



AFKONDIGINGSBLAD BONAIRE

EILANDSVERORDENING van 2 september 2014, no. 3 , tot vaststelling van de 3^e herziening van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire 2010.

DE EILANDSRAAD VAN HET OPENBAAR LICHAAM BONAIRE:

Overwegende:

dat de eilandsraad op 8 oktober 2010 het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire heeft vastgesteld;

dat gebleken is dat er ten opzichte van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire (2010) wijzigingen doorgevoerd dienen te worden om een aantal gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken;

dat tevens gebleken is dat er enkele hiaten zitten in het vigerende Ruimtelijk Ontwikkelingsplan en er derhalve een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd dienen te worden;

dat deze ontwikkelingen niet mogelijk zijn binnen de bepalingen van het vigerende Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire;

dat gelet op bovenstaande het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire aan herziening toe is;

dat het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire op grond van artikel 5 van de Eilandsverordening ruimtelijke ontwikkelingsplanning Bonaire (A.B. 1994, no. 22) herzien kan worden indien de omstandigheden dat vereisen.

dat deze herziening op dezelfde wijze tot stand dient te komen als waarop het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire tot stand is gekomen;

dat ten behoeve van de herziening hetzelfde proces is doorlopen als bij de totstandkoming van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire;

dat tegen de ontwerp-herziening van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire 3 bezwaren zijn ingediend;

dat deze bezwaren hebben geleid tot wijzigingen ten opzichte van de ontwerp-herziening zoals beschreven in de Nota van Beantwoording die onderdeel uitmaakt van dit besluit;

dat ter uitvoering van artikel 10 van de Eilandsverordening ruimtelijke ontwikkelingsplanning Bonaire (A.B. 1994, no. 22) bij eilandsverordening de herziening van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire dient te worden vastgesteld, en

Gelet op:

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

HEEFT BESLOTEN:

vast te stellen de navolgende eilandsverordening:

Artikel I

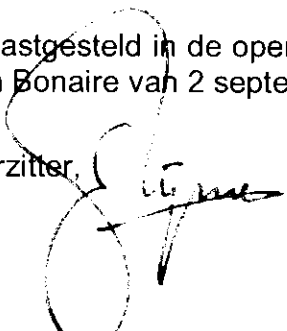
De 3^e herziening van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire wordt conform het bij deze eilandsverordening behorende vaststellingsbesluit met bijbehorende stukken vastgesteld.

Artikel II

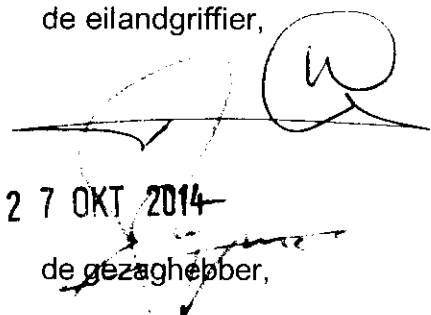
Deze verordening treedt in werking met ingang van de achtste dag na die van de bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de eilandsraad van het openbaar lichaam Bonaire van 2 september 2014.

De voorzitter,

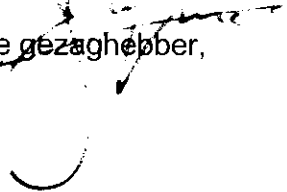


de eilandgriffier,



Deze eilandsverordening is door mij afgekondigd op 27 OKT 2014

de gezaghebber,



OPENBAAR LICHAAM BONAIRE
Eilandsbesluit van **SEP 02 2014**, no. 2
(archiefnr. **2014010321**)

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 punten te actualiseren;

dat deze punten zijn genoemd en gemotiveerd in het 'Overzicht van punten 3^e actualisering van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire';

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

dat een ontwerp van deze actualisering van 15 januari 2014 tot en met 13 februari 2014 ter inzage heeft gelegen;

dat er op 14 januari 2014 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-besluit 3 bezwaren zijn ingediend;

dat deze bezwaren zijn beantwoord in de 'Nota van beantwoording bezwaren 3e herziening Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire';

dat met de vaststelling van de 3e herziening van het ROB tevens een besluit is genomen op de ingediende bezwaren;

dat het gewenst is als gevolg hiervan het ontwerp-besluit aan te passen zoals in de Nota van Beantwoording is weergegeven;

dat de Nota van beantwoording gezien kan worden als een onderbouwing van het onderhavige besluit;

Gelet op:

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

BESLUIT:

- I. het ten behoeve van het onderhavige herzieningsbesluit opgestelde verslag ex artikel 8 lid 3 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 van het openbaar lichaam Bonaire worden herzien op de wijze zoals hieronder en op de bij dit besluit behorende kaarten is aangegeven.

Kaart 01 Zendmast Subi Rincon.

Hierbij wordt op perceel 2-E-65 de aanduiding antennemast toegevoegd.

