyst & City Population de & macro trends

COMPARAISON (GERMANY EXCL.)

A DYNAMIC REGION WITH A HIGHER PURCHASING POWER
THAN FRANCE OR SPAIN

SIMILARITIES WITH OUR KNOWN MARKETS

Also, while the proportion of expenditure on leisure is more or less the same over the total revenue, the global amount remains 20% more important in the Netherlands according to the wealth of the country.

Eventually, with attendance expectations, due to the small area of the Netherlands, **both primary and secondary markets offer promising expectations as they reach close to double our existing experience.**

		0-1 h travel	1-2 h travel	Total / Average
Meppel	Per cap Income	5.1.1c		
	Recre. & Cult. Expenditures / Cap			
	Population			
PDF France	Per cap Income			
	Recre. & Cult. Expenditures / Cap			
	Population			
PDF Espana	Per cap Income			
	Recre. & Cult. Expenditures / Cap			
	Population			

**data from ESPi, 2021 & Faisibility Phase I*

CONFIDENTIAL

II. TOURIST MARKET.

TOURIST MARKET

GENERAL CONSIDERATIONS

A tourist is a **visitor spending at least one night** within a radius of 2 hours from their holiday destination.

It can be either a **domestic tourist** or an **international tourist**.

Regarding Meppel and the Drenthe region, the main tourism market, to focus on, will be:

- domestic tourism within the Netherlands,
- the western German tourist market,
- and international tourism.



TOURIST MARKET

DOMESTIC TOURISM IN DRENTHE

In 2019, with more than **6 million overnight stays**, the market shows saturation signs as the region struggles to renew its Dutch holidaymaker.

With **very stayed habits**, from one year to another, the Dutch tourist can end up being a problem as this type of visitor spends considerably less money on average (around 16€ per person).

In and around Drenthe, around 10% of the domestic tourist is made up from second home owners. A significant increase of this proportion cannot be excluded.

Accounting for **87% of the global overnights** and representing **€ 248.7 million** in 2018, Drenthe relies a lot on domestic tourism.



CONFIDENTIAL

TOURISTMARKET

DOMESTIC TOURISM IN DRENTHÉ

In 2018, around **25 million domestic tourists** in Netherlands

Among them:

- **2 M** in Drenthe Province
- **6 M** in the neighbouring provinces (estimate)

That's an estimated **8,000,000 domestic tourists** in our catchment area.

CONFIDENTIAL

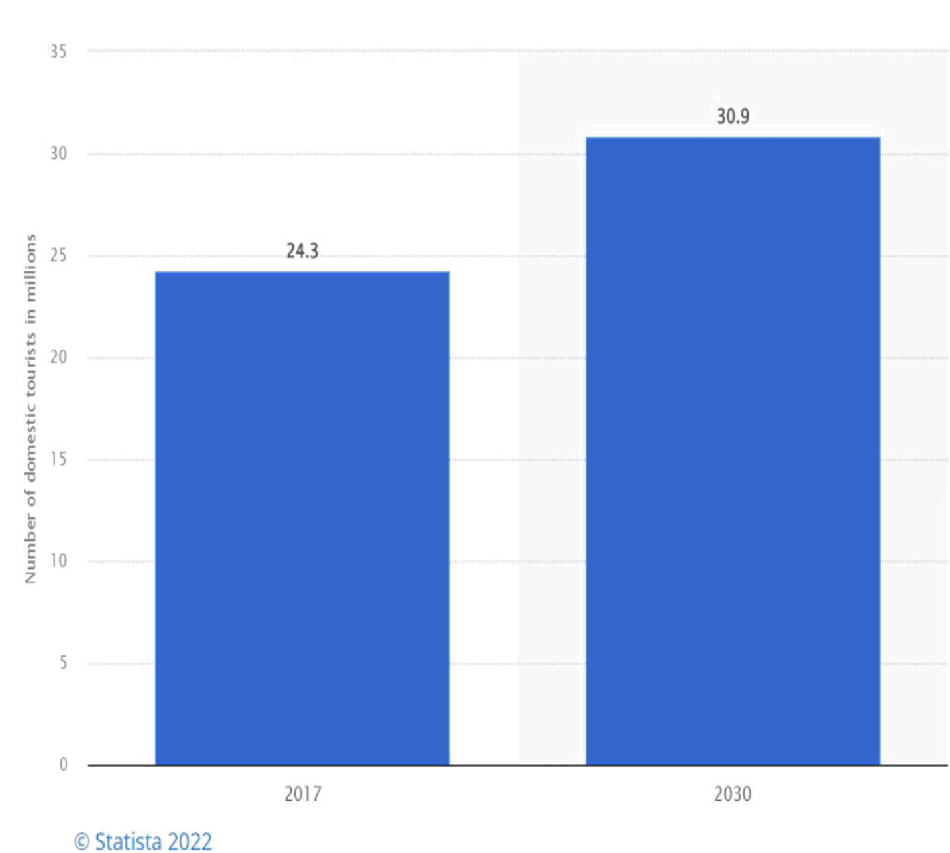


TOURIST MARKET

DOMESTIC TOURISM IN THE NETHERLANDS IN 2017, WITH A FORECAST FOR 2030

The number of domestic tourists in the Netherlands was just under 25 million in 2017.

Over the coming years, the number of domestic tourists in the Netherlands travelling for both business and leisure purposes was forecasted to increase by roughly 5 million tourists, to approximately 30 million visitors.



CONFIDENTIAL

TOURIST MARKET

INTERNATIONAL TOURISM

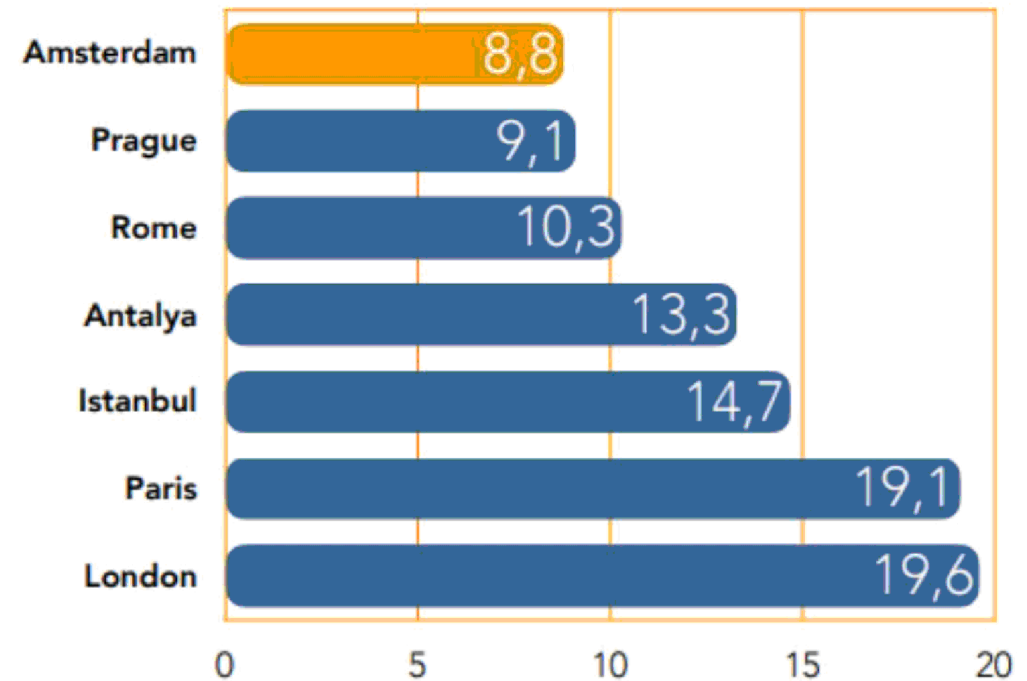
In 2019, the Netherlands ranked 26th worldwide in number of visitors. This comes with a remarkable 8% growth on average over the last 5 years, reaching **20 million international tourists**. While tourism is seen as a pillar for prosperity and growth by the government.

4 main axes are identified:

- promote the Dutch culture.
- improve the standard of living.
- develop sustainability.
- create employment and enhance the economy.

Dutch people are known for their hospitality, their enthusiasm and they strongly believe in the potential of their country. To this extent, they allow themselves **high ambitions for the upcoming years as they place tourism as a priority policy.**

Visitors in Million (2019)

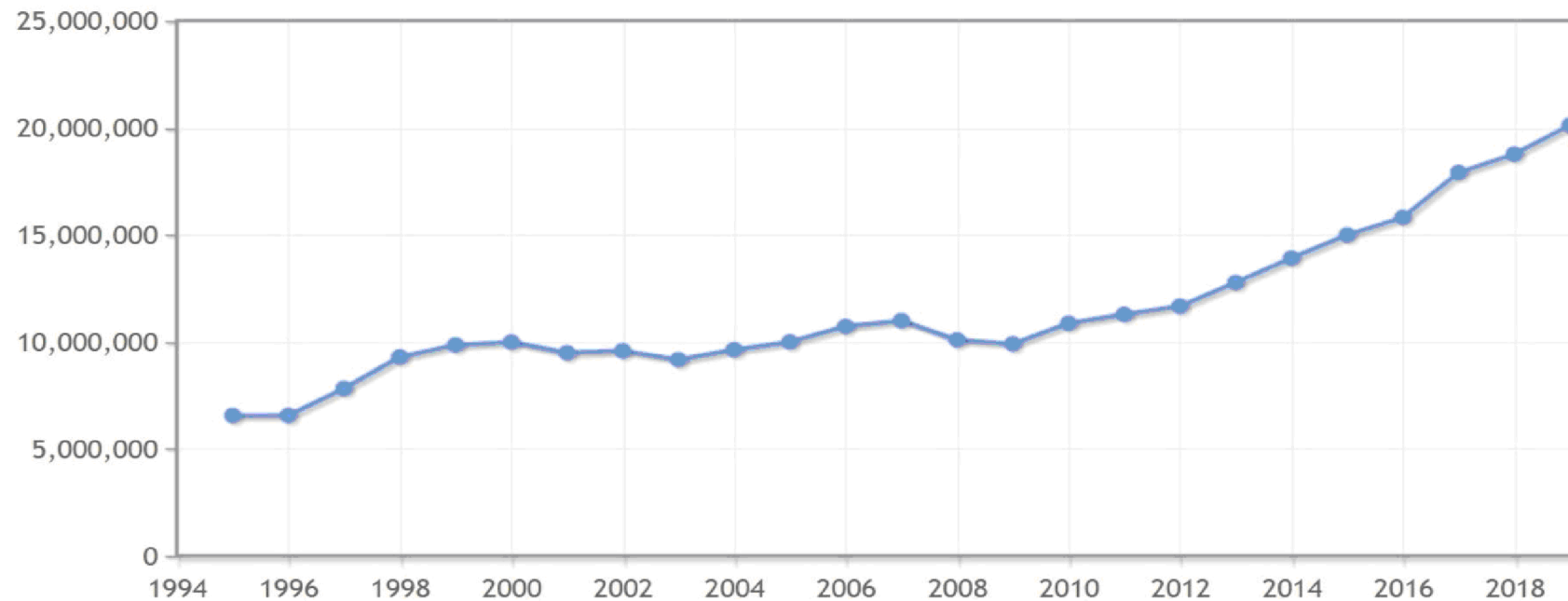


CONFIDENTIAL

TOURIST MARKET

INTERNATIONAL TOURISTS EVOLUTION IN THE NETHERLANDS

According to the latest data, the Netherlands projected international tourists figures.



Year	Value
2010	10,883,000
2011	11,300,000
2012	11,680,000
2013	12,783,000
2014	13,925,000
2015	15,007,000
2016	15,828,000
2017	17,924,000
2018	18,780,000
2019	20,129,000
2020	7,265,000

CONFIDENTIAL

WHAT ABOUT DRENTHÉ



AN TERRITORY UNEQUALLED FOR INTERNATIONAL TOURISM

In spite of a **successful international tourism policy**, the Netherlands is in the middle of a complex situation with, on one hand, overcrowded cities and on the other hand, a neglected region. For instance, while Amsterdam counts 44% of foreigners within its tourists, Drenthé's do not exceed 19 % and are, as expressed above, 98 % of visitors coming from the European continent (67 % from Germany).

Even if between 2017 and 2018, **the international overnight stays rose by 13 %**, amounting to 1.134.000 ; the low diversity of these tourists remains a problem.

Among the reasons expressed by the specialists are:

- **a lack of advertising** for this region directed toward international tourists (even if a successful marketing campaign was led in Germany);
- **and insufficient logistic infrastructures.**

In order to rebalance the market, substantial investments are expected from the Government.

CONFIDENTIAL

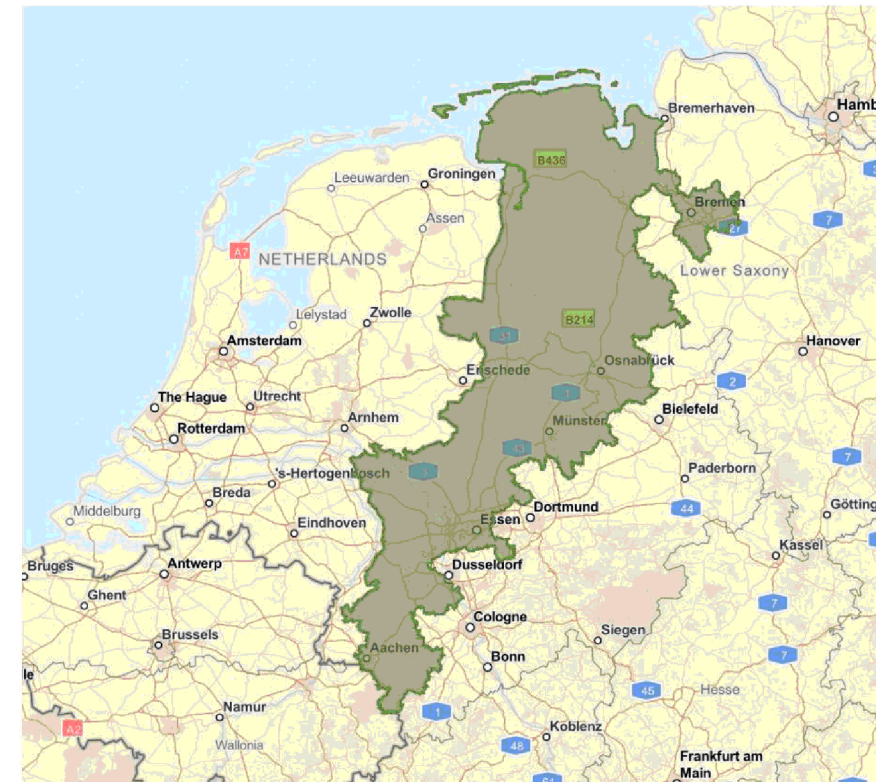
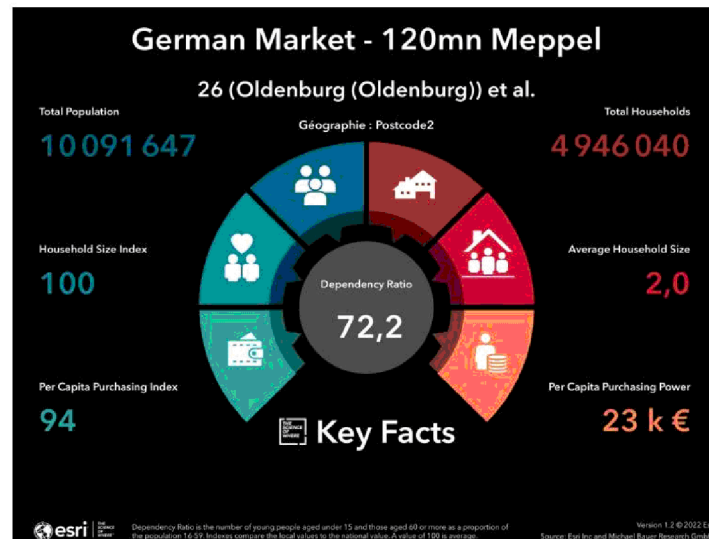
TOURIST MARKET

FOCUS ON THE WEST GERMAN INTERNATIONAL TOURISTS

German Market (60-120 min drive) : 10,1 M people

(Source ESRI, 2022)

GERMAN MARKET : 10 091 647



*data from ArcGIS Business Analyst

CONFIDENTIAL

TOURIST MARKET

INTERNATIONAL TOURISM IN DRENTH

In 2019, around 20 million tourists visited Netherland : *(in number of tourists)*.

Including 6.5m German tourists among them an estimate of 780k coming for western part of Germany (less than 2 hours drive from Meppel)

- International tourism :

- Western German 780 000

- Rest of Intl Tourism. 19 220 000

CONFIDENTIAL



TOURIST MARKET

TOTAL TOURIST MARKET : 28 M people

(Source ESRI, 2022)

DOMESTIC TOURISTS : 8 000 000

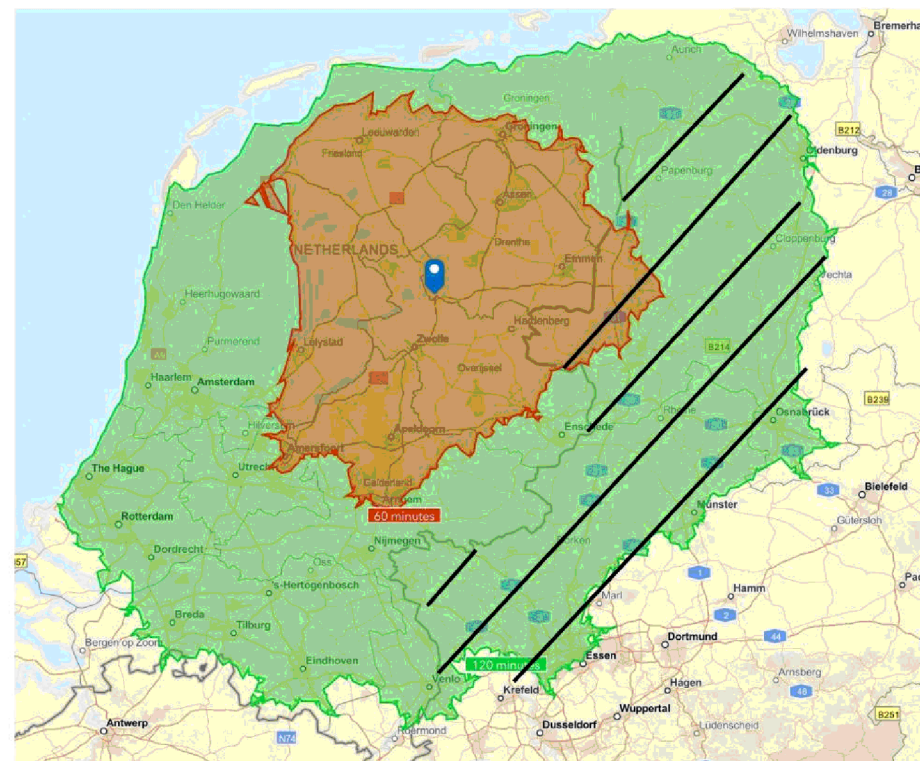
WESTERN GERMAN : 780 000

REST OF INTL TOURISM : 19 220 000

CATCHMENT AREAS

2 TOURIST MARKET

PuyduFou®



CONFIDENTIAL

TOURIST MARKET

EVOLUTION OVER 10 YEARS

(Source ESRI, 2022)

opening hypothesis

	CAGR	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
DOMESTIC TOURIST	230%	8 000 000	8 184 000	8 372 232	8 564 793	8 761 784	8 963 305	9 169 461	9 380 358	9 596 106	9 816 817	10 042 604	10 273 584
WESTERN GERMAN	190%	780 000	794 820	809 922	825 310	840 991	856 970	873 252	889 844	906 751	923 979	941 535	959 424
REST OF INTL TOURISM	6.80%	19 220 000	20 526 960	21 922 793	23 413 543	25 005 664	26 706 049	28 522 061	30 461 561	32 532 947	34 745 187	37 107 860	39 631 195
TOTAL TOURIST MARKET		28 000 000	29 505 780	31 104 947	32 803 647	34 608 439	36 526 324	38 564 774	40 731 763	43 035 804	45 485 984	48 091 999	50 864 202

CONFIDENTIAL

*data from ArcGIS Business Analyst & City Population de & macrotrends

III. MICE MARKET.

MICE MARKET



THE NETHERLANDS AS A CENTRAL EUROPEAN POINT IN THE MICE MARKET

While **544 exhibitions** were held in 2019, it appears that approximately 40% of the Dutch market has already organised MICE trips with an increasing tendency.

