

Huntu pa un
Boneiru balansá



Ontwerp-uitwerkingsplan Nieuw Amsterdam fase 1+2 te Nikiboko



Directie Ruimte & Ontwikkeling
Openbaar Lichaam Bonaire
April 2018

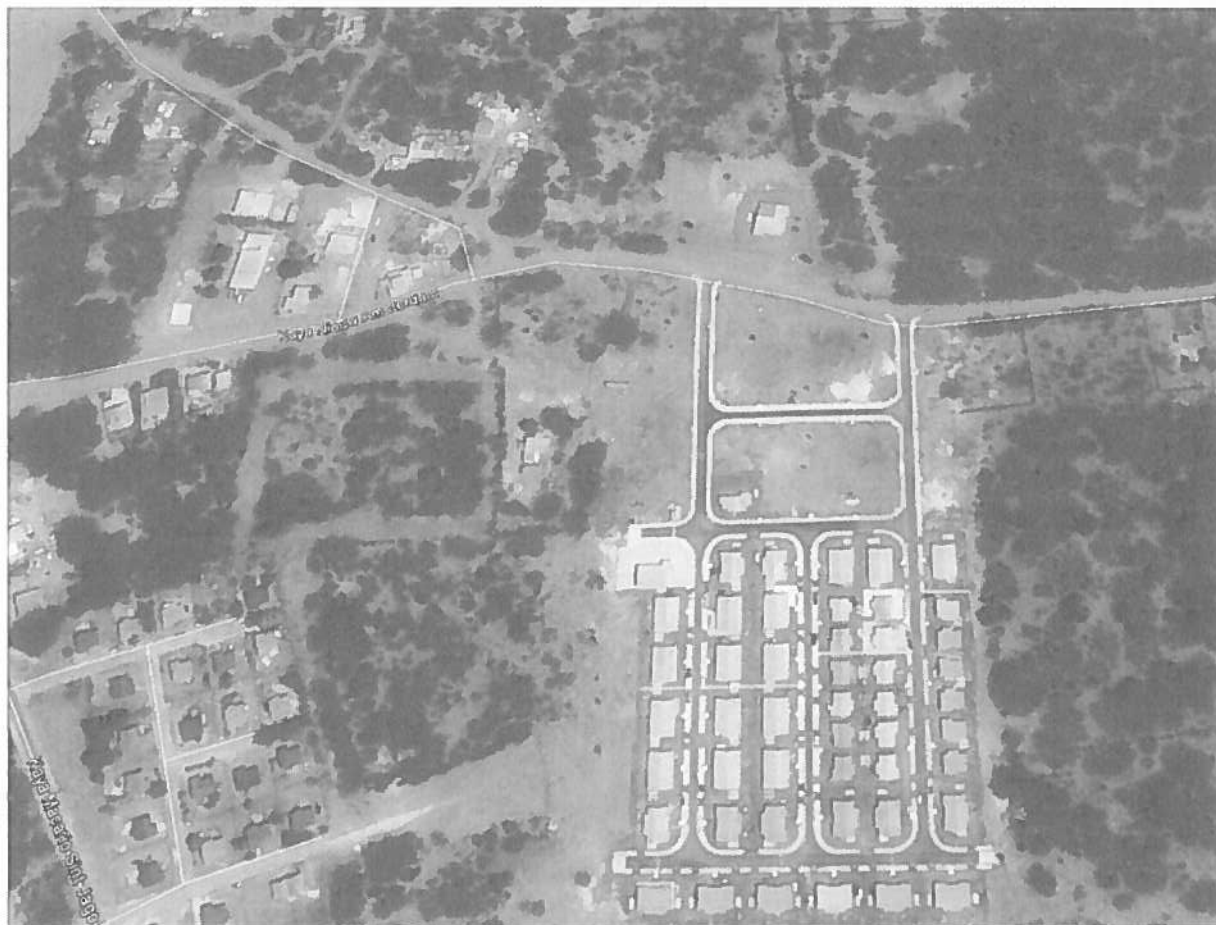


Toelichting Uitwerkingsplan Nieuw Amsterdam fase 1 en 2 te Nikiboko

1. Aanleiding

Dit uitwerkingsplan wordt opgesteld om medewerking te kunnen verlenen aan het bij het bestuurscollege ingediende verzoek van Fundashon Cas Bonairiano voor het uitbreiden van Bario Nieuw Amsterdam met 76 sociale huurwoningen.

