

Overzicht punten van herziening van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire

Nr	Locatie	Functie	Wijziging	Onderbouwing
1.	5-C-38	Manege/ pensionstalling	Bestemming Agrarisch-Kunuku > functie manege/pensionstalling opgenomen via een aanduiding	Het betreft een bestaande situatie die niet specifiek in het ROB opgenomen blijkt te zijn. (Bouwvergunning 8757)
2.	4-E-3104 (achter Peking)	Opslag chinese supermarkt	Bestemming van het perceel wijzigen van woongebied naar gemengd 2	De heer Xu-Xen-Cen heeft per brief d.d. 26/10/10 een verzoek ingediend om het doel van dit erfpachtperceel te wijzigen naar een stenen woonhuis <u>en opslagplaats</u> . Gezien het perceel zowel aan de noordzijde als de oostzijde grenst aan de bestemming Gemengd 2, en sprake is van een opslagplaats achter hun eigen woonhuis waarvan geen overlast voor omwonenden verwacht wordt, is er geen bezwaar de bestemming te wijzigen.
3.	Woongebied langs oostzijde van de weg naar Rincon (ten noorden van 4-B-60)	wonen	Percelen moeten bestemming woongebied 1 hebben i.p.v. 2	Het is nooit de bedoeling geweest dat dit gebied als villawijk bestemd zou worden. Woongebied 2 is dan ook de verkeerde bestemming. Dit dient gecorrigeerd te worden naar Woongebied 1. Het betreft een uitbreidingslocatie nabij de wijk Noord-Salina, waar een hogere dichtheid woningbouw mogelijk moet zijn.
4.	Bonabista, 4-B-28 en 38	Bungalowpark en woonwijk	Gebied bonabista deels toeristisch ipv woongebied> bestemmingen aangepast conform verkavelingsplan	Bonabista betreft een in het verleden goedgekeurd plan. Deels is het verkaveld voor woningbouw (zuidelijk deel) en deels zal het ontwikkeld worden als bungalowpark. Per abuis is het gehele gebied bestemd als Woongebied 2. De bestemmingen zullen gecorrigeerd moeten worden conform het goedgekeurde verkavelingsplan.
5.	Woonwijken Belnem zuid	wonen	woongebied 1 i.p.v. 2	In 2 bestaande verkavelingsplannen zat de mogelijkheid voor het bouwen van appartementen. Het betreft Belnem Zuid en uitbreiding van Belnem Zuid. Dit hele gebied dient de bestemming Woongebied 1 te hebben. De grens aan de noordzijde is de weg ten noorden van het groengebied en cluster zendmasten (Kaya Gemini).
6.	4-H-301 Belnem zuid	Uitbreiding hotel Roomer	Woongebied 2 > gemengd 4	Dit grote perceel is in het verleden uitgegeven als uitbreiding van een hotel (4-H-134 en 135) en dient dezelfde bestemming te hebben als dit hotel.
7.	Industrieterre	Bestemming	Rooilijn van 7 meter geldt	Het is nooit de bedoeling geweest een rooilijn van 7 meter te

