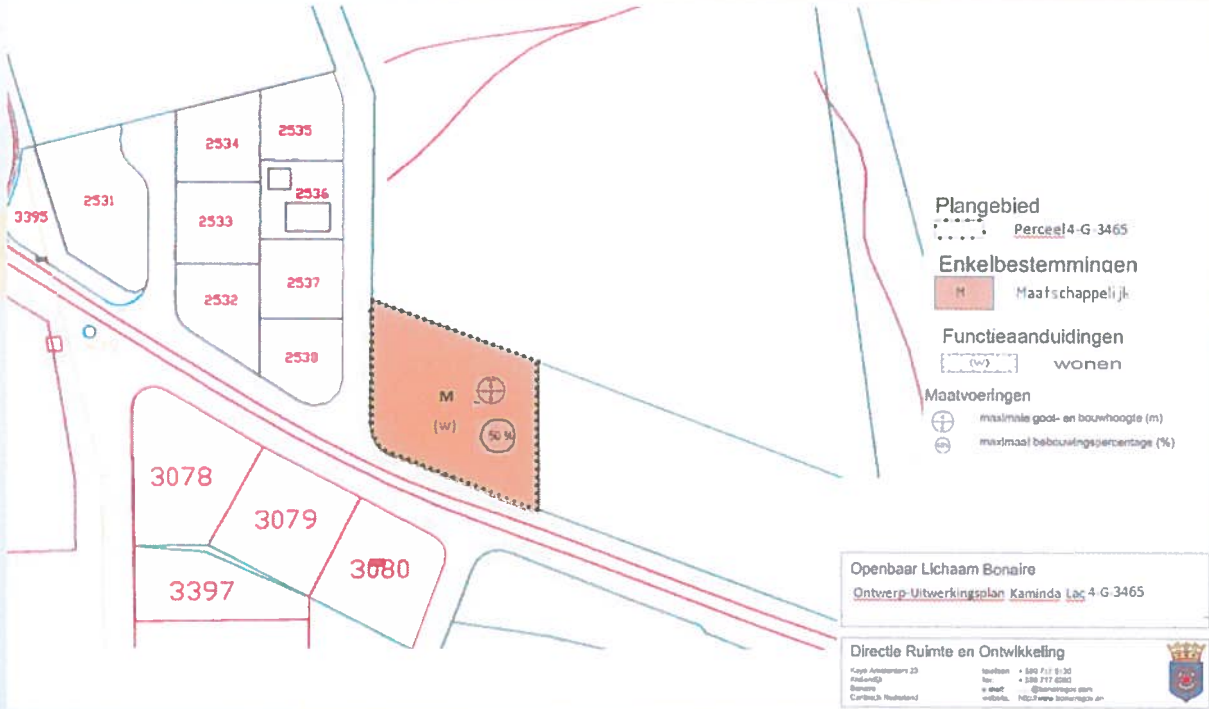


Huntu pa un
Boneiru balansá



Ontwerp- Uitwerkingsplan

Kaminda Lac perceel 4-G-3465



Directie Ruimte & Ontwikkeling
Openbaar Lichaam Bonaire
augustus 2016

Toelichting Uitwerkingsplan Kaminda Lac perceel 4-G-3465

1. Aanleiding

Dit uitwerkingsplan wordt opgesteld om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek van de Chinese Association om een clubhuis te kunnen bouwen voor de Chinese gemeenschap op Bonaire. Met het uitwerkingsplan wordt uitvoering gegeven aan de in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire opgenomen uitwerkingsplicht op perceel 4-G-3465.



1. Ligging van het plangebied

2. Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire

De eilandsraad heeft op 8 oktober 2010 het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire vastgesteld. In dit plan zijn de gronden waarop het initiatief betrekking heeft, bestemd als 'Woongebied-Uit te werken III'. Deze uit te werken bestemming laat het plan van de Chinese Association in principe toe, maar alvorens bouwvergunning voor het plan kan worden verleend, moet eerst een uitwerkingsplan worden opgesteld. Nadat dit uitwerkingsplan door het Bestuurscollege is vastgesteld en het uitwerkingsplan in werking is getreden, kan de vereiste bouwvergunning 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' (artikel 58 van het ROB). In hoofdstuk 4 worden de regels benoemd en wordt aangegeven hoe het initiatief zich tot deze regels verhoudt.

3. Het initiatief

Het initiatief heeft betrekking op de bouw van een clubhuis ten behoeve van de Chinese gemeenschap op Bonaire.

Het perceel ligt ten noorden van Kaminda Lac en zal ook via deze weg ontsloten 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 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 bouwbeperkingen. 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 perceel wordt ontsloten op de bestaande hoofdinfrastructuur, namelijk de Kaminda Lac. Parkeren ten behoeve van het plan vindt op het perceel zelf plaats.

