

VRAAG

Hasselt, 7 november 2014

Aan het kabinet van de provinciegriffier Provincie Limburg
Universiteitslaan 1
3500 Hasselt

Schriftelijke vraag: Toeristische infrastructuur Hengelhoef (Houthalen-Helchteren) – stand van zaken

Geachte voorzitter,
Geachte griffier,
Beste gedeputeerde,

Het domein Hengelhoef kent een lange geschiedenis en is reeds eigendom geweest van verschillende eigenaars. In 2006 verkocht de Federale overheid haar eigendom (het voormalige opvangcentrum - gekocht in 2000 van de Christelijke Mutualiteiten), zijnde het centraal gedeelte van Hengelhoef, de vakantiewoningen, het hoofgebouw en wat bijgebouwen aan Twin Properties, een projectontwikkelaar/bouwpromotor. Het overblijvende deel van Hengelhoef, zijnde de bossen, het zwembad, de camping en de vijvers werd reeds in 2002 door de Christelijke Mutualiteiten verkocht aan de Nederlandse groep Oostappen.

In het Belang van Limburg van 21 mei 2014 konden we lezen dat de camping van de Nederlandse groep Oostappen een uitbreiding voorziet van 900 naar 1650 plaatsen en dat daarmee een investering van 40 miljoen euro en 50 nieuwe jobs mee gepaard gaan. Bij Twin Properties voorziet men een investering van 12 miljoen euro in een nieuw hotel, restaurant, bistro en vergadercomplex. Daarnaast investeert het bedrijf 75 miljoen euro in 750 bijkomende vakantielogies. Dit alles zou 75 directe en 50 indirecte jobs opleveren.

Bij de opmaak van het Strategisch Actieplan Limburg Kwadraat werden beide projecten meegenomen en verzekerde men dat *“de Vlaamse regering, de provincie Limburg en de betrokken gemeenten een inspanningsverbintenis zullen aangaan met de betrokken ondernemingen en investeerders om zo deze projecten zo snel mogelijk tot realisatie te brengen”*.

Ondertussen woedt er een procedureslag tussen een lokale VZW, die meent dat er teveel waardevolle ruimte verloren gaat en er te weinig jobs gerealiseerd zullen worden bij de uitbreiding van het domein, en de projectontwikkelaars van de site. Er werden twee zaken in kortgeding ingeleid bij de rechtbank van Veurne en dit in het kader van het niet naleven van de bouwvergunning. Definitieve uitspraken worden kortelings verwacht.

Aangezien het provinciale beleid de monitoringfunctie heeft, zou ik graag een antwoord krijgen op onderstaande vragen:

- 1) Wat is de laatste stand van zaken wat betreft de projecten van LLC/Twin Properties en de Groep Oostappen?
- 2) Op welke basis werden de tewerkstellingsplaatsen bepaald die verbonden zijn aan beide projecten?
- 3) Welke garanties hebben beide ontwikkelaars gegeven wat betreft tewerkstelling en hoe zal de deputatie reageren als deze garanties niet nagekomen worden?

get. Bianca Maas (N-VA)

ANTWOORD

2014-12-23

Mevrouw Bianca Maas
provincieraadslid
Magdaleentjeshof 1
3900 Overpelt

Geachte mevrouw

Betreft: *schriftelijke vraag - toeristische infrastructuur Hengelhoef (Houthalen-Helchteren) - stand van zaken "*

In antwoord op uw schriftelijke vragen d.d. 7 november 2014 betreffende in rand vermelde aangelegenheid kunnen wij u het volgende meedelen.

1) *Wat is de laatste stand van zaken wat betreft de projecten van LLC/Twin Properties en de Groep Oostappen?*

