

Huntu pa un
Boneiru balansá



Ontwerp-uitwerkingsplan Tanki Matrimonio te Nikiboko



Directie Ruimte & Ontwikkeling
Openbaar Lichaam Bonaire
4 september 2014



Toelichting Uitwerkingsplan Tanki Matrimonio te Nikiboko

1. Aanleiding

Dit uitwerkingsplan wordt opgesteld om medewerking te kunnen verlenen aan het bij het bestuurscollege ingediende verkavelingsplan te Nikiboko (Tanki Matrimonio) in opdracht van Bonaire Builders BV en een initiatief van de heer Frans, namelijk een campus voor MBO studenten vliegtuigonderhoud.

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



1. Ligging van het plangebied

2. Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire

De eilandsraad heeft op 8 oktober 2010 het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire vastgesteld. In dit plan is een deel van de gronden van het verkavelingsplan, waarop het initiatief betrekking heeft, bestemd voor 'Woongebied – Uit te werken III'.

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. De initiatieven

Het initiatief van de Bonaire Builders heeft betrekking op de realisatie van een woongebied van 100 vrijstaande betaalbare woningen voor de middenklasse. Op 11 juni 2014 is een intentieverklaring ondertekend tussen het Openbaar Lichaam Bonaire, Bonaire Builders BV, de MCB bank en notaris Arends (archieffnummer 2014006248).

Het gebied ligt ten oosten van de Kaya Macario Sint Jago en grenst aan de noordzijde aan Kaya Tanki Matrimonio. Het project behelst de bouw van 2-slaapkamer (90 m²) en 3-slaapkamer woningen (120m²). Het project is gericht op het kunnen bieden van betaalbare woningen voor ingezetenen van Bonaire. Er wordt gestreefd naar een verkoopprijs van maximaal \$78.500 voor een 2-slaapkamer woning en maximaal \$104.000 voor een 3-slaapkamer woning. Twee kavels worden gereserveerd voor een minimarket en speeltuin. In bijlage 1 is een verkavelingschets opgenomen. Deze vormt de basis voor dit uitwerkingsplan.

Het initiatief van de heer Jacinto A.M Frans is ingediend voor gronden ten westen van perceel 4-G-1862 en ziet toe op het bouwen van een campus voor MBO studenten van de opleiding vliegtuigonderhoud van de Aviation Maintenance Technician School Bonaire. Het initiatief bestaat uit leslokalen, recreatieruimtes en huisvesting voor de studenten.

4. Uitwerkingsregels

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.

4.1 Uitwerkingsregels ten aanzien van de functie en het bouwen

Het initiatief 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, 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.

De hemelwaterafvoer is gewaarborgd door het grote oppervlak van een kavel dat niet bebouwd en verhard mag worden. Het gebied ligt ten oosten van de Kaya Macario Sint Jago en grenst aan de noordzijde aan Kaya Tanki Matrimonio.

De plannen worden door initiatiefnemers zelf ontwikkeld en gerealiseerd en zijn financieel / economisch uitvoerbaar.

5. Plankaart en voorschriften

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

Op de plankaart zijn vier bestemmingen aangegeven: 'Maatschappelijk', 'Woongebied I', 'Verblijfsgebied', en 'Verkeer'.

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

De voorschriften van de bestemming 'Woongebied I' sluiten aan op de ligging, de inrichting en de omgeving van het plangebied. Het betreft hier gemiddeld grote kavels van ca. 400 à 650 m². De in de voorschriften opgenomen bestemmingsomschrijving laat alleen de functies wonen en de tot een woongebied behorende inrichting toe.

De bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen om het initiatief van een campus met educatieve voorzieningen mogelijk te maken.

'Woongebied I': De maximale goothoogte van een woning is gesteld op 6 meter. De maximale bouwhoogte op 9 meter, en het maximale bebouwingspercentage van de woning op 40%. Ook andere onder artikel 52 behorende bepalingen in de voorschriften van het ROB (bestemmingsvoorschriften Woongebied 1) worden overgenomen om het plan op een goede manier in de omgeving in te passen. Daarnaast moeten er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein.

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.

Voor de hoofdwegen wordt de bestemming 'Verkeer' opgenomen aangezien deze bestemming in het ROB is gereserveerd voor wegen met een doorgaande functie.

De overige voorschriften zijn overgenomen vanuit het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire en gelden voor geheel Bonaire. Deze zijn ondersteunend en aanvullend aan de bestemmingsvoorschriften.

6. Procedure

De procedure die dit uitwerkingsplan moet doorlopen is opgenomen in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire. In de voorschriften van de bestemming 'Woongebied – Uit te werken III' (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 vanafgedurende 15 dagen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er wel/geen bezwaren tegen het ontwerp-uitwerkingplan ingediend.