

ONTWERP BESLUIT 7^e HERZIENING ROB

OPENBAAR LICHAAM BONAIRE

Eilandsbesluit van _____, no.
(archiefr. _____)

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 locaties en onderwerpen te actualiseren;

dat deze locaties en onderwerpen zijn genoemd en gemotiveerd in het betreffende BC-advies en in de Toelichting op de 7^e herziening;

dat er uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en milieubelang geen bezwaar bestaat tegen een aanpassing van het ROB op de aangegeven onderdelen;

dat een ontwerp van deze actualisering van het ROB 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 - herzieningsbesluit wel/geen bezwaren zijn ingediend;

Gelet op:

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

BESLUIT:

I. Het ten behoeve van de onderhavige herziening opgestelde verslag ex artikel 8 van de Wet grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning BES vast te stellen;

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

1.1.1. Plankaarten

De plankaarten van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire (ROB) van het openbaar lichaam Bonaire worden herzien op de wijze zoals hieronder en op de bij dit besluit behorende kaarten is aangegeven.

Kaart 01 E.E.G. Bulevar ter hoogte van Belnem Zuid
Hierbij wordt op de betreffende gronden de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid – Recreatie Verblijfsrecreatie' gelegd

Kaart 02 Perceel 4-F-1408:
Hierbij wordt de bestemming Water - Saliña van het betreffende perceel gewijzigd in de bestemmingen Gemengd - I en Waterberging

Kaart 03
Kaya Nikiboko Zuid (4-G-615, 4-G-1080 en 4-G-1061)
Hierbij wordt de bestemming Woongebied I van de betreffende percelen gewijzigd in de bestemming Gemengd - I
Kaya Nikiboko Zuid (4-G-1082)
Hierbij wordt de aanduiding 'winkel' op het betreffende perceel gelegd.
Kaya Nikiboko Zuid (perceel ten zuiden van 4-G-1082)
Hierbij wordt de bestemming Woongebied - I van het betreffende perceel gewijzigd in de bestemming Verkeer

Kaart 04a Lighthouse beachresort.
Hierbij wordt op de betreffende percelen de aanduiding 'wonen' gelegd.
Kaart 04b Watervilla's (voorheen Bahia), Waterlands Village en Ocean Breeze
Hierbij wordt op de betreffende percelen de aanduiding 'wonen' gelegd.

Kaart 05 Kaminda Gurubu (perceel 4-B-77)
Hierbij wordt de bestemming Agrarisch - Kunuku van het betreffende perceel gewijzigd in de bestemming Woongebied - Landschappelijk 2

Kaart 06 Kaya Papa Cornes (perceel 4-E-2985)
Hierbij wordt de bestemming Woongebied - I van het betreffende perceel gewijzigd in Gemengd - I

Kaart 07 Kaya Zephyr 2 (perceel 4-D-451)
Hierbij wordt de bestemming Woongebied - I van het betreffende perceel gewijzigd in Gemengd - I

1.1.2. Voorschriften

De voorschriften van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire (ROB) van het openbaar lichaam Bonaire worden herzien op de wijze zoals hierna is weergegeven.

1. Artikel 39 (Natuur)

Aan artikel 39 wordt onder vernummering van de overige leden een nieuw sublid 39.5.3 toegevoegd, dat luidt als volgt:

39.5.3 Recreatie-Verblijfsrecreatie

Het Bestuurscollege kan ter plaatse van de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid Recreatie - Verblijfsrecreatie' de bestemming wijzigen in de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie. De wijziging kan alleen plaatsvinden indien het initiatief naar aanleiding waarvan de bestemming wordt gewijzigd financieel-economisch uitvoerbaar is. Bovendien moet uit een natuuronderzoek blijken dat het initiatief geen schade toebrengt aan de landschappelijke- en de natuurwaarden en de kwaliteiten van de betreffende gronden en van het aangrenzende natuurgebied. Tevens dient aangegeven te worden in hoeverre er ter plaatse (waardevolle) grotten aanwezig zijn en zo ja, op welke wijze hiermee dient te worden omgegaan. Na de wijziging zijn de voorschriften van artikel 43 van toepassing. Het Bestuurscollege is bevoegd om de voorschriften van artikel 43 te wijzigen, indien de resultaten van de onderzoeken daartoe aanleiding geven.

2. Nieuw artikel 55a (Woongebied - Landschappelijk 2)

Na artikel 55 wordt een nieuw artikel 55a toegevoegd dat luidt als volgt:

Artikel 55a Woongebied - Landschappelijk 2

55a.1 Bestemmingsomschrijving

1. De gronden met de bestemming 'Woongebied - Landschappelijk 2' zijn bestemd voor woningen in een landschappelijke omgeving, alsmede voor het opvangen, het bergen en het afvoeren van water.

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 m². De beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat en niet leiden tot een verkeersaantrekkende werking die overlast geeft. Het beroep of bedrijf moet worden uitgeoefend door de bewoner.

3. Een woonomgeving als hier bedoeld bestaat uit meer dan de hiervoor genoemde gebouwen. Bij een landschappelijk woongebied behoren ook

wegen, paden, groenvoorzieningen, waterlopen, parken, verhardingen, terreinen, tuinen, bos, natuur, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen. Deze zijn dan ook toegestaan binnen de bestemming Woongebied - Landschappelijk 2.

55a.2 Bouwverbod

In verband met de opvangen, de berging en de afvoer van (regen)water en met de landschappelijke kwaliteiten van de gronden en de directe omgeving, is het verboden op de gronden te bouwen, tenzij het Bestuurscollege op basis van artikel 55a.3 een vrijstelling van dit verbod heeft verleend.

55a.3 Vrijstelling van het bouwverbod

Het Bestuurscollege kan vrijstelling verlenen van het hiervoor genoemde bouwverbod en bouwwerken die voldoen aan artikel 55a.4 toestaan, indien:

- uit onderzoek blijkt dat de te realiseren bouwwerken geen afbreuk doen aan het opvangen, het bergen en het afvoeren van (regen)water en aan de landschappelijke kwaliteiten
- uit een terreininrichtingsplan blijkt dat de terreininrichting geen afbreuk doet aan het opvangen, het bergen en het afvoeren van (regen)water en aan de landschappelijke kwaliteiten

Het Bestuurscollege is bevoegd om met het oog op het opvangen, het bergen en het afvoeren van (regen)water en op de landschappelijke kwaliteiten van het perceel en de directe omgeving voorschriften aan de vrijstelling te verbinden ten aanzien van de ligging en de omvang van de kavels, de situering van de woningen op de kavels en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Deze voorschriften zijn aanvullend op de bouwvoorschriften van artikel 55a.4, of komen daarvoor in de plaats indien de voorschriften van de vrijstelling in strijd zijn met de bouwvoorschriften van artikel 55a.4.