	in	Bedrijventerrein	alleen voor de voorgevel. De zij- en achterrooilijn hoort 3 meter te zijn.	hanteren voor de zij en achter erfgrenzen. Dan blijft er immers weinig terrein over om te bebouwen. Dit dient in de voorschriften gecorrigeerd te worden.
8.	Woonwijken met bestemming Woongebied 1	Bestemmingsgebied woongebied 1	De beperking van de reikwijdte van de vrijstelling van de rooilijn weghalen.	Inzake de mogelijkheid vrijstelling te verlenen wat betreft de rooilijn tot 2 meter, blijkt dat dit in bepaalde gevallen niet gewenst is. In de organisch gegroeide oude woonwijken komen kleine percelen voor in allerlei vormen. In uitzonderlijke gevallen moet het bij ruimtegebruik mogelijk gemaakt kunnen worden dichter bij de erfgrrens te bouwen.
9.	Woonwijken	Bestemmingsgebied Woongebied 2 Bestemmingsgebied Woongebied 1	Voorschrift opnemen bij Woongebied 2 Voorschrift 52.2.1. aanpassen zodanig dat per 350m2 1 woning is toegestaan.	Er komen soms erg grote percelen voor. Om te voorkomen dat de ontwikkelmogelijkheden te klein zijn en een efficiënter ruimtegebruik te bevorderen wordt voorgestaan om meerdere woonhuizen per perceel toe te staan, door per 700m2 1 woonhuis toe te staan. Dit geldt dus voor percelen groter dan 1400m2 in Woongebied 2. In woongebied 1 wordt uitgegaan van 1 woning per 350m2, aangezien dit woonwijken betreffen met een minder rustig, maar levendiger karakter (hogere woningdichtheid).
10.	4-E-2392, Antriol, kaya Korona, ten noorden van benzine-station	Er liggen plannen voor het vestigen van een binnenhuis architectuurzaak	Bestemming wijzigen van woongebied naar Gemengd 2	In de erfpachtakte is bepaald dat dit perceel is uitgegeven voor commerciële doeleinden. In het ROB heeft het perceel een woonbestemming. Voorgesteld wordt om in aansluiting op andere percelen aan de Kaya Korona ook hier een gemengde bestemming te leggen.
11.	Kaya Korona midden-noord		Woonbestemming van de meeste eerste lijnspercelen wijzigen naar Gemengd 2	Gezien de variëteit aan functies aan de Kaya Korona en de zichtlocaties die deze weg biedt voor bedrijvigheid, wordt voorgesteld om de meeste 1 ^e lijnspercelen die nu een woonbestemming hebben ook de bestemming Gemengd 2 te geven, om planologisch ruimte te bieden aan commerciële initiatieven aan de Kaya Korona.
12.	4-E-3175 Richting Lagun, Kaya Sabina	Blokkenfabriek Balentina	Bestemming wijzigen van Agrarisch-Kunuku naar Gemengd 7	De blokkenfabriek Balentina is al een tijd gevestigd op dit perceel dat voor dit doel het volgende doel is uitgegeven: 'voor het daarop bouwen van een bedrijf en winkelpand, kantoor, oppasserswoning, appartementen en bijbehorende faciliteiten'. Het ligt in de kunuku op een perceel van 13.210m2.
13.	2-D-10 en12 Rechts aan	Jeugdrecreatie in Open Landschap	-Maximale oppervlakte aanpassen, nu 100 m2>	De voorschriften bij de aanduiding Jeugdrecreatie blijken te beperkend te zijn. Tijdens het opstellen van het ROB was nog

	weg naar Rincon.		bebouwingspercentage van 10%. -Bouwhoogte ter plaatse van palapa is 7m i.p.v. 5m	niet bekend wat het project precies zou inhouden. Er staat inmiddels een grote palapa met een bouwhoogte van 7 m aan de wegzijde van het terrein. Voor de rest van de bebouwing blijft 5 meter van kracht. Het betreft een erg groot terrein, waarvoor het realistischer is om een bebouwingspercentage van 10% te hanteren. 100m2 is reeds overschreden.
14.	4-D-2633 4-F-569, 667,719, 1062	Caribbean Laundry Dry Cleaning Stomerij/wasserij	woonfunctie moet gewijzigd worden naar een bedrijfbestemming.	Per abuis is bij het opstellen van het ROB deze functie over het hoofd gezien. De bestemming dient gecorrigeerd te worden van woongebied 1 naar Bedrijf.
15.	Harbor Village-Eden Beach	Verblijfsrecreatie	Bouw- en goothoogte aanpassen van 15/12 meter naar 12/9 meter, ten zuiden van de grenslijn tussen 4-D-2832 en 2465	Het bouwhoogtevlak van Sunset beach is in het ROB per abuis doorgetrokken naar Eden Beach en Harbor Village. Voor Sunset Beach is een hogere bouwhoogte vastgelegd om een hotel met veel kamers mogelijk te maken en ook een accent in bouwhoogte te leggen op deze markante plek aan de rotonde. Voor de percelen van Eden Beach en Harbor Village zou de bestaande bouwhoogte van de bebouwing bestemd worden, eventueel tot uitloop naar een derde bouwlaag, conform de bouwhoogte van de rest van de hotelzone aan de kust. Dit is niet op die manier in het ROB terecht gekomen en dient alsnog gecorrigeerd te worden.
16.	Club Nautico, centrum	Nieuw hotel	Bouwhoogte corrigeren, deels 3 bouwlagen, namelijk voor het middendeel, tussen de huidige bebouwing van Club Nautico en het voormalige Kas di Nancy van der Dijs en de Freewheeler	Planet Real Estate NV heeft een bouwvergunning gekregen van appartementengebouwen van 4 bouwlagen hoog op de percelen:2614, 2556,2662, 2663, 606. Deze bouwvergunning is niet gebruikt. Er is een geheel nieuw schetsplan ingediend van een hotel van 3 bouwlagen waarvan de bouwmassa zich dichter naar de Kaya Grandi toe uitspreidt. De percelen aan de Kaya Grandi lenen zich echter niet voor een dergelijke bouwhoogte gezien het straat- en bebouwingsbeeld. Daar blijft 2 bouwlagen van kracht. Voor de gronden erachter kan wel medewerking worden verleend voor 3 bouwlagen. Eventueel gebruik van de bestaande vergunning valt onder bestaand recht.
17.	4-D- 625,626,627, 628,629,630, 1056	Nieuw hotel	Bouwhoogte corrigeren naar 3 bouwlagen ter plaatse van een gedeelte van deze percelen. Binnen de Centrubestemming ligt een	Jokaya heeft een bouwvergunning uit 1989 van 4 bouwlagen. Deze vergunning is echter nooit gebruikt. Gezien de omliggende bebouwing wordt gekenmerkt door 1 en 2 bouwlagen, is vanuit stedenbouwkundig oogpunt een maximale bouwhoogte van 3 bouwlagen gewenst. De ontwikkelaar echter wenst voor een deel

