

**Toelichting:** Uitwerkingsplan Royal Palm Residence (Kaya Nikiboko Nort), kadastraal bekend als afdeling 4, sectie E, nummer 3835, groot 18.450 m<sup>2</sup>

## 1. Aanleiding

Dit uitwerkingsplan heeft als doel medewerking te verlenen aan het bij bestuurscollege ingediende plan van Wilco N.V. voor het bouwen van een gesloten woonwijk (gated community) met o.a. 35 woningen van drie slaapkamers en twee badkamers waarvan 10 woningen van 127 m<sup>2</sup>, 12 woningen van 121 m<sup>2</sup>, 2 woningen van 113 m<sup>2</sup> en 11 woningen van 105 m<sup>2</sup> en ook groenvoorzieningen op een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als afdeling 4, sectie E, nummer 3835 te Kaya Nikiboko Nort. De basis 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. De gronden waarop het initiatief betrekking heeft, zijn bestemd voor “Woongebied – Uit te werken I”.

Nadat dit uitwerkingsplan door het bestuurscollege is vastgesteld en het uitwerkingsplan in werking is getreden, kan het plangebied worden verkaveld en kunnen de vereiste bouwvergunning worden aangevraagd en verleend worden.

Door deze in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire opgenomen constructie, houdt het Bestuurscollege grip op de wijze waarop het gebied wordt verkaveld en ingevuld. Het Bestuurscollege kan het uitwerkingsplan alleen vaststellen als het initiatief voor deze verkaveling voldoet aan de uitwerkingsregels van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire. Deze zijn opgenomen in de voorschriften van de bestemming “Woongebied – Uit te werken I”.

In hoofdstuk 4 worden de regels benoemd en wordt aangegeven hoe het initiatief zich tot deze regels verhoudt.

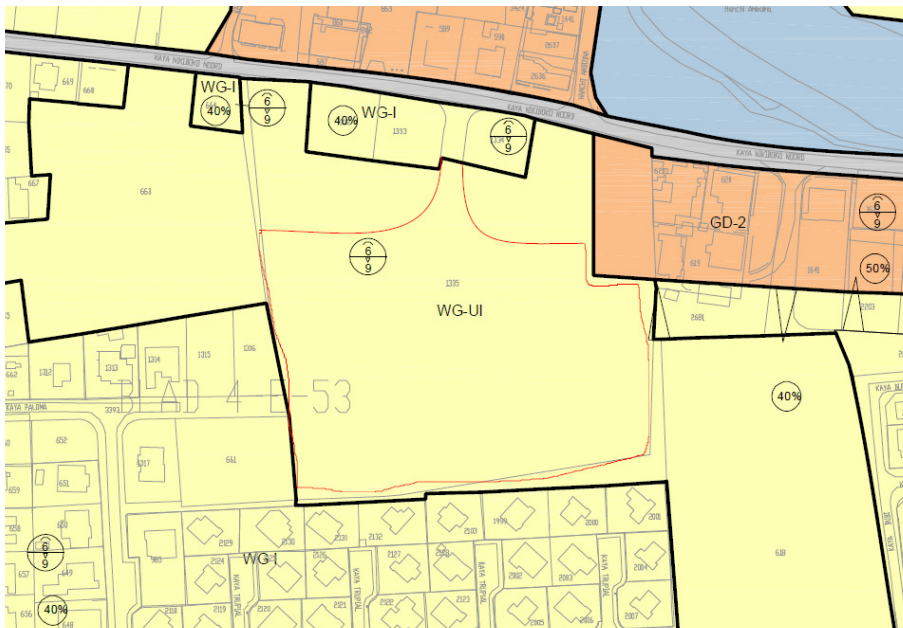
### 3. Het initiatief

Het initiatief van Wilco N.V. betreft het bouwen van een gesloten woonwijk (gated community) met o.a. 35 woningen van drie slaapkamers en twee badkamers waarvan 10 woningen van 127 m<sup>2</sup>, 12 woningen van 121 m<sup>2</sup>, 2 woningen van 113 m<sup>2</sup> en 11 woningen van 105 m<sup>2</sup> en ook groenvoorzieningen op een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als afdeling 4, sectie E, nummer 3835 aan de Kaya Nikiboko Nort. De rest van het perceel zal in een latere fase uitgewerkt en bestemd worden.

