

# BESTEMMINGSPLAN KUSTVERSTERKING EN JACHTHAVEN CADZAND BAD

Toelichting bij het besluit  
als gevolg van de uitspraak van  
de Raad van State op 1 april 2015



|                                       |                                                                                               |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Titel:</b>                         | Toelichting bij het besluit als gevolg van de uitspraak van de Raad van State op 1 april 2015 |
| <b>Gemeente:</b>                      | Sluis                                                                                         |
| <b>Status:</b>                        | Vastgesteld                                                                                   |
| <b>IMRO:</b>                          | NL.IMRO.1714.bpjachthavenczb13-VG02                                                           |
| <b>Project:</b>                       | 11-018                                                                                        |
| <b>Datum:</b>                         | 16 juli 2015                                                                                  |
| <b>Opgesteld door:</b>                | Van Kerkhoff Maatwerk in RO                                                                   |
| <b>In opdracht van:</b>               | Yacht@Cadzand Bad B.V.                                                                        |
| <b>Informatie mede afkomstig van:</b> | Gemeente Sluis, Waterschap Scheldestromen                                                     |

# INHOUDSOPGAVE

|                                        |          |
|----------------------------------------|----------|
| <b>H1. Inleiding</b>                   | <b>5</b> |
| <b>H2. Herstel inhoudelijk</b>         | <b>6</b> |
| 2.1 Wijzigingsbevoegdheid              | 6        |
| 2.2 Kleine ondergeschikte aanpassingen | 6        |
| 2.3 Steigers                           | 6        |
| 2.4 Wijzigingen in de regels           | 7        |
| 2.5 Wijzingen op de verbeelding        | 8        |
| <b>H3. Herstel procedureel</b>         | <b>9</b> |
| 3.1 Procedure en publicatie            | 9        |
| 3.2 Navolgbaarheid                     | 9        |



## H1. Inleiding

De gemeenteraad van Sluis heeft op 26 september 2013 het bestemmingsplan Kustversterking en jachthaven Cadzand-Bad vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van de noodzakelijke kustversterking, waarbij tevens een jachthaven met bijbehorende voorzieningen mogelijk wordt gemaakt. Omdat ten tijde van de vaststelling van het plan door de raad nog gesprekken gaande waren met de KNRM over een mogelijke verplaatsing van hun functie, zijn meerdere wijzigingsbevoegdheden opgenomen die dat mogelijk maakten. Zo kan verplaatsing ook worden gekoppeld aan het jachthavengebouw.

Tegen dit plan is beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ingesteld. Op 1 april 2015 heeft de Afdeling het besluit van de raad vernietigd en de rechtsgevolgen van het besluit, in casu het bestemmingsplan, grotendeels in stand gelaten. Alleen ten aanzien van de 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' is een nieuw besluit nodig. Hierbij heeft de Afdeling bepaald dat de rechts-overwegingen 12.2 en 18 bij het nieuwe besluit dienen te worden betrokken.

Appellanten vreesden als gevolg van het bestemmingsplan onduidelijkheid over de maximale bebouwingsmogelijkheden. Aan de wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van het jachthavengebouw is ook een mogelijkheid gekoppeld om in/aan dit gebouw een nieuwe locatie voor de KNRM te voorzien. Hierbij is verzuimd een sloopregeling op te nemen voor het huidige KNRM gebouw. Omdat zonder zo'n sloopregeling het bestaande pand kan blijven bestaan, voorzagt het bestemmingsplan in meer vierkante meters dan is beoogd. Beoogd was alleen de oppervlakte van het jachthavengebouw en de oppervlakte van een nieuwe ruimte voor de KNRM mogelijk te maken. Door het ontbreken van een sloopregeling zouden de vierkante meters van het bestaande KNRM gebouw erbij komen. Omdat dit niet de bedoeling was, en ook niet gewenst, moet de wijzigingsbevoegdheid hersteld worden.