In 2019, globally, the sector result amounted to **€ 4.7 billion** before dropping to €1.2 billion in 2020 due to the corona crisis. Considering the sanitary situation, the attendance is expected to get back to its usual level in 2023.

Internationally speaking, **the Netherlands benefits from an ideal situation within the European continent**. It is a centrally located and easy place to reach, thanks to its world class airport in Amsterdam.

High quality services and accommodation are definitely an added value to convince the most demanding of companies. The main events are often conducted in big cities: not only in Amsterdam with its 4 convention centers, but also in Rotterdam, The Hague, Maastricht.

MICE MARKET

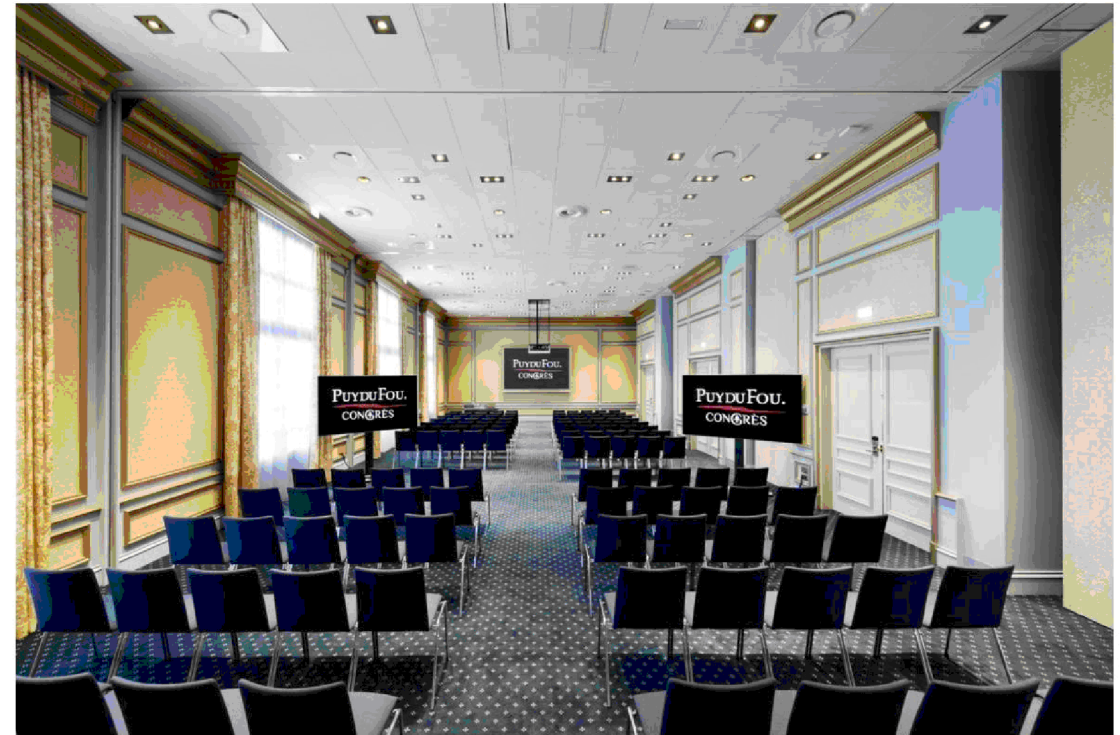
MICE IN DRENTHÉ, A YET-TO-PROVE MARKET

Drenthé is **not in a central location**: no local international airport and a 1 to 2 hour train journey from the economic center. On top of that, there is a **lack of high capacity accommodation or high end luxury buildings** thus reducing the attractiveness of the region. This all contributes to a difficulty in attracting this market.

In 2018, Drenthé welcomed around 350,000 business linked overnight stays representing 30.2 Million euros ; that is to say an average 85€ spending per capita (parking and transport excluded).

The **main asset for Drenthé** over this market is its capacity to **offer competitive prices compared to big cities**: up to 3 times cheaper than Amsterdam for example.

To this extent, **creating a « worth it » conference center with a low-price policy, and an easy to reach situation like Meppel**, could generate an interest.



CONFIDENTIAL

MICE MARKET

KEEP MICE ON THE BACK BURNER



The **development of a MICE market** in the **first year** of operation is **not viable**, due to the various shortcomings of the region for this type of client.

In a medium-sized theme park, the budget of upgrading the structures to accommodate such a market would not be profitable.

But there remains an idea to be exploited in the **next phase of development**, when the park has reached a certain stage of maturity in the region.

By concentrating on competitive prices compared to those of the major Dutch cities, and with an offer of activities within the park for one day or more, as well as a reputation among professionals in the sector; **the MICE market could then prove to be essential.**

IV. CONCLUSION ON CATCHMENT AREAS.

CONCLUSION ON CATCHMENT AREAS

A REGION WITH MANY POSSIBILITIES

Drenthe tourists are looking for an experience similar to Puy du Fou's values and know-how

Whether it be an adventurer or someone looking for calm in the nature, the average visitor has a **comfortable income** linked with the country's standard of living.

We will therefore **target the important primary and secondary market** of Meppel as well as **tourists in the holiday parks** of the region. They will represent the **major part of our tourism market**.

A **visiting package, adapted to the expected attendance**, must therefore be put in place to satisfy demand in a **strong competitive market**.

All those parameters have to be considered in order to develop the right package.



CONCLUSION ON CATCHMENT AREAS

GOOD PROSPECTS FOR THE FUTURE OF TOURISM



ATTENDANCE FORECAST

4. CONCLUSION ON
ATTENDANCE

PuyduFou®

CONFIDENTIAL

In terms of attendance expectations, **the city of Meppel offers convincing elements** for the implementation of a theme park offer.

The '2030 vision' for the Netherlands also proves the country's growing interest in the tourism industry.

That is why, a Puy du Fou park, correlated with the region's tourist expectations, could be economically viable in this perspective.

V. PENETRATION RATES : BENCHMARK.

PENETRATION RATES

CATCHMENT AREAS

5. PENETRATION RATES : BENCHMARK

PENETRATION RATES: BENCHMARK

Our **penetration rates** will have to correlate with those of European theme parks. These penetration rates are valid for a mature tourist destination. It will therefore be necessary to weight them according to the offer set up in Meppel.

According to the various data in our possession, our **penetration rates** should oscillate between the **lower quartile** and the **median** of the average penetration rates of European theme parks for a regional dimension park.

PENETRATION RATES FOR ATTRACTION TYPES

	Culture	Wildlife	Entertainment
0 - 1 hr resident	2 - 7 %	6 - 15 %	6 - 20 %
1 - 2 hr resident	1 - 4 %	1 - 8 %	2 - 7 %
Domestic tourist	1 - 7 %	2 - 11 %	2 - 12 %
International tourist	2 - 14 %	2 - 7 %	1 - 10 %
TOTAL	2 - 7 %	3 - 9 %	3 - 11 %

**data : theattractionbusinessbenchmarking*

MARKET PENETRATION RATES AT EUROPEAN THEME PARKS

	Resident Market		Tourist Market		Total Market
	Primary	Secondary	Domestic	International	
Upper Quartile	20,20%	9,20%	7,70%	7,40%	12,10%
Median	11,20%	4,80%	4,20%	2,40%	5,80%
Lower Quartile	8,00%	2,20%	1,40%	0,60%	3,60%
Average	13,13%	5,40%	4,43%	3,47%	7,17%

**data : penetration rates at European theme parks*

PENETRATION RATES

CATCHMENT AREAS

5. PENETRATION
RATES : BENCHMARK

PuyduFou®

WEIGHTING OF OUR PENETRATION RATES FOR A MEDIUM SIZED
PARK AT YEAR 1

PENETRATION RATES FOR A REGIONAL DIMENSION PARK

	Average European Theme Parks	Average Puy du Fou France	Meppel selected rates
0 - 1 hr resident	13,13 %	5.1.1c	
1 - 2 hr resident	5,40 %		
Domestic tourist	4,43 %		
International tourist	3,47 %		

CONFIDENTIAL

PENETRATION RATES

CATCHMENT AREAS

5. PENETRATION
RATES : BENCHMARK



WEIGHTING OF OUR PENETRATION RATES FOR A MATURE TOURIST
DESTINATION AT YEAR 1

PENETRATION RATES FOR A NATIONAL TOURISTIC DESTINATION			
	Average European Theme Parks	Average Puy du Fou France	Meppel selected rates
0 - 1 hr resident	13,13 %	5.1.1c	
1 - 2 hr resident	5,40 %		
Domestic tourist	4,43 %		
International tourist	3,47 %		

CONFIDENTIAL



DEVELOPMENT PROGRAM

1. PUYDU FOU APPROACH
2. 1st COURSE OF ACTION
DREAMBIG, STARTSMALL
3. 2nd COURSE OF ACTION
DREAMBIG, STARTBIG

CONFIDENTIAL

I. PUY DU FOU APPROACH.

OUR APPROACH

FINDING THE RIGHT APPROACH TO TAKE !

Depending on the size of the park we will set up, we will not approach our catchment area in the same way, especially in terms of our penetration rates.

We must base ourselves on two different approaches in terms of the size of the park and the proposed offer, then determine which development plan would be the most appropriate for a theme park in Meppel.

DEVELOPMENT PROGRAM

1. PUY DU FOU
APPROACH

PuyduFou®

CONFIDENTIAL



OUR APPROACH

Thanks to our experience, our skills and our know-how, **a theme park project in Meppel is possible**. The **key issue will be to decide on the size of the park**, as well as on the proposed offer **to adapt the penetration rates** and thus change our expectation of attendance.

As a result, we offer two development plans (CAO)
for a potential theme park in Meppel.



MEDIUM SIZED PARK

COA 1

REGIONAL SIZE PARK
DEVELOPMENT PLAN

DREAM BIG, START SMALL



MATURE TOURIST DESTINATION

COA 2

NATIONAL TOURISTIC DESTINATION
DEVELOPMENT PLAN

DREAM BIG, START BIG

Nevertheless, the implementation of this project will not be possible without overcoming various challenges, already mentioned but also to come.

CONFIDENTIAL

OUR VISION

INTRODUCING PUY DU FOU'S MODEL IN NETHERLANDS



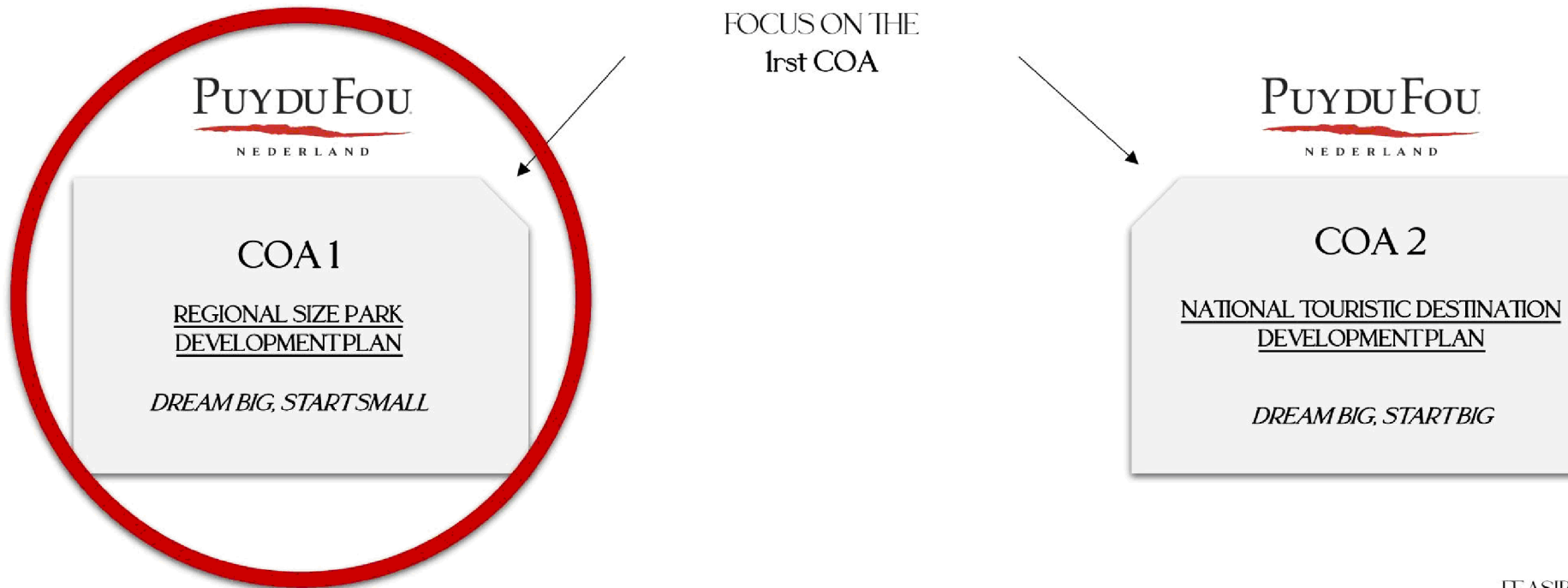
Puy du Fou's approach relies on fundamental principles that sum up **our values** :

- **Quality over quantity** : Puy du Fou managed to create a strong brand image thanks to the quality of its shows and its '**emotion maker**' position. Our visitors' satisfaction, the trust relationship we nurture with them is and will always be our greatest pride, our brightest star. To this extent, while it is essential to build a '**worth it**' offer in order to attract visitors, we would rather go for a medium-sized theme park first, as a place for day trippers already staying in the Drenthe area. Then we will increase its capacity in offering shows and experiences to make it a tourist destination.
- **Risk assessment and investors' returns** : a reliable economic model is key to success which is why all the options are considered before picking a strategy axe. The same way Puy du Fou cares for its visitors, our partners stand high on our priority. With respect to this dimension, our approach is ambitious but does not come without risk element as we offer a **scaling model: a cautious start with an attendance correlated expansion.**

PUY DU FOU'S VISION

OUR TWO DEVELOPMENT PLANS ARE PART OF THE PUY DU FOU MENTALITY, MIXING OUR KNOW-HOW, OUR EXPERIENCE AND OUR VALUES

From an economic point of view, we must therefore intensify our study in order to decide on the best development option to adopt.



II. 1st COURSE OF ACTION.

dream big, start small

CONFIDENTIAL

INITIAL OFFER

A REGIONAL DIMENSION PARK DEVELOPEMENT PLAN

Relying on the Meppel resident market and tourists already coming to Drenthe, the **initial offer** consists of the creation of a **regional dimensioned theme park first** but with **important development phases**.

We target **2 shows** within a **historical** village, a restaurant, a merchandise area and F&B, to start **in April 2026** including a **single day ticket**. More will follow depending on the attendance evolution.

The advantages of this development plan are:

- a **light CAPEX**
- a **reduced risk** during the **ramp-up phase**
- and **adaptability and flexibility** for the market challenges phase by phase

Attendance target from the first year : **750 000 + visitors**



CONFIDENTIAL

PARK OFFER - YEAR 1

DEVELOPMENT PROGRAM

2 1st COURSE OF
ACTION

PuyduFou®



IMMERSIVE SHOW



HISTORICAL VILLAGE

*with
merchandise area and F&B*



INDOOR SHOW

CONFIDENTIAL

DAY SHOWS

THE DAY OFFER

Having a day show is essential as it showcases what a Puy du Fou experience is like to the greatest number of people and plants the first interest seeds into the visitors' minds. For this, a walk through show is essential in particular because of its large capacity to welcome visitors, and of the sensational scenery and total immersion.

Walk through Show : *'Le Mystère de La Pérouse'*

An immersion in the Dutch maritime explorers.

Hence, we need to start with a continuous show to welcome as many curious people as possible. Like France, the Netherlands has a strong maritime history, with well-known names like C. De Houtman, J. Van Heemskerck and M. Tromp.

A show linked to one of these characters would correspond to the know-how of Puy du Fou and would arouse the curiosity of Dutch visitors.

CAPEX (estimated)

CAPACITY

DURATION

5.1.1c



CONFIDENTIAL

DAY SHOWS

CAPEX (*estimated*)

CAPACITY

DURATION

5.1.1c



THE DAY OFFER

Additionally, one of **the greatest** forces of Puy du Fou is to reunite people and awake enthusiasm as the audience claps and commits to the shows.

To this extent an indoor show with a grandstand of **5.1.1c** spectators appears as a great way to illustrate the **epic History** of the Netherlands and complete our offer for our first year of opening.

Depending on the attendance, **this show** would be performed **5.1.1c** times a day.

Epic indoor show : *new project "MIMO"*

CONFIDENTIAL

DAY OFFER

CAPEX
(estimated without water zone)
ACTIVITIES
FLOOR AREA

5.1.1c

THE HISTORICAL VILLAGE

All Puy du Fou theme parks have one (or more) historical villages around which the shows are located. These villages are essential elements to the visitors because they keep them immersed in another dimension, allowing them to access other activities and emotions.

It is within this first historical village that we will find the restaurant, the merchandise area as well as the F&B.

Historical village: *'España, La Puebla Real'*

An immersion in a Dutch harbour of the Netherlands Golden Age.



CONFIDENTIAL

FURTHER SHOWS & DEVELOPMENT



The aforementioned shows would be the basis of our launch program called Phase 1 (launching in April 2026). The development of the theme park would depend on the expected attendance and actual profitability.

If attendance matches our projections in the first year, and intensifies over time, there is space to make further investments and additional shows, for example a bird show.

