

OPENBAAR LICHAAM BONAIRE

Eilandsbesluit van _____, no.
(archiefnr. _____)

DE EILANDSRAAD VAN HET OPENBAAR LICHAAM BONAIRE;

Gelezen:

Overwegende:

dat op 8 oktober 2010 de eilandsraad het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire (ROB) heeft vastgesteld;
dat het gewenst is dit plan op een aantal punten te herzien;
dat deze punten zijn genoemd in het 'Overzicht van punten herziening ROB';
dat er uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening geen bezwaar bestaat tegen een herziening van het ROB op deze punten;

Gelet op:

Artikel 10 Eilandsverordening ruimtelijke ontwikkelingsplanning Bonaire (A.B. 1994, no. 22)

BESLUIT:

Het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire (ROB) te herzien zoals hierna is aangegeven.

1.1.1. Plankaarten

De plankaarten van het ruimtelijk ontwikkelingsplan van het openbaar lichaam Bonaire worden herzien op de wijze zoals is aangegeven op de bij dit besluit behorende kaarten.

Kaart 01 Hierbij wordt de aanduiding 'manege/pensionstalling' op perceel 5-C-38 toegevoegd.

Kaart 02 Hierbij wordt de bestemming van perceel 4-E-3104 gewijzigd in de bestemming Gemengd - II.

Kaart 03 Hierbij wordt de bestemming van het gebied ten noorden van perceel 4-B-60 gewijzigd in de bestemming Woongebied - I.

Kaart 04 Hierbij wordt de bestemming van perceel 4-B-28 en 4-B-38 gewijzigd in de bestemmingen Gemengd - 1, Recreatie – Verblijfsrecreatie, Sport, Water, Woongebied - I.

Kaart 05/06 Hierbij wordt de bestemming van Belnem zuid gewijzigd in de bestemming Woongebied - I en de bestemming van perceel 4-H-301 gewijzigd in de bestemming Gemengd - IV.

Kaart 10-11 Hierbij wordt de bestemming van perceel 4-E-2392 en percelen langs de Noordelijke strook Kaya Korona gewijzigd in de bestemming Gemengd - II.

Kaart 12 Hierbij wordt de bestemming van perceel 4-E-3175 gewijzigd van Agrarisch – Kunuku in de bestemming Gemengd - VII.

Kaart 14 Hierbij wordt de bestemming van de percelen 4-D-2633 en 4-F-569/667/719/1062 gewijzigd in de bestemming Bedrijf.

Kaart 15 Hierbij wordt ter plaatse van perceel HarborVillage – Eden Beach de bouwhoogte in de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte” aangepast naar 9m goothoogte en 12m bouwhoogte.

Kaart 16 Hierbij wordt ter plaatse van een aantal percelen tussen de bebouwing van Club Nautico en het voormalige Kas Nancy van der Dijs en de Freewheeler de bouwhoogte in de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte” aangepast naar 9m goothoogte en 12m bouwhoogte.

Kaart 17 Hierbij wordt ter plaatse van een deel van de gronden van Zeezicht/Jokaya inclusief een deel van Kaya Curaçao de bouwhoogte in de aanduiding “maximale goot- en bouwhoogte” aangepast naar 9m goothoogte en 12 m bouwhoogte.

Kaart 18 Hierbij wordt de aanduiding “wonen” toegevoegd aan het perceel 4-E-3201 (Amboina) en wordt de bestemming van een gedeelte van dit perceel Gemengd I.

Kaart 19 Hierbij wordt de bestemming van de percelen 4-H-223 t/m 4-H-234 en 4-H-315 t/m 4-H317 (Esmeralda) gewijzigd van bestemming Recreatie - Kustzone in de bestemming Wonen en de percelen 4-H-318 t/m 4-H-322 in de bestemming Gemengd - IV.

Kaart 21 Hierbij wordt de bestemming van perceel 4-E-174(Antriol) gewijzigd van bestemming Woongebied - I in de bestemming Gemengd - II.

Kaart 22 Hierbij wordt de bestemming van een deel van perceel 4-B-1 (Mentor) gewijzigd van bestemming Woongebied – Uit te werken III in de bestemming Gemengd – II.

