BIJLAGE bij het Advies over het Parapluplan Verblijfsrecreatie Texel

18 december 2024 in de gemeenteraad

Indien uitvoering wordt gegeven aan de motie 'maximaal 20% verstenen', zal ook een besluit over de begrotingseffecten nodig zijn. Voorgesteld wordt de volgende onderbouwing van het bedrag te hanteren:

Berekening financiële risico bij planschade

De motie 'maximaal 20% verstenen' heeft betrekking op (het behoud van) kampeerplaatsen, dus plekken voor kampeermiddelen. De huidige (nog niet gecontroleerde) cijfers tonen 2.475 slaapplaatsen in kampeerplekken op 5 Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen. Terreinen met deze bestemming zijn de enige die kunnen 'omzetten'. Daarvan kan volgens de motie maximaal 20% (oftewel maximaal 495 slaapplaatsen) worden omgezet.

Die omzetting kan maximaal leiden tot 97 zomerhuizen of 123 stacaravans/chalets (op basis van de normtelling voor zomerhuizen van 5 slaapplaatsen en voor stacaravans/chalets van 4 slaapplaatsen). Dan blijven dus minimaal 1.980 slaapplaatsen (of 660 kampeerplekken) op Recreatie - Verblijfsrecreatieve terreinen over die voor kampeermiddelen gebruikt moeten blijven. Hierbij zijn waarschijnlijk twee bedrijven met nog onbenutte slaapplaatsen. Het wegnemen van het recht om die circa tweeduizend slaapplaatsen om te kunnen zetten, kan tot planschadeclaims leiden.

De 5 Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen die (nog) over kampeerplaatsen beschikken:

	bedrijfsnaam	aantal kampeer middelen	omgerekend in slaapplaatsen	toegestane aantal slaapplaatsen	de max 20% slpl	max. nog te realiseren zomerhuizen*
1	Bloemwijk	95	285	300	57	11
2	Bontekoe	80	240	240	48	9
3	De Koornaar	175	525	525	105	21
4	Coogherveld*	60	180	600	36	7
5	De Krim	415	1.245	5.135	249	49
		825	2.475		495	97

Als het gaat om het financiële risico ten gevolge van het wegnemen van planologische rechten (op omzetting), kunnen mogelijk, op basis van de eerdere inschatting van de taxateur, in de ogen van het college de volgende kosten worden verwacht:

5	Recreatie – Verblijfsrecreatieve terreinen, met
825	plekken voor kampeermiddelen, oftewel
2.475	slaapplaatsen voor kampeermiddelen.
495	slaapplaatsen (20%) zijn maximaal om te zetten.
2.000	(naar schatting) zijn niet om te zetten slaapplaatsen.
	Dit aantal van 2.000 betekent maximaal:
500	Stacaravans/chalets of
400	Zomerhuizen die niet kunnen worden gerealiseerd.

Als we voor de berekening van de vermogensschade de inschatting van de taxateur meenemen ('enkele duizenden tot enkele tienduizenden euro per plek') en een bandbreedte kiezen van €2.500 tot €25.000 per niet te realiseren/om te zetten 'gebouwde logiesvorm', dan gaat het om een bedrag aan mogelijk uit te betalen planschade tussen 1 miljoen (zijnde 500 x €2.500) en 10 miljoen euro (400 x € 25.000) exclusief de extra juridische kosten (van 5-10% van dat bedrag).

Dit bedrag is lager dan de consequenties van het amendement van 14 december 2022 (waarbij het om alle omzetting ging, ook die vanuit stacaravans/chalets).