To this extent, when reached, structural adjustments will also be needed to match the growing demand in terms of parking, F&B and accommodation.

This model relies, of course, on profitability principles such that the linked Capital Expenditures can be self-financed as much as possible.

FROM EXCURSION TO DESTINATION

A STEP-BY-STEP VISION IS NECESSARY
(WIC)



CONFIDENTIAL

PUYDU FOU MEPPEL

COA 1: DEVELOPMENT PERSPECTIVE

PUYDU FOU
NEDERLAND



DEVELOPMENT PROGRAM

2 1st COURSE OF ACTION

Puydu Fou

- Phase 1:
 - 40 ha (with parkings)
 - 1 historical village
 - 1 immersive show
 - 1 indoor show
- Phase 2:
 - + 20 ha
 - 1 historical village
 - 1 outdoor show
 - 1 immersive show
- Phase 3:
 - + 15 ha
 - 1 historical village
 - 1 night show
 - 1 indoor show
 - 1 hotel
- Phase 4:
 - + 20 ha
 - 1 historical village
 - 1 outdoor show
 - 1 immersive show
 - 1 hotel

CONFIDENTIAL

ESTIMATED GLOBAL CAPEX AT YEAR 1

Program	Estimated CAPEX in €
Immersive show	5.1.1c
Indoor show	
Village with F&B & merchandising	
Utilities/roads/parking	
Pre-opening costs	
Sub total 1	
Contingency 10% of Sub total 1	
Total CAPEX	

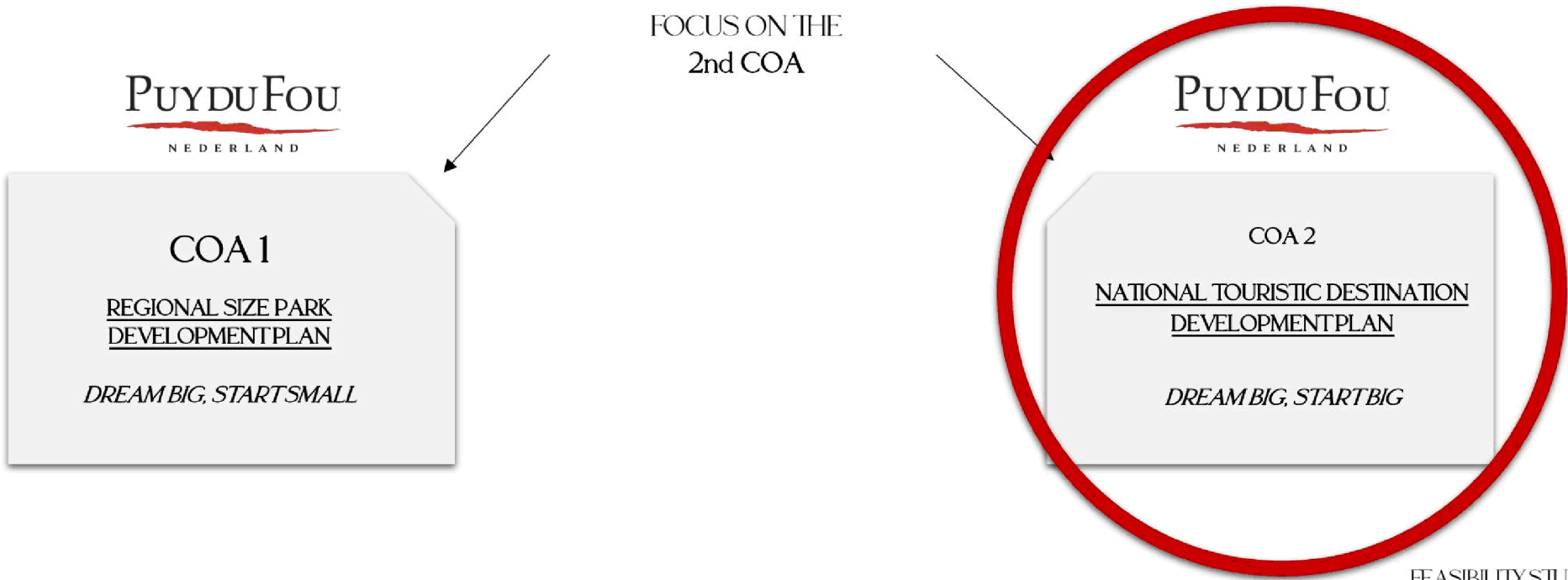
**not included: land purchase & structural landscaping*

CONFIDENTIAL

PUYDU FOU'S VISION

THE FIRST COA PLACES US AS A PARK WITH A REGIONAL DIMENSION.

Now let us focus on a **more ambitious development plan** that will allow us to create a park with a national dimension in year 1.



CONFIDENTIAL

III. 2nd COURSE OF ACTION.

dream big, start big

CONFIDENTIAL

INITIAL OFFER

NATIONAL DIMENSION PARK DEVELOPMENT PLAN

By assuming a **strong attendance for the first year** from a **larger offer of shows** and a duration of one day visit, this **initial offer consists** in the creation of **a tourist destination from the opening**, with a hotel offer and a night show.

We target **4 shows** and an **historical village** with a restaurant, merchandise area and F&B. On top of that, the daily offer will be supplemented by a night show and a hotel. To begin in **April 2026** including a **day offer ticket**, a **night offer ticket** and a **bundled ticket**. More will follow depending on the attendance evolution.

The advantages of this development plan are:

- **increased penetration rates** linked to a more substantial visitor supply within the park;
- **a higher visit duration** (and an increase in the average basket per visitor);
- and a **large capacity** from the first year.

Attendance target from the first year : **1 250 000 + visitors**



CONFIDENTIAL

DAY SHOWS

CAPEX *(estimated)*
CAPACITY
DURATION



THE DAY OFFER

An outdoor show with a grandstand of 5.1.1c spectators appears as a great way to illustrate the epic History of the Netherlands and complete our offer. Depending on the attendance, this show would be performed 1 to 5 times a day. It could benefit from the infrastructures already present inside the property, especially the cavalry.

Epic Outdoor Show : *‘Les Vikings’*

A dive into a depth look at an event in Dutch history.



CONFIDENTIAL

DAY SHOWS

THE DAY OFFER

Having a day show is essential as it **showcases what a Puy du Fou experience is like** to the greatest number of people and plants the first interest seeds into the visitors' minds. For this a walk through show is essential in particular **by its large capacity to welcome visitors**, but also by **the sensational scenery and immersion**.

Walk through Show : *'Le Mystère de La Pérouse'*

An immersion in the Dutch sea explorers.

Hence, to begin with we need a continuous show to welcome as many curious visitors as possible. Like France, the **Netherlands has a strong maritime history**, with well-known names like C. De Houtman, J. Van Heemskerck and M. Tromp.

A show linked to one of these characters would correspond to the know-how of Puy du Fou and would arouse the curiosity of Dutch visitors.

CAPEX (*estimated*)

CAPACITY

DURATION

5.1.1c



CONFIDENTIAL

DAY SHOWS

CAPEX (*estimated*)

CAPACITY

DURATION

5.1.1c



THE DAY OFFER

Additionally, one of **the greatest forces of Puy du Fou** is the way it reunites people and awakens enthusiasm as the audiences clap and commit to the shows.

To this extent an indoor show with **a grandstand** that could hold **5.1.1c** **spectators** appears as a great way to illustrate the **epic Netherlands history** and complete our offer for our first year of opening.

Depending on the attendance, **this show would be performed** **5.1.1c** **a day.**

Epic indoor show: *new project "MIMO"*

CONFIDENTIAL

DAY SHOWS

CAPEX *(estimated)*
CAPACITY
DURATION

5.1.1c

THE DAY OFFER

Finally, a bird show would be set up.

To this extent an outdoor show with a **grandstand** that could hold **5.1.1c** **spectators** is a great way to illustrate an epic bird show and complete our offer for our first year of opening.

Depending on the attendance, **this show would be performed 5.1.1c times** a day.

Epic bird show: *Le Bal des Oiseaux Fantômes*



CONFIDENTIAL

NIGHT OFFER

HOTEL

While managing to capture a sufficient attendance represents our main challenge, to **lengthen the stay** comes second as more than having a positive economic impact on our results, **spending the night within one of our themed hotels is an integral part of a Puy du Fou experience**, literally a supplementary show.

Hotel : *'Les Îles de Clovis'*

A night in a themed holiday park.

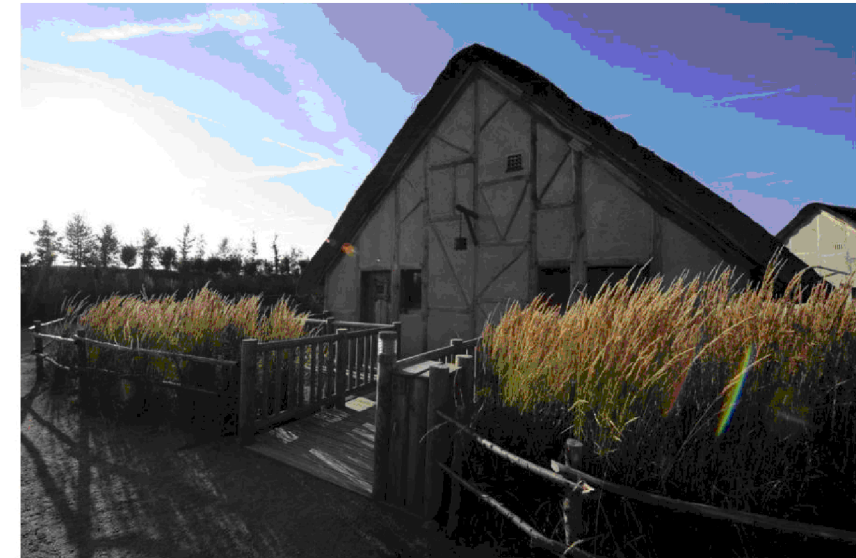
The **holiday parks are very popular with the Dutch population**, the idea of creating a hotel offer within the theme park corresponding to the visitor's expectations and the Puy du Fou experience. **A more in-depth study of the occupancy rates of holiday parks in the region will have to be carried out** to determine whether the creation of this offer within the theme park can be profitable.

CAPEX (*estimated*)

CAPACITY

ROOM

5.1.1c



CONFIDENTIAL

NIGHT OFFER

CAPEX (estimated)
CAPACITY
DURATION

5.1.1c

NIGHT SHOW

Furthermore, the night is strategic allied as the audience sensations are multiplied tenfold. It allows the full use of Puy du Fou’s knowledge in terms of special effects (lighting, pyrotechnic...) to amaze more and more the spectators in a story where classical music and special effects cause the spectator to feel unique emotions.

Night Show : *Les Noces de Feu*

With regard to economics, having a night offer lengthens the stay duration and makes a good reason to create a hotel. Overall, it should maximize the average spending basket of our visitors.



CONFIDENTIAL

DAY OFFER

THREE HISTORICAL VILLAGES

All Puy du Fou theme parks have at their centre one (or more) historic villages around which the shows are located. These villages are the essential elements for any visitor immersion because they keep the visitor suspended in another dimension and allow him/her to access other activities & emotions.

It is within this first historic village that we will have the restaurant, the merchandise area as well as the F&B.

Historical village : *'España, La Puebla Real'*

An immersion in a Dutch harbour of the Netherlands Golden Age.

In addition to this first historic village that will be the visitor's entry point into the park, **we recommend two other additional historic villages** to further diversify the visitor experience.

- Additional historical village
- Additional historical village

CAPEX FOR 3
(estimated without water zone)
ACTIVITIES
FLOOR AREA

5.1.1c



CONFIDENTIAL

PARK OFFER AT YEAR 1

DEVELOPMENT PROGRAM

3. 2nd COURSE OF
ACTION

PuyduFou®



BIRD SHOW



HISTORICAL
VILLAGE

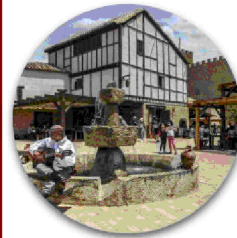
*with
Merch area and F&B*



NIGHT SHOW



IMMERSIVE
SHOW



HISTORICAL
VILLAGE

*with
Merch area and F&B*



INDOOR
SHOW



HISTORICAL
VILLAGE

*with
Merch area and F&B*



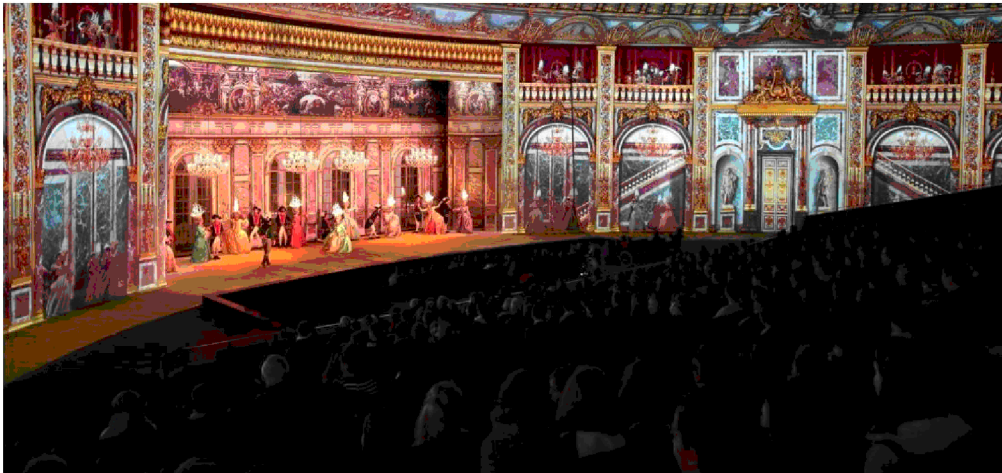
EPIC
OUTDOOR
SHOW



HOTEL

CONFIDENTIAL

FURTHER SHOWS & DEVELOPMENT



The aforementioned shows would be the basis of our launch program called Phase 1 (launching in April 2026). Then after, the development of the theme park would depend on the expected attendance and actual profitability.

If attendance matches our projections in year 1, and intensifies over time, there is space to make further investments and additional shows for example another immersive show & an epic indoor show.

To this extent, when reached, structural adjustments will also be needed to match the growing demand in terms of parking, F&B and accommodation. Naturally, this model relies on profitability principles such that the linked Capital Expenditure can be self-financed as much as possible.

It should also be mentioned that a theme park of this size will be very difficult to achieve by April 2026. In our experience, an additional one-year delay for opening is to be expected.

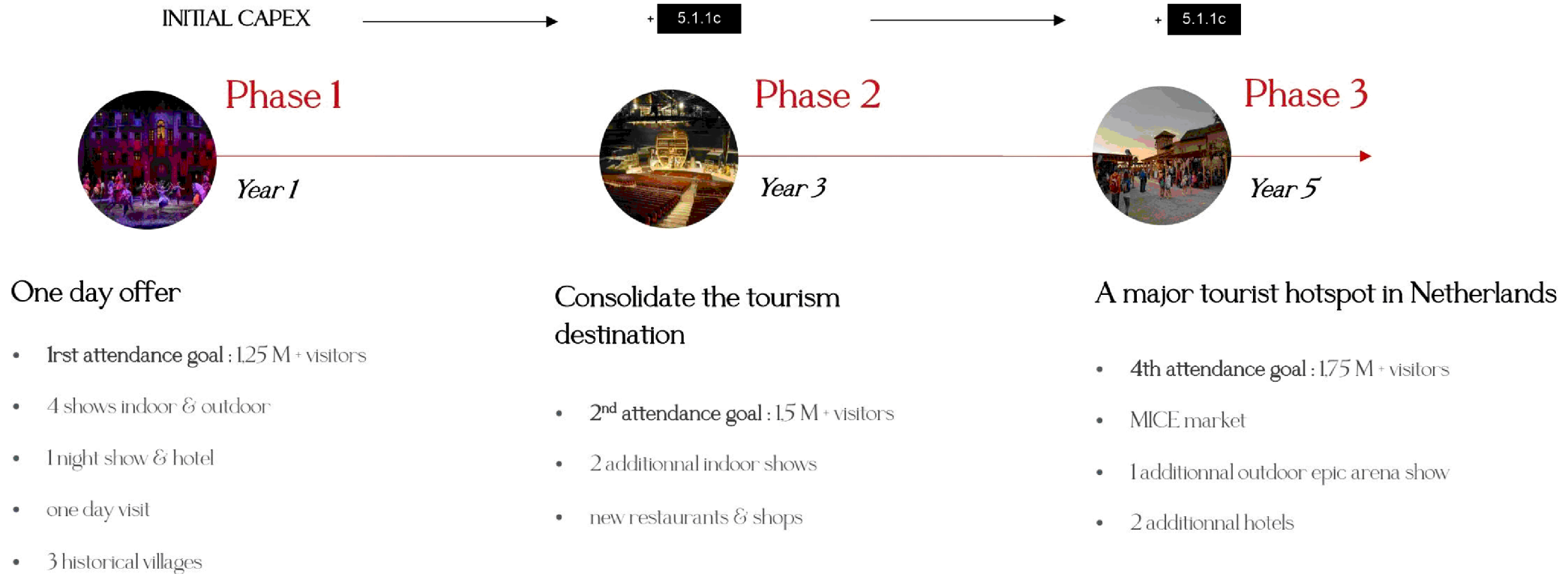
CONFIDENTIAL

A TOURIST HOTSPOT FROM THE YEAR 1

DEVELOPMENT PROGRAM

3. 2nd COURSE OF ACTION

PuyduFou®



CONFIDENTIAL

PUYDU FOU MEPPEL

COA 2 : DEVELOPMENT PERSPECTIVE

PUYDU FOU
N E D E R L A N D



Phase 1:

70 ha
(with parkings)

- 3 historical villages
- 1 immersive show
- 1 indoor show
- 2 outdoor shows
- 1 night show
- 1 hotel

Phase 2:

+ 15 ha

- 1 indoor show
- 1 immersive show
- new restaurant & shops

Phase 3:

+ 25 ha

- 1 outdoor show
- 2 additional hotels

DEVELOPMENT PROGRAM

3. 2nd COURSE OF
ACTION

Puydu Fou

CONFIDENTIAL

ESTIMATED GLOBAL CAPEX AT YEAR 1

Program	Estimated CAPEX in €
Epic outdoor show	5.1.1c
Immersive show	
Indoor show	
Bird show	
Night show	
Hotel	
Village with F&B & merchandising (*3)	
Utilities/roads/parking	
Pre-opening costs	
Sub total 1	
Contingency 10% of Sub total 1	
Total CAPEX	

*not included: land purchase & structural landscaping

CONFIDENTIAL



BUSINESS MODEL APPROACH

1. 1st COURSE OF ACTION : BUSINESS CASE
2. 2nd COURSE OF ACTION : BUSINESS CASE
3. KEYPOINTS FOR SUCCESS
4. PUY DU FOU RECOMMENDATIONS
5. CONCLUSION FOR OUR APPROACH
6. ECONOMIC BENEFITS FOR THE AREA

I. 1st COURSE OF ACTION : BUSINESS CASE.

CAPITAL EXPENDITURE

FINDING THE BEST LAUNCHING RECIPE WITH ECONOMIC CONCERNS

With respect to the current relatively moderate attendance, a lot of unknown exists such that the economic commitment has to be carefully measured.