Kaart 23 Hierbij wordt de bestemming van perceel 6-B-56 gewijzigd van bestemming Natuur in de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie.

Kaart 24 a t/m j Hierbij wordt de aanduiding “pier” toegevoegd ter plaatse van de op de kaarten begrensde gebieden in de bestemming Water-Marinepark.

Kaart 25 Hierbij wordt de aanduiding 'antennemast' toegevoegd ter plaatse van een strook grond waarvan de bestemming wordt gewijzigd van Groen naar Verkeer (grenscorrectie tussen deze twee bestemmingsgebieden).

Kaart 26 a t/m c

Hierbij wordt de aanduiding 'antennemast' toegevoegd ter plaatse van percelen bestemd voor antennemasten te Subi Rincon, Belnem en Tera Cora, en wordt in Subi Rincon de bestemming Bedrijf-Zendstation gewijzigd in de bestemming Woongebied I en in Belnem in de bestemming Woongebied II.

Kaart 27

Vervallen

Kaart 28

Hierbij wordt de bestemming van een strook grond ten westen van Kaya Pueblo te Nort Salinja gewijzigd van bestemming Maatschappelijk in de bestemming Woongebied I.

1.1.2. **Voorschriften**

De voorschriften van het ruimtelijk ontwikkelingsplan van het openbaar lichaam Bonaire worden herzien op de wijze zoals hierna is weergegeven.

Agrarisch-Kunuku

I. In artikel 3 wordt na sublid 3.1.1 een sublid 3.1.2 (onder doornummering van de overige subleden) ingevoegd dat als volgt komt te luiden:

Ter plaatse van de aanduiding 'manege/pensionstalling' zijn de gronden tevens bestemd voor een manege en de opvang en de verzorging van ezels, paarden en pony's;

II. Artikel 3.2.1.c wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden:

c. Een gebouw ten dienste van een bestaande functie als genoemd onder 3 van de bestemmingsomschrijving mag alleen worden herbouwd op de locatie waar dit gebouw reeds aanwezig is. Voor huurgronden geldt dat dit gebouw uit een lichte constructie moet bestaan. Bij eigendomsgronden geldt deze constructie eis niet. Een gebouw mag een goothoogte hebben die niet hoger is dan 4 meter en een bouwhoogte die niet hoger is dan 6 meter. Het oppervlak van een gebouw, inclusief de bij gebouw behorende losstaande gebouwen, bedraagt niet meer dan 350 m²;

III. Aan artikel 3.2.1. wordt een nieuw lid d toegevoegd dat luidt als volgt:

- d. De gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'manege/pensionstalling' mogen:
1. een goothoogte hebben die niet hoger is dan 4 m;
 2. een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan 6 m;
 3. gezamenlijk geen grotere oppervlakte hebben dan 500 m².

Bedrijventerrein

IV. *Artikel 17.2.1.a.3 wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden:*

op niet minder dan 3 meter van de zijdelingse erfgrens of achtererfgrens worden gebouwd en op niet minder dan 7 meter van een voorerfgrens worden gebouwd;

V. *Artikel 17.3.2. laatste zin wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden:*

Een gebouw mag niet dichterbij dan 5 meter vanaf de voorerfgrens en niet dichterbij dan 3 meter vanaf de zijdelingse en achtererfgrens worden gebouwd.

Open Landschap

VI. *Artikel 40.2.1.d wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden:*

Ter plaatse van de aanduiding 'jeugdrecreatie' mogen gebouwen worden gebouwd tot een totale oppervlakte van 10% van het terrein en een bouwhoogte van maximaal 5 meter, met uitzondering van een palapa die een maximale bouwhoogte van 7 meter mag hebben;

Woongebied - I

VII. *Artikel 52.2.1.a wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden:*

Per oppervlakte van 350 m² kavel is één woning toegestaan;

VIII. *Artikel 52.3.2. laatste alinea wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden:*

De vrijstelling voor het hoger bouwen in Rincon mag niet leiden tot een afwijking van meer dan 3 meter ten opzichte van de maximale goot- en bouwhoogte.

