

## Toelichting Uitwerkingsplan Ser'i Bentana

### 1. Aanleiding

Dit uitwerkingsplan wordt opgesteld om medewerking te kunnen verlenen aan het bij het bestuurscollege ingediende verkavelingsplan Ser'i Bentana van de heer J.E. Abraham te Kralendijk.

De verplichting tot het maken van een uitwerkingsplan voor initiatieven als het onderhavige is opgenomen in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire.



1. Ligging van het plangebied

### 2. Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire

De eilandsraad heeft op 8 oktober 2010 het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire vastgesteld. In dit plan zijn de gronden, waarop het initiatief betrekking heeft, bestemd voor 'Woongebied– Uit te werken III'.

Nadat dit uitwerkingsplan door het Bestuurscollege is vastgesteld en het uitwerkingsplan in werking is getreden, kunnen de vereiste bouwvergunningen worden verleend.

Door deze in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire opgenomen constructie houdt het Bestuurscollege grip op de wijze waarop het gebied wordt verkaveld en ingevuld. De werkwijze komt overeen met de verkavelingsplannen van voor de vaststelling van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire..

Het Bestuurscollege kan het uitwerkingsplan alleen vaststellen als het initiatief waarvoor dit wordt gedaan voldoet aan de uitwerkingsregels van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire. Deze zijn opgenomen in de voorschriften van de bestemming 'Woongebied – Uit te werken III'. In hoofdstuk 4 worden de regels benoemd en wordt aangegeven hoe het initiatief zich tot deze regels verhoudt.

### 3. Het initiatief

Het initiatief van de heer J.E. Abraham heeft betrekking op de realisatie van een woongebied van 19 woningen in een landschappelijke setting..

Het gebied wordt aan de zuidzijde ontsloten op de Kaminda Lagun.

In bijlage 1 is een indicatieve verkavelingschets opgenomen. Deze vormt de basis voor dit uitwerkingsplan.

#### **4. Uitwerkingsregels**

Het uitwerkingsplan moet voldoen aan de uitwerkingregels zoals die in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire zijn opgenomen. Deze uitwerkingsregels staan in de voorschriften van de bestemming 'Woongebied – Uit te werken III' (artikel 58).

De uitwerkingsregels hebben enerzijds betrekking op de toe te laten functies, toegestane bouwhoogten en op de bebouwingspercentages en anderzijds op enkele algemene criteria.

##### **4.1 Uitwerkingsregels ten aanzien van de functie en het bouwen**

Het initiatief voldoet aan de uitwerkingsregels voor wat betreft de functies en de bouwbepalingen. Deze staan een vaststelling van het uitwerkingsplan niet in de weg.

##### **4.2 Algemene uitwerkingsregels**

De algemene regels hebben betrekking op stofoverlast, hemelwaterafvoer, ontsluiting, de financieel/economische uitvoerbaarheid, de landschappelijke inpassing en de noodzaak om een nieuw gebied te ontwikkelen. Hierna wordt ingegaan op deze aspecten.

Stofoverlast is er door de nieuwe functies niet te verwachten. Tijdens de bouw zullen er maatregelen worden getroffen om stofoverlast te beperken c.q. te voorkomen.

De hemelwaterafvoer is gewaarborgd door het grote oppervlak van een kavel dat niet bebouwd en verhard mag worden en de bepaling dat een groot gedeelte van de kavel in zijn oorspronkelijke staat gelaten moet worden.

Het gebied wordt ontsloten op de weg van Kralendijk naar Lagoen, of te wel de Kaminda Lagun.

Het plan wordt door initiatiefnemer zelf ontwikkeld en gerealiseerd en is financieel/economisch uitvoerbaar. De karakteristieke structuren en patronen van het Kunukulandschap en het landschappelijke karakter worden beschermd door een aantal voorschriften. Hierbij valt te denken aan het verbod om meer dan 800 m<sup>2</sup> van de kavel in te richten ten behoeve van een woning en het hierbij behorende erf (en tuin), aan de opgenomen landschappelijke zone waar geen bebouwing is toegestaan en aan de vergunningplicht voor het kappen van cactussen en bomen.

Tenslotte kan worden opgemerkt dat de uitwerkingsregel ten aanzien van de noodzaak van de uitbreiding niet van toepassing is, omdat het een initiatief van een derde betreft dat kleiner is dan 20 woningen.

De algemene uitwerkingsregels staan een vaststelling van het uitwerkingsplan ook niet in de weg.

#### **5. Plankaart en voorschriften**

Het uitwerkingsplan bestaat uit een plankaart, voorschriften en deze toelichting.

Op de plankaart zijn twee bestemmingen aangegeven: 'Wonen-landschappelijk' en 'Verblijfsgebied'.

In de voorschriften wordt aangegeven voor welke functies de bestemmingen mogen worden gebruikt en op welke wijze er mag worden gebouwd.

De voorschriften van de bestemming 'Wonen-Landschappelijk' sluiten aan op de ligging, de inrichting en de omgeving van het plangebied. Het betreft hier relatief grote kavels in een

landelijke omgeving. De in de voorschriften opgenomen bestemmingsomschrijving laat alleen de functies wonen en de tot een woongebied behorende inrichting toe.

De maximale goothoogte van een woning is gesteld op 4 meter. De maximale bouwhoogte op 6 meter en de maximale oppervlakte van de woning op 500 m<sup>2</sup>. Onder 5 is reeds melding gemaakt van enkele bijzondere bepalingen in de voorschriften om het plan op een goede manier in de omgeving in te passen.

De bestemming 'Verblijfsgebied' is opgenomen om de geprojecteerde wegenstructuur vast te leggen. In het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire zijn de wegen binnen de bestemmingen opgenomen. Omdat het hier om een nieuwe ontwikkeling gaat waarvan het gewenst is de structuur vast te leggen, is er hier voor gekozen de wegen te regelen met de bestemming 'Verblijfsgebied'. Deze bestemming is afgeleid van de bestemming 'Verkeer' van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire. De bestemming 'Verkeer' zelf is niet opgenomen, omdat deze in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire gereserveerd is voor wegen met een doorgaande functie. Hiervan is in dit uitwerkingsplan geen sprake.

De overige voorschriften zijn overgenomen vanuit het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire en gelden voor geheel Bonaire. Deze zijn ondersteunend en aanvullend aan de bestemmingsvoorschriften.

## **6. Procedure**

De procedure die dit uitwerkingsplan moet doorlopen is opgenomen in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire. In de voorschriften van de bestemming 'Woongebied III – Uit te werken' (artikel 58) is in lid 58.2.4 bepaald dat voorafgaande aan de vaststelling door het Bestuurscollege een ontwerp-uitwerkingsplan gedurende vijftien dagen ter inzage moet liggen. Gedurende deze termijn kan een ieder bezwaren indienen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan.

Het plan heeft vanaf .....gedurende 15 dagen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er wel/geen bezwaren tegen het ontwerp-uitwerkingplan ingediend.