Aanleiding
Voor Recreatiepark de Stok is een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Bestemmingsplan 'Recreatiepark De Stok fase 1' is ruimschoots ouder dan 10 jaar en dus toe aan herziening.

Het betreft een actualiseringsplan, waarin de huidige situatie en de bestaande bouwrechten worden vastgelegd met behulp van actuele regels. De enige ontwikkeling die in het gebied mogelijk wordt gemaakt, is de bouw van een hotel naast en behorende bij de sauna.

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 18 juli 2016 ter inzage gelegd in het kader van de formele vaststellingsprocedure. Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan zijn zeven zienswijzen ingediend, welke zijn verwerkt in de zienswijzenbehandeling. Mede naar aanleiding daarvan is het bestemmingsplan op een aantal onderdelen aangepast en heeft de verwerking van de zienswijzen langer geduurd dan gebruikelijk. De hoorzitting is gehouden op 14 september 2016. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt door belanghebbenden.

Het moment is gekomen om over te gaan tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd effect
Het doel van dit bestemmingsplan is allereerst om de inmiddels bestaande situatie juridisch-planologisch vast te leggen. Daarnaast worden ook de reeds bestaande afspraken tussen initiatiefnemer van een hotel en de gemeente Roosendaal uitmondend in nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan planologisch-juridisch vastgelegd.

Argumenten
1.1.De zienswijzen zijn behandeld in de nota zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende de wettelijk voorgeschreven periode ter inzage gelegen. In totaal zijn zeven zienswijzen ingediend. Aan de zienswijzen kan grotendeels tegemoet gekomen worden.
Van de op 14 september 2016 geplande hoorzitting is geen gebruik gemaakt door belanghebbenden. Door diverse aanpassingen zal bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld. Inhoudelijk wordt hier kortheidshalve verwezen naar de nota zienswijzen.

1.2 Hogere waarde vastgesteld
Ten behoeve van een mogelijke bedrijfswoning bij de sauna is een procedure hogere waarde doorlopen. Er zijn geen zienswijzen ingediend en de hogere waarde is in mandaat vastgesteld.

1.3 Overzicht aanpassingen
Een afzonderlijk overzicht is vervaardigd van de aanpassingen, die in het bestemmingsplan zijn aangebracht.

Kanttekeningen
1.1 Beroep bij de Raad van State is mogelijk
Tegen het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

1.2 Planschadeprocedures zijn mogelijk
Er bestaat altijd het risico dat de vaststelling van het bestemmingsplan leidt tot aanvragen om vergoeding van planschade.

Financiën
1.1 Geen exploitatieplan
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om tegelijkertijd met het bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Deze verplichting geldt niet als de situatie zoals genoemd in artikel 6.12 lid 2 Wro zich voordoet en het kostenverhaal anders is voorzien. Voor het overgrote deel van het plangebied heeft het bestemmingsplan een conserverend karakter. Een exploitatieplan is daarmee niet aan de orde.

1.2 Kostenverhaal
Met de initiatiefnemer die het perceel voor het toekomstige hotel heeft aangekocht van de gemeente, is een anterieure overeenkomst gesloten met het oog alle kosten die gemoeid zijn met de planaanpassing.

Communicatie
Het vastgestelde bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage liggen. Hiervan wordt melding gemaakt via een bekendmaking in de Roosendaalse Bode, een advertentie in de digitale versie van het Gemeenteblad en een advertentie in de digitale versie van de Nederlandse Staatscourant. Ook zal het bestemmingsplan digitaal te raadplegen zijn op de (wettelijk voorgeschreven) internetsite www.ruimtelijkeplannen.nl

Bijlagen
1. Verbeelding bestemmingsplan Recreatiepark De Stok;
2. Toelichting bestemmingsplan Recreatiepark De Stok;
3. Regels bestemmingsplan Recreatiepark De Stok;
4. Bijlagen bij bestemmingsplan Recreatiepark;
5. Nota zienswijzen;
6. Overzicht aanpassingen;
7. Concept Raadsbesluit;
8. Beschikking hogere grenswaarden ingevolge de Wet geluidhinder;