55a.4 Bouwvoorschriften

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Woongebied - Landschappelijk 2' is aan een aantal voorschriften verbonden. Dit zijn:

55a.4.1 Woningen

a. Per kavel is 1 woning toegestaan

b. 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 25 meter van een andere woning worden gebouwd;
4. op niet minder dan 10 meter van een erfgrans worden gebouwd;

5. worden voorzien van losstaande bij de woning behorende gebouwen met een totaal maximale oppervlakte van 30 m².
- c. Het aantal woningen mag niet meer dan 55 bedragen.

55a.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Een terreinafscheiding mag:
 1. een bouwhoogte van maximaal 2 meter hebben als deze zich aan de achterzijde van een woning bevindt;
 2. 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 een woning, of het verlengde van deze gevels;
 3. 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.
- b. Een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, anders dan een terreinafscheiding, mag een bouwhoogte van maximaal 5 meter hebben

55a.5 Aanlegvergunning

55a.5.1 Activiteiten

Sommige activiteiten mogen, gelet op de aanwezige waarden en kwaliteiten, niet worden verricht zonder vergunning van het Bestuurscollege. Het betreft hier de volgende activiteiten:

- a. het ophogen, afgraven of egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verrichten van werkzaamheden die gevolgen kunnen hebben voor het opvangen, het bergen en het afvoeren van water;
- d. het aanleggen en verharderen van wegen en paden.

55a.5.2 Voorwaarden

Het Bestuurscollege kan deze vergunning alleen verlenen als de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het opvangen, het bergen en het afvoeren van water, alsmede de landschappelijke kwaliteiten.

55a.5.3 Normaal onderhoud

Voor het verrichten van normaal onderhoud is geen vergunning van het Bestuurscollege nodig.

55a.6 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.

3. Artikel 42 (Recreatie - Kustzone)

Aan artikel 42 (Recreatie - Kustzone) wordt onder vernummering van de overige leden een nieuw lid 42.3 toegevoegd dat luidt als volgt:

42.3 Aanlegvergunning

42.3.1 Activiteiten

Sommige activiteiten mogen met het oog op de waarden en kwaliteiten van het Marinepark niet worden verricht zonder vergunning van het Bestuurscollege. Het betreft hier de volgende activiteiten:

- a. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het beschadigen, verwijderen of vernietigen van natuurlijke vegetatie, anders dan ten behoeve van het onderhoud van wegen en paden of de uitoefening van traditionele landbouw;
- c. het aanleggen van wegen, kaden, kanalen, dammen of andere werkzaamheden;
- d. het sorteren van afval;
- e. het verstoren van de waterhuishouding;
- f. het aanleggen van open vuren.

42.3.2 Voorwaarden

Het Bestuurscollege kan deze vergunning alleen verlenen als de waarden en de kwaliteiten van het Marinepark door de activiteiten niet worden aangetast.

42.3.3 Normaal onderhoud

Voor het verrichten van normaal onderhoud is geen vergunning van het Bestuurscollege nodig.

4. Artikel 71 (Algemene aanlegvergunningvoorschriften)

In lid 71.1 worden na het woord 'verboden' de volgende woorden toegevoegd 'zonder vergunning van het Bestuurscollege'.

5. Artikel 3 (Agrarisch - Kunuku)

Aan lid 3.2.1. wordt een nieuw sublid h toegevoegd dat luidt als volgt:

h. 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 m². De beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat en niet leiden tot een verkeersaantrekkende werking die overlast geeft. Het beroep of bedrijf moet worden uitgeoefend door de bewoner.

6. Artikel 43 (Recreatie - Verblijfsrecreatie)

Aan sublid 3 van lid 43.1 wordt het volgende toegevoegd:

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 m². De beroeps- en bedrijfsmatige

activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat en niet leiden tot een verkeersaantrekkende werking die overlast geeft. Het beroep of bedrijf moet worden uitgeoefend door de bewoner. Deze bepaling is niet van toepassing op woningen gelegen op de terreinen Watervilla's (voorheen Bahia), Waterlands Village en Ocean Breeze. Hier is geen beroep of bedrijf aan huis toegestaan.

III. 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.

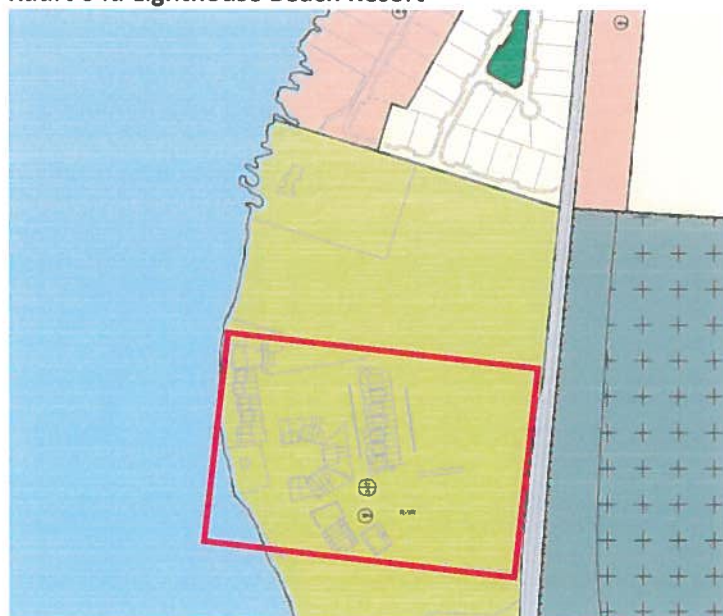
Gebruik

- 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.