### 4. Uitwerkingsregels

Het uitwerkingsplan moet voldoen aan de uitwerkingsregels zoals die in het Ruimtelijk ontwikkelingsplan Bonaire zijn opgenomen. Deze uitwerkingsregels staan in de voorschriften van de bestemming "Woongebied – Uit te werken I" (artikel 56).

De uitwerkingsregels hebben enerzijds betrekking op de toe te laten functies, toegestane bouwhoogten en op het bebouwingspercentage en anderzijds op enkele algemene criteria.



**Huidige bestemming van het plangebied.**

Voor dit voorstel verkaveling zijn enkele uitzonderingen op deze uitwerkingsregels van toepassing, namelijk:

1. Ten behoeve van het woongenot zijn er binnen het gehele plangebied geen toko's, minimarkets, crèches en kleinschalige sociaal-maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Dit vereiste zal opgenomen worden in de koopovereenkomst.

#### 4.1 Uitwerkingsregels ten aanzien van de functie en het bouwen

Het voorstel verkaveling voldoet aan de uitwerkingsregels voor wat betreft de functies en de bouwbepalingen. Deze staan een vaststelling van het uitwerkingsplan niet in de weg.

#### 4.2 Algemene uitwerkingsregels

De algemene regels hebben betrekking op stofoverlast, hemelwaterafvoer, ontsluiting en de financiële/economische uitvoerbaarheid, landschappelijke inpassing en de noodzaak om een nieuw gebied te ontwikkelen.

Er zijn geen cultuurhistorische waarden geconstateerd en het plangebied is enkele jaren terug kaal geveild en er zijn daardoor geen bomen ingemeten en meegenomen in het voorstel verkavelingsplan.

Er is in de uitwerking voldoende ruimte gecreëerd voor groenvoorzieningen en speelaanleidingen.

Stofoverlast is door de nieuwe functie niet te verwachten. De hemelwaterafvoer is gewaarborgd door de onverharde oppervlakten rondom de gebouwen en regenwater dat nog teveel is wordt afgevoerd via de lage banden langs de bermen in vangputten verzameld en via ondergrondse duikers richting noordelijke dammen naar buiten gevoerd. Het gebied wordt via een algemene toegangsweg ontsloten aan de Kaya Nikiboko Nort.

Het plan wordt door "Wilca N.V." zelf ontwikkeld en gerealiseerd en is financieel/economisch uitvoerbaar.

## **5. Plankaart en Voorschriften**

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

Op de plankaart is één bestemming aangegeven: nl. "Woongebied – I". In de voorschriften wordt aangegeven voor welke functies de bestemming mag worden gebruikt en op welke wijze er mag worden gebouwd.

De voorschriften van de bestemming "Woongebied – I" sluiten aan op de regio en bieden de mogelijkheid tot de bouw van 35 woningen aangezien per woning 350 m<sup>2</sup> kaveloppervlakte vereist is. Alle woningen zullen gebouwd worden in beton met platdaken.

Woongebied – I: de maximale goothoogte van een woning is gesteld op 6 meter. De maximale bouwhoogte op 9 meter. Het maximale bebouwingspercentage van het perceel bedraagt 40%.

De in de voorschriften opgenomen bestemmingsomschrijving laat alleen de functies wonen en de tot een woongebied behorende inrichting toe.

De overige voorschriften zijn genomen vanuit het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire om het plan op een goede manier in de omgeving te passen. Daarnaast moeten er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein.

## **6. Procedure**

De procedure die dit uitwerkingsplan moet doorlopen is opgenomen in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire. In de voorschriften van de bestemming 'Woongebied I – Uit te werken' (artikel 56) is in lid 56.2.4 bepaald dat voorafgaande aan de vaststelling door het Bestuurscollege een ontwerp-uitwerkingsplan gedurende vijftien dagen ter inzage moet liggen. Gedurende deze termijn kan eenieder bezwaren indienen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan.

Het plan heeft vanaf ..... gedurende 15 dagen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er ..... bezwaren tegen het ontwerp-uitwerkingsplan ingediend.