To this extent, we offer a sustainable model, including Puy du Fou's finest shows and linked structural adjustments for a total amount of :

≈ € 5.1 million

This initial CAPEX allows a sufficient artistic degree of freedom with the development of an appealing offer and yet, it limits the economic risks.



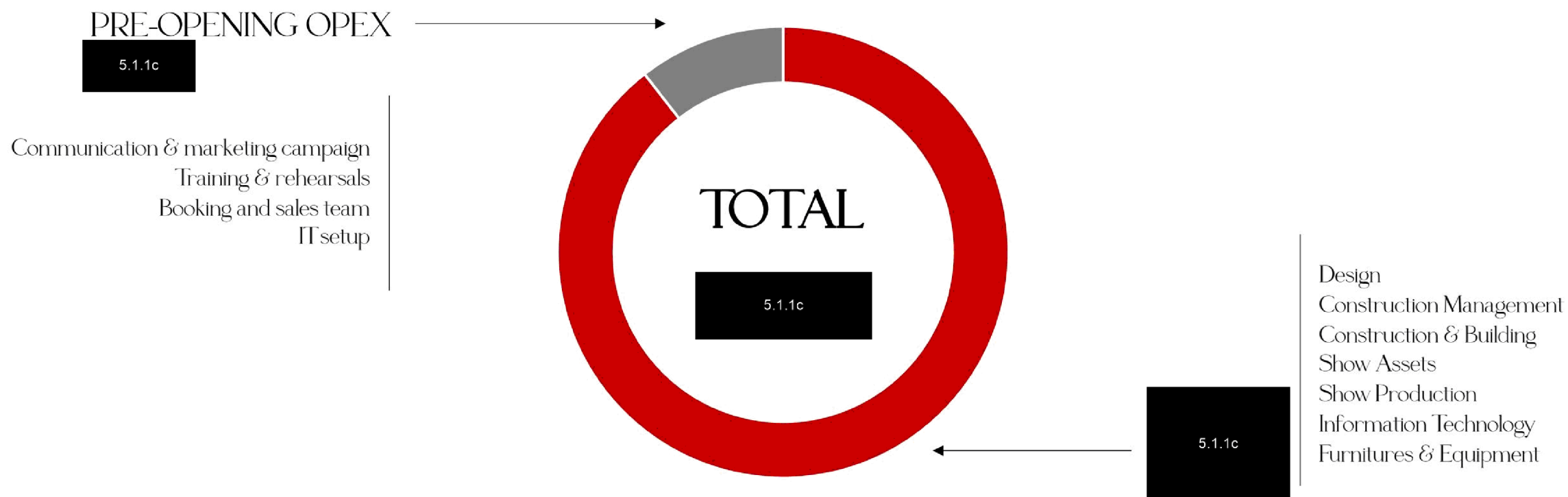
CONFIDENTIAL

FINANCIAL NEEDS

BUSINESS MODEL
APPROACH

1st COA : BUSINESS
CASE

PuyduFou®



CONFIDENTIAL

MANAGEMENT OF THE OPERATIONS



Puy du Fou will ensure the operation of the park. This means that Puy du Fou will be responsible for the sales, marketing and communication, the day-to-day running of the shows, as well as the casting and training of local cast and crews, which will be managed and coached by internal experts.

Due to this operational model, please note that we wish the shows to be « Puy du Fou » branded. It will therefore benefit from the support of Puy du Fou Group as a guarantee of quality and excellence.

CONFIDENTIAL

PRICING APPROACH BENCHMARK (WIP)

	Type	Location	Price TTC (Adult Ticket) in €	average lenght of stay (in hours)	entertainment value / h
Wildlands Aventures	Zoo	Emmen	27,5	3,5	7,9
Giethoorn	Channel City	Meppel	30	3	10,0
Archeon	Historical shows	Alphen - Rhin	23,9	2,5	9,6
Drouwenerzand	Amusement Park	Drouwen	15,5	2	7,8
Slagharen	Amusement Park	Slagharen	29,9	3,5	8,5
Walibi	Amusement Park	Elburg	38	4	9,5
Toverland	Amusement Park	Sevenum	31	3,5	8,9
Efteling	Amusement Park	Tilbourg	42	4	10,5
Average			29,73	3,3	9,1

**data from Phase #1 with updates*

Average single price ticket for large and medium-sized Dutch parks :
€ 29,70 (incl. VAT) for a basic ticket.

CONFIDENTIAL

WEIGHTING OF THE ENTRANCE TICKET

BUSINESS MODEL
APPROACH

1st COA : BUSINESS
CASE

PuyduFou®



PUYDU FOU
FRANCE

Single adult price ticket

€

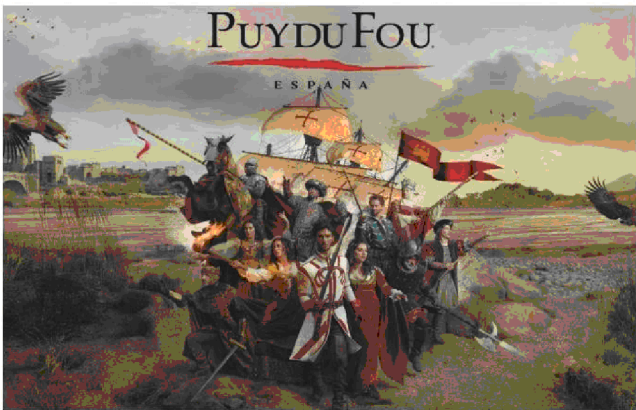
5.1.1c

REGIONAL DIMENSION PARK

PUYDU FOU
MEPPEL
EXPERIENCE

5.1.1c

For a single adult price ticket



PUYDU FOU
ESPANA

Single adult price ticket

€

5.1.1c

CONFIDENTIAL

REVENUE HYPOTHESES

REVENUE

As mentioned earlier, **a single day price admission will be implemented.**

Then, the pricing strategy should aim at finding a balance between affordability, right price-signal and competitive environment.

In addition, since the offer should be completed by new shows in the following year (subject to favourable conditions), keeping margin is necessary to increase the prices.

The initial prices will be :

➤ **5.1.1€** for the day offer

The price of the ticket for a day will increase over time depending on the expansion of the park in the next phases of development, novelties and attendance.



CONFIDENTIAL

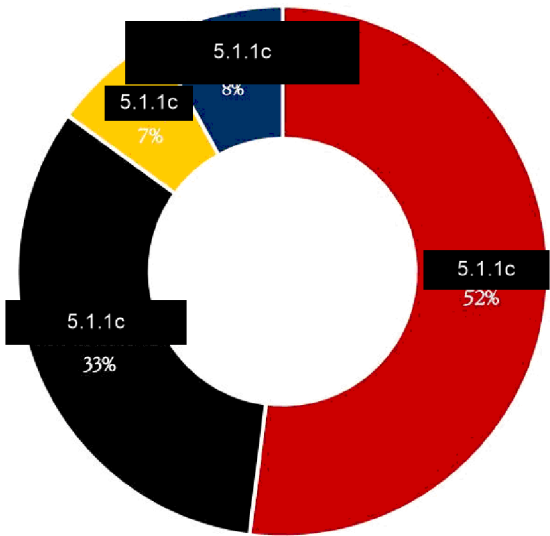
AVERAGE BASKET DETAILS IN DUTCH PARKS

A RELATIVELY HIGHER TURNOVER FOR TICKETS AND LESS FOR F&B AND MERCHANDISING



The Puy du Fou Meppel will generate a part relatively larger portion of its revenue from ticket sales and a relatively lower portion in F&B and Merchandising. No revenue will be generated from the hotel industry or the MICE market until the structures related to these markets are created.

Average basket details for Dutch parks



*data : Ecorys report

CONFIDENTIAL

AVERAGE BASKETDETAILS FOR PUYDU FOU PARKS

BUSINESS MODEL
APPROACH

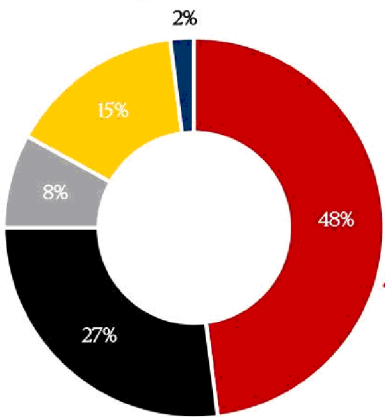
1st COA : BUSINESS
CASE

PuyduFou®

PUYDUFOU

5.1.1c

Average basket details

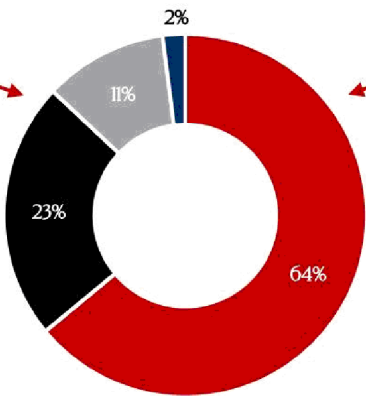


5.1.1c

PUYDUFOU
N E D E R L A N D

REGIONAL DIMENSION PARK

Average basket details
estimate

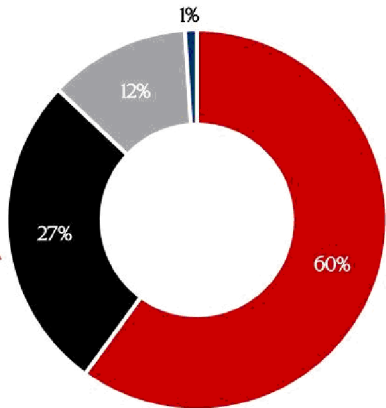


5.1.1c

PUYDUFOU

5.1.1c

Average basket details



5.1.1c

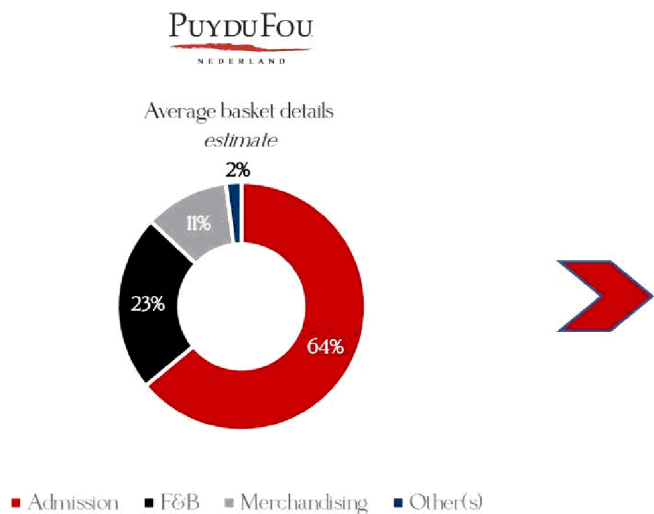
CONFIDENTIAL

AVERAGE BASKET: PRICING APPROACH

BUSINESS MODEL
APPROACH

1st COA : BUSINESS
CASE

PuyduFou®



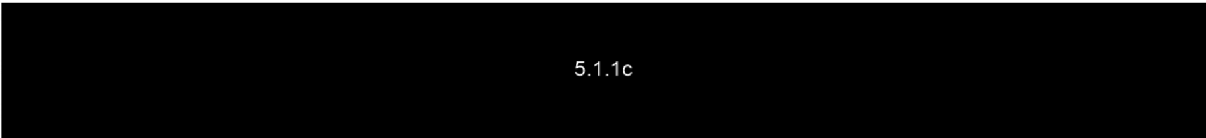
AVERAGE BASKET IN DUTCH PARKS (excl. VAT), 2019

Statistics Netherlands (CBS) has determined that in 180 Dutch theme parks, an average of € 24.95 was spent on entrance fees, about € 6.67 per visitor was spent in the park's restaurants and about € 1.73 was spent receiving in other income, including merchandising in the park's shops.
In total, each visitor brought in € 33.35 to the theme parks.

ESTIMATION OF VISITOR AVERAGE BASKET FOR THE 1st YEAR

excl. VAT	in €	% Increases / inflation
Ticket price for adult admission		
Admission yield (70%)		
F&B average basket	5.1.1c	5.1.1c
Merch average basket		
Other(s)		
TOTAL (excl. VAT)		

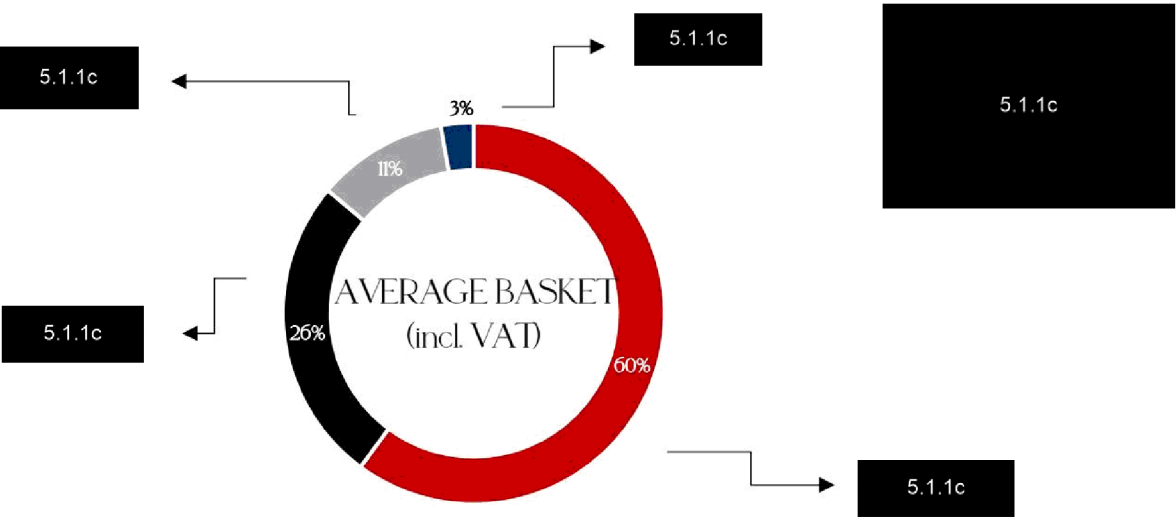
From Puy du Fou Signature data



CONFIDENTIAL

AVERAGE BASKET: PRICING APPROACH

BASKET OF EXPENDITURES



Average basket for merchandising has been determined accordingly with the current performances which are expected to improve once Puy du Fou is on the counter.

The average basket for food & beverage takes into account the fact that visitors are likely to enjoy the restaurants at lunch and dinner.

CONFIDENTIAL

AVERAGE BASKET: 10-YEAR PROJECTION

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Admission	Headline Price incl VAT	5.1.1c									
	Headline Price excl VAT										
	Admission Yield										
Food & Beverage	Ticket Average Basket incl VAT										
	Ticket Average Basket excl VAT										
Merchandising	Average basket incl VAT										
	Average basket excl VAT										
Others	Average basket per visitor incl VAT										
	Average basket per visitor excl VAT										
TOTAL	Average basket per visitor incl VAT										
	Average basket per visitor excl VAT										

CONFIDENTIAL

ATTENDANCE FORECASTS

GENERAL CONSIDERATIONS

Based on the analysis of the catchment area and its different markets, we can **establish a first forecast of the attendance** in Puy du Fou Meppel for a **regional dimension park**.

In that purpose, we used a **different penetration rate for each market**. This rate is defined according to industry practices, but also to Puy du Fou's expertise.

Of course, such rates are acceptable for a **medium-sized park** with a half day of visit in a first time. These penetration rates will grow up with the park development and if this effort is supported by an adequate marketing strategy on these different markets.



CONFIDENTIAL

ATTENDANCE FORECASTS

SELECTED PENETRATION RATES

PENETRATION RATES FOR A REGIONAL DIMENSION PARK

	Average European Theme Parks	Average Puy du Fou France	Meppel selected rates
0 - 1 hr resident	13.13 %	5.1.1c	
1 - 2 hr resident	5.40 %		
Domestic tourist	4.43 %		
International tourist	3.47 %		



PENETRATION RATES TO APPLIED	
PRIMARY MARKET	5.1.1c
SECONDARY MARKET	
DOMESTIC TOURIST	
WESTERN GERMAN	
REST OF INIL TOURISM	

CONFIDENTIAL

ATTENDANCE FORECASTS OVER 10 YEARS

(C) OPTIMAL ATTENDANCE ('000)

PRIMARY MARKET		-	5.1.1c									
SECONDARY MARKET		-										
TOTAL RESIDENT MARKET		-										
DOMESTIC TOURIST		-										
WESTERN GERMAN		-										
REST OF INIL TOURISM		-										
TOTAL TOURIST MARKET		-										
TOTAL (C)		2021	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
		-	5.1.1c									

CONFIDENTIAL

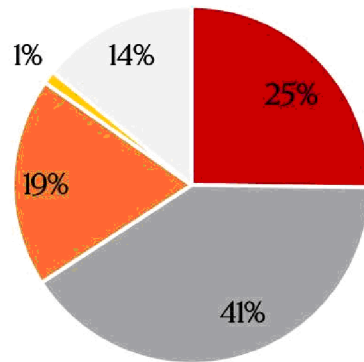
VISITOR MIX

BUSINESS MODEL
APPROACH

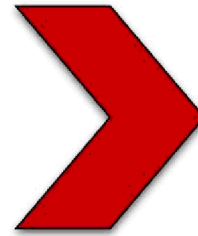
1st COA : BUSINESS
CASE

PuyduFou®

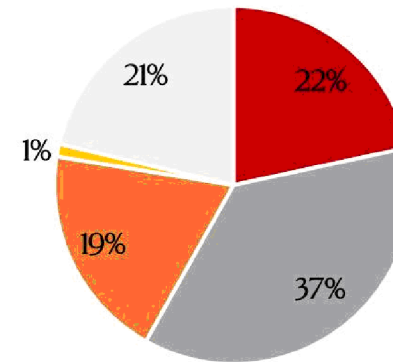
VISITOR MIX EXPECTATION
YEAR 1



5.1.1c



VISITOR MIX EXPECTATION
YEAR 10



5.1.1c

CONFIDENTIAL

ATTENDANCE FORECAST

In a medium-sized theme park, **with low penetration rates**, we can **target more than 945,000 potential visitors**. We want a **realistic approach** ; we will **not be able to reach 100%** of these potential visitors.

That is why our attendance target is **750,000 visitors** for year 1.

This prospect **reduces our exposure** in the event of a smaller than expected attendance. And leaves us with better prospects of evolution in terms of development. That is why we **project ourselves within a realistic attendance scenario**, with **80% of optimal attendance**.