Kaart 02 Kerk Hato

Hierbij wordt de bestemming van perceel 4-D-2813 gewijzigd van Recreatie-Verblijfsrecreatie in de bestemming Maatschappelijk.

Kaart 03 Fitness centrum Hato

Hierbij wordt de bestemming van perceel 4-D-2811 gewijzigd van Recreatie-Verblijfsrecreatie naar de bestemming Gemengd I.

Kaart 04 Bedrijfspercelen Hato

Hierbij wordt voor diverse percelen de bestemming gewijzigd van Recreatie-Verblijfsrecreatie naar Gemengd I, in overeenstemming met de huidige situatie.

Kaart 05 Percelen aan de oostzijde van de Kaya Sonmontuno

Hierbij worden voor een aantal percelen de bestemmingen gewijzigd van Woongebied 1 en Bedrijf naar Gemengd I. Op de percelen 4-E-2505 en 4-E-3221 wordt de aanduiding 'winkel' toegevoegd.

Kaart 06 Clubhuizen Kaminda Lac

Hierbij worden de bestemming van de percelen 4-G-3078, 3079 en 3080 gewijzigd van Woongebied 1 en Sport naar de bestemming Maatschappelijk.

Kaart 07 Landschappelijk wonen Seru Grandi

Hierbij wordt de aanduiding Landschappelijk wonen 2 op de bestemming Agrarisch – Kunuku van de percelen 6-A-11 en 6-C-1 gelegd.

Kaart 08 Woongebied Kaminda Lac

Hierbij wordt de bestemming van het perceel 4-G-2663 gewijzigd van Agrarisch-Kunuku naar Woongebied - Uit te werken III

Kaart 09 Noordzijde Kaya Neerlandia

Hierbij worden de bestemmingen van enkele direct ten noorden van de Kaya Neerlandia gelegen percelen gewijzigd van Woongebied 1 en Detailhandel naar Gemengd 1, waarbij op het perceel met de huidige bestemming Detailhandel en perceel 4-D-664 de aanduiding winkel toegestaan wordt toegevoegd

Kaart 10 Kunuku Arawak

Hierbij wordt de bestaande aanduiding jeugdrecreatie op het terrein van Kunuku Arawak vervangen door de aanduiding Kunuku Arawak

Kaart 11 We dare to care park

Hierbij wordt de bestemming van de percelen 4-D-2587 en 2588 gewijzigd van Maatschappelijk naar Gemengd 2

Kaart 12 Kaya Papa Cornes

Hierbij worden de bestemmingen van de percelen 4-E-1507, 4-E-1561 en 4-E-2330 en het achterliggende gebied gewijzigd van Recreatie-Verblijfsrecreatie, Recreatie-Dagrecreatie, Groen, Sport en Woongebied 1 naar Maatschappelijk met de aanduidingen wonen en sport

Kaart 13 Begraafplaats Playa Pabou

Hierbij wordt de bestemming van het perceel 4-D-3200 gewijzigd van Woongebied 1 naar Maatschappelijk-Begraafplaats

Kaart 14 Voorzieningen Kaminda Lac

Hierbij wordt de bestemming van het perceel 4-G-2531 gewijzigd van Woongebied 1 naar Gemengd 2 met de aanduiding supermarkt

Kaart 15 Kantoren Kaya Gob. N. Debrot

Hierbij wordt op het perceel 4-D-3054 de aanduiding kantoren toegestaan toegevoegd aan de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie

Kaart 16 Bedrijventerrein La Sonrisa

Hierbij wordt de bestemmingen van enkele percelen ten zuiden van de Kaminda Lac gewijzigd van Sport en Woongebied 1 naar Bedrijventerrein met een aanduiding 'categorie 1 en 2'.

Kaart 18 Bouwhoogten Kaya Grandi

Hierbij wordt de aanduiding bestaande hoogten gelegd op de gebouwen aan weerszijden van de Kaya Grandi en een hoekperceel en worden de bestaande aanduidingen van goot- en bouwhoogte verwijderd.

Kaart 19 Bedrijvenzone westzijde Kaya Internationaal

Hierbij wordt voor een aantal percelen ten westen van de Kaya Internationaal de bestemming Bedrijventerrein gewijzigd naar Gemengd 2

Kaart 20 Parkeerplaats Kaya J.M.E. Craane

Hierbij wordt voor het perceel 4-D-612 de aanduiding parkeren van de plankaart gehaald.

Kaart 21 Kaya Internationaal Plaza

Hierbij wordt de bestemming van het perceel 4-F-985 gewijzigd van Recreatie-Verblijfsrecreatie naar Gemengd 1 en wordt het bebouwingspercentage van dit perceel verhoogd van 50 naar 60%.

Kaart 22 Salina di Vlijt

Hierbij wordt de bestemming van de percelen 4-D-3178, 4-D-3180 en 4-D-3181 gewijzigd van Gemengd 1 in Groen

Kaart 23 Bedrijfsperceel ten oosten van Kaya Korona

Hierbij wordt de bestemming van perceel 4-E-1530 gewijzigd van Woongebied 1 naar Gemengd 2.