Hengelhoef is al zeer lang een begrip in Limburg en daarbuiten. Het gebied staat bekend als een belangrijk en omvangrijk recreatie- en natuurdomein. De huidige eigenaars Oostappen-Groep en Twin Properties/Land Lease Company hebben (zoals geschetst in de vraagstelling) toekomstplannen ontwikkeld en zijn bereid te investeren om de toeristisch-recreatieve activiteiten in het domein Hengelhoef verder uit te bouwen en nieuw (marktconform) leven in te blazen. Daarnaast is Hengelhoef ook een belangrijk en waardevol groen- en natuurgebied, waarvan delen ook Europees beschermd zijn. Het samengaan van die ontwikkelingen en het bewaken van de draagkracht van het gebied vraagt een om een globale ruimtelijke aanpak. Het provinciebestuur van Limburg is daarom gestart met de opmaak van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) dat de lijnen zal uitzetten waarbinnen het domein verder kan ontwikkelen. Het PRUP zal de ontwikkelingen ruimtelijk sturen en op elkaar afstemmen, vanuit een integrale en geïntegreerde ruimtelijke visie. Er zal ruimte zijn voor nieuwe vormen van verblijfstoerisme, maar ook het behoud en de verbetering van de natuur is een essentiële doelstelling van het plan.

In het planningsproces worden ook de mogelijke milieueffecten onderzocht en beoordeeld middels een plan-milieueffectrapportage (plan-MER). De ontwikkeling van Hengelhoef moet bijdragen tot een economische impuls en bijkomende werkgelegenheid in de regio. De plannen voor Hengelhoef passen ook in het Strategisch Actieplan Limburg in het Kwadraat (SALK) waarin de vrijetijdseconomie erkend wordt als sector met groeipotentieel voor Limburg.

Stand van zaken planningsproces:

- Het plan-MER is in opmaak. De kennisgevingsnota werd ter inzage van het publiek gelegd tijdens van 22 november tot 23 december 2013. Er werd door de provincie een infovergadering voor buurtbewoners gehouden op 5 december 2013. De Dienst MER heeft de richtlijnen ter beschikking gesteld op 20 januari 2014. Op basis daarvan wordt momenteel door de studie bureaus een ontwerp-plan-MER opgesteld. Het ontwerp-plan-MER wordt verwacht tegen eind van het jaar. Na goedkeuring van het plan-MER zal de procedure van het PRUP worden opgestart (vermoedelijk tweede kwartaal 2015)
- Het dossier wordt ook (door Ruimte Vlaanderen) opgevolgd en begeleid i.k.v. de Cel VIP. De Vlaamse Regering heeft op 16/11/2012 beslist om een Cel Vlaamse en strategische Investeringsprojecten (VIP) en een Gewestelijke Stedenbouwkundige Vergunningscommissie (GSVC) op te richten (onder voorzitterschap van de gouverneur). Deze VIP en GSVC zorgen ervoor dat initiatiefnemers van investeringsprojecten intensieve begeleiding kunnen krijgen bij de realisatie van hun project (door toegewezen procesmanager, dhr. Bert Foucart)
- Op 4 oktober l.l. organiseerden de huidige eigenaars van het domein een 'Open Hengelhoefdag' waarbij bezoekers de gelegenheid kregen om diepgaander kennis te maken met de verschillende projecten, inclusief de doelstellingen en onderbouwingen, van Twin Properties en Oostappen-Groep.

Zowel Oostappen-Groep en Twin Properties beschikken reeds vanuit het verleden over een goedgekeurd project-MER (respectievelijk gedeeltelijk/voorwaardelijk goedgekeurd 26/02/2007 en 06/06/2011).

Een belangrijk struikelblok in de ontwikkeling was echter de afvalwaterkwestie. Terzake werd in mei 2014 een principieel akkoord bereikt tussen Aquafin, Oostappen, Twin Properties en de Vlaamse Overheid (in de schoot van het kabinet van toenmalig minister van Leefmilieu mevr. Joke Schauvliege) i.f.v. de aanleg nieuwe collector voor het afvalwater.

Wat betreft recente realisaties op het terrein Hengelhof vanwege Twin Properties (Houthalen-Helchteren) kan verwezen worden naar de aanleg van een zwembad en een speeltuin in juli 2013 en de afbraak van het voormalige hoofdgebouw. Er werd ook reeds een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd en afgerond in juni 2014.

In de rechtszaak over de realisatie van de twee gebouwen van de eerste fase door Twin Properties, , waarnaar verwezen wordt in de vraagstelling, heeft de rechtbank eind november een uitspraak ten gronde gedaan. De rechter heeft Twin Properties in het gelijk gesteld en de vorderingen van de vzw tegen de werven van beide gebouwen afgewezen.

2) Op welke basis werden de tewerkstellingsplaatsen bepaald die verbonden zijn aan beide projecten?

