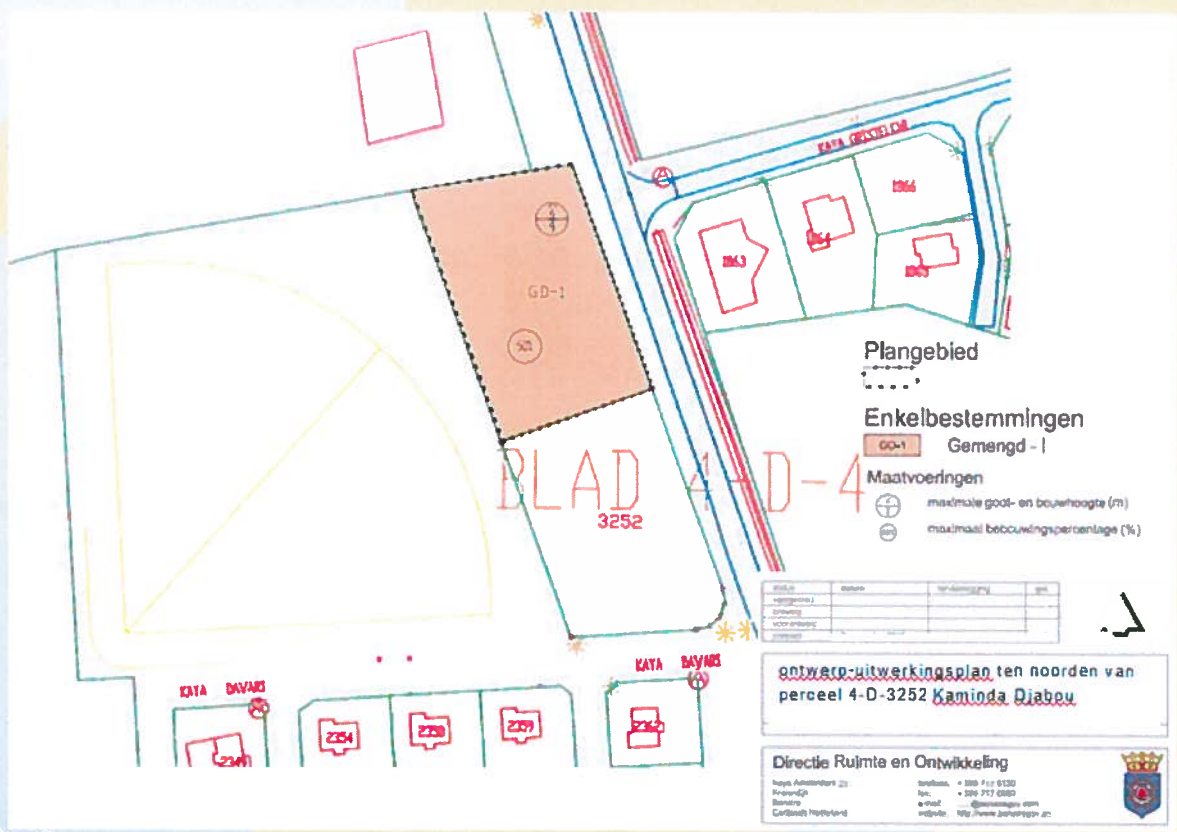


Huntu pa un
Boneiru balansá



Ontwerp- Uitwerkingsplan

Kaminda Djabou ten noorden van
perceel 4-D-3252



Directie Ruimte & Ontwikkeling
openbaar lichaam Bonaire
September 2016

Toelichting Uitwerkingsplan ten noorden van perceel 4-D-3252 Kaminda Djabou

1. Aanleiding

Dit uitwerkingsplan is opgesteld om medewerking te kunnen verlenen aan een initiatief ten behoeve van de bouw van een kantoorpand en aan de Kaminda Djabou. Middels dit uitwerkingsplan wordt uitvoering gegeven aan de in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire opgenomen uitwerkingsplicht om de ten westen van de Kaminda Djabou gelegen bestemming 'Gemengd - Uit te werken 1' uit te werken.



Figuur 1: plangebied

2. Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire

De eilandsraad heeft op 8 oktober 2010 het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire vastgesteld. In dit plan zijn de gronden, waarop de initiatieven betrekking hebben, bestemd als 'Gemengd 1 – Uit te werken'. Door deze in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire opgenomen constructie houdt het Bestuurscollege grip op de wijze waarop een gebied wordt verkaveld en ingevuld. Deze 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 'Gemengd – Uit te werken 1'. In paragraaf 4 worden deze voorschriften benoemd en wordt aangegeven hoe het initiatief zich tot deze voorschriften verhoudt.

3. Het initiatief

Het initiatief heeft betrekking op het realiseren van een kantoorpand voor het Water- en Energiebedrijf Bonaire N.V. (WEB N.V.) op het perceel ten noorden van 4-D-3252 gelegen aan de Kaminda Djabou. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 2700 m².