Kaart 03 Diverse percelen Kaya Nikiboko Zuid

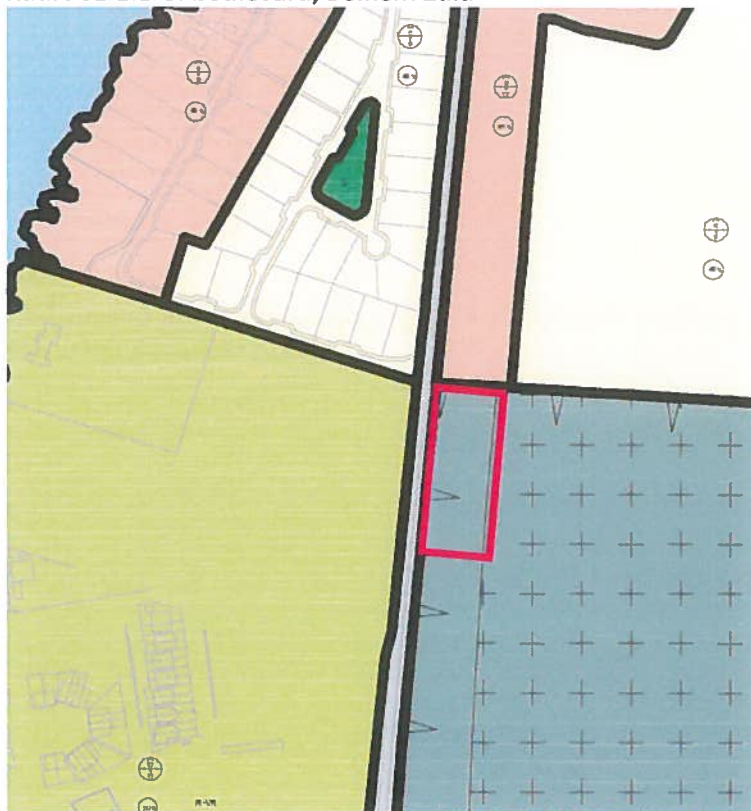


Kaart 04a Lighthouse Beach Resort

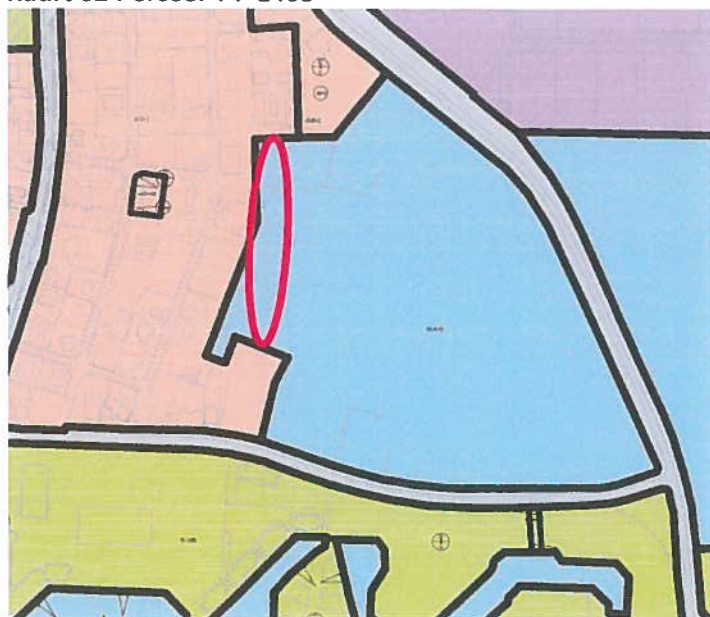


Kaarten behorende bij de 7e herziening van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire

Kaart 01 E.E.G. boulevard, Belnem Zuid



Kaart 02 Perceel 4-F-1408

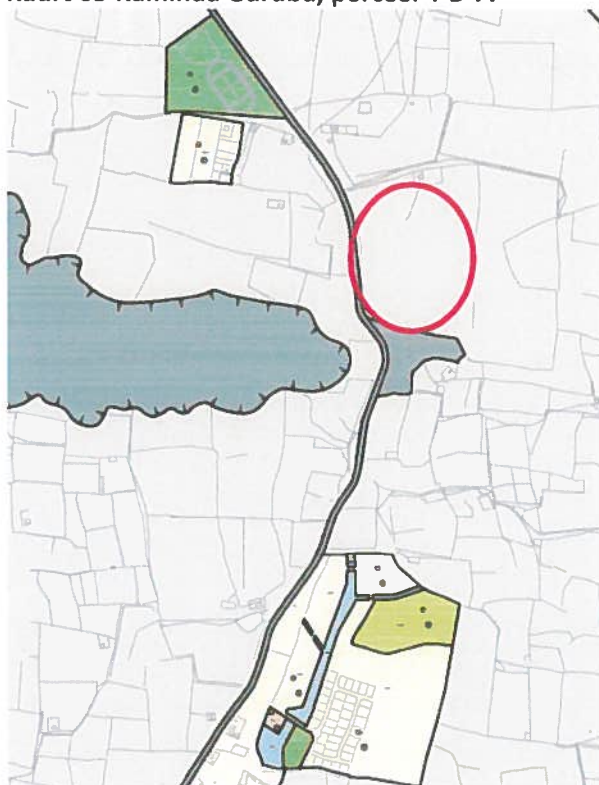


Kaarten behorende bij de 7e herziening van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire

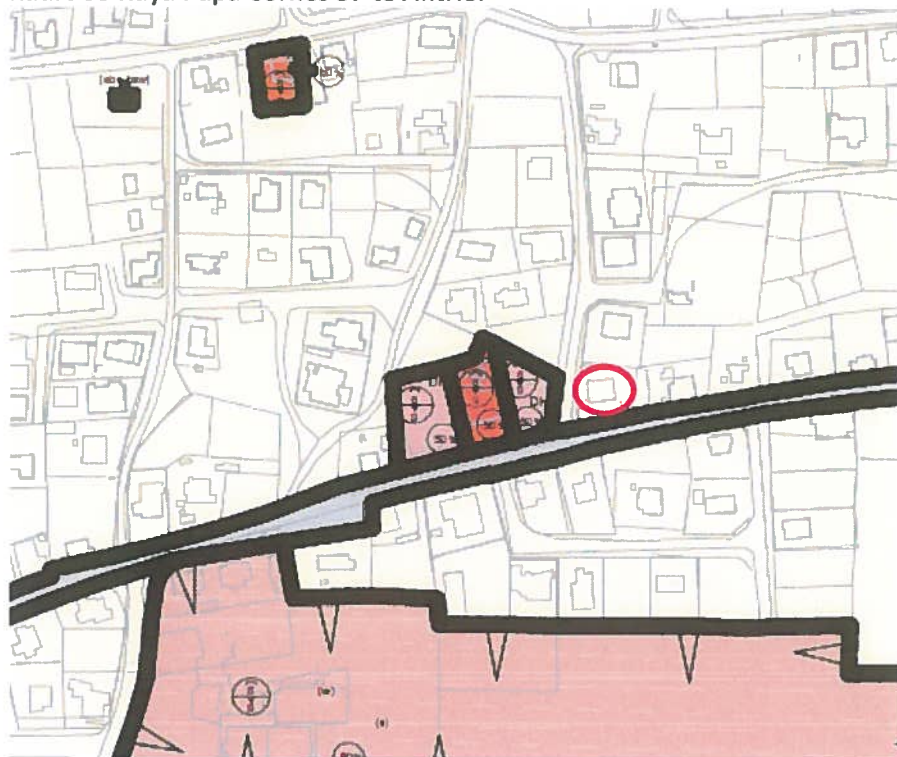
Kaart 04b Watervilla's (voorheen Bahia), Waterlands Village en Ocean Breeze