ATTENDANCE FORECAST OVER 10 YEARS : OPENING HYPOTHESIS 2026
(optimal perspective)

(000)

OPTIMAL ATTENDANCE FORECAST	2021	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	-	5.1.1c									

This table **takes into account** an **evolution of penetration rates** of **5.1.1c** per year and **5.1.1c** per new show, as well as marketing & communication of the theme park.

CONFIDENTIAL

PUY DU FOU FEES



PUY DU FOU FEES

As a partner and operator of the park project in Meppel. The remuneration of the Puy du Fou will be around 3 points :

- **Management Fees** : to ensure the implementation and smooth running of the shows and their team over the years
- **IP Fee** : 5.1.1c of overall turnover
- **Success Fees** : profit sharing to be discusses with partners

CONFIDENTIAL

OPERATING EXPENSES

LABOUR BUDGET

Counting the staff required for the proper functioning of a regional dimension Meppel park, we estimate that approximately **5.1.1c** would be needed in year 1. This includes seasonal jobs of actors to ensure the proper functioning of the shows, reception teams, parking, catering, etc. as well as yearly FTEs for office staff.

As a result of the planned development phases of the park, FTE requirements will increase by **5.1.1c** per year.

Our business case takes this data into account as well as the salary cost for each employee.

Labour budget represents **5.1.1c** of overall turnover (excl. F&B).



CONFIDENTIAL

OPERATING EXPENSES

COGS

The expenses included in the sale of each Park merchandise item is calculated according to our internal database and will be adapted according to the F&B offer and merchandising present within the theme park project.

In the Puy du Fou theme parks, as in all other European parks, this direct production budget is higher for F&B than for merchandising.

We anticipate that for our park project in Meppel, these costs will be:

- Food & Beverage (*outsourced*): 5.1.1c
- Merchandising : 5.1.1c
- Other(s) (additional services) : 5.1.1c



CONFIDENTIAL

OPERATING EXPENSES

MARKETING

The marketing budget related to the operation of the theme park will represent the same percentage of the ticketing turnover as that dedicated within our parks in France and Spain.

This percentage will slowly decrease over time as the park develops.

The budget related to marketing will be 5.1.1c on the overall revenue of ticketing for year 1.



CONFIDENTIAL

OPERATING EXPENSES



SHOWS BUDGET

It represents all the necessary budget that a show needs to operate (including maintenance and utilities). At Puy du Fou, each show is unique and requires a very specific budget.

For this 1st development plan, the shows budget required in the first phases of opening will be less important due to the reduced offer of shows. But they will intensify over time.

We already know the budget that our shows require, which is why we can easily apply them for our theme park project in Meppel.

Shows budget represents 5.1.1c of overall turnover.

CONFIDENTIAL

OPERATING EXPENSES

OVERHEADS

Overheads are related to the day-to-day running of the business. Unlike operating expenses, overheads cannot be traced to a specific budget unit or business activity. Instead, they support the overall revenue-generating activities of the business.

From the internal data of Puy du Fou France and Puy du Fou España, we can estimate them for our project in Meppel for a regional dimension park.

Overheads represent 5.1.1c of overall turnover (excl. F&B).



OPERATING EXPENSES



LEASE

Puy du Fou will pay a lease for the land which will represent :

- 5.1.1c of the overall turnover per year of operation & capped at 5.1.1c
- rented area : 100 ha

It should also be remembered that the **real profitability** will be through the economic benefits that a Puy du Fou theme park will bring to the city of Meppel as well as to the region.

CONFIDENTIAL

RISK MATRIX

RISKS REPORT BY LEVEL OF IMPORTANCE

LOW MODERATE MEDIUM HIGH

	LOW	MODERATE	MEDIUM	HIGH
POLITICAL RISKS	Political hazards	Political manipulation of the project		
ADMINISTRATIVE RISKS	Delay in granting the License Permit	Show regulations		
COMMERCIAL RISKS	Low attendance	Ineffective communication policy	Wrong targeting and low visitors' responsiveness	
ECONOMIC & FINANCIAL RISKS	Underestimation of the pricing policy	Overestimation of the pricing policy	Lack of Labour force	
	Debt financing	Costs overspending	Inflation	
TECHNOLOGICAL & TECHNICAL RISKS	Problem of connection to hydro-electric power	Delay in construction	Poor quality of works	
ECOLOGICAL & ENVIRONMENTAL RISKS	Too big ecological footprint for the region	Ecologist cabal		

CONFIDENTIAL

SWOT ANALYSIS : COA 1

STRENGTHS

- requires less initial investment & less labour force
- resilient to low attendance
- modest park project, therefore easier to get accepted by the community
- avoids exposing oneself too strongly in certain areas (eg. the hotel offer)

WEAKNESSES

- low impact on penetration rates in the various tourism markets
- low offer of shows
- expensive ticket for offer in Year 1
- delay in granting the License Permit

OPPORTUNITIES

- adaptability to new market challenges phase by phase
- step-by-step development only when economic objectives are achieved
- make our place little by little in a very competitive market

THREATS

- very strong competition in the region which risks overshadowing a small park
- difficulty for communication and marketing to attract visitors in the early years of the project
- shortage of qualified manpower
- green activists

II. 2nd COURSE OF ACTION : BUSINESS CASE.

CAPITAL EXPENDITURES

FINDING THE BEST LAUNCHING RECIPE WITH ECONOMIC CONCERNS

With respect to the current higher attendance due to a larger park, a lot of unknowns subsist such that the **economic commitment has to be carefully measured**.

To this extent, we offer a sustainable model, including Puy du Fou's finest shows and linked structural adjustments for a total amount of :

≈ **5.1.1c** million

This initial CAPEX allows a sufficient artistic degree of freedom with the development of an appealing offer and yet, it limits the economic risks. Later on, further investments will be considered once we have proven our profitability and collected more market experience.



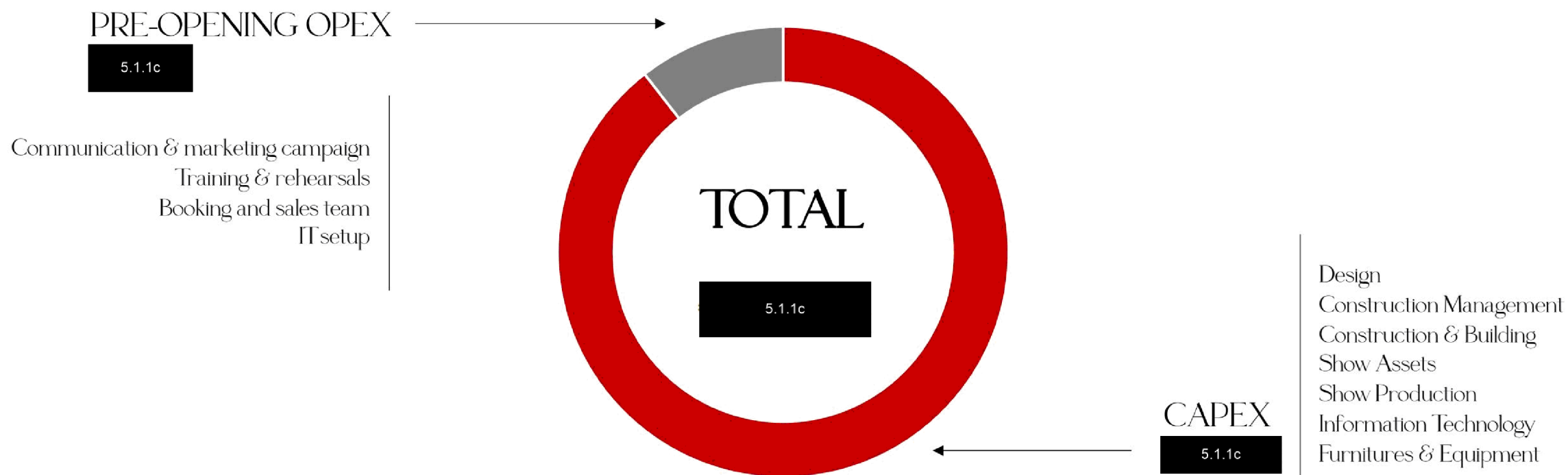
CONFIDENTIAL

FINANCIAL NEEDS

BUSINESS MODEL
APPROACH

2 2nd COA : BUSINESS
CASE

PuyduFou®



CONFIDENTIAL

MANAGEMENT OF THE OPERATIONS



Puy du Fou will ensure the operation of the park. This means that Puy du Fou will be responsible for the sales, marketing and communication, the day-to-day running of the shows, as well as the casting and training of local cast and crews, which will be managed and coached by internal experts.

Due to this operational model, please note that we wish the shows to be « Puy du Fou » branded. It will therefore benefit from the support of Puy du Fou Group as a guarantee of quality and excellence.

CONFIDENTIAL

PRICING APPROACH BENCHMARK (WIP)

	Type	Location	Price TTC (Adult Ticket) in €	average lenght of stay (in hours)	entertainment value / h
Slagharen	Amusement Park	Slagharen	29,9	3,5	8,5
Walibi	Amusement Park	Elburg	38	4	9,5
Toverland	Amusement Park	Sevenum	31	3,5	8,9
Efteling	Amusement Park	Tilbourg	42	4	10,5
Average			35,23	3,8	9,42

**data from Phase #1 with updates*

Average single price ticket for large-scale Dutch parks :

€ **5.1.1c** (incl. VAT) for a basic ticket.

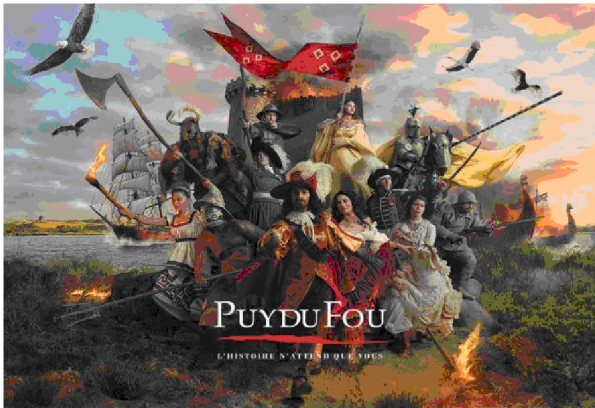
CONFIDENTIAL

WEIGHTING OF THE ENTRANCE TICKET

BUSINESS MODEL
APPROACH

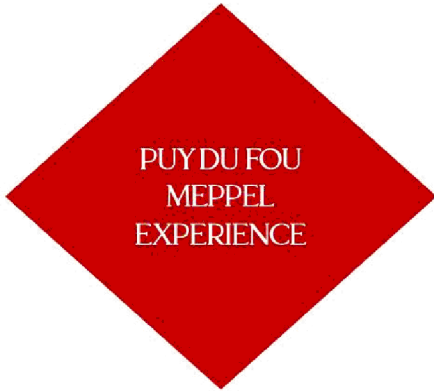
2 2nd COA : BUSINESS
CASE

PuyduFou®

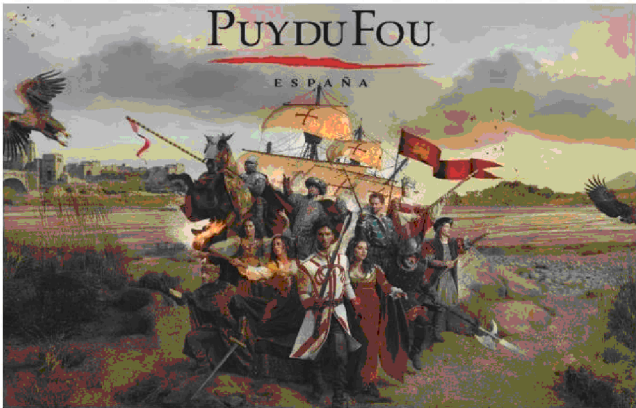


PUYDU FOU
FRANCE
Single adult price ticket
€ 5.1.1c

NATIONAL TOURIST DESTINATION



PUYDU FOU
MEPPEL
EXPERIENCE
€ 5.1.1c
For a single adult price ticket



PUYDU FOU
ESPANA
Single adult price ticket
€ 5.1.1c

CONFIDENTIAL

REVENUE HYPOTHESES

REVENUE

As mentioned earlier, a **single day price admission** will be implemented, giving access to the **night show**.

Then, the pricing strategy should aim at finding a balance between affordability, right price-signal and competitive environment.

The planned **5.1.1c** of annual opening will **gradually increase** from year 2 in order to reach the **5.1.1c** of opening 8 years later.

In addition, since the offer should be completed by new shows in the following year (subject to favourable conditions), keeping the option open is necessary to increase the prices.

The initial prices will be :

➤ € **5.1.1c** (incl. VAT) for the day offer & the night show.

The **price of the ticket** for a day **will increase over time** depending on the expansion of the park in the next phases of development, novelties and attendance.



CONFIDENTIAL

HOTEL FINANCIAL PROJECTIONS

GENERAL CONSIDERATIONS

As explained earlier, a **hotel offer can be interesting to set up** within this development plan from the first year of operation. And to detach ourselves from the competition of the sector, we **propose the creation of a 4 star themed holiday park**.

Our financial projections are based on the **creation of 5.1.1c letting units in total**. We recommend that this holiday park is **developed with a significant number of larger family rooms** in order to position the property as a family 'resort' holiday park. Standard accommodation units **comprising of 5.1.1c rooms**, approximately **5.1.1c**. They should be configured to **accommodate up to four people** (typically two adults and two children) and comprise of double/twin beds plus two full size bunk beds, ideally in their own recessed area within the room bay.

One restaurant and one lounge/bar is recommended, in particular to satisfy the needs of visitors during dinner and breakfast times. **Breakfast is included** in the ticket price.

PRELIMINARY DEVELOPMENT PROGRAMME RECOMMENDATIONS		
Programme	Size / Capacity (in Sqm)	Number
Rooms	5.1.1c	5.1.1c



CONFIDENTIAL

HOTEL FINANCIAL PROJECTIONS

ROOM OCCUPANCY

We project within our holiday park the same occupancy rate as that of our hotels in Puy du Fou France, and weighted with the current hotel market on the outskirts of Meppel.

According to the data we have been given, an offer of 5.1.1c additional rooms is in line with the expansion of the hotel market in the region and remains below the 5.1.1c additional rooms that can be created in the region.

As a result, we expect a high occupancy rate during opening weekends and lower on weekdays. This occupancy rate will remain stable.

PROJECTED ANNUAL AVERAGE ROOM OCCUPANCY					
YEAR	2026	2027	2028	2029	2030
WEEK-END DAYS % OCCUPANCY	5.1.1c				
WEEK DAYS % OCCUPANCY					



CONFIDENTIAL

HOTEL FINANCIAL PROJECTIONS

ROOM OCCUPANCY PROJECTION FOR THE 1rst HOLIDAY PARK

			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Total Capacity (number of room nights)			5.1.1c									
		Weekend capacity										
		Week days capacity										
DEMAND												
Hotel demand		Weekend days booked nights										
		Week days booked nights										
		Total booked nights										
People per room		Weekend days visitors demand										
210		Week days visitors demand										
		Total Hotel stays (Visitors)										

CONFIDENTIAL

HOTEL FINANCIAL PROJECTIONS

TICKET TARIF

The ticket price for one person, for one night will vary at weekends, during the high booking season. The average increase in the ticket per year will be 5.1.1c in addition to inflation. The price for one night does not include the price of the 1 day park ticket.

- Week-ends : 1-night ticket at 5.1.1c
- Week days : 1-night ticket at 5.1.1c

Basic Ticket		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	1-night ticket Headline Price incl. VAT								
	1-night ticket Headline Price excl. VAT	5.1.1c							
	Admission Yield								

The hotel offer also has an impact on the consumption of F&B within the park. In Puy du Fou France, the arrival of a hotel offer has led to an increase in consumption within the park.

It is estimated that 5.1.1c of customers will consume a meal or a snack in one of the park's points of sale in Meppel.

HOTEL FINANCIAL PROJECTIONS

BUSINESS MODEL
APPROACH

2. 2nd COA : BUSINESS
CASE

PuyduFou®

F&B

Our projection in the consumption of F&B by the customers of our holiday parks includes a weighting of our internal data following the launch of our 1st hotel (*la Villa Gallo-Romaine*).

On average, **5.1.1c** of customers will consume a meal on the park or in the restaurant and **5.1.1c** will consume other F&B (drinks, snacks, etc.).

The average amount spent (incl. VAT) can be estimated at :

- **5.1.1c** for dinner
- **5.1.1c** for others F&B

With all this data, we can have a first financial approach to our night offer.



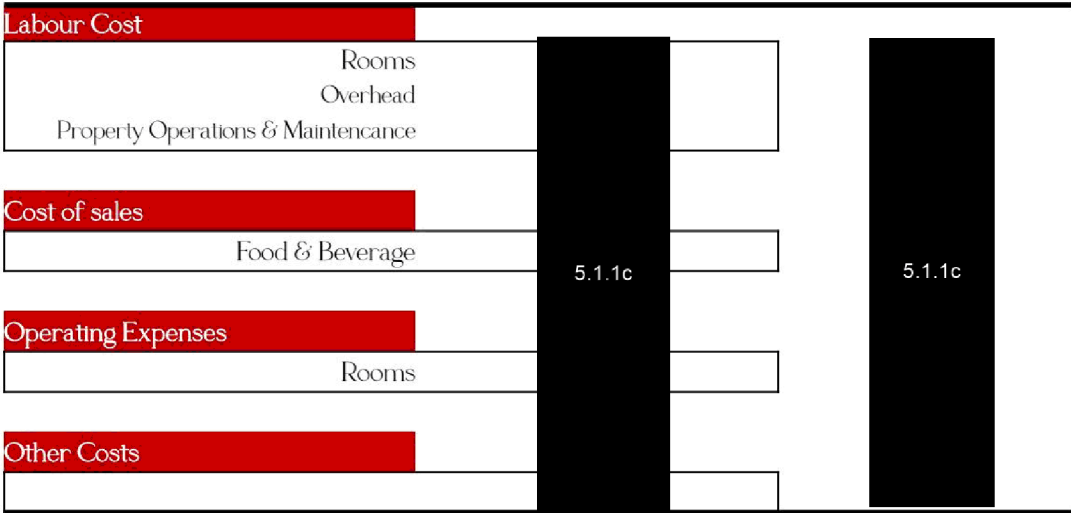
CONFIDENTIAL

HOTEL FINANCIAL PROJECTIONS

OPERATING BUDGET

Projected costs of sales for the proposed holiday park offer are **consistent within international standards** of a 4-Star hotel operational in the Netherlands. In particular, they also emphasise the high costs associated with quality food and beverage provision.

Operating expenses, as with other hotel costs, are **estimated for this project based on the experience of comparable hotel operational standards** throughout the Netherlands provinces.



