

Le Puy du Fou, le 12 janvier 2024

From :

- Mr. Guillaume Allaire
(Puy du Fou Nederland, CEO)

To:

- Mr. Richard Korteland
(Municipality of Meppel, Mayor)
- Mr. Johan Trompetter
(Municipality of Meppel, Project Director)

Memorandum

Object : Puy du Fou Meppel – End of Project

Dear Mr Mayor,

Following our discussions with Mr. Paul van Joolingen on January 8, 2024, I regret to inform you that the Strategic Board of Puy du Fou, which convened on the same date, has decided not to proceed with the project for establishing a Puy du Fou historical theme park in Meppel.

While the project's merits were fully recognized by the board members, several constraints were also highlighted. Most notably, the potential of other park projects currently under development was deemed superior in comparison to the Meppel proposal.

(A) Strengths of the Meppel Project

The project's feasibility was studied beginning in Spring 2021 at the request of the Drenthe province, which resulted in Puy du Fou identifying the North IV zone as a potential site. The main advantages of the proposal included:

- The site's location: Ideally situated between the north and south of the Netherlands and connected to major road and railway infrastructure, the site offered access to a significant catchment area with ample purchasing power suitable for this type of leisure destination.
- The unwavering support of the official authorities in the Drenthe region and the Municipality of Drenthe: Both demonstrated remarkable efforts to turn this project into

a reality. The teams working in tandem with Puy du Fou exhibited unparalleled professionalism throughout the process, especially within the frame of the Environmental Impact Study.

- Additionally, certain public financing avenues had been identified, further enhancing the project's feasibility.

On the basis of this feasibility study, on June 20, 2023, Puy du Fou confirmed its intention to consider the potential establishment of a historical theme park in Meppel (subject to certain conditions). Since then, our team interactions have helped refine the project's scope while also emphasizing the decisive points still in effect.

(B) Remaining Constraints

However, it is important to remind of certain constraints. While not deal-breakers in themselves, they have weakened the proposal compared to other possible options for Puy du Fou.

- Aesthetic constraints of the North IV site: To make the North IV site compatible with Puy du Fou park criteria, significant landscaping work was necessary.
- Surrounding constraints at North IV: Various visual and noise nuisances (high-voltage lines, existing or planned wind turbines, industrial area development). Although most of these nuisances could be addressed, a residual risk remains.
- Financial constraints: The conditions for financial involvement by Puy du Fou to invest in the project's development were not met, in a local market with one of the highest cost indexes (material and labor costs) in Europe.

(C) Other Options with Greater Potential for Puy du Fou

Despite the project's qualities and beyond the aforementioned constraints, it is primarily the potential of other options that justifies the decision. These became viable at the end of 2023, with the identification of land in two other European countries, prioritized for the following reasons:

- Market size and depth: The identified sites are located in a catchment area at least twice the size of Meppel's (residential and tourist market), with less competition.
- Financial performance: The financial models developed for each project show superior performance for the selected options, primarily due to significantly higher attendance assumptions and more competitive operating expenses. Thus, it is natural for Puy du Fou to focus its efforts on these options. The same applies to third-party investors.
- Cultural and historical project aspect: The alternative options offer a greater variety of possible themes for a Puy du Fou Park. Furthermore, the interest in historical and

cultural subjects is more pronounced in these destinations, whereas some historical topics remain very sensitive in the Netherlands.

Understanding the disappointment that Puy du Fou's decision may have caused, please accept, Mr. Mayor, my deepest thanks and those of our team and board for your personal involvement in this matter and believe in my sincere and respectful regards.

Guillaume Allaire

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by a series of loops and a horizontal line extending to the right.

Le Puy du Fou, 12 januari 2024

Van:

- De heer Guillaume Allaire
(Puy du Fou Nederland, CEO)

Aan:

- De heer Richard Korteland
(Burgemeester gemeente Meppel)
- De heer Johan Trompetter
(Projectdirecteur gemeente Meppel)

Memorandum

Betreft: Puy du Fou Meppel – Einde Project

Geachte heer Burgemeester,

Naar aanleiding van onze gesprekken met de heer Paul van Joolingen op 8 januari 2024, moet ik u tot mijn spijt mededelen dat het Strategisch Bestuur van Puy du Fou, dat op dezelfde datum bijeenkwam, heeft besloten om het project tot vestiging van een historisch themapark Puy du Fou in Meppel geen doorgang te laten vinden.

