

CONCEPT

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 actualiseren;
dat deze punten zijn genoemd en gemotiveerd in het 'Overzicht van punten 3^e actualisering van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire';
dat er uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en milieubelang geen bezwaar bestaat tegen een aanpassing van het ROB op deze punten;
dat een ontwerp van deze actualisering van tot ter inzage heeft gelegen;
dat er op ... een informatiebijeenkomst heeft plaatsgevonden waar deze actualisering is toegelicht en waar aanwezigen in de gelegenheid gesteld zijn om hun reactie te geven;
dat er tegen het ontwerp - actualiseringsbesluit wel/geen zienswijzen zijn ingediend;

Gelet op:

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

BESLUIT:

I. 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 hieronder en op de bij dit besluit behorende kaarten is aangegeven.

Kaart 01 Zendmast Subi Rincon.

Hierbij wordt op perceel 2-E-65 de aanduiding antennemast toegevoegd.

Kaart 02 Kerk Hato

Hierbij wordt de bestemming van perceel 4-D-2813 gewijzigd van Recreatie-Verblijfsrecreatie in de bestemming Maatschappelijk.

Kaart 03 Fitness centrum Hato

Hierbij wordt de bestemming van perceel 4-D-2811 gewijzigd van Recreatie-Verblijfsrecreatie naar de bestemming Gemengd I.

Kaart 04 Bedrijfspercelen Hato

Hierbij wordt voor diverse percelen de bestemming gewijzigd van Recreatie-Verblijfsrecreatie naar Gemengd I, in overeenstemming met de huidige situatie.

Kaart 05 Percelen aan de oostzijde van de Kaya Sonmontuno

Hierbij worden voor een aantal percelen de bestemmingen gewijzigd van Woongebied 1 en Bedrijf naar Gemengd 1. Op de percelen 4-E-2505 en 4-E-3221 wordt de aanduiding 'winkel' toegevoegd.

Kaart 06 Clubhuizen Kaminda Lac

Hierbij worden de bestemming van de percelen 4-G-3078, 3079 en 3080 gewijzigd van Woongebied 1 en Sport naar de bestemming Maatschappelijk.

Kaart 07 Landschappelijk wonen Seru Grandi

Hierbij wordt de aanduiding Landschappelijk wonen 2 op de bestemming Agrarisch – Kunuku van de percelen 6-A-11 en 6-C-1 gelegd.

Kaart 08 Woongebied Kaminda Lac

Hierbij wordt de bestemming van het perceel 4-G-2663 gewijzigd van Agrarisch-Kunuku naar Woongebied - Uit te werken III

Kaart 09 Noordzijde Kaya Neerlandia

Hierbij worden de bestemmingen van enkele direct ten noorden van de Kaya Neerlandia gelegen percelen gewijzigd van Woongebied 1 en Detailhandel naar Gemengd 1, waarbij op het perceel met de huidige bestemming Detailhandel en perceel 4-D-664 de aanduiding winkel toegestaan wordt toegevoegd

Kaart 10 Kunuku Arawak

Hierbij wordt de bestaande aanduiding jeugdrecreatie op het terrein van Kunuku Arawak vervangen door de aanduiding Kunuku Arawak

Kaart 11 We dare to care park

Hierbij wordt de bestemming van de percelen 4-D-2587 en 2588 gewijzigd van Maatschappelijk naar Gemengd 2

Kaart 12 Kaya Papa Cornes

Hierbij worden de bestemmingen van de percelen 4-E-1507, 4-E-1561 en 4-E-2330 en het achterliggende gebied gewijzigd van Recreatie-Verblijfsrecreatie, Recreatie-Dagrecreatie, Groen, Sport en Woongebied 1 naar Maatschappelijk met de aanduidingen wonen en sport

Kaart 13 Begraafplaats Playa Pabou

Hierbij wordt de bestemming van het perceel 4-D-3200 gewijzigd van Woongebied 1 naar Maatschappelijk-Begraafplaats

Kaart 14 Voorzieningen Kaminda Lac

Hierbij wordt de bestemming van het perceel 4-G-2531 gewijzigd van Woongebied 1 naar Gemengd 2 met de aanduiding supermarkt

Kaart 15 Kantoren Kaya Gob. N. Debrot

Hierbij wordt op het perceel 4-D-3054 de aanduiding kantoren toegestaan toegevoegd aan de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie

Kaart 16 Bedrijventerrein La Sonrisa

Hierbij wordt de bestemmingen van enkele percelen ten zuiden van de Kaminda Lac gewijzigd van Sport en Woongebied 1 naar Bedrijventerrein met een aanduiding 'categorie 1 en 2'.

Kaart 18 Bouwhoogten Kaya Grandi

Hierbij wordt de aanduiding bestaande hoogten gelegd op de gebouwen aan weerszijden van de Kaya Grandi en een hoekperceel en worden de bestaande aanduidingen van goot- en bouwhoogte verwijderd.

Kaart 19 Bedrijvenzone westzijde Kaya Internationaal

Hierbij wordt voor een aantal percelen ten westen van de Kaya Internationaal de bestemming Bedrijventerrein gewijzigd naar Gemengd 2

Kaart 20 Parkeerplaats Kaya J.M.E. Craane

Hierbij wordt voor het perceel 4-D-612 de aanduiding parkeren van de plankaart gehaald.