CONFIDENTIAL

HOTEL FINANCIAL PROJECTIONS

BUSINESS MODEL
APPROACH

2 2nd COA : BUSINESS
CASE

RECAP : HOTEL FINANCIAL PROJECTIONS

(000)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Booked nights										
Hotel Attendance										
REVENUES										
Rooms										
Food & Beverage										
OPEX										
Labour Costs						5.1.1c				
Cost of sales										
Operating Expenses										
Other Costs										
Excl. costs for the park										
EBITDA										

2 additional
accommodations

CONFIDENTIAL

AVERAGE BASKET DETAILS IN DUTCH PARKS

BUSINESS MODEL
APPROACH

2. 2nd COA : BUSINESS
CASE

PuyduFou®

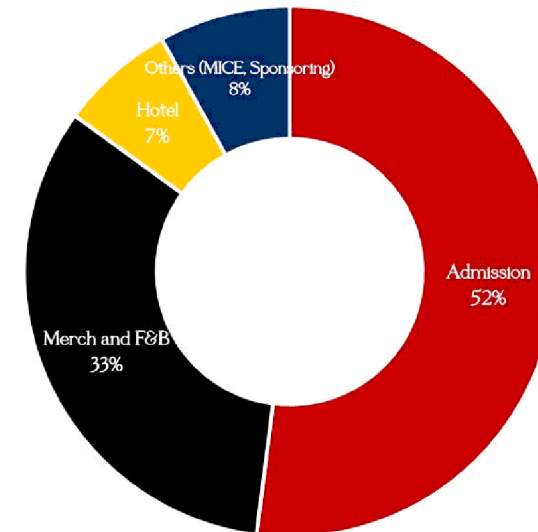
A RELATIVELY HIGHER TURNOVER FOR TICKETS AND LESS FOR F&B AND MERCHANDISING

About **52%** of Dutch theme park revenue is generated by entrance tickets, **33%** by the expenditure of visitors to the park on catering and merchandising (souvenirs), **7%** by hotel stays and **8%** by other activities such as sponsorship and enterprise events (MICE).

On an international scale, a park of comparable size to Puy du Fou Meppel generates around 55% of their revenue from tickets, 40% from hospitality, F&B and merchandising and 5% thanks to other revenues.

The Puy du Fou Meppel will generate a part relatively larger of its revenue from **ticket** sales and a relatively larger portion low in F&B and merchandising. Part of the revenue will also be linked to the hotel offer of the park but will represent a smaller share in the average basket of visitors than that of the other parks. No revenue will be generated from the MICE market until the structures related to these markets are created.

Average basket details for Dutch parks



5.1.1c

*data : Ecorys report

CONFIDENTIAL

AVERAGE BASKETDETAILS FOR PUYDU FOU PARKS

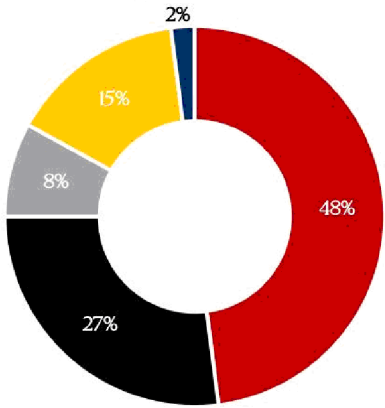
BUSINESS MODEL
APPROACH

2 2nd COA : BUSINESS
CASE

PuyduFou®

PUYDUFOU
FRANCE

Average basket details



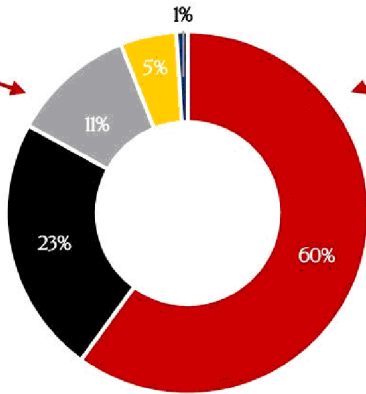
■ Admission ■ F&B ■ Merchandising ■ Hotel ■ Other(s)

PUYDUFOU
NEDERLAND

NATIONAL DIMENSION PARK

Average basket details

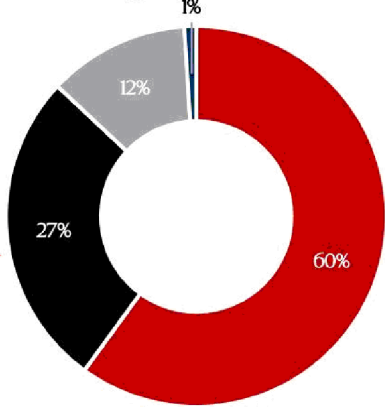
estimate



■ Admission ■ F&B ■ Merchandising ■ Hotel ■ Other(s)

PUYDUFOU
ESPAÑA

Average basket details



■ Admission ■ F&B ■ Merchandising ■ Hotel ■ Other(s)

CONFIDENTIAL

AVERAGE BASKET: PRICING APPROACH

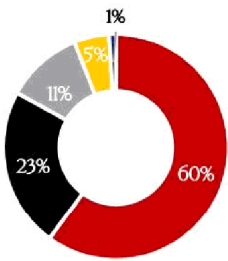
BUSINESS MODEL
APPROACH

2. 2nd COA : BUSINESS
CASE

PuyduFou

PUYDUFOU
NEDERLAND

Average basket details
estimate



■ Admission ■ F&B ■ Merchandising ■ Hotel ■ Other(s)



ESTIMATION OF VISITOR AVERAGE BASKET FOR THE 1st YEAR

excl. VAT	in €	% increases / inflation
<i>Ticket price for adult admission</i>	33.33 €	4 %
Admission yield (70%)	23.52 €	
F&B average basket	8.79 €	4 %
Merch average basket	3.74 €	4 %
Hotel average basket	2.69 €	4 %
Other(s)	0.94 €	4 %
TOTAL (excl. VAT)	39.68 €	

From Puy du Fou Signature data

This total amount of 2019 is less important that the total amount of € 39,68 of revenue per visitor which is expected in a few years in the new theme park of Meppel.

This is explained by the large size of the park and its services in this development scenario.

AVERAGE BASKET IN DUTCH PARKS (excl. VAT), 2019

Statistics Netherlands (CBS) has determined that in 180 Dutch theme parks, an average of € 24.95 was spent on entrance fees, about € 6.67 per visitor was spent in the park's restaurants and about € 1.73 was spent receiving in other income, including merchandising in the park's shops.

In total, each visitor brought in € 33.35 to the theme parks.

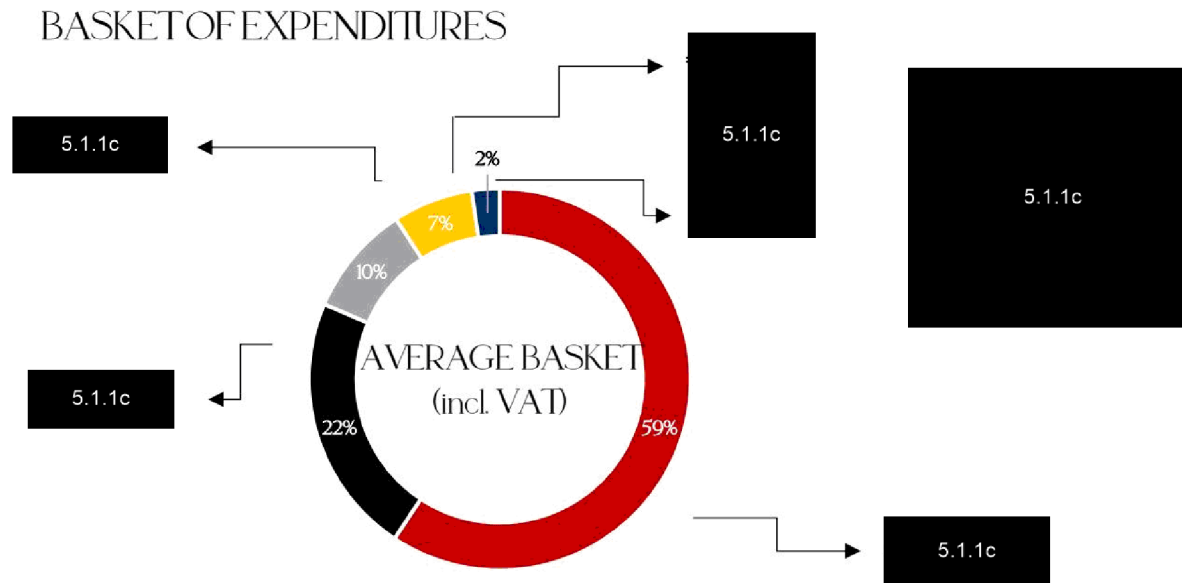
CONFIDENTIAL

AVERAGE BASKET: PRICING APPROACH

BUSINESS MODEL
APPROACH

2 2nd COA : BUSINESS
CASE

PuyduFou®



CONFIDENTIAL

Average basket for merchandising has been determined accordingly with the current performances which are expected to improve once Puy du Fou is on the counter.

The average basket for food & beverage takes into account the fact that visitors are likely to enjoy the restaurants at lunch and dinner.

AVERAGE BASKET: 10-YEAR PROJECTION

BUSINESS MODEL APPROACH

2nd COA : BUSINESS
CASE

PuyduFou®

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1-day Admission											
	Headline Price incl. VAT	3600	3744	3894	4050	4211	4380	4555	4737	4927	5124
	Headline Price excl. VAT	3333	3467	3605	3750	3900	4056	4218	4386	4562	4744
	Admission Yield	70%	71%	72%	73%	74%	75%	77%	78%	79%	80%
Multiple days Admission											
	Distribution										
	1-day	99%	99%	98%	98%	98%	98%	97%	97%	97%	97%
	2-days	1%	1%	2%	2%	2%	2%	3%	3%	3%	3%
	Ticket Average Basket incl. VAT	2540	2681	2833	3012	3179	3356	3570	3760	3978	4199
	One-day visit average incl. VAT	2515	2655	2797	2953	3117	3290	3466	3659	3862	4077
	Ticket Average Basket excl. VAT	2352	2483	2642	2788	2944	3107	3306	3490	3684	3888
	One-day visit average basket excl. VAT	2329	2458	2590	2734	2886	3046	3209	3388	3576	3775
Food & Beverage											
	Average basket per day incl. VAT	940	997	1017	1037	1058	1079	1101	1123	1145	1168
	Average basket per stay incl. VAT	949	1047	1037	1058	1079	1101	1134	1157	1180	1203
	Average basket per day excl. VAT	870	923	942	961	980	999	1019	1040	1061	1082
	Average basket per stay excl. VAT	879	970	961	980	999	1019	1050	1071	1092	1114
Merchandising											
	Average basket per day incl. VAT	400	412	420	433	446	459	468	482	497	512
	Average basket per stay incl. VAT	404	416	429	441	455	468	482	497	512	527
	Average basket per day excl. VAT	370	381	389	401	413	425	434	447	460	474
	Average basket per stay excl. VAT	374	385	397	409	421	434	447	460	474	488
Hotels											
	Average basket per day incl. VAT	287	278	254	251	246	221	208	695	681	663
	Average basket per stay incl. VAT	290	281	259	256	251	735	729	715	701	683
	Average basket per day excl. VAT	266	257	235	233	228	667	655	643	631	614
	Average basket per stay excl. VAT	269	260	239	237	232	681	675	662	650	633
Others											
	Average basket per day incl. VAT	100	104	108	112	117	122	127	132	137	142
	Average basket per stay incl. VAT	101	105	110	115	119	124	130	136	141	147
	Average basket per day excl. VAT	093	096	100	104	108	113	117	122	127	132
	Average basket per stay excl. VAT	094	097	102	106	110	115	121	126	131	136
TOTAL											
	Average basket per one-day visit excl. VAT	3928	3859	4021	4199	4387	4583	4780	4956	5224	5463
	Average basket per visitor excl. VAT	39,67	41,95	43,41	45,21	47,07	53,56	55,98	58,09	60,30	62,59

CONFIDENTIAL

ATTENDANCE FORECASTS

GENERAL CONSIDERATIONS

Based on the analysis of the catchment area and its different markets, we can **establish a first forecast of the attendance** in Puy du Fou Meppel for a **large-scale park**.

In that purpose, we used a different penetration rate for each **market**. This rate is defined according to industry practices, but also to Puy du Fou's expertise.

Of course, such rates are acceptable for a **large-scale park** with a one day of visit as well as a night offer. **These penetration rates will increase with the park development** and if this effort is supported by an adequate marketing strategy on these different markets.



CONFIDENTIAL

ATTENDANCE FORECASTS

SELECTED PENETRATION RATES

PENETRATION RATES FOR A NATIONAL TOURISTIC DESTINATION			
	Average European Theme Parks	Average Puy du Fou France	Meppel selected rates
0 - 1 hr resident		5.1.1c	
1 - 2 hr resident			
Domestic tourist			
International tourist			



(weighting in relation to the average of European parks)

PENETRATION RATES TO APPLIED	
PRIMARY MARKET	5.1.1c
SECONDARY MARKET	
DOMESTIC TOURIST	
WESTERN GERMAN	
REST OF INIL TOURISM	

CONFIDENTIAL

ATTENDANCE FORECASTS OVER 10 YEARS

(C) OPTIMAL ATTENDANCE ('000)

PRIMARY MARKET	-	342	360	415	437	460	484	509	536	565	594
SECONDARY MARKET	-	641	678	786	832	881	932	987	1044	1105	1170

TOTAL RESIDENT MARKET	-	983	1038	1202	1269	1341	1416	1496	1581	1670	1764
-----------------------	---	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------

DOMESTIC TOURIST	-	403	433	510	547	588	632	679	729	783	841
WESTERN GERMAN	-	17	18	21	23	25	26	28	30	32	34
REST OF INIL TOURISM	-	401	449	552	619	694	778	873	978	1097	1230

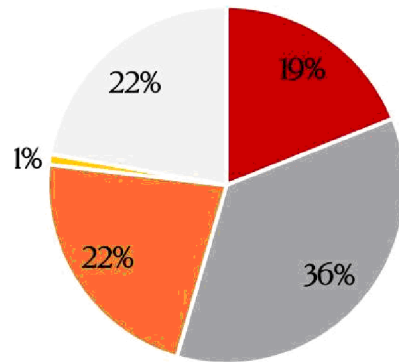
TOTAL TOURIST MARKET	-	821	901	1083	1189	1307	1436	1579	1737	1912	2106
----------------------	---	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------

TOTAL (C)	2021	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	-	1804	1939	2284	2458	2647	2852	3075	3318	3582	3870
		342%	353%	399%	412%	426%	440%	454%	468%	483%	499%

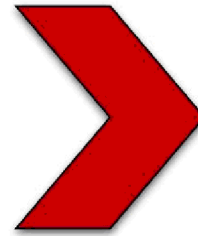
CONFIDENTIAL

VISITOR MIX

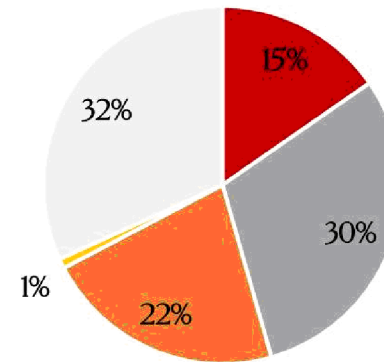
VISITOR MIX EXPECTATION
YEAR 1



5.1.1c



VISITOR MIX EXPECTATION
YEAR 10



5.1.1c

CONFIDENTIAL

ATTENDANCE FORECAST

For a larger sized park, with normal penetration rates. We can target more than 5.1.1c potential visitors with the creation of a tourist destination (and offers a one-day visit experience). We want a realistic approach ; we will not be able to reach 5.1.1c of these potential visitors. That's why our attendance target is 5.1.1c visitors for year 1.

This development plan makes us more sensitive to our attendance from the first year due to the important initial CAPEX. But gives us the best chance of quickly creating a consistent tourist destination.

That's why we project ourselves within a realistic attendance scenario, with 5.1.1c of optimal attendance.

ATTENDANCE FORECAST OVER 10 YEARS : OPENING HYPOTHESIS 2026

(optimal perspective)

(000)

OPTIMAL ATTENDANCE FORECAST	2021	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	-	5.1.1c									

This table takes into account an evolution of penetration rates of 5.1.1c per year and 5.1.1c per new show, as well as marketing & communication of the park.

CONFIDENTIAL

PUY DU FOU FEES



PUY DU FOU FEES

As a partner and operator of the park project in Meppel. The remuneration of the Puy du Fou will be around 3 points :

- **Management Fees** : to ensure the implementation and smooth running of the shows and their team over the years

5.1.1c

- **IP Fee** : 5.1.1c of overall turnover
- **Success Fees** : profit sharing to be discusses with partners

CONFIDENTIAL

OPERATING EXPENSES

LABOUR BUDGET

Including the staff required for the correct functioning of a large-scale Meppel theme park, we would estimate that approximately **5.1.1c** FTEs would be needed in year 1. This includes seasonal jobs of actors to ensure the proper functioning of the shows, reception teams, parking, catering, etc. as well as yearly FTEs for office staff.

As a result of the planned development phases of the park, FTE requirements will increase by **5.1.1c** per year.

Our business case takes this data into account as well as the salary cost for each employees.

Labour budget represents **5.1.1c** of overall turnover.



CONFIDENTIAL

OPERATING EXPENSES

COGS

The expenses included in the sale of merchandise of the theme park is calculated according to our internal database and will be adapted according to the F&B offer and merchandising present within the theme park project.

In the Puy du Fou parks, as in all other European parks, this direct production budget is higher for F&B than for merchandising.

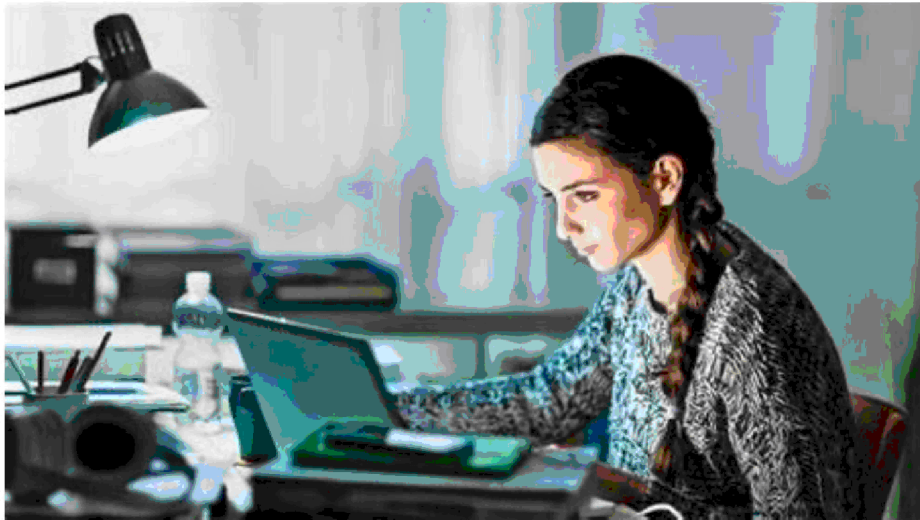
We anticipate that for our theme park project in Meppel, the budget will be :

- Food & Beverage (*outsourced*): 5.1.1c
- Merchandising 5.1.1c
- Other(s) (additional services): 5.1.1c



CONFIDENTIAL

OPERATING EXPENSES



MARKETING

The marketing budget related to the operation of the theme park will represent the same percentage of the ticketing turnover as that dedicated within our parks in France and Spain.