De plannen worden door initiatiefnemer 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 is één bestemming aangegeven, namelijk 'Maatschappelijk'.

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

De voorschriften van de bestemming 'maatschappelijk' sluiten aan op de ligging, de inrichting en de omgeving van het plangebied. Voor de minimaal benodigde kaveloppervlakte bij het bouwen van appartementen is aansluiting gezocht bij de voorschriften zoals die gelden binnen de bestemming 'woongebied I'.

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 vanaf-.....-2016 gedurende 15 dagen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er wel/geen bezwaren tegen het ontwerp-uitwerkingplan ingediend.

Voorschriften Uitwerkingsplan Kaminda Lac perceel 4-G-3465

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1: Begrippen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:
het uitwerkingsplan Kaminda Lac perceel 4-G-3465;
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. appartementengebouw:
complex van twee of meer woningen in aaneengebouwde of gestapelde vorm;
4. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
5. bebouwingspercentage:
een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein of kavel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
6. 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;
7. 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;
8. bestaande situatie:
bestaande bouwwerken in combinatie met bestaand gebruik (functie);
9. bestemmingsgrens:
de grens van het bestemmingsvlak;
10. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
11. 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;

12. 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;

13. dienstverlening

het verlenen van diensten door een bedrijf, kantoor of instelling

14. erfgrans

een grens van een kavel;

15. gebouw:

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

16. kavel:

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

17. 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;

18. 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: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

19. recreatiewoning/recreatie appartement:

een woning/een appartement die/dat gedurende een periode van minimaal 9 maanden wordt gebruikt voor verblijfsrecreatie

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 scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

6. de afstand tot de perceelgrens:

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de perceelgrens;

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, hellingbanen, 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 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Artikel 3: Maatschappelijk

3.1. Bestemmingsomschrijving

1. De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van sociaal, maatschappelijke, culturele, religieuze en educatieve voorzieningen;

2. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' zijn de gronden tevens bestemd voor woningen, al dan niet in de vorm van appartementen.

2. Naast de hiervoor genoemde gebouwen, zijn ook de bij deze gebouwen behorende voorzieningen toegestaan. Dit zijn paden, groenvoorzieningen, waterlopen, waterpartijen, verhardingen, tuinen, parkeervoorzieningen, terreinen en nutsvoorzieningen.

3.2. Bouwvoorschriften

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

3.2.1. Gebouwen

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. alleen met een kap worden gebouwd, waarvan de minimale dakhelling 15 graden en de maximale dakhelling 60 graden bedraagt;
4. 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;

b. De totale oppervlakte aan gebouwen mag niet meer dan het in de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven percentage van het bestemmingsvlak 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.

- d.
1. Per oppervlakte van 350 m² kavel is één woning toegestaan;
 2. In geval van de bouw van een appartementengebouw geldt dat per appartement een kaveloppervlak van minimaal 220m² noodzakelijk is.

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 bevindt;
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 bevindt.

b. Een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, anders dan een terreinafscheiding 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:

1. plat af te dekken;
2. dichter bij een erfgrens 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 milieusituatie,
- c. de verkeersveiligheid,
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Een gebouw mag niet dichter dan 3 meter vanaf een erfgrens worden gebouwd.

Bij het toestaan van een plat dak mag er tot de maximale bouwhoogte worden gebouwd.

3.4. Wijziging

3.4.1. Wonen

Het Bestuurscollege kan deze bestemming wijzigen en regelen dat ter plaatse woningen zijn toegestaan. De wijziging kan alleen plaatsvinden indien de betreffende maatschappelijke activiteiten zijn gestopt en ter plaatse voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gecreëerd. De woningen die gebouwd kunnen worden mogen:

1. een goothoogte hebben die niet hoger is dan 6 meter;
2. een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan 9 meter;
3. alleen vrijstaand worden gebouwd;
4. 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.

3.4.2. Procedure

Het Bestuurscollege stelt een wijziging van het ruimtelijk ontwikkelingsplan niet eerder vast, dan nadat een ontwerp-besluit gedurende vijftien dagen voor een ieder ter inzage heeft gelegen en een ieder gedurende deze termijn in de gelegenheid is gesteld een bezwaarschrift in te dienen. De terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in alle in het Nederlands en in het Papiamentu verschijnende dag- en nieuwsbladen, die in het eilandgebied verspreid worden.

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.

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 alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5: Algemeen vrijstellingsvoorschrift

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: Reclameborden

Een reclamebord mag geen grotere oppervlakte hebben dan 1 m².

