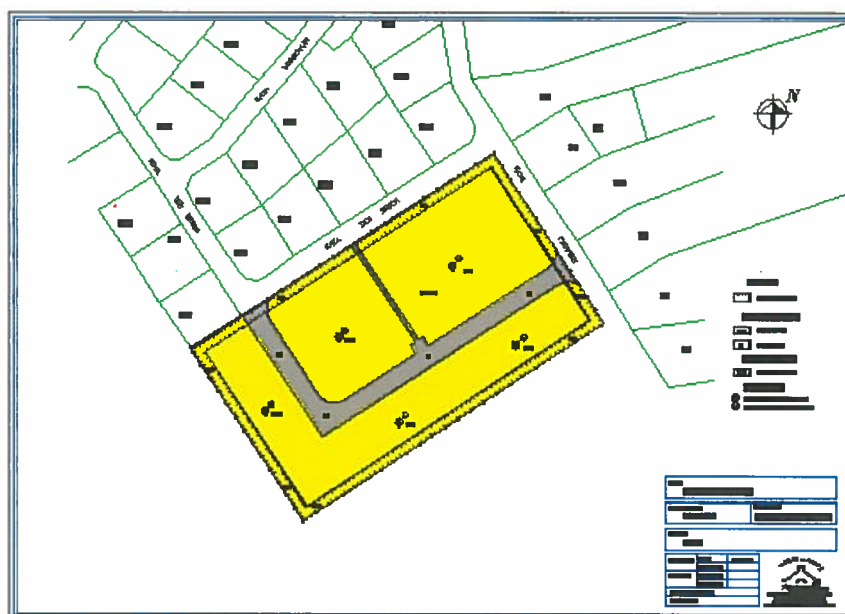


Toelichting Uitwerkingsplan Merry Port Investments NV Hato



Augustus 2013

Toelichting Uitwerkingsplan Hato

1. Aanleiding

Dit uitwerkingsplan wordt opgesteld om medewerking te kunnen verlenen aan het bij het bestuurscollege ingediende verkavelingsplan te Hato in opdracht van Merry Port Investments NV. 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 II'.

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 II'. 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 Merry Port Investments NV, heeft betrekking op de realisatie van een woongebied van 18 woningen ter plaatse van perceel 4-D-1090.

Het gebied wordt aan de noordzijde ontsloten op de Kaya Den Bosch en aan de oostzijde ontsloten op de Kaya Pawnee.

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 II' (artikel 57).

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 bouwbeperkingen. 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.

Het gebied wordt ontsloten aan de noordzijde op de Kaya Den Bosch en aan de oostzijde ontsloten op de Kaya Pawnee.

Het plan wordt door initiatiefnemer zelf ontwikkeld en gerealiseerd en is financieel / economisch uitvoerbaar.

5. Plankaart en voorschriften

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

Op de plankaart zijn twee bestemmingen aangegeven: 'Woongebied II' 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 'Woongebied II' sluiten aan op de ligging, de inrichting en de omgeving van het plangebied. Het betreft hier ruime kavels in een woongebied. 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 6 meter. De maximale bouwhoogte op 9 meter en de maximale bebouwingsoppervlakte van de woning op 40 %. De onder artikel 53 behorende bepalingen in de voorschriften worden overgenomen 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 II – Uit te werken' (artikel 57) is in lid 57.2.4 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 vanafgedurende 15 dagen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er wel/geen bezwaren tegen het ontwerp-uitwerkingplan ingediend.