

# HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

## Artikel 1: Begrippen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:

het ruimtelijk ontwikkelingsplan van het eilandgebied Bonaire;  
Het uitwerkingsplan Kaya Nikiboko Noord, op het perceel kadastraal bekend als afdeling 4, sectie E, nummer 3835.

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:

één 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. bestaande bouwwerken:

de bouwwerken die bestonden ten tijde van het van kracht worden van het voorbereidingsbesluit van, bouwwerken die daarna zijn gebouwd op basis van een bouwvergunning en de bouwwerken die nog op basis van een verleende vergunning kunnen worden gebouwd;

6. 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;

7. bestaande situatie:

bestaande bouwwerken in combinatie met bestaand gebruik (functie);

8. bestemmingsgrens:

de grens van het bestemmingsvlak;

9. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

10. 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;

11. 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;

12. erfgrans

een grens van een kavel;

13. gebouw:

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

14. kavel:

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

15. 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;

16. 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;
- indien op of in het water wordt gebouwd het hoogste waterpeil ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

## **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 scheidings muren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
6. de afstand tot de perceel grens :  
de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de perceelgrens ;
7. de hoogte van een windmolen:  
vanaf het peil tot aan de (wieken) as van de windmolen.

### **2.2 Niet mee te meten onderdelen gebouwen**

Bij het meten worden de onderstaande onderdelen van gebouwen niet in beschouwing genomen:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, helligbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 meter.

### **2.3 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 BESTEMMINGSBVOORSCHRIFTEN

### Artikel 3: Woongebied - I

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

1. De gronden met de bestemming 'Woongebied - I' zijn bestemd voor woningen, al dan niet in de vorm van appartementengebouwen;
2. Binnen een woning, met uitzondering van een woning in een appartementengebouw, 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 niet leiden tot een verkeer aantrekkende werking die overlast geeft. Het beroep of bedrijf moet worden uitgeoefend door de bewoner;
3. Binnen de bestemming zijn ook toko's, crèches en kleinschalige sociaal-maatschappelijke voorzieningen toegestaan, voor zover deze geen afbreuk doen aan de woonfunctie van de directe omgeving;
4. Een woongebied bestaat uit meer dan alleen de hiervoor genoemde gebouwen. Bij een woongebied behoren ook wegen, paden, groenvoorzieningen, parken, waterlopen, verhardingen, terreinen, tuinen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen. Deze zijn dan ook toegestaan binnen de bestemming 'Woongebied - I'.

#### 3.2 Bouwvoorschriften

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

##### 3.2.1 Gebouwen

- a. Per oppervlakte van 350 m<sup>2</sup> kavel is één woning toegestaan;
- b. In geval van de bouw van een appartementengebouw geldt dat per appartement een kaveloppervlak van minimaal 220 m<sup>2</sup> noodzakelijk is;
- c. Een woning of appartementengebouw 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. 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.
- d. Het totale oppervlak van losstaande gebouwen bij een woning mag niet meer bedragen dan:
  - 40 m<sup>2</sup> bij een kavel kleiner dan 800 m<sup>2</sup>
  - 60 m<sup>2</sup> bij een kavel groter dan 800 m<sup>2</sup> en kleiner dan 1500 m<sup>2</sup>
  - 80 m<sup>2</sup> bij een kavel groter dan 1500 m<sup>2</sup>
- e. Voor losstaande gebouwen bij een woning geldt een maximale bouwhoogte van 5 m;
- f. De totale oppervlakte aan woningen, appartementengebouwen en losstaande gebouwen bij woningen mag niet meer dan het in de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven percentage van de kavel bedragen;

- g. Voor gebouwen ten behoeve van toko's, crèches en kleinschalige sociaal-maatschappelijke voorzieningen gelden dezelfde bouwvoorschriften als voor de woningen;
- h. In afwijking van het bepaalde onder a t/m g 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.

### *3.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

#### a. Een terreinafscheiding mag:

1. een bouwhoogte van maximaal 2 meter hebben als deze zich aan de achterzijde van een gebouw bevinden;
2. een bouwhoogte van maximaal 2 meter hebben als deze zich naast een gebouw bevinden en niet dicht bij een weg komt dan de weg gekeerde gevels van het gebouw 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 gebouw of het verlengde hiervan bevinden.

#### b. Een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag een bouwhoogte van maximaal 5 meter hebben.

## **3.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

### *3.3.1. Uitzonderingen*

Het is in bijzondere gevallen mogelijk om een gebouw dicht bij een erfgrans te bouwen dan de aangegeven afstand;

### *3.3.2. Voorwaarden*

Dit kan alleen als het Bestuurscollege hiervoor een vrijstelling verleent. Zij kan dit doen, als zij van mening is dat hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **3.4. Wijziging**

### *3.4.1. Wijzigingsbevoegdheden*

Het Bestuurscollege is bevoegd deze bestemming te wijzigen voor:

- sociaal, maatschappelijk, educatieve, medische en culturele voorzieningen;
- een snack of een minimarket.

### *3.4.2. Sociaal-, maatschappelijke, educatieve, medische en culturele voorzieningen.*

Het Bestuurscollege kan deze bestemming wijzigen indien zich een concreet initiatief voor de bouw van gebouwen ten behoeve van sociaal-, maatschappelijke, educatieve, medische en culturele voorzieningen wordt ingediend. In dit geval kan het ruimtelijk ontwikkelingsplan in overeenstemming worden gebracht met het initiatief. De wijziging kan alleen plaatsvinden indien er geen afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en aan het stedenbouwkundig beeld van de betreffende straat en de omgeving. De te realiseren gebouwen mogen niet hoger zijn dan 9 meter. Op het eigen terrein moeten voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

### *3.4.3. Snack of minimarket*

Het bestuurscollege kan deze bestemming ook wijzigen indien zich individuele initiatieven voordoen voor de bouw van nieuwe snacks of minimarkets. In dit geval kan het ruimtelijk ontwikkelingsplan in overeenstemming worden gebracht met het initiatief. De wijziging kan alleen plaatsvinden indien er geen afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en aan het stedenbouwkundig beeld van de betreffende straat en de omgeving. De te realiseren gebouwen mogen niet hoger zijn dan 9 meter. Er moeten voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

### **3.5. 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. Tevens kan het Bestuurscollege voor nieuw te bouwen woningen vrijstelling verlenen van het verbod dit geheel of gedeeltelijk voor verblijfsrecreatie te gebruiken indien een verblijfsrecreatieve bewoning geen afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat in de nabijheid van de te bouwen woningen of de verblijfsrecreatieve functie ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.

### **3.6. Aanlegvergunning**

Het is zonder vergunning van het Bestuurscollege niet toegestaan cactussen en bomen met een stamomtrek 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.

## **HOOFDSTUK 3            ALGEMENE VOORSCHRIFTEN**

### **Artikel 4            Anti-dubbeltelvoorschrift**

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

### **Artikel 5            Algemene bouwvoorschriften**

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 6:            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 7:            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 één 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 en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen
- f. het niet waterdoorlatend verharderen van een terrein voor meer dan 65%

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

### **Artikel 8: 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 9 Overgangsrecht gebruik**

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het uitwerkingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

### **Artikel 10: Slotvoorschrift**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:  
Voorschriften van het Uitwerkingsplan Royal Palm Residence Perceel 4-E-3835 te Kaya Nikiboko Nort.