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

Het plangebied 'Nieuw Amsterdam' ligt ten oosten van het gebied Mamparia Kutu en ten zuiden van Kaminda Nieuw Amsterdam. De bereikbaarheid is goed te noemen, al is het wenselijk dat de wegen naar het plangebied in de nabije toekomst worden verhard. Het plangebied ligt circa 10 minuten vanaf het centrum van Kralendijk. In de naaste omgeving zijn voornamelijk woningen en kunuku's gelegen.

Het plangebied is licht geaccidenteerd en bouwrijp. Hier en daar is het terrein licht begroeid met lage struiken en staat er een enkele cactus. Er zijn geen landschappelijke of cultuurhistorische elementen die een ontwikkeling in de weg staan. Ook op ecologisch en milieu-hygiënisch gebied zijn er geen bezwaren tegen het bebouwen van het plangebied. De bodemgesteldheid van het gebied kan worden gerangschikt onder

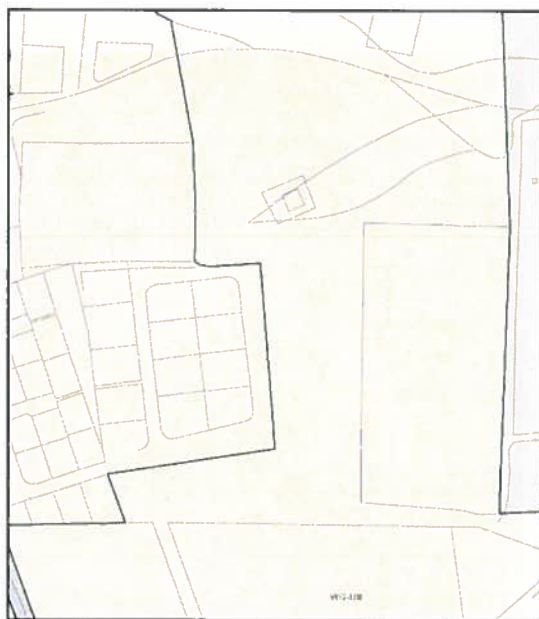
sedimentatie (tera kòrá) en deels kalksteenformatie. De teelaarde bestaat slechts uit een betrekkelijk dunne laag waardoor de vegetatie zich laat kenmerken.

2. Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire

De eilandsraad heeft op 8 oktober 2010 het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire vastgesteld. Onderhavig gebied heeft op grond van het ROB de bestemming 'Woongebied – Uit te werken III'.

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 paragraaf 4 worden de regels benoemd en wordt aangegeven hoe het initiatief zich tot deze regels verhoudt.



Nadat dit uitwerkingsplan door het Bestuurscollege is vastgesteld en het uitwerkingsplan in werking is getreden, kunnen de percelen worden uitgegeven aan FCB ten behoeve van de bouw van sociale huurwoningen.

3. Het initiatief

Het initiatief van de Fundashon Cas Bonairiano heeft betrekking op de realisatie van een woongebied voor sociale huurwoningen. Het gebied ligt ten oosten van Kaya Macario Sint Jago en ten zuiden van de Kaminda Nieuw Amsterdam.

Fase 2 van het project Bario Nieuw Amsterdam bestaat uit de bouw van 36 tweeslaapkamerwoningen en 40 drie-slaapkamerwoningen. In bijlage 1 is een verkavelingschets opgenomen. Deze vormt de basis voor dit uitwerkingsplan.

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 bouwbeperkingen. Deze staan een vaststelling van het uitwerkingsplan niet in de weg.

Op 25 augustus 2017 (2017008783) heeft het bestuurscollege besloten om voor sociale woningbouwprojecten een hogere woningdichtheid toe te staan dan gebruikelijk is binnen de bestemming Woongebied I. In plaats van de gebruikelijke 350 m² per woning, bedraagt de minimale kaveloppervlakte per woning hier 220 m².

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 plan wordt door de initiatiefnemer zelf ontwikkeld en gerealiseerd en is financieel / economisch uitvoerbaar. Er is een grote behoefte aan sociale huurwoningen op Bonaire. Verder zijn er geen landschappelijke of cultuurhistorische elementen, die ontwikkeling in de weg staan.

5. Plankaart en voorschriften

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

Op de plankaart zijn zes bestemmingen aangegeven: 'Detailhandel', 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Sport', 'Verblijfsgebied', en 'Woongebied I'. In de voorschriften wordt aangegeven voor welke functies de bestemmingen mogen worden gebruikt en op welke wijze er mag worden gebouwd.

