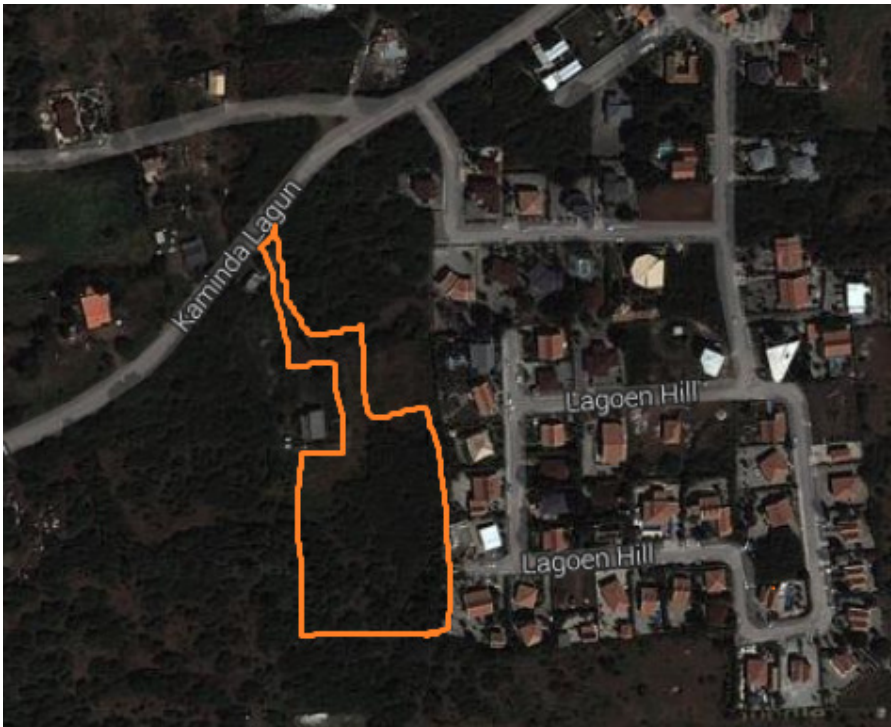


## **Toelichting Uitwerkingsplan Kura Boneriano**

### **1. Aanleiding**

Dit uitwerkingsplan wordt opgesteld om medewerking te kunnen verlenen aan het bij het bestuurscollege ingediende verkavelingsplan Kura Boneriano van de heer Curvin George te Kralendijk.

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



**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 3'.

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 Curvin George heeft betrekking op de realisatie van een woongebied van 8 woningen, gelegen rondom een “groen hart” van de wijk.

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

In bijlage 1 is een indicatieve verkavelingschets opgenomen.

Deze vormt de basis voor dit uitwerkingsplan.

#### **3.1. Uiterwerkingsregels**

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.

#### **3.2. Uiterwerkingsregels 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.

#### **3.3. 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.

“Kura Boneriano” is een woonwijk waar innovatie wordt gestimuleerd. Het land wordt beschikbaar gesteld voor mensen die samen de passie delen of willen leren delen met betrekking tot tuinbouw. In het midden van de wijk is er een “groen” hart. Het groen hart kan een ontmoetingsplaats zijn, een plaats waar innovatie plaats vindt, een plaats waar kennisoverdracht plaatsvindt, een plek voor cultuur en een plek voor micro-economie (economische activiteit op kleine schaal). Dit kan in de vorm van een grote greenhouse. Het groene hart is ook de uitgewezen plek voor uitwisseling van groenten en fruit die door bewoners zijn gekweekt in de vorm van een mini kunukero markt. Het innoverende in deze zal zijn het proberen te kweken van exotische vruchten en of planten met behulp van moderne apparatuur die dit kan bewerkstelligen. Het belangrijkste is dat er sprake is van zelfredzaamheid van “het groene hart”. Het is een lokaal initiatief dat een brug bouwt tussen moderne technieken en de charme van vroegere tijden. Dit project vormt een raamwerk waarin fasering van de visie staat omschreven waardoor het eindproduct zelfredzaam wordt op den duur.