Kaart 24 Voormalig terrein wereldomroep te Barcadera

Hierbij wordt de bestemming gewijzigd van Bedrijf-zendstation in Bedrijf-zonne-energie.

1.1.2. **Voorschriften**

De voorschriften van het ruimtelijk ontwikkelingsplan van het openbaar lichaam Bonaire worden herzien op de wijze zoals hierna is weergegeven.

Agrarisch-Kunuku

In artikel 3.1 onder 4 wordt na 'terreinen' het woord 'nutsvoorzieningen' toegevoegd.

Aan artikel 3.7. onder 2 wordt een nieuwe tekst toegevoegd die luidt als volgt:

Ingeval van de bouw van ecolodges geldt dat het oppervlak van een ecolodge niet groter mag zijn dan 100 m², de bouwhoogte niet hoger dan 5 meter en het aantal ecolodges per project niet meer dan 15 m bedraagt. Bij de beoordeling of er sprake is van een ecolodge wordt getoetst aan de beschrijving van een ecolodge zoals deze is opgenomen in bijlage 2 van deze voorschriften.

Bedrijf-Zonne-energie

Tussen artikel 15 en 16 wordt een nieuw artikel 15a: Bedrijf – Zonne-energie toegevoegd die luidt als volgt:

15a.1. Gronden met de bestemming 'Bedrijf-Zonne-energie' zijn bestemd voor de gebouwen, bouwwerken en terreinen ten behoeve van de opwekking van energie door middel van zonne-panelen.

Naast zonnepanelen zijn ook de bijbehorende gebouwen en voorzieningen toegestaan. Dit zijn wegen, paden, groenvoorzieningen, verhardingen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

15a.2 Bouwvoorschriften

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Bedrijf-Zonne-energie' is aan een aantal voorschriften gebonden. Dit zijn:

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. op niet minder dan 10 meter van een erfgrens worden gebouwd.
- b. De oppervlakte van alle gebouwen gezamenlijk mag per estemmingsvlak niet meer dan 300 m² 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.

15a.2.2. *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. Een terreinafscheiding mag een bouwhoogte van maximaal 2 meter hebben;
- b. Een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag een bouwhoogte van maximaal 10 meter hebben

15a.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.

Bedrijventerrein

Aan artikel 17.1 wordt een nieuw lid 4 toegevoegd die luidt als volgt:

Ter plaatse van de aanduiding 'categorie 1 en 2' zijn alleen bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende bedrijvenlijst.

Het huidige lid 4 wordt vernummerd tot lid 5.

De eerste zin van artikel 17.4.1 wordt geschrapt.

Aan artikel 19.2.1. onder a wordt een nieuwe bepaling toegevoegd die luidt als volgt:

5. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 mogen de goot- en bouwhoogte niet groter zijn dan de bestaande goot- en bouwhoogte als de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bestaande hoogten'.

Maatschappelijk

Aan artikel 33.1 onder een nieuw lid 3 toegevoegd dat luidt als volgt:

Ter plaatse van de aanduiding 'sport' zijn tevens sportvoorzieningen toegestaan.

Het huidige lid 3 wordt vernummerd tot lid 4.

Open Landschap

Artikel 40.1 onder 6 wordt ingetrokken en vervangen door de volgende bepaling:

Ter plaatse van de aanduiding 'Kunuku Arawak' zijn de gronden tevens bestemd voor sport, speel, horeca, recreatie- en culturele activiteiten waarbij overnachten en een dienstwoning zijn toegestaan.

Artikel 40.2.1 onder c wordt ingetrokken en vervangen door de volgende bepaling:

Ter plaatse van de aanduiding 'Kunuku Arawak' gelden de volgende bepalingen:

1. De totale oppervlakte van gebouwen mag ten hoogste 10% van het terrein bedragen
2. De goothoogte van een dienstwoning bedraagt ten hoogste 3 m
3. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 6 m, met uitzondering van een palapa die een bouwhoogte van 7 m mag hebben
4. De oppervlakte van een dienstwoning bedraagt ten hoogste 350 m²

Recreatie – Verblijfsrecreatie

Aan artikel 43.1 wordt een nieuw lid 5 toegevoegd dat luidt als volgt:

Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is ook een kantoor toegestaan. Het kantoor moet ten dienste staan van en een directe relatie hebben met de recreatie-eenheden.

Verkeer

Aan artikel 45.2.2 worden de volgende zinnen toegevoegd. De bouwhoogte van antennemasten mag ten hoogste 30 m. bedragen. Antennemasten mogen alleen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'antennemast'.

Woongebied I

Aan artikel 52.2.1 wordt onder j een nieuwe bepaling toegevoegd die luidt als volgt:

Ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' zijn antennemasten toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 30 m.'

Het huidige onder j. wordt vernummerd tot 'k'.