Kaart 05 Kaminda Gurubu, perceel 4-B-77



Kaart 06 Kaya Papa Cornes 37 te Antriol



Kaart 07 Kaya Zephyr 2 te Playa Pabou



Verslag ex. artikel 8, derde lid, Wet grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning BES behorende bij de zevende (gedeeltelijke) herziening van het Ruimtelijke Ontwikkelingsplan Bonaire (ROB)

Het op 8 oktober 2010 vastgestelde ROB heeft als doel om de ruimtelijke kwaliteiten die Bonaire heeft en de identiteit die Bonaire enig in zijn soort maakt, vast te leggen en ervoor te zorgen dat nieuwe ontwikkelingen deze waarden en kwaliteiten niet aantasten. Daarbij geldt als uitgangspunt dat het onderhavige ROB gebaseerd is op de situatie ten tijde van de vaststelling, maar dat dit ruimte biedt aan gewenste toekomstige ontwikkelingen. Ingevolge de in hoofdstuk 3 ROB opgenomen beleidsmatige uitgangspunten kiest Bonaire voor een ruimtelijk ordeningsbeleid gericht op de versterking van de ruimtelijke waarden en de kwaliteiten en het bevorderen van de sociale cohesie. Naast het beschermen van de waarden en de kwaliteiten van Bonaire, zoals het landschap, de natuur, waaronder de flora en fauna en de kustlijn, de identiteit en de cultuurhistorie geldt daarbij onder meer als uitgangspunt het mogelijk maken van nieuwe woningbouw, nieuwe detailhandel en bedrijfsmatige ontwikkelingen op locaties en op een wijze die verantwoord is en past binnen het landschap en de identiteit van Bonaire.

In deze zevende herziening wordt een aantal (nieuwe) ontwikkelingen die ruimtelijk en functioneel passend zijn verankerd in het ROB. Ook zal er een aantal wijzigingen aangebracht worden die van meer generieke aard zijn. Deze strekken tot een bescherming van bestaande kwaliteiten en waarden.

De eilandsraad van Bonaire is voornemens om de zevende herziening van het ROB vast te stellen. Daartoe vereist bovengenoemd wetsartikel dat dit verslag wordt opgesteld betreffende de verwezenlijking van de doelstellingen, beleidsaspecten en richtlijnen van het plan, de gedeelten van het plan welke nog geldig en van kracht zijn, alsmede de gedeelten welke herziening behoeven, tezamen met de aanbevolen herziening daarvan.

Ten aanzien van de verwezenlijking van de doelstellingen, beleidsaspecten en richtlijnen van het ROB is vermeldenswaard dat conform de hierboven genoemde uitgangspunten een ruimtelijk beleid wordt gevoerd, waarbij steeds per concrete situatie een belangenafweging wordt gemaakt tussen enerzijds het beschermen van waarden en de kwaliteit van Bonaire en anderzijds het bevorderen van nieuwe ontwikkelingen. In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat het ROB de afgelopen jaren een belangrijke bijdrage heeft geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van Bonaire. Initiatieven worden aan het ROB getoetst en geweigerd indien deze hiermee in strijd zijn en niet leiden tot een goede ruimtelijke ordening. De zevende (gedeeltelijke) herziening van het ROB maakt hierop geen inbreuk.

De zevende herziening past volledig in het in het ROB geformuleerde beleid en daarmee samenhangende uitgangspunten. De herziening is gericht op het op een verantwoorde wijze mogelijk maken van (nieuwe) ontwikkelingen en op het aantrekkelijk maken en houden van Bonaire voor de inwoners van Bonaire en de recreanten en toeristen. De zevende herziening leidt niet tot een wijziging van beleid. De zevende herziening betreft een nadere invulling van de in het ROB genoemde uitgangspunten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de Toelichting op de zevende herziening van het ROB.

Door de zevende herziening worden geen waarden en kwaliteiten aangetast. Sterker, de zevende herziening zorgt er juist voor dat de flora en fauna in bijvoorbeeld de gebieden met bestemming kustzone extra wordt beschermd. Daar waar mogelijk waarden worden aangetast, bevat de zevende herziening instrumenten (bv bouwverbod, wijziging) om juist dat te voorkomen. De herziening is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Het ROB kan dan ook geldig blijven en slechts op de in de zevende herziening van het ROB genoemde punten worden herzien. Een volledige heroverweging van het beleid en van het ROB vindt plaats in het kader van een algehele herziening van het ROB. Deze staat voor het jaar 2016 gepland.

TOELICHTING 7^e HERZIENING ROB

1. Inhoudelijke toelichting op de herzieningspunten

De 7^e herziening van het ROB heeft betrekking op de volgende initiatieven c.q. onderwerpen.

1. Wijzigingsbevoegdheid terrein gelegen aan de E.E.G. Bulevar ter hoogte van Belnem Zuid
2. Perceel 4-F-1408 bij salina di Martin
3. Functiewijzigingen diverse percelen Kaya Nikiboko Zuid (4-G-615, 4-G-1080, 4-G-1061, 4-G-1082 en ten zuiden van 4-G-1082)
4. Wonen binnen de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie' diverse locaties
5. Woningbouw Nos Kunuku Kaminda Gurubu, (4-B-77)
6. Aanlegvergunningen stelsel kustzone
7. Beroep of bedrijf aan huis binnen bestemming Agrarisch – Kunuku
8. Kapsalon/beautysalon Kaya Papa Cornes 37 (4-E-2985)
9. Verblijfsrecreatie Kaya Zephyr 2 (4-D-451)

De betreffende percelen zijn aangegeven op bijgevoegde kaartjes.