### **4. Plankaart en voorschriften**

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

Op de plankaart zijn drie bestemmingen aangegeven: 'Wonen, ' Verblijfsgebied' en

Maatschappelijk.

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

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 40 % van de kavel grootte.

Per kavel is 1 woning toegestaan, het bouwen van een appartement is niet toegestaan.

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.

## **5. 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-uitwerkingsplan ingediend.



## HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

### Artikel 1: Begrippen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan: het uitwerkingsplan;

Kura Bonairiano

2. aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de voorschriften, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

3. bebouwing:

een of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

4. bebouwingspercentage:

een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein of kavel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

5. bestaand gebruik (functie):

gebruik (functie) dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het voorbereidingsbesluit, gebruik (functie) dat daarna is ontstaan op basis van een besluit van het Bestuurscollege en het gebruik/functie dat nog op basis van een besluit kan worden gerealiseerd;

6. bestaande situatie:

bestaande bouwwerken in combinatie met bestaand gebruik (functie);

7. bestemmingsgrens: de grens van het bestemmingsvlak;

8. bestemmingsvlak: een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

9. bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

10. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

11. erfgrens:

een grens van een kavel;

12. gebouw;

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

13. kavel;

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de voorschriften, een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

14. normaal onderhoud;

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

15. peil;

indien op een kavel wordt gebouwd:

- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- bij een geaccidenteerd terrein: de gemiddelde hoogte van het terrein

## **Artikel 2: Wijze van meten**

### **2.1. Meetvoorschriften**

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten

1. de dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
2. de goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
3. de inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
4. de bouwhoogte van een bouwwerk (nokhoogte):  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
5. de oppervlakte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
6. de afstand tot de perceelgrens: de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de perceelgrens;

## **2.2 Meetverschil ondergrond**

Bij toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen binnen bestemmingsvlakken, worden afwijkingen ten gevolge van meetverschillen buiten beschouwing gelaten, mits dat meetverschil, mede gelet op de aard en omvang van hierdoor toegelaten of toe te laten (bouw)werken of werkzaamheden, als van zeer beperkte betekenis moet worden aangemerkt.

Onder een meetverschil wordt verstaan:

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmingsgrens.



## **HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN**

### **Artikel 3: Verblijfsgebied**

#### 3.1. Bestemmingsomschrijving

De gronden met de bestemming 'Verblijfsgebied' zijn bestemd voor wegen, paden, groenvoorzieningen, waterlopen, waterpartijen, verhardingen, parkeervoorzieningen, voetpaden, fietspaden, bermen en nutsvoorzieningen.

#### 3.2. Bouwvoorschriften

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

##### 3.2.1. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouwen, mag niet meer bedragen dan 2.0 meter.

#### 3.3. 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.

### **Artikel 4: Wonen**

#### 4.1. Bestemmingsomschrijving

1. De gronden met de bestemming Wonen zijn bestemd voor woningen in een woonomgeving en de tot een dergelijk woongebied behorende paden, erven, tuinen, groenvoorzieningen, landschappelijke zones, waterlopen en parkeervoorzieningen;

2. Binnen een woning 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 50 m<sup>2</sup>, De beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat en mogen niet leiden tot een verkeersaantrekkende werking die overlast geeft. Het beroep of bedrijf moet worden uitgeoefend door de bewoner;

#### 4.2. Bouwvoorschriften

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

##### 4.2.1. Gebouwen

- a. per kavel is een woning toegestaan;
- b. het aantal woningen binnen het plangebied mag niet meer dan 8 bedragen;
- c. een woning mag:
  - 1. een goothoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m) aangegeven goothoogte;
  - 2. een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
  - 3. op niet minder dan 3 meter van de zijdelingse erfgrens, op 3 meter van een achtererfgrens en op niet minder dan 5 meter van een voorgrens worden gebouwd
  - 4. niet groter zijn dan 40% van de totale kavel grootte;
- d. het totale oppervlak van losstaande gebouwen bij een woning mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup> waarbij de totale vloeroppervlakte van de woning en bijgebouw de maximale bebouwing percentage van 40% van de kavel grootte niet overschrijd.
- e. losstaande gebouwen bij een woning mogen geen grotere bouwhoogte hebben dan 4.5 meter