Het perceel ligt ten westen van Kaminda Djabou en grenst aan het honkbalveld.

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 'Gemengd – Uit te werken 1' (artikel 28).

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 bouwen en gebruik.

Op grond van dit uitwerkingsplan zal het perceel de bestemming Gemengd I krijgen. Deze gronden zijn (onder andere) bestemd voor gebouwen ten behoeve van de dienstverlening. Het verzoek van WEB N.V. voorziet in de bouw van een kantoorgebouw. WEB N.V. is voornemens de huidige bedrijfsactiviteiten aan de Kaya Gresia te verplaatsen naar onderhavige locatie.

Het kantoorgebouw zal moeten voldoen aan de bouwvoorschriften van dit uitwerkingsplan. Maximaal 50% van de kavel mag bebouwd worden, de goothoogte mag maximaal 6 meter bedragen en de bouwhoogte van het gebouw is maximaal 9 meter.

4.2 Algemene uitwerkingsregels

De algemene criteria hebben betrekking op stofoverlast, hemelwaterafvoer, ontsluiting en de financieel/economische uitvoerbaarheid. Stofoverlast is er door de nieuwe functie niet te verwachten. Tijdens de bouw zullen er zonodig maatregelen worden getroffen om stofoverlast te voorkomen.

De hemelwaterafvoer en –berging is gewaarborgd door het grote oppervlak van de kavel dat niet bebouwd wordt. Het perceel moet ontsloten worden op de bestaande hoofdinfrastructuur, namelijk de Kaminda Djabou. Parkeerplaatsen ten behoeve van het kantoor dienen op het perceel zelf te worden gerealiseerd. Het perceel wordt door initiatiefnemer zelf ontwikkeld en is financieel/economisch uitvoerbaar.

5. Plankaart en voorschriften

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

Op de plankaart is een bestemming aangegeven: 'Gemengd 1'.

In de bij de kaart behorende voorschriften wordt aangegeven voor welke functies deze bestemming mag worden gebruikt en op welke wijze er mag worden gebouwd.

De voorschriften van de bestemming 'Gemengd 1' komen overeen met de voorschriften van de gelijknamige bestemming in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire. De in de voorschriften opgenomen bestemmingsomschrijving laat meerdere functies toe, zoals winkels, hotels, restaurants, recreatiewoningen, recreatieve appartementen, woningen, gebouwen ten behoeve van de sportbeoefening en gebouwen ten behoeve van de dienstverlening.

Overeenkomstig andere gebieden met de bestemming 'Gemengd I' is de maximale goothoogte is gesteld op 6 meter. De maximale bouwhoogte op 9 meter. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 50%. In de voorschriften zijn vrijstellingsbepalingen voor het Bestuurscollege opgenomen om een gebouw plat af te dekken of dicht bij de erfgrans te bouwen.

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 'Gemengd 1 – Uit te werken' (artikel 28) is in lid 28.2.4 bepaald dat voorafgaande aan de vaststelling door het Bestuurscollege een ontwerp-uitwerkingsplan gedurende vijftien dagen ter inzage moet worden gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder bezwaren indienen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan.

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft vanaf-.....-2016 gedurende 15 dagen ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze periode wel/geen bezwaren ingediend.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1: Begrippen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:

het uitwerkingsplan 'perceel ten noorden van 4-D-3525 Kaminda Djabou';

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 hoogste waterpeil 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;

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, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 meter;

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.

Artikel 3: Gemengd - I

3.1. Bestemmingsomschrijving

1. De gronden met de bestemming 'Gemengd - I' zijn bestemd voor winkels, hotels, restaurants, recreatiewoningen, recreatieve appartementen, woningen, appartementengebouwen, gebouwen ten behoeve van de sportbeoefening en gebouwen ten behoeve van de dienstverlening;
2. Binnen een woning 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 m². De beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat en niet leiden tot een verkeersaantrekkende werking die overlast geeft. Het beroep of bedrijf moet worden uitgeoefend door de bewoner;
3. Een gemengd gebied bestaat uit meer dan de hiervoor genoemde gebouwen. Bij een gemengd gebied behoren ook wegen, paden, groenvoorzieningen, waterlopen, verhardingen, tuinen, parkeervoorzieningen, terreinen en nutsvoorzieningen. Deze zijn dan ook toegestaan binnen de bestemming.

3.2. Bouwvoorschriften

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Gemengd - I' 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. 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.
4. alleen met een kap worden gebouwd, waarvan de dakhelling niet minder dan 15 en niet meer dan 60 graden bedraagt

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

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

- a. plat af te dekken;
- b. dichter 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 kwaliteit van het gebied;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De vrijstelling voor het hoger bouwen mag niet leiden tot een afwijking van meer dan 3 meter ten opzichte van de maximaal toegestane bouwhoogte. Bij het toestaan van een plat dak mag er tot de maximale bouwhoogte worden gebouwd.