Ad 1. E.E.G. Bulevar ter hoogte van Belnem Zuid: opnemen wijzigingsbevoegdheid in bestemming Natuur

Voor een strook grond gelegen langs de E.E.G. Bulevar ter hoogte van Belnem Zuid wordt de mogelijkheid voorgelegd om een initiatiefnemer te compenseren. Deze initiatiefnemer had per brief d.d. 14 november 2012 een optie van 3 maanden gekregen op een terrein van ca. 5930m² voor de bouw van een appartementencomplex in Belnem Zuid aan de E.E.G. Bulevard. Hij heeft binnen de termijn van de optie zijn stukken ingediend voor een hotelproject genaamd African Dream. Gebleken is echter dat een groot deel van terrein niet meer beschikbaar was, doordat het terrein eerder ook aan een andere partij was aangeboden die inmiddels de aanbidding had geaccepteerd. Hierdoor kon de initiatiefnemer van African Dream zijn plannen niet tot uitvoering brengen.

Deze ongunstige samenloop van omstandigheden heeft er toe geleid dat initiatiefnemer een vervangend terrein verwacht van de overheid. Hem is een terrein in Hato aangeboden, maar daar heeft hij geen interesse in. Hij wil een vergelijkbaar terrein in Belnem. Aan deze wens kan alleen medewerking worden verleend indien er een bestemmingswijziging plaatsvindt. Onderhavig voorstel voorziet hier in. Voorgesteld wordt om een strook grond ten zuiden van het perceel dat hij eerst in optie had, ter beschikking te stellen voor zijn project. De strook grond is gelegen langs de E.E.G. Bulevar. De gronden sluiten aan op gronden met een verblijfsrecreatieve functie aan de westkant van de E.E.G.-Bulevar en gronden met de bestemming Gemengd - IV (wonen en recreatie) aan de noordkant. Het veranderen van de bestemming sluit ruimtelijk en functioneel aan bij de westkant van de weg.

De gronden hebben thans de bestemming Natuur en zijn aangewezen als eilandelijk natuurgebied. De strook waarvan de bestemming wijzigt, heeft een breedte van circa 50 meter (conform diepte van de percelen ten noorden ervan) en een lengte van circa 120 meter. De strook valt voor een klein deel binnen het gebied met de aanduiding 'waarde-Kueba'. Het is niet bekend of de gronden, die deel uit maken van een groot gebied met bestemming Natuur, op deze specifieke locatie bijzondere natuurwaarden hebben. Voordat de bestemming definitief kan worden gewijzigd, moet dit onderzocht worden. Ook moet onderzocht worden in hoeverre er groten aanwezig zijn op het perceel. Initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het uitvoeren van deze onderzoeken.

Voorgesteld wordt voor deze strook grond een wijzigingsbevoegdheid op te nemen binnen de bestemming Natuur. Met deze wijzigingsbevoegdheid krijgt het Bestuurscollege de bevoegdheid de bestemming ter plaatse te wijzigen ten behoeve van Recreatie-Verblijfsrecreatie. De wijziging kan alleen plaatsvinden indien het initiatief financieel-economisch uitvoerbaar is. Bovendien moet uit een natuuronderzoek blijken dat het initiatief geen schade toebrengt aan de landschappelijke- en natuurwaarden en kwaliteiten van de betreffende gronden en het omringend natuurgebied en dient aangegeven te worden in hoeverre er ter plaatse (waardevolle) groten aanwezig zijn. Pas nadat deze duidelijkheid is verkregen, kan medewerking worden verleend aan de wijziging van de strook grond.

Ad 2 Perceel 4-F-1408: Wijzigen bestemming Water-saliña in bestemming Gemengd - I en dubbelbestemming Waterberging.

In navolging van BC besluit met kenmerk 2015003749 dient een grondruil plaats te vinden in verband met de uitgifte van een perceel dat gelegen is in Saliña di Martin (Kaya International). Het perceel (4-F-991) is in het verleden uitgegeven ten behoeve van een autoverhuurbedrijf en appartementen maar bevindt zich in het diepste gedeelte van de Saliña. Om deze reden is met initiatiefnemer overeengekomen dat een perceel aan de andere kant van de saliña (aan de kant van Kaya Finlandia) aan hem beschikbaar wordt gesteld. In verband met deze grondruil, moet de bestemming ter plaatse van de uitgifte gewijzigd te worden.

Het nieuwe perceel is gelegen in de bestemming 'Water-Saliña'. Om het bouwplan mogelijk te maken, moet de bestemming van het perceel worden gewijzigd in Gemengd I. Gelet op de huidige waterbergende functie van het terrein, dient de dubbelbestemming 'Waterberging' op het terrein te worden gelegd. Dit houdt in dat er pas op het perceel gebouwd mag worden nadat is aangetoond dat de bebouwing en de terreininrichting geen negatieve invloed hebben op de waterbergende functie van het gebied. Verzoeker wordt dus door de dubbelbestemming in staat gesteld invulling te geven aan het door hem beoogde gebruik van de nieuwe grond, maar is daarbij wel verplicht nader te onderzoeken op welke wijze hij zijn activiteiten moet organiseren en zijn bouwwerken moet plaatsen om te voorkomen dat in strijd gehandeld wordt met de dubbelbestemming Waterberging. Pas wanneer is aangetoond dat de gebouwen of bouwwerken geen afbreuk doen aan de waterbergende functie, kan het bouwverbod worden opgeheven.

Ad 3 Diverse percelen gelegen aan de Kaya Nikiboko Zuid (4-G-615, 4-G-1080 en 4-G-1061: wijzigen bestemming Woongebied - I in Gemengd - I, 4-G-1082: toevoegen aanduiding 'winkel') en perceel ten zuiden van 4-G-1082 (wijzigen bestemming Woongebied - I in Verkeer).