Woongebied II

Aan artikel 53.2.1 wordt onder f een nieuwe bepaling toegevoegd die luidt als volgt:

Ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' zijn antennemasten toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 30 m.'

Het huidige onder f. wordt vernummerd tot 'g'.

Algemeen vrijstellingsvoorschrift

Aan artikel 70 wordt de volgende bepaling toegevoegd:

Het Bestuurscollege is tevens bevoegd om vrijstelling te verlenen van alle bouw- en gebruiksvoorschriften voor bouwwerken die een recreatieve functie ondersteunen, mits deze bouwwerken geen grotere oppervlakte dan 25 m² hebben en geen grotere bouwhoogte dan 4 m.

Deze vrijstelling kan alleen worden verleend als is aangetoond dat hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie
- de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden
- de verkeersveiligheid
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

II. 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.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de eilandsraad van het Openbaar Lichaam Bonaire dd.

02 SEP 2014

de voorzitter,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

de griffier,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, rounded initial 'W' above a horizontal line that ends in a small upward curve on the right side.

Amendement

Griffie ER Bonaire	
Ingek.:	SEP 03 2014
Volgnummer:	ER 2014-0688
Griffier:	Uitv.:

Inhoudelijke informatie t.b.v. AMENDEMENT

De percelen die toebehoren aan het Kas di Regatta hebben momenteel de bestemming Gemengd 1. Het is gewenst de bestemming te wijzigen van deze percelen, kadastraal bekend als 4-D-940, 4-D-1581 en 4-D-1582, van Gemengd 1 naar Maatschappelijk.



Onderbouwing:

Cultuur historische waarde

Sinds 1999 is het regattahuis in officiële gebruik van de regatta organisatie. Hierna werd regatta bij verschillende hotels georganiseerd. Tot 1994 werd Regatta bij de voormalig Sunset Beach Resort georganiseerd. In 1995 heeft het organiserende comité besloten om Regatta bij Plasa Resort te organiseren. Voor de jaren 1995 tot en met 1997 werd de Regatta bij Plasa Resort georganiseerd totdat Plasa Resort aangaf dat het hotel in 1998 niet meer beschikbaar zal zijn voor de Regatta. In 1998 ging de Regatta, na vele onderhandelingen, terug naar Sunset Beach Resort. Drie dagen na de Regatta van 1998 ging het hotel dicht. Hierdoor moest de Regatta vanaf 1999 naar de Kas di Regatta te Playa Pabou. Sinds de jaren '80 werd de Kas di Regatta gebruikt voor de wedstrijden van de lokale vissersboten. Kas di Regatta was toen de ontmoetingsplek voor vissers die ook aan de Regatta deelnemen. De start en finish voor de vissersboten was bij Kas di Regatta.

Cultuur historische verbinding van Bonaire met de zee.

Sociaal maatschappelijke waarde

De maatschappelijke functie van het Kas di Regatta is belangrijk voor diverse doelgroepen met name de lokale bevolking.

De huidige gebruikers van het Regattahuis zijn:

- BSaF, Regatta deelnemers en algemeen publiek tijdens de Regatta week.
- Bonaire Sailing School Association (BSSA) emt 65 leden zeilende leden het hele jaar door.
- Jong Bonaire activiteiten

Planologisch:

- De Kas di Regatta ligt in een gebied met een sociaal-maatschappelijke waarde die beschermd dient te worden tegen de tendens die zichtbaar is op Bonaire dat diverse percelen aan de kust opgekocht worden en bijvoorbeeld voor appartementenbouw gebruikt worden. Daarmee gaat het lokale karakter eigen aan het gebied Playa Pabou steeds meer verloren.
- Door het vastleggen van de huidige functie in het ROB wordt de bestaande situatie vastgelegd en voor de toekomst gewaarborgd dat de percelen hun maatschappelijke functie behouden.

Ligging:

- Verder is KdR een centrale locatie aan zee voor achterliggende wijken (Playa Pabou, Den Tera, Antriol Pabou).
- Er is een directe verbinding met wijken landinwaarts.
- De kust is op loopafstand te bereiken via Kaya Neerlandia en Kaya H.J. Pop of via Kaya Sirena en Kaya Antonio Neuman. Verder loopt er een hoofdweg, Kaya Gob. N. Debrot, pal langs de afslag naar deze locatie.

Economische bedrijvigheid:

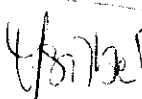
- Kant 'i Awa Snack (Gaston)
- Vertaler
- Trùk 'i pan (n'a skina)
- Studio Sign
- Dammers Shipping
- Etc.