Woongebied - II

IX. *Artikel 53.2.1.a wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden:*

Per oppervlakte van 700 m² kavel is één woning toegestaan;

Waarde – Waardevolle boom (dubbelbestemming)

X. *Artikel 63.4.2. wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden:*

Het Bestuurscollege kan deze vergunning alleen verlenen als de waarden, de instandhouding en de kwaliteit van de betreffende boom niet worden aangetast.

Begripsbepalingen

XI. *Artikel 1.19 laatste punt wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden:*

Indien op of in het water wordt gebouwd het hoogste waterpeil ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

Gemengd - VII

XII. *Na artikel 27 wordt een nieuw artikel 27a ingevoegd dat komt te luiden als bijlage 1 bij dit besluit.*

Maatschappelijk

XIV. *In artikel 33 wordt na sublid 33.1.1 een sublid 33.1.2 (onder doornummering van de overige subleden) ingevoegd dat als volgt komt te luiden:*

Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn de gronden tevens bestemd voor woningen, al dan niet in de vorm van appartementen. Binnen een woning, met uitzondering van een woning in een appartementengebouw, is het uitoefenen van een beroep of bedrijf toegestaan, mits het beroep of bedrijf ondergeschikt is aan de woonfunctie en de woning het uiterlijk aanzien van een woning behoudt. Ten hoogste 30% van de woning mag gebruikt worden voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf, maar nooit meer dan 50m². De beroeps- of bedrijfsactiviteiten mogen geen afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat en niet leiden tot een verkeersaantrekkende werking die overlast geeft. Het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner.

XV. *In artikel 33 wordt na sublid 33.2.1 onder c een sublid 33.2.1 onder d ingevoegd dat komt te luiden als bijlage 2 bij dit besluit.*

Bestemming Water - Marinepark

XVI. *In artikel 48 wordt na sublid 48.1.1 een sublid 48.1.2 (onder doornummering van de overige subleden) ingevoegd dat als volgt komt te luiden:*

Ter plaatse van de aanduiding 'pier' zijn de gronden tevens bestemd voor pieren ten behoeve van toeristisch/recreatieve voorzieningen en ten behoeve van horeca.

XVII. Artikel 48.2. wordt gewijzigd en komt als volgt te luiden:

- a. Binnen een aanduiding 'pier' mag maximaal 1 pier worden gebouwd;
- b. De bouwhoogte van een pier mag maximaal 1,25 meter bedragen;
- c. Op een pier mag een gebouw van maximaal 25 m² worden gebouwd met een maximale bouwhoogte, gemeten vanaf de bovenkant van de pier, van 5 m;
- d. In afwijking van het bepaalde onder c, mag op een pier ter plaatse van de aanduiding 'gebouw' een gebouw met een oppervlakte van maximaal 100 m² worden gebouwd met een maximale bouwhoogte, gemeten vanaf de bovenkant van de pier, van 5 m;
- e. De oppervlakte van een pier mag maximaal 250 m² bedragen;
- f. In afwijking van het bepaalde onder e mag de oppervlakte van een pier ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)' niet groter zijn dan aangegeven oppervlakte;
- g. De lengte van een pier mag niet meer dan 40 meter bedragen.

XVIII. Aan artikel 48 wordt een nieuw lid 48.3 (onder doornummering van de overige leden) ingevoegd dat als volg komt te luiden:

48.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

48.3.1 Uitzonderingen

Het is in bijzondere gevallen mogelijk om een grotere pier te bouwen.

48.3.2 Voorwaarden

Dit kan alleen als het Bestuurscollege hiervoor een vrijstelling verleend. Zij kan dit doen als zij van mening is dat hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan de in lid 1 genoemde waarden.

De vrijstelling mag niet leiden tot een grotere overschrijding van de toegestane oppervlakte van meer dan 20%.

Algemene aanduidingsvoorschriften

XVIV Aan artikel 68 wordt een nieuw lid 68.4 toegevoegd dat als volgt komt te luiden:

68.4 Antennemasten

Ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' mogen antennemasten worden gebouwd. Deze mogen geen grotere bouwhoogte hebben dan 30 meter.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de Eilandsraad van het Openbaar Lichaam Bonaire van

De Voorzitter,

De Griffier,

.....