Percelen 4-G-615, 4-G-1080 en 4-G-1061

Door twee initiatiefnemers is verzocht om een wijziging van de woonbestemming naar een bestemming waarbinnen tevens kantooractiviteiten mogelijk zijn. Het betreft een verzoek voor

perceel 4-G-615 (kantoorpand van administratiekantoor Brandaris), en voor perceel 4-G-1080. Verzoekers willen de bestemming van hun perceel verbreden zodat naast wonen ook

kantooractiviteiten worden toegestaan. In het geval van administratiekantoor Brandaris is verzocht om de begane grond te mogen gebruiken voor kantoordoeleinden en de eerste verdieping voor appartementen. Dit verzoek is overeenkomstig het huidige gebruik van het pand. De kantoorfunctie doet geen afbreuk aan de directe leefomgeving aan de Kaya Nikiboko Zuid die voor een belangrijk deel is gericht op wonen, maar tevens andere functies kent.

Gegeven de geringe impact van het toestaan van een kantoorfunctie op voornoemde percelen ligt het in de rede aan beide verzoeken tegemoet te komen en daartoe de bestemming Woongebied - I ter plaatse te wijzigen in de bestemming Gemengd - I. De ligging van 4-G-1061 aan de Kaya Nikiboko Zuid naast 4-G-1080 (met een commerciële functie aan de overzijde van de weg) geeft aanleiding om dit perceel mee te nemen in de bestemmingswijziging naar Gemengd - I.

Perceel 4-G-1082

Voorgesteld wordt om ter plaatse van het perceel kadastraal bekend als 4-G-1082, gelegen tegenover de supermarkt aan de Kaya Nikiboko Zuid, een aanduiding 'winkel' op de plankaart op te nemen. De vestiging van winkels op deze locatie past in het karakter van de omgeving van het perceel. De laatste jaren heeft de Kaya Industria zich ontwikkeld van een industrieterrein met enkele supermarkten tot een secundair winkelgebied van (voornamelijk) grootschalige detailhandel. Er zijn op dit moment allerhande bedrijven en winkels te vinden. Mede getel op deze ontwikkeling, wordt voorgesteld om voor onderhavig perceel ook de vestiging van winkels mogelijk te maken. Omdat het perceel een relatief beperkte oppervlakte heeft, zal de vestiging van winkels alhier niet leiden tot aantasting van de primaire winkelfunctie van de Kaya Grandi.

Perceel ten zuiden van 4-G-1082

De gronden ten zuiden van perceel 4-G-1082 worden al tijdens gebruikt voor parkeren ten behoeve van de omliggende bedrijvigheid. Voorgesteld wordt om de plankaart van het ROB in overeenstemming te brengen met dit gebruik. De bestemming van het perceel zal worden gewijzigd van Woongebied - I naar Verkeer.

Ad 4 Wonen binnen de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie diverse locaties

Bij het Lighthouse Beach Resort te Punt Vierkant is gezocht om permanente bewoning toe te staan ter plaatse van perceel 4-H-730. Het perceel is aangegeven op de bij het ontwerp-besluit gevoegde kaart. Op het terrein van het Lighthouse Beach Resort worden verschillende (recreatie)woningen reeds sinds de vaststelling van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire (ROB) permanent bewoond. Door de aanduiding 'wonen' op te nemen binnen de huidige bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie wordt het ROB in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik. Voorgesteld wordt om de aanduiding 'wonen' op te nemen voor het hele resort omdat niet duidelijk is welke woningen wel en niet permanent bewoond worden.

Ten tijde van de vaststelling van het ROB in 2010 is reeds de aanduiding 'wonen' opgenomen voor de eilanden Saramaca en Caribbean Court aan de Kaya International/J.A. Abrahambullevard, waar tevens sprake is van een combinatie van recreatief verblijf en permanente bewoning. Omdat ook op de eilanden van Watervilla's (voorheen Bahia), Waterlands Village en Ocean Breeze reeds sinds de inwerkingtreding van het ROB permanent wonen gecombineerd wordt met recreatief verblijf, wordt voorgesteld om ook voor deze twee projecten een aanduiding 'wonen' op de plankaart op te nemen.

Overeenkomstig de wens van de Eilandsraad, zoals op 23 november 2015 uitgesproken bij de vaststelling van de 4^e herziening van het ROB, wordt voor Watervilla's, Waterlands Village en Ocean Breeze de bepaling over aan huis gebonden beroepen en bedrijven buiten beschouwing gelaten. Het vestigen van beroepen en bedrijven aan huis wordt hier vanwege de parkeerdruk niet toegestaan (dus ook geen kantooradres zoals bedoeld bij de verlening van vestigingsvergunningen). Voor de volledigheid wordt daarbij opgemerkt dat in het verleden reeds verschillende verzoeken zijn binnen gekomen voor het vestigen van bedrijven (kantooradres) voor de deze locaties. Voor Lighthouse Beach Resort zal wél een beroep-aan-huis bepaling worden opgenomen omdat op deze locatie veel meer (parkeer)ruimte beschikbaar is.

Ad 5 Kaminda Gurubu, 4-B-77 Wijzigen bestemming Agrarisch - Kunuku in Woongebied - Landschappelijk 2

Het initiatief 'Nos Kunuku' betreft een verzoek voor woningbouw direct ten oosten van de Kaminda Gurubu, daar waar deze overgaat in de Kaminda Tras di Montanja. Voor de ligging van de locatie verwijzen wij u naar de bij het ontwerp-besluit gevoegde kaart. Deze locatie heeft op dit moment de bestemming Agrarisch - Kunuku. Initiatiefnemer heeft een ruimtelijk plan ingediend waarbij de ecologische waarden van de planlocatie indicatief zijn onderzocht en in een aanvullend onderzoeksrapport zijn beschreven. De voorgestelde verkaveling van het plan past bij de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden van het omringende gebied. Mede gegeven het feit dat het initiatief 'Nos Kunuku' het huidige landschappelijke karakter van de locatie waarborgt, gelegen is aan een hoofdweg en bovendien in de nabijheid is gelegen van de kleine woonkernen 'Gurubu' en Bona Bista, wordt voorgesteld medewerking te verlenen aan dit initiatief.