#### 4.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Een terreinafscheiding mag:

- een bouwhoogte van maximaal 2 meter hebben als deze zich aan de achterzijde van de woning bevindt;
- een bouwhoogte van maximaal 2 meter hebben als deze zich naast de woning bevindt en niet dicht bij een weg komt dan de naar de weg gekeerde gevels van de woning of het verlengde van deze gevels;
- een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter hebben als deze zich tussen een weg en de gevels van een woning of het verlengde hiervan bevindt;

#### 4.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

##### 4.3.1 Voorwaarden

Vrijstelling van de bouwvoorschriften kan alleen door het Bestuurscollege verleent worden. Dit laatste als het geen gevolgen heeft voor de veiligheid en de welstandbepalingen. Zij kan dit alleen doen, als zij van mening is dat dit in verband met de hoogteverschillen noodzakelijk is om bebouwing op een kavel mogelijk te maken.

#### 4.4. Aanlegvergunning

Het is zonder vergunning van het Bestuurscollege niet toegestaan cactussen en bomen met een stamotrek van meer dan 65 centimeter, gemeten op 1.30 meter boven het maaiveld, te kappen. Het bestuurscollege kan deze vergunning alleen verlenen als het kappen noodzakelijk is voor een doelmatig gebruik van een kavel en het kappen de landschappelijke inpassing van het woongebied niet negatief beïnvloedt.

### **Artikel 5: Maatschappelijk**

#### 5.5.1 Bestemmingsomschrijving

1. De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van sociaal, maatschappelijke, culturele, religieuze en educatieve voorzieningen;
2. Naast de hiervoor genoemde gebouwen, zijn ook de bij deze gebouwen behorende voorzieningen toegestaan. Dit zijn paden, groenvoorzieningen, waterlopen, waterpartijen, verhardingen, tuinen, parkeervoorzieningen, terreinen en nutsvoorzieningen.

#### 5.5.2 Bouwvoorschriften

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

Gebouwen

a. Een gebouw mag:

1. een goothoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m) aangegeven goothoogte;
2. een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
3. alleen met een kap worden gebouwd, waarvan de minimale dakhelling 15 graden en de maximale dakhelling 60 graden bedraagt;
4. op niet minder dan 3 meter van de zijdelings erfgrens of Achtererfgrens worden gebouwd en op niet minder dan 5 meter van een voorerfgrens 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.

## HOOFDSTUK 3 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

### **Artikel 6: Anti-dubbeltelvoorschrift**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### **Artikel 7: Algemeen vrijstellingsvoorschrift**

Het Bestuurscollege is bevoegd om tot maximaal 10% vrijstelling te verlenen van de in deze voorschriften voorkomende maten, afstanden, oppervlaktes en percentages indien dit uit een oogpunt van welstand of bouwtechniek wenselijk is.

### **Artikel 8: Parkeren**

Het Bestuurscollege kan pas een bouwvergunning verlenen nadat door de initiatiefnemer is aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het Bestuurscollege kan vrijstelling verlenen van de aanleg van voldoende parkeerplaatsen indien in de directe nabijheid voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

### **Artikel 9: Algemene gebruiksvoorschriften**

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.

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen en stalling van containers anders dan ingevolge een bestemming is toegelaten;
- b. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van containers voor een periode langer dan ben jaar;
- c. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin, voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen
- e. het niet waterdoorlatend verhardten van een terrein voor meer dan 65%

## **HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTVOORSCHRIFTEN**

### **Artikel 10: Overgangsrecht bouwwerken**

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, 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 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het Bestuurscollege kan eenmalig vrijstelling verlenen van sublid a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10 %.
- c. Sublid a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning.

### **Artikel 11: Slotvoorschrift**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:  
Voorschriften van het Uitwerkingsplan Kura Bonairiano.