De tewerkstellingsplaatsen die vermeld worden bij de projecten zijn bepaald op basis van input vanwege de eigenaars/ontwikkelaars. De initiatiefnemers beroepen zich hierbij voornamelijk op ervaring binnen andere, vergelijkbare projecten en ontwikkelingen binnen hun ondernemersactiviteiten. Het betreft een gemotiveerde inschatting, met dien verstande dat een 100% exacte berekening van tewerkstellingsplaatsen in het voortraject van een ontwikkeling moeilijk blijft.

Twin Properties heeft reeds soortgelijke (keten)hotels gerealiseerd, vnl. aan de kust. Hotelpartner Accor heeft ook uitgebreide ervaringen in hotelexploitatie met bijbehorende restaurant- of bistrofunctie. Voor de tewerkstelling bij de vakantieappartementen wordt gesteund op eigen ervaringen van de dochtervennootschap Holiday Suites die dergelijke domeinen heeft ontwikkeld en exploiteert aan de Vlaamse en Noord-Franse kust. Daarnaast werd ook een studie uitgevoerd door een expert-consultant terzake en werd gekeken naar tewerkstellingscijfers van andere firma's voor eenzelfde product (bijv. Pierre & Vacances). Als kencijfer kan 1 FTE per 15 vakantielogies aangenomen worden als realistische inschatting. Bij de commercialisatie van de toekomstige vakantielogies zal een verplichting tot exploitatie worden opgenomen. Dit levert aanzienlijke tewerkstellingskansen op voor diverse segmenten (van managers tot receptionisten en kuis- en onderhoudspersoneel).

Oostappen-Groep heeft momenteel 12 dergelijke vakantieparken in exploitatie in Vlaanderen en Nederland en heeft dus uitgebreide ervaring en referenties m.b.t. het inzetten van personeel en het ramen van tewerkstellingseffecten (vanuit de dagdagelijkse praktijk van het functioneren van een vakantiepark).

Er mag dus aangenomen worden dat de werkgelegenheidsraming onderbouwd is gebeurd en als geloofwaardig kan beschouwd worden.

Bovenop de directe tewerkstelling op de recreatiedomeinen zelf, hebben dergelijke toeristisch-recreatieve ontwikkelingen ook nog een multiplicatoreffect (i.e. tewerkstellingscijfers bij lokale middenstand in de omgeving zoals bijv. horeca en andere winkels). Kencijfers hiervoor gaan uit van een effect van x1,5 tot x2. Daarbovenop komt ook nog tewerkstelling in de aanleg en bouw van de vakantiedomeinen.

3) Welke garanties hebben beide ontwikkelaars gegeven wat betreft tewerkstelling en hoe zal de deputatie reageren als deze garanties niet nagekomen worden?

De tewerkstellingscijfers zijn realistische ramingen. De effectieve tewerkstelling die gecreëerd zal worden, zal uiteindelijk ook afhankelijk zijn van de omvang van het programma dat kan/zal gerealiseerd worden. Dat zal afhangen van de krietlijnen en begrenzingen die het PRUP zal vastleggen, na grondig onderzoek en afweging én afgestemd op de ruimtelijke draagkracht. Daarenboven zullen de ontwikkelingen in praktijk ook gefaseerd verlopen, waarbij de continue evolutie van de marktvrage en –behoefte een beïnvloedende factor zal zijn. Alleszins wordt er, in het licht van het SALK, voor gekozen om de toeristisch-recreatieve ontwikkelingen te faciliteren op vlak van de ruimtelijke ordening, maar steeds in evenwicht met de natuurwaarden. En dat zeker in Limburg waar de vrijetijdseconomie als speerpuntsector alle kansen verdient en dus ook moet krijgen.

De overheid schept hiermee een kader en investeringsklimaat waarbinnen toeristisch-recreatieve ondernemers hun investeringsbereidheid ook kunnen omzetten in realisaties die voor effectieve tewerkstellingsplaatsen zullen zorgen. En elke nieuwe, duurzame arbeidsplaats in Limburg is meer dan welkom.

In de hoop u met deze informatie van dienst te zijn, tekenen wij

Met vriendelijke groeten

Namens de deputatie

get. Renata Camps
provinciegriffier

get. Inge Moors
gedeputeerde