Omdat de planlocatie is gelegen in het stroomgebied voor het afvoeren van regenwater richting de zee en onderdeel uitmaakt van het systeem van rooien en dammen, is het van belang de bestaande functie van het perceel (afvoer van regenwater) te beschermen. Ditzelfde geldt voor de landschappelijke kwaliteiten. Om deze reden wordt voorgesteld het gebied een bestemming te geven die deze aspecten beschermt. De nieuw op te nemen bestemming Woongebied – Landschappelijk 2 bevat daarom een bouwverbod. Dit bouwverbod kan pas worden opgeheven indien uit onderzoek gebleken is dat het opvangen, het bergen en het afvoeren van regenwater op een goede manier is verzekerd en de terreininrichting past binnen de landschappelijke kwaliteiten. Het totaal aantal woningen mag niet meer dan 55 bedragen.

Ad 6 Aanlegvergunningen Kustzone

Tot op heden is binnen de bestemming Recreatie - Kustzone geen aanlegvergunningplicht opgenomen. De bestemming Recreatie - Kustzone is rondom het gehele eiland gelegen ter bescherming van de kusten van Bonaire. Om die reden is het, gelet op de aanwezige waarden en kwaliteiten, van belang eventuele aanlegwerkzaamheden, zoals het afgraven of het aanbrengen van paden of verhardingen te koppelen aan een vergunning.

Een deel van de bestemming is overigens al beschermd via het algemeen aanlegvergunningvoorschrift van artikel 71. Deze dekt echter niet alle gronden (het betreft alleen de eerste 15 meter vanaf de hoogwaterlijn).

Ook is gebleken is dat in het algemeen aanlegvergunningvoorschrift een ommissie zit. Er ontbreken de woorden 'zonder vergunning'. Voorgesteld wordt om deze ommissie te herstellen en genoemde woorden in artikel 71.1 op te nemen.

Ad 7 Beroep of bedrijfsaan huis binnen bestemming Agrarisch - Kunuku.

Binnen de bestemming Agrarisch – Kunuku is het tot op heden niet mogelijk een beroep of bedrijf aan huis uit te oefenen (anders dan ten behoeve van agrarische activiteiten). Omdat er tegenwoordig veel woningen zijn op (voormalige) agrarische gronden én er regelmatig vergunningaanvragen (vestigingsvergunningen) binnenkomen voor percelen met deze bestemming, wordt voorgesteld om binnen deze bestemming ook de mogelijkheid op te nemen om een beroep/bedrijf-aan-huis uit te oefenen. Hiervoor zullen dezelfde regels worden opgenomen als binnen de woonbestemmingen waarin een beroep/bedrijf-aan-huis is toegestaan.

Ad 8 Kapsalon/beautysalon Kaya Papa Cornes 37 4-E-2985

Er is een verzoek ingediend om op dit perceel een kapsalon/beautysalon te mogen vestigen met een grootte van circa 65 m². Ter plaatse geldt de bestemming Woongebied - 1. Deze staat de vestiging niet toe. Tegen de realisatie van de kapsalon/beautysalon bestaan echter geen ruimtelijke of functionele bezwaren. In de directe omgeving zijn al commerciële functies gevestigd en het parkeren geschiedt op eigen terrein. Voorgesteld wordt de bestemming Woondoelinden - 1 te wijzigen in Gemengd - 1.

Ad 9 Verblifrecreatie Kaya Zephyr 2 Playa Pabou 4-D-451

Het onderhavige perceel heeft de bestemming Woongebied - 1. Het perceel wordt echter al gedurende meerdere jaren ook verblifrecreatief gebruikt. Het is gewenst om het perceel ook voor deze functie te bestemmen. Dit kan door de bestemming Woongebied - 1 te wijzigen in Gemengd - 1. Het betreft hier een legalisatie van een bestaande situatie die in de afgelopen periode niet tot negatieve gevolgen heeft geleid

2. Omgevingsaspecten

In het onderstaande schema worden de onderwerpen van de 7^e herziening van het ROB benoemd. Daarbij wordt aangegeven welke gevolgen de onderwerpen van de herziening mogelijk hebben voor de omgeving. Tevens wordt, daar waar relevant, aangegeven op welke wijze voorkomen wordt dat er mogelijke negatieve effecten gaan optreden.

Aanvullend op het schema wordt nog opgemerkt dat de 7^e herziening in overeenstemming is met de in hoofdstuk 3 van het ROB genoemde uitgangspunten. De 7^e herziening leidt immers niet tot een aantasting van ruimtelijke waarden of waarden en kwaliteiten van Bonaire. De herziening maakt daarbij nieuwe ontwikkelingen mogelijk die passen bij het landschap en de identiteit van Bonaire.

Onderwerp	geluid	parkeren	verkeer	natuur (flora en fauna)	water	overige
Belnem Zuid E.E.G. Bulevard Opnemen wijzigingsbevoegd- heid ten behoeve van Recreatie- Verblifrecreatie binnen bestemming Natuur Oppervlakte ca. 6000 m2	De betreffende strook ligt langs de EEG-Bulevar. De nieuwe toegestane functies brengen geen geluidsoverlast voor de omgeving met zich mee. Het geluid afkomstig van de functies past in het gebied. Er zijn geen woningen of andere geluidgevoelige functies in de directe omgeving gelegen.	Parkeren vindt plaats op eigen terrein.	De uit te geven kavels zijn direct langs de EEG-Bulevar gelegen. Deze weg kan de aan- en afvoer van het verkeer prima aan. Ten behoeve het project kan 1 uitrit op de E.E.G. Bulevar worden gerealiseerd.	Het betreft een smalle strook langs de EEG-Bulevar gelegen in de bestemming Natuur naast een gebied met dubbelbestemming Waarde-Kueba. Een klein deel van de strook valt binnen de dubbelbestemming. De op te nemen wijzigingsbevoegdheid voorziet in een onderzoeksverste zodat inzicht wordt verkregen in de natuurwaarden	De betreffende gronden hebben geen functie in het kader van de berging of afvoer van water. De kavels zijn wel vaak nat. Tijdens de bouw zullen er voorzieningen moeten worden getroffen. Dit zal in overleg gebeuren. Het aangrenzende terrein kan het water opvangen.	Het perceel grenst aan een gebied waarin vele grotten voorkomen. Om toepassing te kunnen geven aan de wijzigingsbevoegdheid moet onderzocht worden in hoeverre op het perceel grotten aanwezig zijn en zo ja op welke wijze hiermee moet worden omgegaan.