This percentage will slowly decrease over time as the park develops.

The budget related to marketing will be 5.1.1c on the overall revenue of ticketing for the first opening year.

CONFIDENTIAL

OPERATING EXPENSES



SHOWS BUDGET

It represents all the budget, necessary for a show to operate (including maintenance & utilities). At Puy du Fou, each show is unique and requires a very specific budget.

For this 2nd development plan, the shows consumables required in the first phases of opening will be more important due to the large offer of shows. And this will intensify in the next phases of development.

We already know the budget that our shows require, which is why we can easily apply them for our theme park project in Meppel.

Shows consumables represent : 5.1.1c of overall turnover.

OPERATING EXPENSES

OVERHEADS

Overheads are related to the day-to-day running of the business. Unlike operating expenses, overheads cannot be traced to a specific budget unit or business activity. Instead, they support the overall revenue-generating activities of the business.

From the internal data of Puy du Fou France and Puy du Fou Spain, we can estimate them for our project in Meppel for a national dimension park.

Overheads represent 5.11% of overall turnover (excl. F&B).



CONFIDENTIAL

OPERATING EXPENSES



LEASE

Puy du Fou will pay a lease for the land which will represent :

- 5.1.1c of the overall turnover per year of operation & capped at 5.1.1c
- rented area : 5.1.1c

It should also be remembered that the real profitability will be through the economic benefits that a Puy du Fou theme park will bring to the city of Meppel as well as to the region.

CONFIDENTIAL

PROJECTED P&L

BUSINESS MODEL APPROACH

2 2nd COA: BUSINESS CASE

Puydu Fou.

REALISTIC SCENARIO: 5.1.1c OF OPTIMAL ATTENDANCE

(000)

[illegible]

CONFIDENTIAL

RISK MATRIX

RISKS REPORT BY LEVEL OF IMPORTANCE

LOW MODERATE MEDIUM HIGH

	LOW	MODERATE	MEDIUM	HIGH
POLITICAL RISKS	Political hazards	Political manipulation of the project		
ADMINISTRATIVE RISKS	Delay in granting the License Permit	Show regulations		
COMMERCIAL RISKS	Low attendance	Ineffective communication policy	Wrong targeting and low visitors' responsiveness	
ECONOMIC & FINANCIAL RISKS	Underestimation of the pricing policy	Overestimation of the pricing policy	Lack of Labour force	
	Debt financing	Costs overspending	Inflation	
TECHNOLOGICAL & TECHNICAL RISKS	Problem of connection to hydro-electric power	Delay in construction	Poor quality of works	
ECOLOGICAL & ENVIRONMENTAL RISKS	Too big ecological footprint for the region	Ecologist cabal		

CONFIDENTIAL

SWOT ANALYSIS : COA 2

STRENGTHS

- higher penetration rates in the different tourist markets
- large park from the first year and less subject to competition from other tourism players in the region
- higher visit duration (increase in average basket / visitor)

WEAKNESSES

- requires a significant investment from the outset
- a larger landscaping must be carried out from the outset
- risk of not finding enough labour force in the area for a park of this size
- high chance of not having the necessary time to open in 2026 : + 1 additional year
- delay in granting the License Permit

OPPORTUNITIES

- adaptability to new market challenges phase by phase
- greater economic impact on the region and its inhabitants
- better penetration rate on international tourists, the latter will be increasing according to the tourism projections of the Netherlands.

THREATS

- profitability & return on investment subject to very high attendance from the first year
- start big in an area that is not used to having large entertainment players is not the best approach
- shortage of qualified manpower
- green activists

III. KEY POINTS FOR SUCCESS.

KEYPOINTS FOR SUCCESS

➤ ARTISTIC STRENGTH

Our capacity to capture the Netherlands history essence and to project it within breathtaking shows. We need to build an offer strong enough to become an unprecedented destination that attracts visitors from all over the country.

➤ MARKETING

Introducing our project to visitors, targeting the right audience that will guarantee the resiliency and success of our park is a must. Overall, building a great brand image in Netherlands is a key which requires a consequent marketing budget.

➤ DEVELOPMENT RHYTHM

As expressed earlier, Puy du Fou's development model relies on attendance. To this day, there is no such thing as an exact science with respect to this aspect : **extending too fast is not economically suitable** whereas **developing too slow causes bad visiting experiences**. Our success will depend on our capacity to invest the right amount at the right time.



KEYPOINTS FOR SUCCESS

➤ ECONOMIC SEGMENTATION AND RATIONALIZATION

The current economic situation is good in the Netherlands, but the uncertainty caused by the various crises in Europe and around the world, as well as rising inflation, suggests that the global economic situation is likely to deteriorate in the coming years.

➤ LOGISTIC MATTERS

Although the prospect of introducing epic shows within a very promising area in terms of tourist affluence is very interesting. It is also necessary to settle the question related to the assumption of the costs of landscaping. A first estimate of the cost of landscaping will be sent to the Drenthe region.

Puy du Fou will not bear the cost of this landscaping.



IV. PUY DU FOU RECOMMENDATIONS.

DECISION MATRIX

	COEFFICIENT	COURSE OF ACTION N°1	COURSE OF ACTION N°2
A. VISITOR EXPERIENCE	COEFFICIENT 5 / 5	BAD MODERATE FINE 1 2 3 4 5 [arrow pointing to 2]	BAD MODERATE FINE 1 2 3 4 5 [arrow pointing to 4]
B. RAMP-UP RESILIENCY	COEFFICIENT 5 / 5	BAD MODERATE FINE 1 2 3 4 5 [arrow pointing to 4]	BAD MODERATE FINE 1 2 3 4 5 [arrow pointing to 2]
C. ECONOMICAL & FINANCIAL EXPOSURE	COEFFICIENT 4 / 5	BAD MODERATE FINE 1 2 3 4 5 [arrow pointing to 3]	BAD MODERATE FINE 1 2 3 4 5 [arrow pointing to 2]

CONFIDENTIAL

DECISION MATRIX

	COEFFICIENT	COURSE OF ACTION N°1	COURSE OF ACTION N°2
D. ADMINISTRATIVE PROCESS	COEFFICIENT 4 / 5	BAD MODERATE FINE 1 2 3 4 5 	BAD MODERATE FINE 1 2 3 4 5 
E. PROJECT EXECUTION	COEFFICIENT 3 / 5	BAD MODERATE FINE 1 2 3 4 5 	BAD MODERATE FINE 1 2 3 4 5 
F. ECOLOGICAL & POLITICAL EXPOSURE	COEFFICIENT 3 / 5	BAD MODERATE FINE 1 2 3 4 5 	BAD MODERATE FINE 1 2 3 4 5 

CONFIDENTIAL

DECISION MATRIX



CONFIDENTIAL

WEIGHTED SCORE WITH COEFFICIENT

CRITERIA	COEFFICIENT & RATINGS	COA 1 WEIGHTED SCORE	COA 2 WEIGHTED SCORE
A.	5	10	20
B.	5	20	10
C.	4	12	8
D.	4	16	12
E.	3	12	6
F.	3	12	9
G.	3	9	6
TOTAL / 175 pts		91	71

CONFIDENTIAL

V. CONCLUSION FOR OUR APPROACH.

CONCLUSION ON OUR APPROACH

BUSINESS MODEL
APPROACH

5. CONCLUSION FOR
OUR APPROACH

PuyduFou®

PUYDU FOU ADVOCATES A PROGRESSIVE DEVELOPMENT

Based on our international experience, and on the data in our possession. **The best approach remains the first development plan.**

WHY?

- We are **more resilient to financial risks** with the first development plan.
- **CAPEX is not correlated in the local market in 2nd COA**, a phased approach is preferred.
- Because of the **large initial investment in the 2nd COA**, we remain too subject to a **financial risk if the expected attendance is not there** or in the event of a new economic crisis. A **step-by-step development plan is less risky**, as we have based our economic data on a low attendance in the first year. As a result, risks of non-profitability are limited.
- **Adaptability is the key to success**. A lot of data will come into play following the opening of the park. A regional dimension park will be able to take them into account more easily in its future phases of development unlike a large tourist destination.



CONFIDENTIAL

So, we will therefore base the rest of our study on the first development plan.

VI. ECONOMIC BENEFITS FOR THE AREA.

ECONOMIC BENEFITS FOR THE REGION

A BOOM FOR THE LOCAL ECONOMY

Based on our French experience, on average, **5.11c** spent within our Park equals to a **5.11c** in fallout revenue in the region which definitely **brings dynamism to the territory as a virtuous circle settles in.**

Furthermore, a Puy du Fou is also source of employment: starting with the creation of around **5.11c permanent jobs**, depending on how fast the project grows, this number could be multiplied by five to ten in the upcoming years. Those are direct employment, but hundreds of indirect jobs are to be expected too in construction, tourism, restaurants, transport.

Last, but not least, the settlement of a Puy du Fou theme park increases the **local property market value linked with a growing tourism demand.**

Regarding the current tourism industry in Meppel & Drenthe, we can without any doubts forecast the **implementation of a new dynamism with a new experience offer.**



CONFIDENTIAL

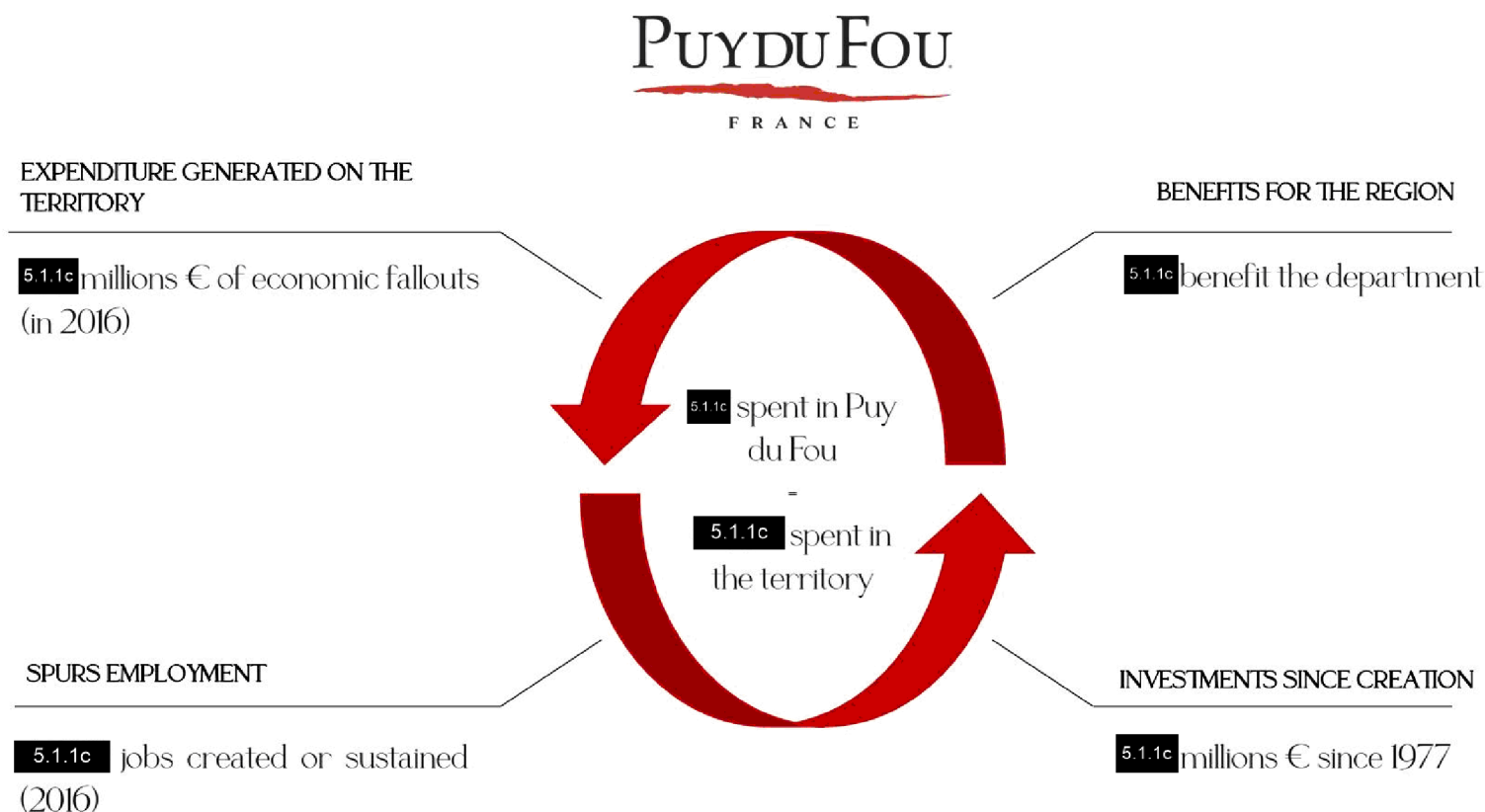
ECONOMIC BENEFITS FOR THE REGION

BUSINESS MODEL
APPROACH

6. ECONOMIC BENEFITS
FOR THE AREA

PuyduFou®

SOCIAL & ECONOMIC FALLOUTS



CONFIDENTIAL

CORRELATE THESE NUMBERS WITH A MATURE DESTINATION

BUSINESS MODEL
APPROACH

6. ECONOMIC BENEFITS
FOR THE AREA

PuyduFou®

YEAR 5 AS THE BASIS OF CALCULATION

Why Year 5 ?

The figures given apply to a mature tourist destination. According to our development phases, a potential theme park in Meppel would reach this objective in year 5.

Starting from a mature destination, we can correlate with the numbers and data we have in France. An estimate of the economic impact of a park in Meppel can therefore be made.



CONFIDENTIAL

ECONOMIC BENEFITS ESTIMATION, BY YEAR 5



ECONOMIC IMPACT IN PUY DU FOU FRANCE

According to the 2017 Protourisme economic impact study, when a visitor comes to the park. :

Puy du Fou France visitors have a holiday budget of €5.11c per person per day.

- 5.11c € are spent in the park
- 5.11c € are spent in the region.

In 2019, the total holiday budget was closer to €5.11c per person.

CONFIDENTIAL

ECONOMIC BENEFITS ESTIMATION, BY YEAR 5

BUSINESS MODEL
APPROACH

6. ECONOMIC BENEFITS
FOR THE AREA

PuyduFou®

ECONOMIC IMPACT IN PUYDU FOU MEPPEL

According to our data, the share allocated to the vacancy budget in the Netherlands is **€ 5.1.1c** higher among the Dutch.

And therefore, when a visitor comes to the theme park in Meppel, they will have a total holiday budget of **€ 5.1.1c** per person.

With an average basket of : **€ 5.1.1c** in year 5.

(refer to COA 1: Average Basket - 10 Year Projection)



CONFIDENTIAL

ECONOMIC BENEFITS ESTIMATION, BY YEAR 5

TOMORROW AS A TOURIST DESTINATION, A PUY DU FOU THEME PARK IN MEPPEL COULD GENERATE SUBSTANTIAL REVENUE FOR THE REGION :

By correlating our economic benefit experience in France with that of a **mature theme park in Meppel** in terms of annual attendance & visit duration.

With an **average expenditure** in the park of :

- € 5.1.1c in France
- € 5.1.1c in Netherlands

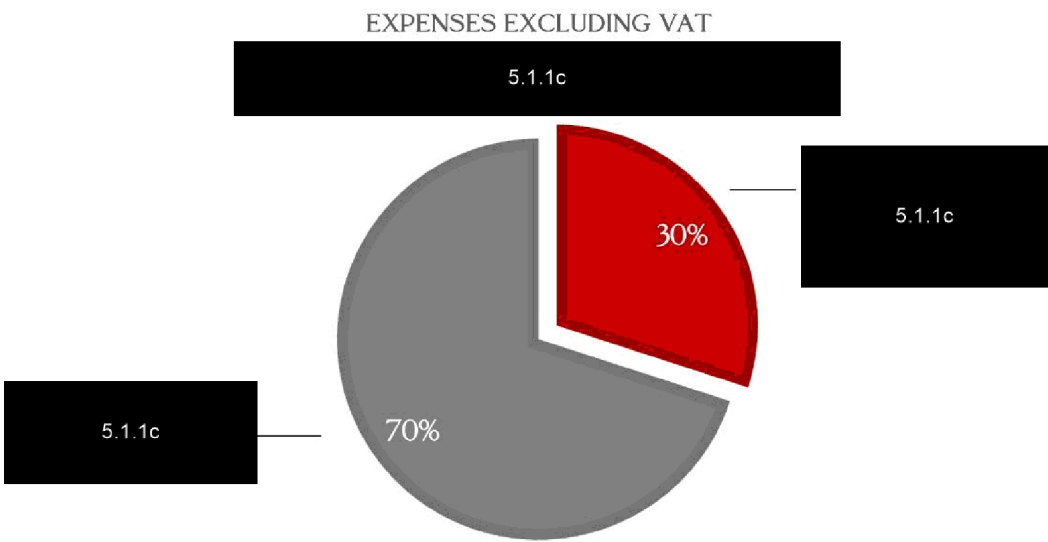
We can estimate the **economic benefits for the region** and per visitor.

in €	PDF France	PDF Netherlands
Average € spent in the park	5.1.1c	
Economic fallout in the region per € spent in the park		
		
Economic benefits for the region / visitors	€ 5.1.1c	€ 5.1.1c

CONFIDENTIAL

ECONOMIC BENEFITS ESTIMATION, BY YEAR 5

EXPENSES RELATED TO PUY DU FOU MEPPEL



**based on data from Puy du Fou France*

CONFIDENTIAL

With an expected attendance of 5.1.1c visitors after 5 years of opening.

With an average of € 5.1.1c spent in the park and an economic fallout in the region of € 5.1.1c per € spent in the park.

In other words, € 5.1.1c in economic benefits / visitor.

That's € 5.1.1c of estimate indirect expenditures for the region. For a mature park.



CONCLUSION OF THE 7 SEPTEMBER MEETING

1. A NEW COURSE OF ACTION
2. COA 3 : DEVELOPEMENT PLAN
3. COA 3 : BUSINESS CASE

I. COA 3 : NEW COURSE OF ACTION.

FIRST STUDY OF A NEW OFFER

Following the presentation on 7 September, here is the first overview of the COA 3

Maintaining a high attendance from the first year based on a larger show offer than COA 1 but more reasonable than COA 2, for a one-day visit duration, this initial offer consists of the creation of a half-day visit destination from the opening, with a hotel offer and a night show.

We are targeting 2 shows, an immersive show and a historical village with a restaurant, retail space and F&B. In addition to this, the daily offer will be completed with a night show and a hotel. From April 2026, with a ticket for the daily offer, giving access to the night show. This is a successful intermediary between COA1 and COA2.

The **advantages of this development plan** are:

- An ability to maintain high penetration rates while reducing costs;
- A visit duration almost as high as COA2 (allowing a higher average basket per visitor than COA1);
- and significant capacity in the first year.