.....

===

Afschrift deze te zenden aan:
de algemene rekenkamer (2x)
Domeinbeheer, DROB en JAZ

Bijlage 1: Artikel 27a Gemengd - VII

6.1. Bestemmingsomschrijving

1. De gronden met de bestemming 'Gemengd - VII' zijn bestemd voor gebouwen en terreinen ten behoeve van een blokkenfabriek, een bedrijfswoning, detailhandel, kantoren en appartementen;

2. Binnen de bestemming is één bedrijfswoning toegestaan;

3. Detailhandel is alleen toegestaan indien deze direct voortvloeit uit het productieproces en hieraan ondergeschikt is. Detailhandel in bouwmaterialen is eveneens toegestaan.

4. Een gemengd gebied bestaat uit meer dan alleen de hiervoor genoemde gebouwen. Bijbehorende voorzieningen en wegen, paden, groenvoorzieningen, verhardingen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen zijn ook toegestaan.

6.2. Bouwvoorschriften

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Gemengd - VII' is aan een aantal voorschriften gebonden. Dit zijn:

6.2.1. Gebouwen

a. Een gebouw mag:

- een goothoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding - 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- op niet minder dan 10 meter van een erfgrens worden gebouwd,

b. De totale oppervlakte aan gebouwen mag niet meer dan het in de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven percentage van het bestemmingsvlak bedragen;

c. In afwijking van het bepaalde onder a en b mogen gebouwen overeenkomstig de bestaande situatie worden gebouwd, indien de in dit artikel aangegeven hoogten, afstanden en oppervlaktes beperkend zijn ten opzichte van deze bestaande situatie.

6.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

a. Een terreinafscheiding mag een bouwhoogte van maximaal 2 meter hebben;

b. Een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag een bouwhoogte van maximaal 10 meter hebben.

6.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

6.3.1. Uitzonderingen

Het is in bijzondere gevallen mogelijk om een gebouw dichterbij een erfgrens dan de aangegeven afstand.

6.3.2. Voorwaarden

Dit kan alleen als het Bestuurscollege hiervoor een vrijstelling verleent. Zij kan dit alleen doen, als zij van mening is dat hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- de landschappelijke en natuurwaarden;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Een gebouw mag niet dichterbij dan 5 meter vanaf een erfgrans worden gebouwd.

6.4. Gebruiksvoorschrift

Het is verboden de gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en terreinen te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de bestemming en de voorschriften. Het Bestuurscollege kan op verzoek vrijstelling van dit verbod verlenen indien er geen dringende reden is het meest doelmatig gebruik te beperken.

Bijlage 2. Artikel 33.2.1. onder d

- a. Per oppervlakte van 350 m² kavel is één woning toegestaan;
- b. In geval van de bouw van een appartementengebouw geldt dat per appartement een kaveloppervlak van minimaal 220 m² noodzakelijk is;
- c. Een woning of appartementengebouw mag:
 1. een goothoogte hebben die niet hoger is 6 m
 2. een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan 9 m;
 3. alleen vrijstaand worden gebouwd;
 4. op niet minder dan 3 meter van de zijdelingse erfgrans of achtererfgrans worden gebouwd en op niet minder dan 5 meter van een voorerfgrans worden gebouwd.
- d. Het totale oppervlak van losstaande gebouwen bij een woning mag niet meer bedragen dan:
 - 40 m² bij een kavel kleiner dan 800 m²
 - 60 m² bij een kavel groter dan 800 m² en kleiner dan 1500m²
 - 80 m² bij een kavel groter dan 1500 m²
- e. Voor losstaande gebouwen bij een woning geldt een maximale bouwhoogte van 5 m;
- f. Bij appartementengebouwen mogen geen losstaande gebouwen ten dienste van de appartementen worden gebouwd;
- g. De totale oppervlakte aan woningen, appartementengebouwen en losstaande gebouwen bij woningen mag niet meer bedragen dan 40 % van de kavel.