De bestemming 'Detailhandel' is opgenomen om een buurtwinkel mogelijk te maken. De bestemming 'Groen' biedt mogelijkheden voor het realiseren van een recreatiepark en het inrichten van snippergronden met groenvoorzieningen. De bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen om een kindercrèche/kinderopvang te kunnen realiseren ter plaatse. Ter plaatse van de bestemming 'Sport' is een voetbalveld gepland.

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.

Er vallen geen hoofdwegen binnen het plangebied (voor de hoofdwegen wordt de bestemming 'Verkeer' opgenomen aangezien deze bestemming in het ROB is gereserveerd voor wegen met een doorgaande functie).

De voorschriften van de bestemming 'Woongebied I' sluiten aan op de ligging, de inrichting en de omgeving van het plangebied. Zoals reeds aangegeven mag binnen het plangebied een hogere dichtheid worden gerealiseerd. De minimale kaveloppervlakte per woning bedraagt 220 m². 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 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 vanaf2018 gedurende 15 dagen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er **wel/ geen** bezwaren tegen het ontwerp-uitwerkingsplan ingediend.

Voorschriften Uitwerkingsplan Nieuw Amsterdam fase 1 en 2 te Nikiboko

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1: Begrippen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:
het uitwerkingsplan Nieuw Amsterdam fase 1 en 2 te Nikiboko;
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. erfgrens

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: Detailhandel

3.1. Bestemmingsomschrijving

1. De gronden met de bestemming 'Detailhandel' zijn bestemd voor winkels en woningen;
2. Naast een winkel en woning zijn ook de behorende voorzieningen toegestaan. Dit zijn paden, groenvoorzieningen, verhardingen, tuinen, terreinen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

3.2. Bouwvoorschriften

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Detailhandel' 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;

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.

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 naar 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. hoger te bouwen dan de aangegeven bouwhoogte;
3. dicht 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.
- De vrijstelling voor het hoger bouwen mag niet leiden tot een afwijking van meer dan 3 meter ten opzichte van de maximaal toegestane bouwhoogte. Een gebouw mag niet dichterbij dan 2 meter vanaf een erfgrans worden gebouwd.

3.4. Wijziging

3.4.1. Vervallen detailhandel

Het Bestuurscollege kan deze bestemming wijzigen voor alleen wonen. Deze wijziging kan alleen plaatsvinden indien de betreffende detailhandelsactiviteiten zijn gestopt en het laten vallen van de functie detailhandel een bijdrage levert aan de versteviging van het centrum als winkelgebied.

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.

Artikel 4: Groen

4.1. Bestemmingsomschrijving

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen en de daarin voorkomende paden, speelvoorzieningen en parkeerplaatsen. De gronden kunnen tevens een functie vervullen voor waterberging. Ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' mogen de gronden ook worden gebruikt voor evenementen.

4.2. Bouwvoorschriften

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

4.2.1. Gebouwen

Er mogen alleen gebouwen ten behoeve van het beheer en het onderhoud worden gebouwd. Deze gebouwen mogen niet groter zijn dan 30 m² en geen grotere bouwhoogte hebben dan 3 meter.

4.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Er mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het beheer van het gebied van deze bestemming worden gebouwd. Deze bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 3 meter.

4.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

4.3.1. Uitzonderingen

Het is in bijzondere gevallen mogelijk om een gebouw:

1. hoger te bouwen
2. groter te bouwen dan 30 m².

4.3.2. Voorwaarden

Dit kan alleen als het Bestuurscollege hiervoor een vrijstelling verleent. Zij kan dit alleen doen, als zij van mening is dat hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden van het gebied. De vrijstelling mag niet leiden tot een grotere bouwhoogte dan 4 meter en een groter oppervlak dan 50 m².

4.4. Aanlegvergunning

4.4.1. Activiteiten

Sommige activiteiten mogen, gelet op de aanwezige waarden en kwaliteiten, niet worden verricht zonder vergunning van het Bestuurscollege. Het betreft hier de volgende activiteiten:

- a. het ophogen of afgraven van gronden;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verrichten van werkzaamheden die gevolgen kunnen hebben voor de waterhuishouding;
- d. het aanleggen of verharderen van wegen en paden.

4.4.2. Voorwaarden

Het Bestuurscollege kan deze vergunning alleen verlenen als de functie en de kwaliteit van de groenvoorziening niet wordt aangetast.