Hoewel de verdiensten van het project ten volle werden erkend door de bestuursleden, kwamen ook enkele knelpunten aan het licht. Van belang was vooral dat het potentieel van andere momenteel onderzochte parkprojecten groter werd geacht dan dat van het voorstel voor Meppel.

(A) Sterke punten van het Meppel project

Op verzoek van de provincie Drenthe is vanaf voorjaar 2021 de haalbaarheid van het project onderzocht, wat leidde tot de aanwijzing door Puy du Fou van de Noord-IV-zone als potentiële locatie. De belangrijkste voordelen van het voorstel waren:

- De locatie van het terrein: door de ideale ligging tussen Noord- en Zuid-Nederland, met aansluiting op de belangrijkste wegen- en spoorweginfrastructuur, bood de locatie toegang tot een groot gebied met volop koopkracht en geschikt voor een dergelijke vrijetijdsbestemming.
- De onvoorwaardelijke steun van de officiële autoriteiten in de regio Drenthe en de gemeente Meppel¹: beiden hebben zich buitengewoon ingezet voor de realisering van dit project.

Strikt vertrouwelijk

- De teams die met Puy du Fou hebben samengewerkt hebben gedurende het hele proces een voorbeeldige professionaliteit getoond, met name wat betreft de Milieueffectrapportage.
- Daarnaast werd een aantal vormen van publieke financiering gevonden die de haalbaarheid van het project bevorderden.

Op basis van de haalbaarheidsstudie bevestigde Puy du Fou op 20 juni 2023 een potentiële vestiging van een historisch themapark in Meppel (onder voorbehoud) te zullen overwegen. Sindsdien hebben wij door middel van team interacties de reikwijdte van het project nader gespecificeerd, waarbij tevens de nadruk werd gelegd op de beslis-punten die nog steeds van kracht waren.

(B) Resterende problemen

Het is echter van belang om op bepaalde problemen te wijzen. Hoewel deze op zichzelf geen breekpunt zouden vormen, hebben ze het voorstel verzwakt ten opzichte van andere mogelijke opties voor Puy du Fou.

- Esthetische beperkingen van de Noord-IV-locatie: om de Noord-IV-locatie in overeenstemming te brengen met de parkcriteria van Puy du Fou moesten ingrijpende landschappelijke werkzaamheden worden uitgevoerd.
- Omgevingsbeperkingen Noord-IV: diverse vormen van visuele hinder en geluidsoverlast (hoogspanningskabels, bestaande of geplande windturbines, ontwikkeling industriegebied).
- Hoewel het overgrote deel van deze overlast kon worden aangepakt, zou er een risico blijven bestaan.
- Financiële beperkingen: aan de voorwaarden voor financiële betrokkenheid van Puy du Fou bij de investering in de ontwikkeling van het project werd niet voldaan, in een lokale markt met één van de hoogste kostenindexen (materiaal- en arbeidskosten) van Europa.

(C) Andere opties met betere vooruitzichten voor Puy du Fou

De sterke punten van het project ten spijt, en bovengenoemde problemen daargelaten, is de beslissing in de eerste plaats genomen op grond van de mogelijkheden die andere opties bieden. Deze werden eind 2023 uitvoerbaar, na de aanwijzing van grond in twee andere Europese landen. Ze verdienen de voorkeur om de volgende redenen:

- Marktomvang en -diepte: de betreffende locaties bevinden zich in een verzorgingsgebied dat zeker twee keer zo groot is als dat van Meppel (woon- en toeristenmarkt), met minder concurrentie.

- Financiële prestaties: de voor elk project ontwikkelde financiële modellen tonen betere resultaten voor de geselecteerde opties, vooral dankzij de aanzienlijk hogere verwachte opkomst en concurrerender bedrijfslasten. Het is dus logisch dat Puy du Fou zijn inspanningen op deze opties concentreert. Dit geldt ook voor externe investeerders.
- Culturele en historische aspecten: de alternatieve opties bieden een grotere variëteit aan mogelijke thema's voor een Puy du Fou Park. Voorts is de interesse in historische en culturele onderwerpen op deze bestemmingen meer uitgesproken, terwijl sommige historische onderwerpen in Nederland nog steeds zeer gevoelig liggen.

In het besef dat de beslissing van Puy du Fou u wellicht teleurstelt, wil ik u, mijnheer de Burgemeester, bijzonder hartelijk dankzeggen, mede namens ons team en bestuur, voor uw persoonlijke betrokkenheid bij deze kwestie en breng ik u mijn oprechte en eerbiedige groeten over.

Guillaume Allaire



Strikt vertrouwelijk