Kaart 21 Kaya Internationaal Plaza

Hierbij wordt de bestemming van het perceel 4-F-985 gewijzigd van Recreatie-Verblijfsrecreatie naar Gemengd 1 en wordt het bebouwingspercentage van dit perceel verhoogd van 50 naar 60%.

Kaart 22 Salina di Vlijt

Hierbij wordt de bestemming van de percelen 4-D-3178, 4-D-3180 en 4-D-3181 gewijzigd van Gemengd 1 in Groen

Kaart 23 Bedrijfsperceel ten oosten van Kaya Korona

Hierbij wordt de bestemming van perceel 4-E-1530 gewijzigd van Woongebied 1 naar Gemengd 2.

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

In artikel 3.1 onder 4 wordt na 'terreinen' het woord 'nutsvoorzieningen' toegevoegd.

Aan artikel 3.7. onder 2 wordt een nieuwe tekst toegevoegd die luidt als volgt:

Ingeval van de bouw van ecolodges geldt dat het oppervlak van een ecolodge niet groter mag zijn dan 100 m², de bouwhoogte niet hoger dan 5 meter en het aantal ecolodges per project niet meer dan 15 m bedraagt. Bij de beoordeling of er sprake is van een ecolodge wordt getoetst aan de beschrijving van een ecolodge zoals deze is opgenomen in bijlage 2 van deze voorschriften.

Bedrijventerrein

Aan artikel 17.1 wordt een nieuw lid 4 toegevoegd die luidt als volgt:

Ter plaatse van de aanduiding 'categorie 1 en 2' zijn alleen bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende bedrijvenlijst.

Het huidige lid 4 wordt vernummerd tot lid 5.

De eerste zin van artikel 17.4.1 wordt geschrapt.

Centrum

Aan artikel 19.2.1. onder a wordt een nieuwe bepaling toegevoegd die luidt als volgt:

5. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 mogen de goot- en bouwhoogte niet groter zijn dan de bestaande goot- en bouwhoogte als de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bestaande hoogten'.

Maatschappelijk

Aan artikel 33.1 onder een nieuw lid 3 toegevoegd dat luidt als volgt:

Ter plaatse van de aanduiding 'sport' zijn tevens sportvoorzieningen toegestaan.

Het huidige lid 3 wordt vernummerd tot lid 4.

Open Landschap

Artikel 40.1 onder 6 wordt ingetrokken en vervangen door de volgende bepaling:

Ter plaatse van de aanduiding 'Kunuku Arawak' zijn de gronden tevens bestemd voor sport, speel, horeca, recreatie- en culturele activiteiten waarbij overnachten en een dienstwoning zijn toegestaan.

Artikel 40.2.1 onder c wordt ingetrokken en vervangen door de volgende bepaling:

Ter plaatse van de aanduiding 'Kunuku Arawak' gelden de volgende bepalingen:

1. De totale oppervlakte van gebouwen mag ten hoogste 10% van het terrein bedragen
2. De goothoogte van een dienstwoning bedraagt ten hoogste 3 m
3. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 6 m, met uitzondering van een palapa die een bouwhoogte van 7 m mag hebben
4. De oppervlakte van een dienstwoning bedraagt ten hoogste 350 m²

Recreatie – Verblifsrecreatie

Aan artikel 43.1 wordt een nieuw lid 5 toegevoegd dat luidt als volgt:

Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is ook een kantoor toegestaan. Het kantoor moet ten dienste staan van en een directe relatie hebben met de recreatie-eenheden.

Verkeer

Aan artikel 45.2.2 worden de volgende zinnen toegevoegd. De bouwhoogte van antennemasten mag ten hoogste 30 m. bedragen. Antennemasten mogen alleen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'antennemast'.

Woongebied I

Aan artikel 52.2.1 wordt onder j een nieuwe bepaling toegevoegd die luidt als volgt:

Ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' zijn antennemasten toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 30 m.'

Het huidige onder j. wordt vernummerd tot 'k'.

Woongebied II

Aan artikel 53.2.1 wordt onder f een nieuwe bepaling toegevoegd die luidt als volgt:

Ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' zijn antennemasten toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 30 m.'

Het huidige onder f. wordt vernummerd tot 'g'.

Algemeen vrijstellingsvoorschrift

Aan artikel 70 wordt de volgende bepaling toegevoegd:

Het Bestuurscollege is tevens bevoegd om vrijstelling te verlenen van alle bouw- en gebruiksvoorschriften voor bouwwerken die een recreatieve functie ondersteunen, zoals palapa's, toiletgebouwen, opberg ruimten, vulstations e.d., mits deze bouwwerken geen grotere oppervlakte dan 25 m² hebben en geen grotere bouwhoogte dan 4 m.

Deze vrijstelling kan alleen worden verleend als is aangetoond dat hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie
- de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden
- de verkeersveiligheid
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

II. Het volgende overgangsrecht van toepassing te verklaren op deze herziening:

Bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van deze herziening van het ROB aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het ROB, mag mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaren na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.
- b. Het bestuurscollege kan eenmalig vrijstelling verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%
- c. Het onder a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van deze herziening, maar zijn gebouwd zonder vergunning.

Gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van deze herziening en hiermee in strijd is mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met de herziening strijdige gebruik te veranderen in een ander met de herziening strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik als bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van deze herziening voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.