## H2. Herstel inhoudelijk

### 2.1 Wijzigingsbevoegdheid

De hiervoor omschreven gekoppelde wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 15 lid 3, sub c. Als in artikel 15 een sloopbepaling wordt opgenomen, wordt voldaan aan de uitspraak van de Afdeling. Wij hebben echter geconstateerd dat een sloopbepaling ook ontbreekt bij artikel 15 lid 2. Artikel 15 lid 2 is de wijzigingsbevoegdheid om de KNRM te verplaatsen, zonder dat dit gekoppeld is aan de realisatie van het jachthavengebouw. Artikel 15 lid 2 bevat wel een verwijzing naar de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3 lid 3. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 3 lid 3 zorgt er voor dat de maatschappelijke bestemming van het KNRM gebouw verandert in de bestemming Recreatie-Jachthaven. Bij de verplaatsing van het KNRM gebouw is een maatschappelijke bestemming immers niet meer relevant, zodat voor een passend gebruik wordt aangesloten bij de omgeving van de jachthaven. Aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 3 lid 3 wordt de sloopverplichting gekoppeld, zodat met de maatschappelijke bestemming tevens het gebouw verdwijnt. Ook aan artikel 15 lid 3 sub c wordt deze verwijzing toegevoegd.

### 2.2 Kleine ondergeschikte aanpassingen

Bij de controle zijn drie kleine onjuistheden geconstateerd die thans in het herstel worden meegenomen:

- a. In artikel 3 lid 3 sub a is opgenomen dat sprake moet zijn van een gehele of gedeeltelijke verplaatsing of sluiting van de bestaande voorziening. De KNRM als functie of als gebouw kan niet gedeeltelijk verplaatst of gesloten worden, zodat dit wordt aangepast.
- b. In artikel 5.3 sub a is abusievelijk verwezen naar artikel 8 lid 3 in plaats van naar artikel 8 lid 4.
- c. Het besluit van 26 september 2013 is niet correct op de verbeelding verwerkt. De functieaanduiding 'verkeer' ten behoeve van de parkeerplaatsen van de KNRM en de drop-off plaatsen voor de jachthaven behoort deels op de bestemming Recreatie-Jachthaven te liggen en deels op de bestemming Waterstaatswerken. Op de verbeelding ontbreekt de functieaanduiding op de bestemming Recreatie-Jachthaven, zodat parkeren achter het KNRM gebouw formeel niet mogelijk zou zijn.

### 2.3 Steigers

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het gewenst de verbeelding aan te passen aan de feitelijk vergunde en deels ook al gerealiseerde strekdammen.

De verbeelding bij het vastgestelde bestemmingsplan is ontworpen op het model van de strekdammen, zoals dat op het moment van ter inzage legging van het bestemmingsplan bekend was. De laatste stand van zaken op dat moment dus. In het uiteindelijke ontwerp is de westelijke strekdam echter meer westelijk gesitueerd. In de praktijk betekent dit dat de havenkom zoals die in het bestemmingsplan is opgenomen iets gewijzigd is. De in de havenkom gelegen bestemming 'Recreatie-Jachthaven' wijzigt niet automatisch mee door het verleggen van de strekdam meer naar het westen. Tussen de feitelijk in aanbouw zijnde strekdam en de bestemming 'Recreatie-Jachthaven' ligt dus nog een strook met de bestemming 'Waterstaatswerken'. Binnen deze bestemming kunnen geen steigers worden vergund.

De steigers zouden gerealiseerd kunnen worden binnen de bestemming 'Recreatie-Jachthaven', maar dit is een verre van ideale situatie. Voor het comfort voor de gebruikers, zowel het ligcomfort als de ruimte om te manoeuvreren, is het gewenst de steigers zo dicht mogelijk tegen de strekdam aan te leggen. Ook vanuit ruimtelijk oogpunt biedt dit het meest fraaie beeld.

In dit bestemmingsplan wordt de verbeelding in overeenstemming gebracht met de feitelijke en ook vergunde situatie. De strekdammen worden dan bestemd zoals ze daadwerkelijk zijn vergund en ook worden, en deels al zijn, gerealiseerd. Vanzelfsprekend is de vergunning voor deze realisatie onherroepelijk, zodat de belangen van derden door dit besluit niet worden geschaad. Ook is de gevraagde aanpassing zo beperkt van omvang dat hierdoor niet meer ligplaatsen kunnen worden gerealiseerd dan in het bestemmingsplan is toegelaten. Dit maximale aantal van 160 wordt zelfs niet gehaald. Ook hierdoor kan worden geconcludeerd dat binnen de kaders van de vigerende bestemmingsplanregels, het vastgestelde MER en de, inmiddels ook onherroepelijk geworden, Natuurbeschermingswetvergunning wordt gehandeld.