Mogelijkheden:

1. De functie van Sentro di Bario
 - KdR kan een centrale verzamelplaats worden voor Playa Pabou en achterliggende wijken (Den Tera, Antriol Pabou). Momenteel is deze er niet.
2. Praktijkleer en Leer-werkplekken
 - Werk leerplek voor jongeren en overdracht van de kennis van boten bouwen van een oudere generatie naar een nieuwe
 - dependance van SGB gerelateerde opleidingen.
3. Watersport gerelateerde activiteiten
 - Regatta
 - Zeilschool en andere watersport gerelateerde activiteiten
 - Zeeverkenner
 - Zeilhostel
4. Nautisch Museum

Ingedrukt door

M.D. Silbesse



27/9/2014



AFKONDIGINGSBLAD BONAIRE

EILANDSVERORDENING van 2 september 2014, no. 3, tot vaststelling van de 3^e herziening van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire 2010.

DE EILANDSRAAD VAN HET OPENBAAR LICHAAM BONAIRE:

Overwegende:

dat de eilandsraad op 8 oktober 2010 het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire heeft vastgesteld;

dat gebleken is dat er ten opzichte van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire (2010) wijzigingen doorgevoerd dienen te worden om een aantal gewenste ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken;

dat tevens gebleken is dat er enkele hiaten zitten in het vigerende Ruimtelijk Ontwikkelingsplan en er derhalve een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd dienen te worden;

dat deze ontwikkelingen niet mogelijk zijn binnen de bepalingen van het vigerende Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire;

dat gelet op bovenstaande het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire aan herziening toe is;

dat het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire op grond van artikel 5 van de Eilandsverordening ruimtelijke ontwikkelingsplanning Bonaire (A.B. 1994, no. 22) herzien kan worden indien de omstandigheden dat vereisen.

dat deze herziening op dezelfde wijze tot stand dient te komen als waarop het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire tot stand is gekomen;

dat ten behoeve van de herziening hetzelfde proces is doorlopen als bij de totstandkoming van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire;

dat tegen de ontwerp-herziening van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire 3 bezwaren zijn ingediend;

dat deze bezwaren hebben geleid tot wijzigingen ten opzichte van de ontwerp-herziening zoals beschreven in de Nota van Beantwoording die onderdeel uitmaakt van dit besluit;

dat ter uitvoering van artikel 10 van de Eilandsverordening ruimtelijke ontwikkelingsplanning Bonaire (A.B. 1994, no. 22) bij eilandsverordening de herziening van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire dient te worden vastgesteld, en

Gelet op:

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

HEEFT BESLOTEN:

vast te stellen de navolgende eilandsverordening:

Artikel I

De 3^e herziening van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire wordt conform het bij deze eilandsverordening behorende vaststellingsbesluit met bijbehorende stukken vastgesteld.

Artikel II

Deze verordening treedt in werking met ingang van de achtste dag na die van de bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de eilandsraad van het openbaar lichaam Bonaire van 2 september 2014.

De voorzitter,
E. E. Rijna,

de eilandgriffier,
W. A. Cecilia, MBA

Deze eilandsverordening is door mij afgekondigd op

27 OKT 2014

de gezaghebber,
E. E. Rijna.

OPENBAAR LICHAAM BONAIRE
Eilandsbesluit van **SEP 02 2014**, no. 2
(archiefnr. 2014010321)

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 punten te actualiseren;

dat deze punten zijn genoemd en gemotiveerd in het 'Overzicht van punten 3^e actualisering van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire';

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

dat een ontwerp van deze actualisering van 15 januari 2014 tot en met 13 februari 2014 ter inzage heeft gelegen;

dat er op 14 januari 2014 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-besluit 3 bezwaren zijn ingediend;

dat deze bezwaren zijn beantwoord in de 'Nota van beantwoording bezwaren 3e herziening Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire';

dat met de vaststelling van de 3e herziening van het ROB tevens een besluit is genomen op de ingediende bezwaren;

dat het gewenst is als gevolg hiervan het ontwerp-besluit aan te passen zoals in de Nota van Beantwoording is weergegeven;

dat de Nota van beantwoording gezien kan worden als een onderbouwing van het onderhavige besluit;

Gelet op:

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

BESLUIT:

- I. het ten behoeve van het onderhavige herzieningsbesluit opgestelde verslag ex artikel 8 lid 3 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 van het openbaar lichaam Bonaire worden herzien op de wijze zoals hieronder en op de bij dit besluit behorende kaarten is aangegeven.

Kaart 01 Zendmast Subi Rincon.

Hierbij wordt op perceel 2-E-65 de aanduiding antennemast toegevoegd.

Kaart 02 Kerk Hato

Hierbij wordt de bestemming van perceel 4-D-2813 gewijzigd van Recreatie-Verblijfsrecreatie in de bestemming Maatschappelijk.

Kaart 03 Fitness centrum Hato

Hierbij wordt de bestemming van perceel 4-D-2811 gewijzigd van Recreatie-Verblijfsrecreatie naar de bestemming Gemengd I.

Kaart 04 Bedrijfspercelen Hato

Hierbij wordt voor diverse percelen de bestemming gewijzigd van Recreatie-Verblijfsrecreatie naar Gemengd I, in overeenstemming met de huidige situatie.

