

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 267
van **JAN PEUMANS**
datum: 6 november 2014

aan **BEN WEYTS**

VLAAMS MINISTER VAN MOBILITEIT, OPENBARE WERKEN, VLAAMSE RAND, TOERISME EN DIERENWELZIJN

Uitbreidingsplannen domein Hengelhoef (Houthalen-Helchteren) - Stand van zaken

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 hoofdgebouw en enkele 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 in 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 in een investering van 12 miljoen euro voor 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 in het 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 is er een procedureslag aan de gang 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 binnenkort verwacht

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 minister reageren als deze garanties niet nagekomen worden?

ANTWOORD

op vraag nr. 267 van 6 november 2014

van **JAN PEUMANS**

1. De eigenaars Oostappen-Groep en Twin Properties/Land Lease Company willen domein Hengelhoef toeristisch-recreatief ontwikkelen. Omdat dit gebeurt in waardevol en deels Europees beschermd groen- en natuurgebied is het provinciebestuur gestart met de opmaak van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP). Dat zal de lijnen uitzetten waarbinnen het domein verder kan ontwikkelen vanuit een integrale en geïntegreerde ruimtelijke visie. Er zal ruimte zijn voor nieuwe vormen van verblijfstoerisme met behoud en verbeteren van de natuur. De plannen passen in het Strategisch Actieplan Limburg in het Kwadraat (SALK) en worden mee begeleid door het Departement Ruimte Vlaanderen.

- In het planningsproces worden de mogelijke milieueffecten onderzocht en beoordeeld in een plan-milieueffectrapportage (plan-MER). De studiebureaus stellen een ontwerp-plan-MER op tegen het einde van 2014. Daarvoor vond al een inspraakprocedure plaats voor de buurtbewoners. Beide eigenaars beschikken over een ouder goedgekeurd project-MER, respectievelijk gedeeltelijk/voorwaardelijk goedgekeurd op 26 februari 2007 en 6 juni 2011.
- Na de goedkeuring van het plan-MER start de procedure van het PRUP (vermoedelijk tweede kwartaal 2015).
- De verwerking van het afvalwater was een struikelblok maar Aquafin, Oostappen, Twin Properties en toenmalig minister Joke Schauvliege, bevoegd voor leefmilieu, bereikten in mei 2014 een principiële akkoord over de aanleg van een nieuwe afvalwatercollector.
- Twin Properties realiseerde in juli 2013 op het terrein een zwembad en een speeltuin en liet het voormalige hoofdgebouw afbreken. Een archeologisch vooronderzoek werd afgerond in juni 2014.
- Op 4 oktober 2014 organiseerden de eigenaars van het domein een 'Open Hengelhoefdag' om bezoekers de gelegenheid te geven diepgaander kennis te maken met de verschillende projecten.
- In de rechtszaak over de realisatie van de twee gebouwen van de eerste fase door Twin Properties 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. De ontwikkelaars hebben op basis van hun ervaring met andere gelijkaardige projecten een raming gemaakt van de tewerkstellingsplaatsen van de projecten.

Twin Properties realiseerde vooral aan de kust vergelijkbare (keten)hotels en hotelpartner Accor heeft uitgebreide ervaring in hotelexploitatie met bijbehorende restaurant- of bistrofunctie. Voor de tewerkstelling bij de vakantieappartementen steunen ze op de ervaringen van de dochtervennootschap Holiday Suites die domeinen exploiteert aan de Vlaamse en Noord-Franse kust. Daarnaast heeft een expert-consultant een studie uitgevoerd en werden tewerkstellingscijfers van andere firma's

voor eenzelfde product vergeleken (bijvoorbeeld. Pierre & Vacances). Als kencijfer werd één fulltime-equivalent (FTE) per vijftien vakantieologies genomen.

Oostappen-Groep exploiteert momenteel twaalf dergelijke vakantieparken in Vlaanderen en Nederland en heeft dus eveneens uitgebreide ervaring over potentiële personeelsinzet.

Bovenop de directe tewerkstelling op de recreatiedomeinen zelf, hebben dergelijke toeristisch-recreatieve ontwikkelingen een multiplicatoreffect in de omgeving, voornamelijk horeca en andere winkels. Kencijfers hiervoor gaan uit van een effect van maal anderhalf tot maal twee. Daarbovenop komt tewerkstelling, zij het tijdelijk, bij de aanleg en bouw van de vakantie-domeinen.

3. Beide ontwikkelaars hebben geen garanties over tewerkstelling op papier gezet. De overheid schept een kader waarin beide firma's projecten kunnen realiseren die voor tewerkstelling zullen zorgen. De omvang van het programma dat zij kunnen realiseren zal uiteindelijk de omvang van de tewerkstelling bepalen. Dit zal afhangen van de krijtlijnen en begrenzingen die het PRUP vastlegt.

Het is wel zo dat Twin Properties bij de commercialisatie van de toekomstige vakantieologies een verplichting tot exploitatie zal moeten opnemen in het verkoopcontract. Dit betekent concreet dat de kopers van een vakantiewoning in het domein, hun eigendom verplicht in een exploitatiemaatschappij moeten inbrengen die de toeristische verhuring voor haar rekening neemt. De clause moet vermijden dat eigenaars permanent in hun vakantiewoning verblijven of ze uitsluitend zelf gebruiken als tweede verblijf zonder verhuur. Deze clause levert garanties voor de tewerkstelling dankzij toeristische verhuur.