				alvorens tot wijziging van de bestemming kan worden overgegaan. Bij de wijziging wordt rekening gehouden met de resultaten van het onderzoek.	
Perceel 4-f-1408 bij salina di Martin Oppervlakte ca. 10.000 m2.	Als gevolg van de wijziging van de bestemming van dit perceel, zal het aantal verkeersbewegingen op de Kaya Finlandia toenemen. Dit brengt enig geluid met zich mee, maar niet in de vorm van hinder of overlast. Het perceel grenst aan een gebied met de bestemming Gemengd -I. Binnen deze bestemming zijn diverse functies met een verkeersaantrekkende functie toegestaan.	Parkeren vindt plaats op eigen terrein.	Het terrein is goed te bereiken via de kaya Finlandia.	Naast waterberging vervult de salina tevens een functie als foerageergebied voor vogels. Wanneer het perceel opgehoogd wordt, dient hiermee rekening te worden gehouden. De ophoging vindt in overleg plaats.	In de directe omgeving bevindt zich de salina di Martin. Door middel van het opnemen van de dubbelbestemming Waterberging wordt onderzoek naar de waterbergende functie van het perceel gewaarborgd. Er geldt een bouwverbod op het perceel totdat uit een hydrologisch onderzoek is gebleken dat het initiatief geen onoverkomelijk effecten heeft op het waterbergend vermogen van de salina.
Kaya Nikiboko Zuid 4-G-615 (bestaande situatie) en 4-G-1080, 4-G-1061, 4-G-1082, perceel ten zuiden van 4-G-1082.	De herziening betreft kleinschalige functiewijzigingen. Van de nieuwe functies kantoor en lichte bedrijven valt geen hinder of	Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Het terrein ten zuiden van perceel 4-G-1082 wordt gereserveerd ten behoeve van parkeerdoeleinden.	De percelen zijn goed en direct bereikbaar via de Kaya Nikiboko Zuid.	De percelen bevinden zich niet een gebied met natuurwaarden.	De functiewijzigingen hebben geen (negatieve) invloed op de waterspecten. Er vindt geen extra bebouwing plaats. Bij de realisatie van het parkeerterrein wordt

	geluidsoverlast te verwachten.				rekening gehouden met de afvoer van regenwater.	
Wonen binnen de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie diverse resorts	De functiewijziging leidt niet tot geluidshinder of -overlast. Het gaat om het bestemmen van een bestaande situatie.	Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Ter plaatse van Watervilla's, Waterlands Village en Ocean Breeze zal het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis niet worden toegestaan, dus er valt geen parkeeroverlast te verwachten.	Omdat het gaat om het bestemmen van een bestaande situatie, zal de verkeerssituatie niet veranderen. Bedrijven en beroepen aan huis hebben ook geen grote verkeersaantrekkende werking.	De percelen bevinden zich niet een gebied met natuurwaarden.	De herziening heeft geen invloed op de waterberging en de waterafvoer.	Gelet op de situatie ter plaatse van de eilanden aan de Kaya International waarbij de plannen in het verleden zijn ontwikkeld ten behoeve van recreatief gebruik, wordt het ter plaatse uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis niet toegestaan. Er is ter plaatse niet voldoende parkeergelegenheid aanwezig om, naast wonen, ook deze functie mogelijk te maken. Ter plaatse van Lighthouse Beach Resort is wel voldoende parkeergelegenheid aanwezig en kunnen beroepen of bedrijven aan huis worden toegestaan.
Nos Kunuku – wijziging bestemming Agrarisch-Kunuku in Woongebied- Landschappelijk 2	De locatie is gelegen langs de Kaminda Gurubu. De functie wonen geeft geen geluidshinder of -overlast voor de in de omgeving aanwezige woningen	Parkeren vindt plaats op eigen terrein	Het terrein is direct vanaf de Kaminda Gurubu ontsloten. Ten behoeve van het project is één ontsluiting op deze weg toegestaan.	De locatie is gelegen buiten de natuurparken op het eiland. Er is een terreininventarisatie gedaan van de aanwezige flora en fauna. Hierruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de herziening.	Het terrein heeft een waterbergende functie en is gelegen in een stroomgebied. Om deze reden is in de nieuwe bestemming een bouwverbod opgenomen. Het terrein mag alleen worden gebruikt en bebouwd als er geen negatieve effecten zijn op de berging en de afvoer van water.	

Aanlegvergunning- stelsel in bestemming Recreatie - Kustzone	De herziening heeft geen (negatieve) invloed op geluidsaspecten	Het toevoegen van het aanlegvergunning- stelsel heeft geen effect op de parkeerverraag.	Het aspect verkeer is niet van toepassing	Het beschermen van natuurlijk en/of landschappelijke waarden van de kustzone is één van de belangrijkste doelen van de aanlegvergunning. Het is juist om deze bescherming te waarborgen dat deze vergunningplicht aan de bestemming Recreatie-kustzone wordt toegevoegd.	Eventuele nadelige gevolgen voor het water worden beschermd door het aanlegvergunningstelsel	
Beroep of bedrijf aan huis binnen bestemming Agrarisch-Kunuku	Deze wijziging heeft geen gevolgen op het gebied van geluidshinder.	Parkeren ten behoeve van deze functie vindt op het eigen perceel plaats.	Omdat het hier gaat om kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten die worden uitgevoerd door de bewoner zelf en de oppervlakte van de woning die gebruikt mag worden voor deze activiteit is gelimiteerd, gaat er geen grote verkeersaantrekkende werking van de functie uit.	De wijziging heeft geen gevolgen op het gebied van natuur. De activiteiten mogen alleen binnen in de woning plaatsvinden.	Deze wijziging heeft geen gevolgen op het gebied van water.	
Kapsalon/beautysalon Kaya Papa Cornes 37 (4-E-2985)	Van een kapsalon/beautysalon van deze omvang is geen hinder of	Parkeren vindt plaats op eigen terrein.	De verkeersaantrekkende werking is door de omvang van de	Het perceel bevindt zich niet in een gebied met natuurwaarden.	Er zijn geen gevolgen voor de waterhuishouding.	

	overlast te verwachten.		kapsalon/beautysalon niet groot. Het perceel is goed bereikbaar.			
Kaya Zephyr 2 (4-D-451)	Het betreft een bestaande situatie. Er is geen sprake van geluidshinder.	Parkeren vindt plaats op eigen terrein.	Het betreft hier een klein perceel. Verkeersaspecten spelen geen rol.	Er zijn geen natuurwaarden in de omgeving.	Het betreft een bestaande situatie. Er zijn geen gevolgen voor de waterhuishouding.	