	Zeezicht, centrum		vrijstellingsmogelijkheid voor maximaal 1 extra bouwlaag, welke indien gewenst voor een gedeelte van het project gebruikt zou kunnen worden.	van de oppervlakte 4 bouwlagen te realiseren om een hotel te realiseren dat economisch haalbaar is. Aangezien een dergelijke bouwhoogte zal detoneren met de bebouwde omgeving van het historische deel van Kralendijk met haar karakteristieke kleinschaligheid, zal de toegevoegde waarde van dit project voor Bonaire onderbouwd moeten worden door de ontwikkelaar. Het Bestuurscollege heeft ervoor gekozen om in overleg te treden met de ontwikkelaar om tot planaanpassing te komen. Dit heeft geleid tot een bouwplan dat gewijzigd is qua architectuur en variaties in bouwhoogte. Het abrupte bouwhoogteverschil met de omgeving is enigszins verzacht door aan de zeezijde de bouwhoogte te verlagen naar 2 bouwlagen en te laten oplopen naar 4 bouwlagen. Aan de zijde van de Kaya Bonaire start het gebouw met 3 bouwlagen.
18.	4-E-3201 Amboina	Bestemming Maatschappelijk	Om het gebied voor zowel maatschappelijke als woondoeleinden te gebruiken is het wenselijk dit in de bestemming direct mogelijk te maken. Daartoe wordt een aanduiding 'wonen' op het perceel gelegd. Daarnaast wordt het gedeelte aan de weg bestemd tot Gemengd 1 om ruimte te bieden aan andere functies.	Dit gehele gebied heeft de bestemming Maatschappelijk gekregen omdat er plannen waren voor vestiging van een medical school, wat niet is doorgegaan. Wijziging van de bestemming is nodig om het gebied te kunnen verkavelen voor woningbouw en maatschappelijke voorzieningen samen. Op de gronden gelegen aan de weg Kaminda Yato Baku wordt vestiging van kantoren mogelijk gemaakt omdat daar behoefte aan is. Voor het gedeelte aan de weg speelt een initiatief tot vestiging van een kantoor. Om hieraan medewerking te kunnen verlenen dient de bestemming gewijzigd te worden.
19.	Esmeralda	Wonen/ verblijfsrecreatie	Bestemming corrigeren. Percelen 4-H-223 t/m234 en 4-H-315 t/m 317 bestemming Wonen. Percelen 4-H-318 t/m322 bestemming Gemengd IV.	Vanwege een gerechtelijke procedure tussen Jalan NV en Openbaar Lichaam Bonaire is ontdekt dat het OLB de bestemming niet zodanig had mogen wijzigen dat bouwmogelijkheden neergelegd in de RD agreement belemmerd worden. De bestemming Recreatie-kustzone had dan ook niet neergelegd mogen worden op dit gebied. Voorgesteld wordt om in een lijn met andere percelen in dat gebied die reeds de bestemming Wonen hebben ook de andere percelen in deze rij de bestemming Wonen te geven. Wat betreft de percelen bij de ingang van het hotelproject wordt de bestemming Gemengd IV verkozen omdat deze dan ook bij het hotelproject betrokken kunnen worden.