Het Bestuurscollege kan vrijstelling verlenen van de hiervoor genoemde maat, indien het betreffende reclamebord geen afbreuk doet aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 7: 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 8: Algemene gebruiksvoorschriften

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 9: Overgangsrecht bouwwerken

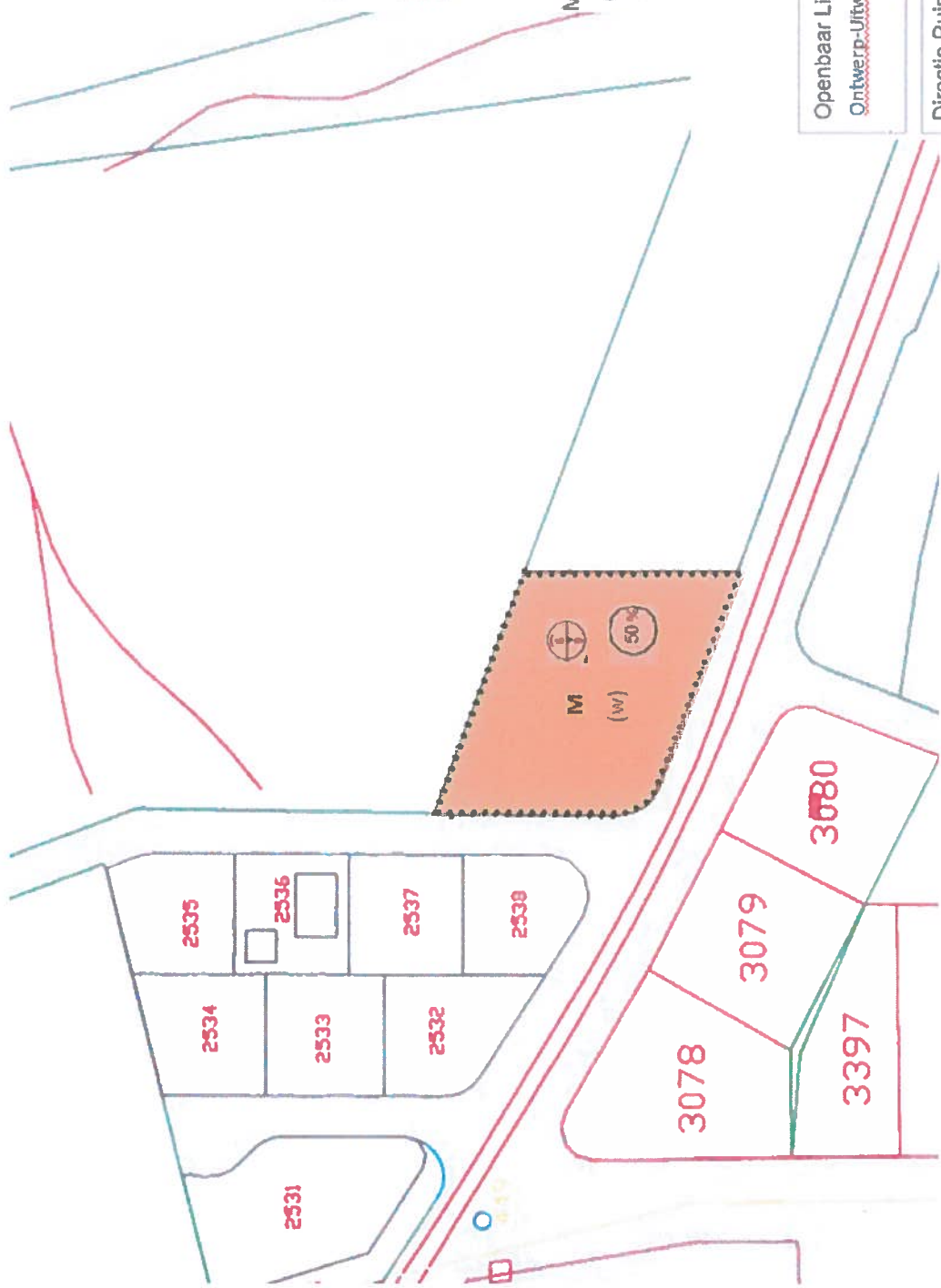
- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het uitwerkingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 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 10 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 11: Slotvoorschrift

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:
Voorschriften van het Uitwerkingsplan Kaminda Lac perceel 4-G-3465.



Plangebied
perceel 4-G-3465

Enkelbestemmingen
M Maatschappelijk

Functieaanduidingen
(w) wonen

Maatvoeringen
maximale goot- en bouwhoogte (m)
maximaal bebouwingspercentage (%)

Openbaar Lichaam Bonaire
Ontwerp-Uitwerkingsplan Kaminda Lac 4-G-3465

Directie Ruimte en Ontwikkeling
Kaya Amsterdam 23
Kaminda
Bonaire
Caribisch Nederland
Telefoon: +599 717 0130
Fax: +599 717 0080
E-mail: @bonairgppr.com
Website: http://www.bonairegouv.an