Attendance target from the first year : **5.1.1c** visitors



CONFIDENTIAL

DAY OFFER

CONCLUSION OF THE FEASIBILITY STUDY PHASE #1 PRESENTATION

COA 3

PuyduFou®

CAPEX
(estimated without water zone)

€ 10 000 000

ACTIVITIES

craftsmen, shops & restaurant

FLOOR AREA

10.000 m2

THE HISTORICAL VILLAGE

All Puy du Fou theme parks have one (or more) historical villages around which the shows are located. These villages are essential elements to the visitors because they keep them immersed in another dimension, allowing them to access other activities and emotions.

It is within this first historical village that we will find the restaurant, the merchandise area as well as the F&B.

Historical village: *'España, La Puebla Real'*

An immersion in a Dutch harbour of the Netherlands Golden Age.



CONFIDENTIAL

DAY SHOWS

CAPEX *(estimated)*
CAPACITY
DURATION



THE DAY OFFER

An outdoor show with a grandstand of 5.1.1c spectators appears as a great way to illustrate the epic History of the Netherlands and complete our offer. Depending on the attendance, this show would be performed 5.1.1c a day. It could benefit from the infrastructures already present inside the property, especially the cavalry.

Epic Outdoor Show : *Les Vikings'*

A dive into a depth look at an event in Dutch history.



CONFIDENTIAL

DAY SHOWS

CAPEX (estimated)

CAPACITY

DURATION

5.1.1c

THE DAY OFFER

Having a day show is essential as it showcases what a Puy du Fou experience is like to the greatest number of people and plants the first interest seeds into the visitors' minds. For this a walk through show is essential in particular by its large capacity to welcome visitors, but also by the sensational scenery and immersion.

Immersive Show : *'Le Mystère de La Pérouse'*

An immersion in the Dutch sea explorers.

Hence, to begin with we need a continuous show to welcome as many curious visitors as possible. Like France, the Netherlands has a strong maritime history, with well-known names like C. De Houtman, J. Van Heemskerck and M. Tromp.

A show linked to one of these characters would correspond to the know-how of Puy du Fou and would arouse the curiosity of Dutch visitors.



CONFIDENTIAL

DAY SHOWS

THE DAY OFFER

Additionally, one of **the greatest forces of Puy du Fou** is the way it reunites people and awakens enthusiasm as the audiences clap and commit to the shows.

To this extent an indoor show with a **grandstand** that could hold **5.1.1c** **spectators** appears as a great way to illustrate the **epic Netherlands history** and complete our offer for our first year of opening.

Depending on the attendance, **this show would be performed 5.1.1c times a day.**

Epic indoor show: *new project "MIMO"*

A dive into the history of a great Dutch historical figure.

CAPEX (*estimated*)

CAPACITY

DURATION

5.1.1c



CONFIDENTIAL

NIGHT OFFER

NIGHTSHOW

Furthermore, **the night is strategic allied** as **the audience sensations are multiplied tenfold**. It allows the full use of Puy du Fou’s knowledge in terms of special effects (lighting, pyrotechnic...) to amaze more and more the spectators in a story where classical music and special effects cause **the spectator to feel unique emotions**.

Night Show : *Les Noces de Feu’*

With regard to economics, having a night offer **lengthens the stay duration** and **makes a good reason to create a hotel**. Overall, it should **maximize the average spending basket of our visitors**.

A show in the port mixing poetry, light effects, fire, water and maritime history.

CAPEX *(estimated)*
CAPACITY
DURATION



CONFIDENTIAL

NIGHT OFFER

HOTEL

While managing to capture a sufficient attendance represents our main challenge, to **lengthen the stay** comes second as more than having a positive economic impact on our results, **spending the night within one of our themed hotels is an integral part of a Puy du Fou experience**, literally a supplementary show.

Hotel : *‘Les Îles de Clovis’*

A night in a themed holiday park

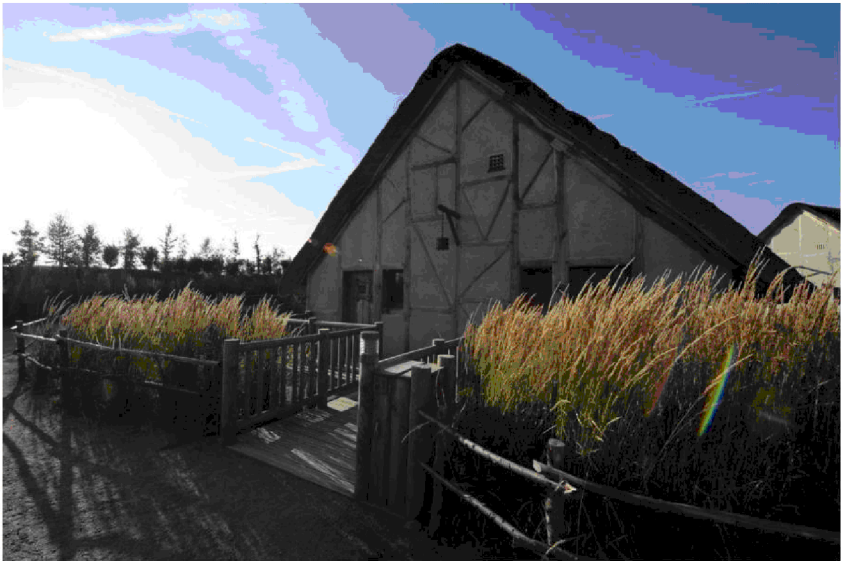
The **holiday parks are very popular with the Dutch population**, the idea of creating a hotel offer within the theme park corresponding to the visitor's expectations and the Puy du Fou experience.. **A more in-depth study of the occupancy rates of holiday parks in the region will have to be carried out** to determine whether the creation of this offer within the theme park can be profitable.

CAPEX *(estimated)*

CAPACITY

ROOM

5.1.1c



CONFIDENTIAL

PARK OFFER AT YEAR 1



NIGHT SHOW



IMMERSIVE SHOW



HISTORICAL VILLAGE
*with
Merch area and F&B*



INDOOR SHOW



EPIC OUTDOOR
SHOW



HOTEL

CONFIDENTIAL

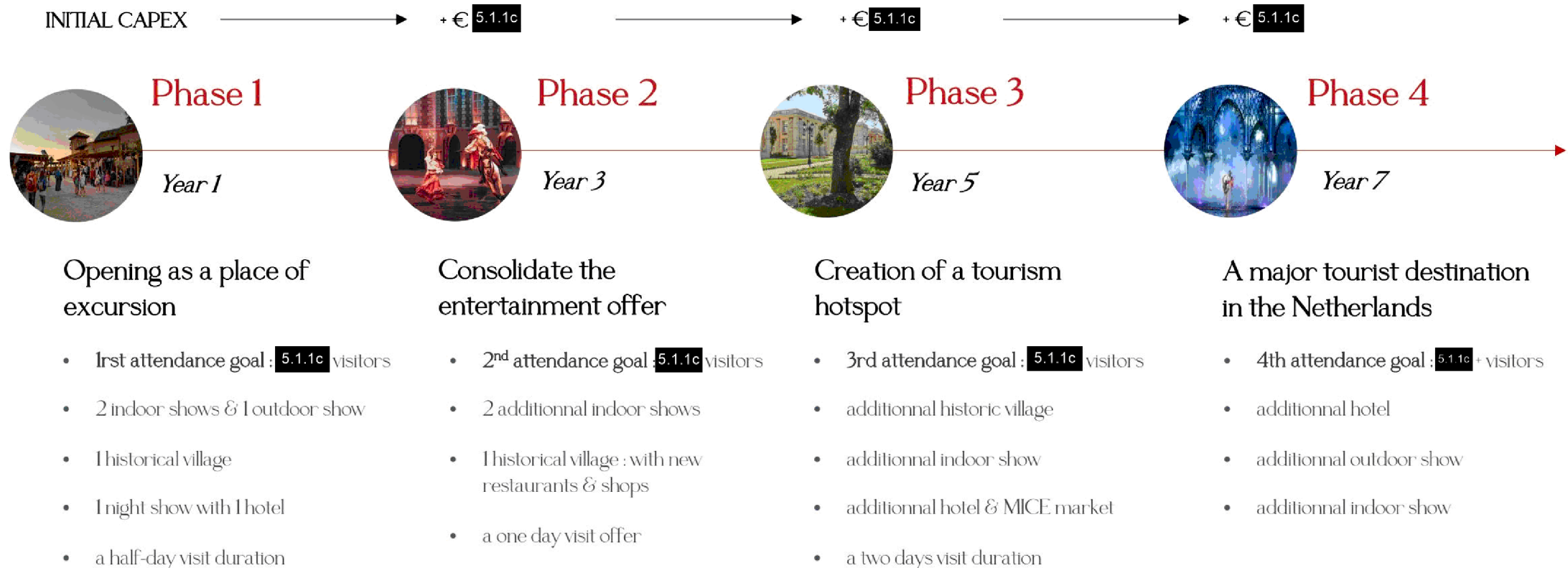
A TOURIST HOTSPOT FROM THE YEAR 1

CONCLUSION OF THE FEASIBILITY STUDY
PHASE #1 PRESENTATION

COA 3

PuyduFou®

A STEP-BY-STEP VISION IS NECESSARY
(WIC)



CONFIDENTIAL

PUYDU FOU MEPPEL

COA 3 : DEVELOPMENT PERSPECTIVE

PUYDU FOU
N E D E R L A N D



CONCLUSION OF THE FEASIBILITY STUDY
PHASE #1 PRESENTATION

COA 3

Puydu Fou

OPENING AS A PLACE OF EXCURSION

Phase 1:

- 1 historical villages (with merch area and F&B)
- 1 immersive show
- 1 indoor show
- 1 outdoor shows
- 1 night show
- 1 hotel

Need in space : 92 ha (including parkings & Staff zone)

CONFIDENTIAL

PUYDU FOU MEPPEL

COA 3 : DEVELOPMENT PERSPECTIVE

PUYDU FOU
N E D E R L A N D



CONCLUSION OF THE FEASIBILITY STUDY
PHASE #1 PRESENTATION

COA 3

Puydu Fou

CONSOLIDATE THE ENTERTAINMENT OFFER

● Phase 2 :

- 1 historical villages (with merch area and F&B)
- 1 immersive show
- 1 indoor show

Need in space : 13 ha

CONFIDENTIAL

PUYDU FOU MEPPEL

COA 2 : DEVELOPMENT PERSPECTIVE

PUYDU FOU
N E D E R L A N D



CONCLUSION OF THE FEASIBILITY STUDY
PHASE #1 PRESENTATION

COA 3

Puydu Fou

CREATION OF A TOURISM HOTSPOT

● Phase 3 :

- 1 historical villages (with merch area and F&B)
- 1 hotel
- 1 indoor show

5.1.1c

CONFIDENTIAL

PUYDU FOU MEPPEL

COA 2 : DEVELOPMENT PERSPECTIVE

PUYDU FOU
N E D E R L A N D



CONCLUSION OF THE FEASIBILITY STUDY
PHASE #1 PRESENTATION

COA 3

Puydu Fou

A MAJOR TOURIST DESTINATION IN THE NETHERLANDS

● Phase 4 :

- 1 outdoor show
- 1 hotel
- 1 immersive show

Need in space : 10 ha

TOTAL IN SPACE : 134,5 ha

CONFIDENTIAL

ESTIMATED GLOBAL CAPEX AT YEAR 1

Program	Estimated CAPEX in €
Epic outdoor show	5.1.1c
Immersive show	
Indoor show	
Night show	
Hotel	
Village with F&B & merchandising	
Utilities/roads/parking	
Pre-opening costs	
Sub total 1	
Contingency <i>10% of Sub total 1</i>	
Total CAPEX	

CONFIDENTIAL

**not included: land purchase & structural landscaping*

II. DEVELOPMENT PLAN : DREAM BIG, START BIG, *but being reasonable.*

CAPITAL EXPENDITURES

FINDING THE BEST LAUNCHING RECIPE WITH ECONOMIC CONCERNS

The modifications made to the model, thanks to the initial conclusions of our presentation, recommend that we evaluate the creation of the park at a total of :

≈ € 5.1.1c million

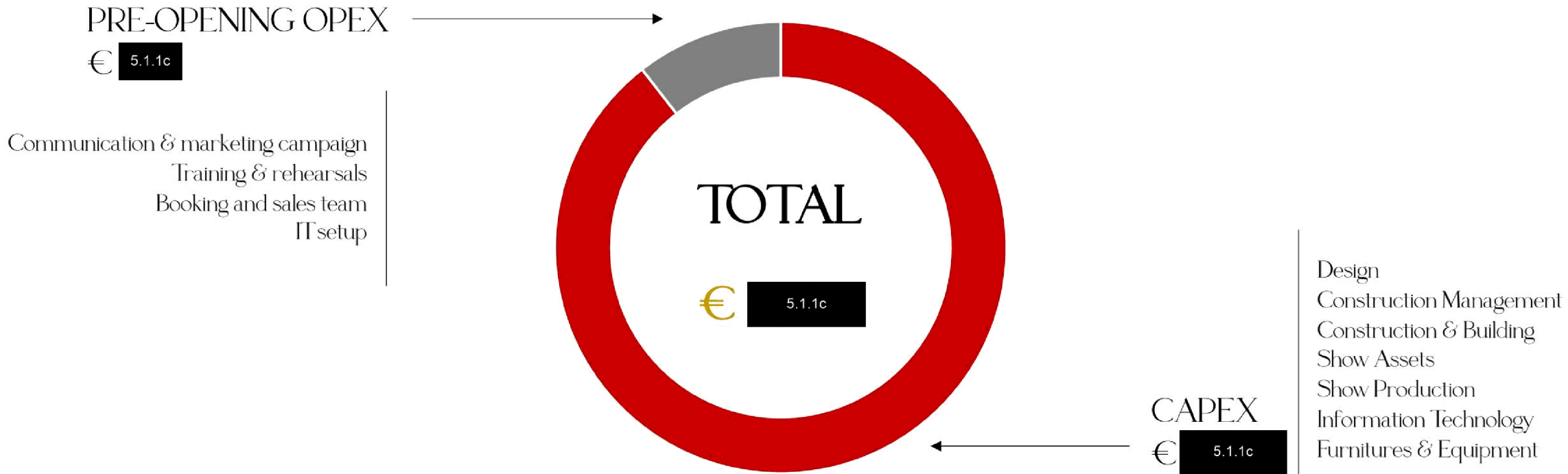
This sum allows the creation of sustainable model, including the most beautiful shows of the Puy du Fou and the related structural adaptations to create a national destination.

This initial CAPEX allows a sufficient artistic degree of freedom with the development of an appealing offer and yet, it limits the economic risks. Later on, further investments will be considered once we have proven our profitability and collected more market experience.



CONFIDENTIAL

FINANCIAL NEEDS



CONFIDENTIAL

III. COA 3 : BUSINESS CASE.

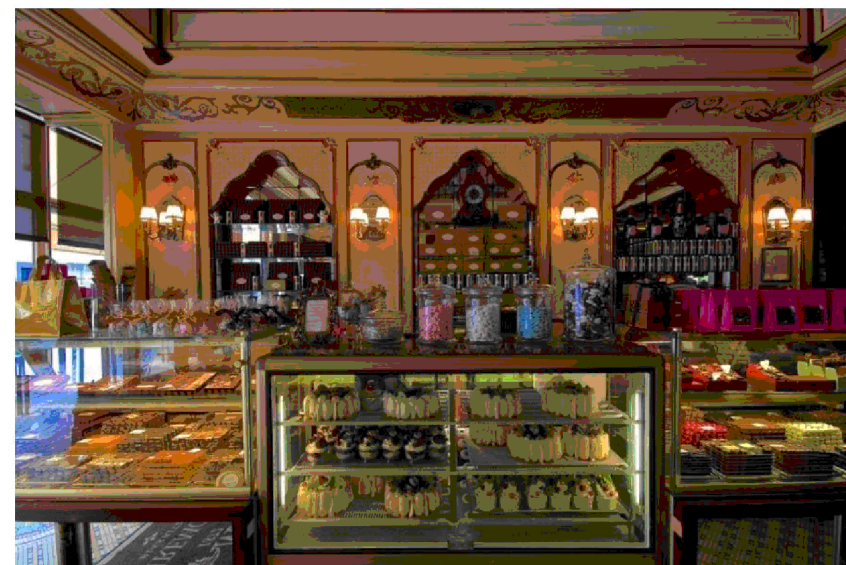
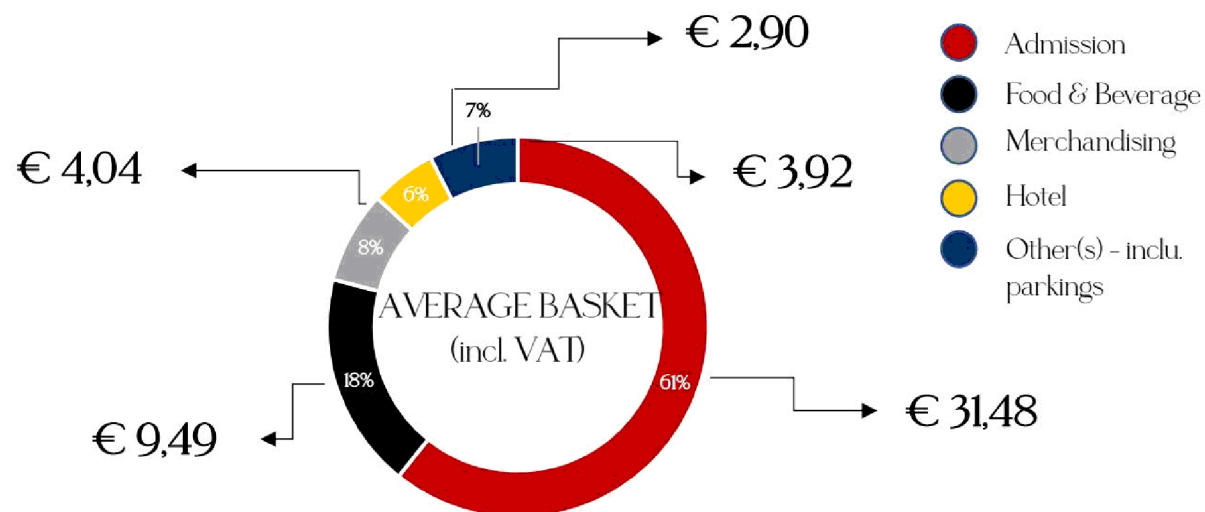
AVERAGE BASKET: PRICING APPROACH

1ST CONCLUSION OF THE FEASIBILITY STUDY
PHASE #1

COA 3 : BUSINESS
CASE

PuyduFou®

BASKET OF EXPENDITURES



CONFIDENTIAL

Average basket for merchandising has been determined accordingly with the current performances which are expected to improve once Puy du Fou is on the counter.

The average basket for food & beverage takes into account the fact that visitors are likely to enjoy the restaurants at lunch and dinner.