20.	Artikel 63 v/d voorschriften		Tekstfoutje: 'grot' moet 'boom' zijn.	
21.	4-E-174 Antriol-kaya Hernandez	Winkel	Bestemmingwijziging van Woongebied 1 naar Gemengd 2	Het betreft een bestaande situatie die niet meegenomen was in het ROB
22.	Zuidelijke punt van perceel 4-B-1 Mentor	Woon- en bedrijfsfunctie	Woonbestemming corrigeren naar Gemengd 2	Via een brief d.d.1/8/11 (nr. 2011008851) van erven Vis hebben zij de overheid geattendeerd op diverse bedrijfsactiviteiten die al vanouds op hun terrein plaatsvinden en waarvoor vergunning is verleend. Zij wensen dit terug te zien in de bestemming die aan hun terrein is gegeven. Het betreft het maken van cementblokken en autobandenreparatie, autowasserij en verkoop auto-onderdelen. Medewerking kan worden verleend voor zoverre de activiteiten passen binnen de bestemming Gemengd 2. Bovendien sluiten deze commerciële activiteiten functioneel aan bij een hoofdweg zoals Kaya Korona. Het maken van cementblokken zal niet toegestaan kunnen worden gezien de nabijheid van woonbestemmingen.
23.	6-B-56 Kaminda Sorobon-Kontiki	Uitbreiding erfpacht t.b.v. hotel	Perceel 6-B-56 bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie geven (nu bestemming Natuur)	Uit stukken is gebleken dat in het verleden (2006) reeds toestemming gegeven is voor uitgifte van dit perceel voor uitbreiding van het hotel/appartementencomplex Kontiki. Het perceel dient de bestemming Recreatie-verblijfsrecreatie te krijgen conform de rest van de hotelaccommodatie. Ondanks deze bestemming zullen bouwmogelijkheden afhangen van de uitkomsten van een MER welke verplicht is omdat het gelegen is in het Ramsargebied.
24.	10 locaties voor het aanleggen van pieren en het uitoefenen van functies daarop.	Horeca/recreatievoor zieningen t.b.v.: <ul style="list-style-type: none"> - Hato Noord - Capt. Don's Habitat - Buddy Dive - Amber Point - Locatie Green Parrot - Sunset Beach - Karel's - Divi Flamingo - Plaza - Punt Vierkant 	-Via een aanduiding 'pier' op de plankaart op een tiental locaties worden mogelijkheden voor het aanleggen van een pier en het uitoefenen van functies op deze locaties verruimd. - Aanpassing van voorschrift 48, bestemming Water-Marinepark	In het ROB ontbrak de mogelijkheid om nieuwe pieren aan te leggen, waardoor uitbreiding van recreatieve voorzieningen niet mogelijk is. Dit is uit oogpunt van de ontwikkeling van recreatieve mogelijkheden en functies op het eiland een ongewenste situatie. Daarbij dient rekening gehouden te worden met het verantwoord gebruik van het onderwaterpark en het beschermen van de natuurwaarden daarbinnen. Daarom wordt voorgesteld om de aanleg van pieren en bebouwing daarop enkel toe te staan op een beperkt aantal locaties die kunnen bijdragen aan een verruiming van de recreatieve functie op Bonaire.

25.	Locatie ten oosten van Hato, nabij put	Zendmast	-Aanduiding 'antennemast' opnemen in de bestemming -Grenscorrectie tussen bestemmingsgebieden Groen en Verkeer	In de omgeving van Hato bestaat planologisch geen mogelijkheid voor het plaatsen van zendmasten. Dit geeft problemen voor de dekking van mobiele netwerken in dit gebied van Bonaire. Daarnaast is gebleken dat de grens tussen de bestemmingsgebieden Groen en Verkeer niet correct is weergegeven.
26.	Zendmast-locaties te Subi Rincon, Belnem, Tera Cora		-Bestemming Bedrijf-Zendstation wijzigen in aanduiding 'antennemast'. -Opname aanduiding 'antennemast' in Tera Cora, nabij Ballpark Sonrisa	De zendmastlocaties te Subi-Rincon en Belnem hebben de bestemming Bedrijf-Zendstation, waarbinnen een maximale bouwhoogte van 100m geldt. Dit laatste is nooit de bedoeling geweest voor locaties in woongebieden. Voorgesteld wordt deze locaties in plaats van voornoemde bestemming op de plankaart de aanduiding 'antennemast' te geven (max. bouwhoogte 30m). Daarnaast ontbreekt een aanduiding 'antennemast' in Tera Cora waar een nieuwe zendmast gebouwd zal worden.
27.	4-H-47 te Punt Vierkant <i>Vervallen</i>			
28.	Strook grond ten westen van Kaya Pueblo te Nort Salinja	Woningen	Bestemming wijzigen van Maatschappelijk naar Woongebied 1	Gebleken is dat een strook grond ten westen van Kaya Pueblo te Nort Salinja de bestemming Maatschappelijk heeft terwijl daar gronden zijn uitgegeven voor het bouwen van woningen. Dit leidt tot het voorstel de bestemming te corrigeren.