Kaart 05 Percelen aan de oostzijde van de Kaya Sonmontuno

Hierbij worden voor een aantal percelen de bestemmingen gewijzigd van Woongebied 1 en Bedrijf naar Gemengd 1. Op de percelen 4-E-2505 en 4-E-3221 wordt de aanduiding 'winkel' toegevoegd.

Kaart 06 Clubhuizen Kaminda Lac

Hierbij worden de bestemming van de percelen 4-G-3078, 3079 en 3080 gewijzigd van Woongebied 1 en Sport naar de bestemming Maatschappelijk.

Kaart 07 Landschappelijk wonen Seru Grandi

Hierbij wordt de aanduiding Landschappelijk wonen 2 op de bestemming Agrarisch – Kunuku van de percelen 6-A-11 en 6-C-1 gelegd.

Kaart 08 Woongebied Kaminda Lac

Hierbij wordt de bestemming van het perceel 4-G-2663 gewijzigd van Agrarisch-Kunuku naar Woongebied - Uit te werken III

Kaart 09 Noordzijde Kaya Neerlandia

Hierbij worden de bestemmingen van enkele direct ten noorden van de Kaya Neerlandia gelegen percelen gewijzigd van Woongebied 1 en Detailhandel naar Gemengd 1, waarbij op het perceel met de huidige bestemming Detailhandel en perceel 4-D-664 de aanduiding winkel toegestaan wordt toegevoegd

Kaart 10 Kunuku Arawak

Hierbij wordt de bestaande aanduiding jeugdrecreatie op het terrein van Kunuku Arawak vervangen door de aanduiding Kunuku Arawak

Kaart 11 We dare to care park

Hierbij wordt de bestemming van de percelen 4-D-2587 en 2588 gewijzigd van Maatschappelijk naar Gemengd 2

Kaart 12 Kaya Papa Cornes

Hierbij worden de bestemmingen van de percelen 4-E-1507, 4-E-1561 en 4-E-2330 en het achterliggende gebied gewijzigd van Recreatie-Verblijfsrecreatie, Recreatie-Dagrecreatie, Groen, Sport en Woongebied 1 naar Maatschappelijk met de aanduidingen wonen en sport

Kaart 13 Begraafplaats Playa Pabou

Hierbij wordt de bestemming van het perceel 4-D-3200 gewijzigd van Woongebied 1 naar Maatschappelijk-Begraafplaats

Kaart 14 Voorzieningen Kaminda Lac

Hierbij wordt de bestemming van het perceel 4-G-2531 gewijzigd van Woongebied 1 naar Gemengd 2 met de aanduiding supermarkt

Kaart 15 Kantoren Kaya Gob. N. Debrot

Hierbij wordt op het perceel 4-D-3054 de aanduiding kantoren toegestaan toegevoegd aan de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie

Kaart 16 Bedrijventerrein La Sonrisa

Hierbij wordt de bestemmingen van enkele percelen ten zuiden van de Kaminda Lac gewijzigd van Sport en Woongebied 1 naar Bedrijventerrein met een aanduiding 'categorie 1 en 2'.

Kaart 18 Bouwhoogten Kaya Grandi

Hierbij wordt de aanduiding bestaande hoogten gelegd op de gebouwen aan weerszijden van de Kaya Grandi en een hoekperceel en worden de bestaande aanduidingen van goot- en bouwhoogte verwijderd.

Kaart 19 Bedrijvenzone westzijde Kaya Internationaal

Hierbij wordt voor een aantal percelen ten westen van de Kaya Internationaal de bestemming Bedrijventerrein gewijzigd naar Gemengd 2

Kaart 20 Parkeerplaats Kaya J.M.E. Craane

Hierbij wordt voor het perceel 4-D-612 de aanduiding parkeren van de plankaart gehaald.

Kaart 21 Kaya Internationaal Plaza

Hierbij wordt de bestemming van het perceel 4-F-985 gewijzigd van Recreatie-Verblijfsrecreatie naar Gemengd 1 en wordt het bebouwingspercentage van dit perceel verhoogd van 50 naar 60%.

Kaart 22 Salina di Vlijt

Hierbij wordt de bestemming van de percelen 4-D-3178, 4-D-3180 en 4-D-3181 gewijzigd van Gemengd 1 in Groen

Kaart 23 Bedrijfsperceel ten oosten van Kaya Korona

Hierbij wordt de bestemming van perceel 4-E-1530 gewijzigd van Woongebied 1 naar Gemengd 2.

Kaart 24 Voormalig terrein wereldomroep te Barcadera

Hierbij wordt de bestemming gewijzigd van Bedrijf-zendstation in Bedrijf-zonne-energie.

1.1.2. **Voorschriften**

De voorschriften van het ruimtelijk ontwikkelingsplan van het openbaar lichaam Bonaire worden herzien op de wijze zoals hierna is weergegeven.