## 2.4 Wijzigingen in de regels

De volgende wijzigingen in de regels zijn derhalve doorgevoerd in dit bestemmingsplan ten opzichte van de regels in het vastgestelde bestemmingsplan.

### Artikel 3. Maatschappelijk

#### 3.3 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Maatschappelijk wijzigen in de bestemming Recreatie-Jachthaven met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van de **gehele of gedeeltelijke** verplaatsing of sluiting van de bestaande voorziening inzake veiligheid op en rond het water **in combinatie met een sloop van de bestaande bebouwing;**

### Artikel 5. Recreatie

#### 5.3 Wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Recreatie' te wijzigen door het toevoegen van een functieaanduiding in combinatie met een bouwvlak, uitsluitend ter plaatse van de 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' met in achtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast na of tegelijk met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 8 lid **4**;

### Artikel 15. Algemene wijzigingsregels

#### 15.3 Wijziging ten behoeve van realisatie havengebouw

Burgemeester en wethouders zijn uitsluitend ter plaatse van de 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' bevoegd de bestemmingen 'Recreatie-Jachthaven' en 'Waterstaatswerken' te wijzigen door het toevoegen van maximaal één bouwvlak met in achtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van het toe te voegen bouwvlak is maximaal 300 m<sup>2</sup>;
- b. in het toe te voegen bouwvlak mag één gebouw worden gebouwd ten behoeve van de jachthaven (clubgebouw);
- c. als het gebouw ten behoeve van de jachthaven (clubgebouw) wordt gecombineerd met de (her)bouw van een voorziening inzake veiligheid op en rond het water, is een gezamenlijk bouwvlak van maximaal 650 m<sup>2</sup> toegestaan, **uitsluitend onder de voorwaarde dat tegelijkertijd ook de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 3.3 toegepast wordt;**

## 2.5 Wijzigingen op de verbeelding

Uit onderstaande twee afbeeldingen zijn de verschillen tussen de verbeelding zoals die in 2013 is vastgesteld en de nieuwe verbeelding af te lezen.



Verbeelding, vastgesteld op 26 september 2013



Verbeelding, vastgesteld op 16 juli 2015



## H3. Herstel procedureel

### 3.1 Procedure en publicatie

Normaliter vindt een aanpassing van het bestemmingsplan plaats met toepassing van afdeling 3.4 Awb, inhoudende dat een ontwerpbesluit met een ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage ligt. Nu de aanpassingen aan het plan naar aard en omvang niet groot zijn en bovendien het gevolg zijn van een door de Afdeling geconstateerde omissie in het bestemmingsplan, kan hiervan worden afgeweken op grond van artikel 8:72 Awb. Dit geldt ook voor de aanpassing van de strekdammen op de verbeelding, omdat tegen de omgevingsvergunning waarop deze aanpassing is gebaseerd geen bezwaren zijn ingediend en deze dus inmiddels onherroepelijk is.

Het besluit wordt, vanzelfsprekend, wel gepubliceerd en hiervoor geldt de gebruikelijke beroepstermijn van zes weken bij de Afdeling.

### 3.2 Navolgbaarheid

Om over de wijziging ook in de toekomst geen misverstanden te laten bestaan, heeft het bestemmingsplan een ander IMRO nummer gekregen dan het eerder vastgestelde plan.

Voor de navolgbaarheid van de planvorming zijn onder dit nieuwe IMRO nummer direct de nieuwe verbeelding en de nieuwe planregels, inclusief de kleine wijzigingen dus, zichtbaar. Deze toelichting geeft de wijzigingen weer. Als bijlagen bij deze toelichting worden gevoegd:

- De toelichting van het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Kustversterking en jachthaven Cadzand-Bad;
- Het bijlagenboek behorende bij de toelichting van het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Kustversterking en jachthaven Cadzand-Bad;
- De ten tijde van de behandeling voor de Raad van State ingebrachte rapportage “Jachthaven Cadzand-Bad en effecten op Natura 2000-gebieden, Aanvullende analyse in het kader van de beroepsprocedure”;
- De uitspraak van de Raad van State van 1 april 2015.

Daarmee ontstaat een compleet beeld van de planvorming die voor een ieder op elk gewenst moment raadpleegbaar is via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)