3.4 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.

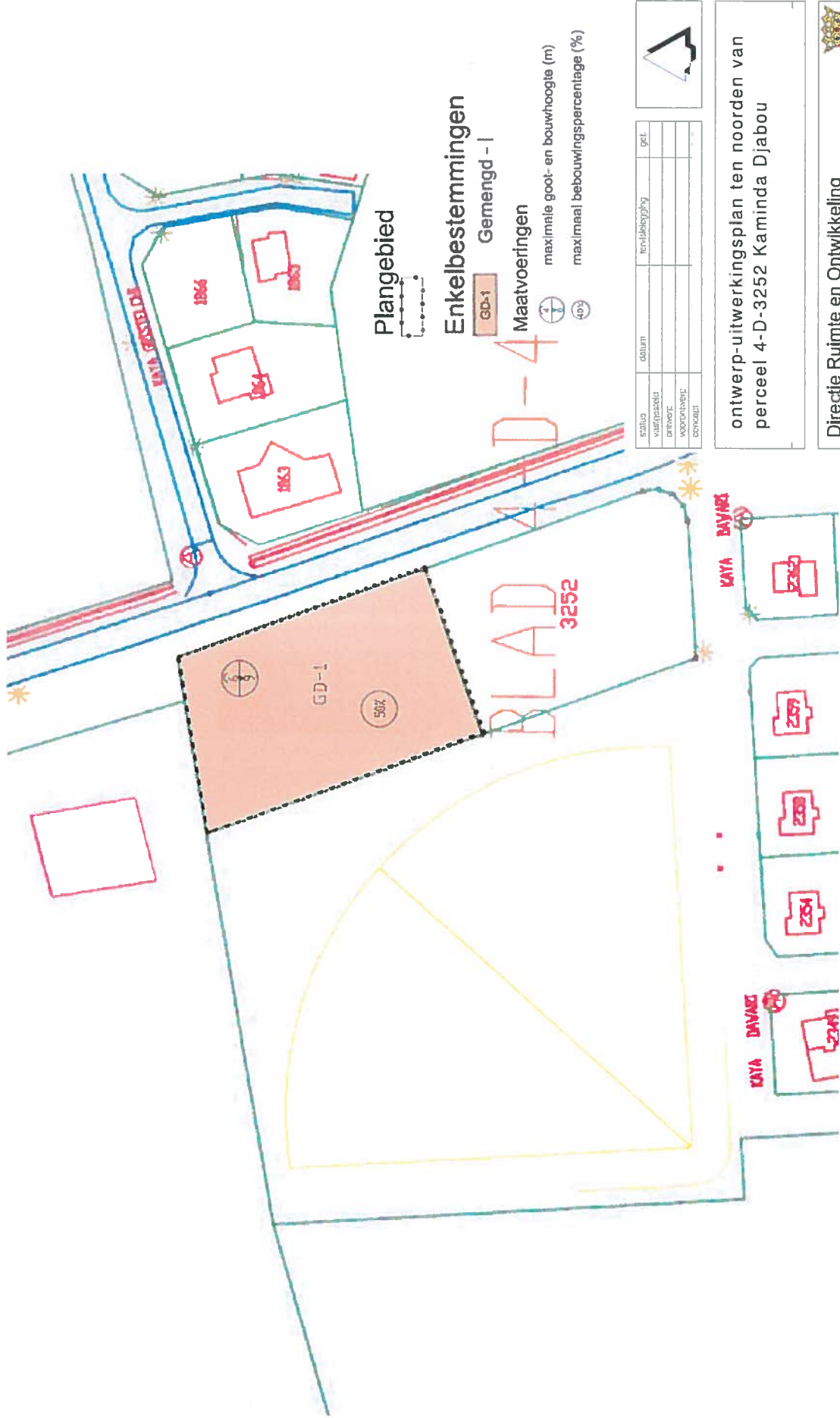
Artikel 10: Overgangsrecht gebruik

- 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 perceel ten noorden van 4-D-3252 Kaminda Djabou.

Plankaart ontwerp- uitwerkingsplan ten noorden van 4-D-3252 Kaminda Djabou



Plangebied

Enkelbestemmingen

Gemengd - I

Maatvoeringen

maximale goot- en bouwhoogte (m)

maximaal bebouwingspercentage (%)

status	datum	omschrijving	opt.
vastgesteld			
ontworpen			
voorgesteld			
geproeft			



ontwerp-uitwerkingsplan ten noorden van
perceel 4-D-3252 Kaminda Djabou

Directie Ruimte en Ontwikkeling

Kayn Amsterdam 23
Kralendijk
Bonaire
Caribisch Nederland
telefoon: +599 717 5130
fax: +599 717 6980
e-mail: @bonairegov.com
website: http://www.bonairegov.an