Agrarisch-Kunuku

In artikel 3.1 onder 4 wordt na 'terreinen' het woord 'nutsvoorzieningen' toegevoegd.

Aan artikel 3.7. onder 2 wordt een nieuwe tekst toegevoegd die luidt als volgt:

Ingeval van de bouw van ecolodges geldt dat het oppervlak van een ecolodge niet groter mag zijn dan 100 m², de bouwhoogte niet hoger dan 5 meter en het aantal ecolodges per project niet meer dan 15 m bedraagt. Bij de beoordeling of er sprake is van een ecolodge wordt getoetst aan de beschrijving van een ecolodge zoals deze is opgenomen in bijlage 2 van deze voorschriften.

Bedrijf-Zonne-energie

Tussen artikel 15 en 16 wordt een nieuw artikel 15a: Bedrijf – Zonne-energie toegevoegd die luidt als volgt:

15a.1. Gronden met de bestemming 'Bedrijf-Zonne-energie' zijn bestemd voor de gebouwen, bouwwerken en terreinen ten behoeve van de opwekking van energie door middel van zonne-panelen.

Naast zonnepanelen zijn ook de bijbehorende gebouwen en voorzieningen toegestaan. Dit zijn wegen, paden, groenvoorzieningen, verhardingen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

15a.2 Bouwvoorschriften

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Bedrijf-Zonne-energie' is aan een aantal voorschriften gebonden. Dit zijn:

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. op niet minder dan 10 meter van een erfgrans worden gebouwd.
- b. De oppervlakte van alle gebouwen gezamenlijk mag per estemmingsvlak niet meer dan 300 m² 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.

15a.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Een terreinafscheiding mag een bouwhoogte van maximaal 2 meter hebben;
- b. Een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag een bouwhoogte van maximaal 10 meter hebben

15a.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.

Bedrijventerrein

Aan artikel 17.1 wordt een nieuw lid 4 toegevoegd die luidt als volgt:

Ter plaatse van de aanduiding 'categorie 1 en 2' zijn alleen bedrijven toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze voorschriften behorende bedrijvenlijst.

Het huidige lid 4 wordt vernummerd tot lid 5.

De eerste zin van artikel 17.4.1 wordt geschrapt.

Aan artikel 19.2.1. onder a wordt een nieuwe bepaling toegevoegd die luidt als volgt:

5. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 mogen de goot- en bouwhoogte niet groter zijn dan de bestaande goot- en bouwhoogte als de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'bestaande hoogten'.

Maatschappelijk

Aan artikel 33.1 onder een nieuw lid 3 toegevoegd dat luidt als volgt:

Ter plaatse van de aanduiding 'sport' zijn tevens sportvoorzieningen toegestaan.

Het huidige lid 3 wordt vernummerd tot lid 4.

Open Landschap

Artikel 40.1 onder 6 wordt ingetrokken en vervangen door de volgende bepaling:

Ter plaatse van de aanduiding 'Kunuku Arawak' zijn de gronden tevens bestemd voor sport, speel, horeca, recreatie- en culturele activiteiten waarbij overnachten en een dienstwoning zijn toegestaan.

Artikel 40.2.1 onder c wordt ingetrokken en vervangen door de volgende bepaling:

Ter plaatse van de aanduiding 'Kunuku Arawak' gelden de volgende bepalingen:

1. De totale oppervlakte van gebouwen mag ten hoogste 10% van het terrein bedragen
2. De goothoogte van een dienstwoning bedraagt ten hoogste 3 m
3. De bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 6 m, met uitzondering van een palapa die een bouwhoogte van 7 m mag hebben
4. De oppervlakte van een dienstwoning bedraagt ten hoogste 350 m²

Recreatie – Verblijfsrecreatie

Aan artikel 43.1 wordt een nieuw lid 5 toegevoegd dat luidt als volgt:

Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is ook een kantoor toegestaan. Het kantoor moet ten dienste staan van en een directe relatie hebben met de recreatie-eenheden.

Verkeer

Aan artikel 45.2.2 worden de volgende zinnen toegevoegd. De bouwhoogte van antennemasten mag ten hoogste 30 m. bedragen. Antennemasten mogen alleen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'antennemast'.

Woongebied I

Aan artikel 52.2.1 wordt onder j een nieuwe bepaling toegevoegd die luidt als volgt:

Ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' zijn antennemasten toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 30 m.'

Het huidige onder j. wordt vernummerd tot 'k'.

Woongebied II

Aan artikel 53.2.1 wordt onder f een nieuwe bepaling toegevoegd die luidt als volgt:

Ter plaatse van de aanduiding 'antennemast' zijn antennemasten toegestaan met een bouwhoogte van ten hoogste 30 m.'

Het huidige onder f. wordt vernummerd tot 'g'.

Algemeen vrijstellingsvoorschrift

Aan artikel 70 wordt de volgende bepaling toegevoegd:

Het Bestuurscollege is tevens bevoegd om vrijstelling te verlenen van alle bouw- en gebruiksvoorschriften voor bouwwerken die een recreatieve functie ondersteunen, mits deze bouwwerken geen grotere oppervlakte dan 25 m² hebben en geen grotere bouwhoogte dan 4 m.

Deze vrijstelling kan alleen worden verleend als is aangetoond dat hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie
- de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden
- de verkeersveiligheid
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

II. 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.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de eilandsraad van het Openbaar Lichaam Bonaire dd.

02 SEP 2014

de voorzitter,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by a horizontal line and a vertical stroke.

de griffier,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, rounded initial 'W' above a horizontal line.

Amendement

Griffie ER Bonaire	
Ingek.:	SEP 03 2014
Volgnummer:	ER 2014-068
Griffier:	Uitv.:

Inhoudelijke informatie t.b.v. AMENDEMENT

De percelen die toebehoren aan het Kas di Regatta hebben momenteel de bestemming Gemengd 1. Het is gewenst de bestemming te wijzigen van deze percelen, kadastraal bekend als 4-D-940, 4-D-1581 en 4-D-1582, van Gemengd 1 naar Maatschappelijk.



Onderbouwing:

Cultuur historische waarde

Sinds 1999 is het regattahuis in officiële gebruik van de regatta organisatie. Hierna werd regatta bij verschillende hotels georganiseerd. Tot 1994 werd Regatta bij de voormalig Sunset Beach Resort georganiseerd. In 1995 heeft het organiserende comité besloten om Regatta bij Plasa Resort te organiseren. Voor de jaren 1995 tot en met 1997 werd de Regatta bij Plasa Resort georganiseerd totdat Plasa Resort aangaf dat het hotel in 1998 niet meer beschikbaar zal zijn voor de Regatta. In 1998 ging de Regatta, na vele onderhandelingen, terug naar Sunset Beach Resort. Drie dagen na de Regatta van 1998 ging het hotel dicht. Hierdoor moest de Regatta vanaf 1999 naar de Kas di Regatta te Playa Pabou. Sinds de jaren '80 werd de Kas di Regatta gebruikt voor de wedstrijden van de lokale vissersboten. Kas di Regatta was toen de ontmoetingsplek voor vissers die ook aan de Regatta deelnemen. De start en finish voor de vissersboten was bij Kas di Regatta.

Cultuur historische verbinding van Bonaire met de zee.

Sociaal maatschappelijke waarde

De maatschappelijke functie van het Kas di Regatta is belangrijk voor diverse doelgroepen met name de lokale bevolking.

De huidige gebruikers van het Regattahuis zijn:

- BSaF, Regatta deelnemers en algemeen publiek tijdens de Regatta week.
- Bonaire Sailing School Association (BSSA) emt 65 leden zeilende leden het hele jaar door.
- Jong Bonaire activiteiten

Planologisch:

- De Kas di Regatta ligt in een gebied met een sociaal-maatschappelijke waarde die beschermd dient te worden tegen de tendens die zichtbaar is op Bonaire dat diverse percelen aan de kust opgekocht worden en bijvoorbeeld voor appartementenbouw gebruikt worden. Daarmee gaat het lokale karakter eigen aan het gebied Playa Pabou steeds meer verloren.
- Door het vastleggen van de huidige functie in het ROB wordt de bestaande situatie vastgelegd en voor de toekomst gewaarborgd dat de percelen hun maatschappelijke functie behouden.

Ligging:

- Verder is KdR een centrale locatie aan zee voor achterliggende wijken (Playa Pabou, Den Tera, Antriol Pabou).
- Er is een directe verbinding met wijken landinwaarts.
- De kust is op loopafstand te bereiken via Kaya Neerlandia en Kaya H.J. Pop of via Kaya Sirena en Kaya Antonio Neuman. Verder loopt er een hoofdweg, Kaya Gob. N. Debrot, pal langs de afslag naar deze locatie.

Economische bedrijvigheid:

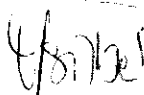
- Kant 'i Awa Snack (Gaston)
- Vertaler
- Trùk 'i pan (n'a skina)
- Studio Sign
- Dammers Shipping
- Etc.

Mogelijkheden:

1. De functie van Sentro di Bario
 - KdR kan een centrale verzamelplaats worden voor Playa Pabou en achterliggende wijken (Den Tera, Antriol Pabou). Momenteel is deze er niet.
2. Praktijkleer en Leer-werkplekken
 - Werk leerplek voor jongeren en overdracht van de kennis van boten bouwen van een oudere generatie naar een nieuwe
 - dependance van SGB gerelateerde opleidingen.
3. Watersport gerelateerde activiteiten
 - Regatta
 - Zeilschool en andere watersport gerelateerde activiteiten
 - Zeeverkeners
 - Zeilhostel
4. Nautisch Museum

Ingebedend door

M.D. Silberstein



2/9/2014