4.4.3. Normaal onderhoud

Voor het verrichten van normaal onderhoud is geen aanlegvergunning nodig.

4.5. Wijziging

4.5.1. Wonen

Het Bestuurscollege kan deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wijzigingsgebied' wijzigen ten behoeve van de bouw van woningen in een landschappelijke setting, dat wil zeggen in een dichtheid van niet meer dan 1 woning per vijf hectare. De wijziging kan alleen plaatsvinden indien uit onderzoek blijkt dat door de verkaveling c.q. woningbouw geen aantasting plaatsvindt van de ter plaatse aanwezige flora en fauna en natuurlijke en ecologische waarden. De te realiseren woningen mogen niet hoger zijn dan 9 meter en geen grotere oppervlakte hebben dan 400 m². Per woning is één losstand gebouw toegestaan met een bouwhoogte van 5 meter en een oppervlakte van 30m².

4.5.2. 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.

4.6. 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.

Artikel 5: Maatschappelijk

5.1. Bestemmingsomschrijving

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

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.

5.2. Bouwvoorschriften

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

5.2.1. 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.

5.2.2. 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.

5.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

3.3.1. Uitzonderingen

Het is in bijzondere gevallen mogelijk om een gebouw:

1. plat af te dekken;
2. dicht bij een erfgrens te bouwen dan de aangegeven afstand;

5.3.2. 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 erfgrans worden gebouwd.

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

5.4. Wijziging

5.4.1. 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 erfgrans of achtererfgrans worden gebouwd en op niet minder dan 5 meter van een voorerfgrans worden gebouwd.

5.4.2. 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.

5.5. 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.

Artikel 6: Sport

6.1. Bestemmingsomschrijving

1. De gronden met de bestemming 'Sport' zijn bestemd voor gebouwen en terreinen ten behoeve van de sport;
2. Naast de hiervoor genoemde gebouwen en terreinen, zijn ook de bij deze gebouwen behorende voorzieningen toegestaan. Dit zijn paden, groenvoorzieningen, waterlopen, waterpartijen, verhardingen, tuinen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

6.2. Bouwvoorschriften

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

6.2.1. 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.

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.

6.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Een terreinafscheiding mag een bouwhoogte van maximaal 2 meter hebben;
- b. Een hek of netwerk ten behoeve van het tegenhouden van ballen mag een bouwhoogte van maximaal 10 meter hebben;
- c. Een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, anders dan een terreinafscheiding mag een bouwhoogte van maximaal 5 meter hebben.

6.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

6.3.1. Uitzonderingen

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

6.3.2. 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 verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Een gebouw mag niet dicht bij dan 2 meter vanaf een erfgrens worden gebouwd.

6.4. Wijziging

6.4.1. Wonen

Het Bestuurscollege kan deze bestemming wijzigen en regelen dat ter plaatse woningen zijn toegestaan. De wijziging kan alleen plaatsvinden indien de betreffende sportactiviteiten 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. 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.

6.4.2. 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.

6.5. 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.

Artikel 7: Verblijfsgebied

7.1. Bestemmingsomschrijving

De gronden met de bestemming 'Verblijfsgebied' zijn bestemd voor wegen, paden, groenvoorzieningen, waterlopen, waterpartijen, verhardingen, parkeervoorzieningen, voetpaden, fietspaden, bermen en nutsvoorzieningen.

7.2. Bouwvoorschriften

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

7.2.1. Gebouwen

Er mogen alleen trafohuizen enabri's worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 30 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

7.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouwen, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

7.3. 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.

Artikel 8: Woongebied - I

8.1. 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 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. 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'.

8.2. Bouwvoorschriften

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

8.2.1. Gebouwen

- a. Per oppervlakte van 350 m² kavel is één woning toegestaan;
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is het toegestaan een woning per 220m² te bouwen indien het een sociaal woningbouwproject betreft of een andere projectmatige woningbouwontwikkeling van minimaal 10 woningen;
- c. In geval van de bouw van een appartementengebouw geldt dat per appartement een kaveloppervlak van minimaal 220 m² noodzakelijk is;
- d. 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.
- e. Het totale oppervlak van losstaande gebouwen bij een woning mag niet meer bedragen dan:
 - 40 m² bij een kavel kleiner dan 800 m²
 - 60 m² bij een kavel groter dan 800 m² en kleiner dan 1500 m²
 - 80 m² bij een kavel groter dan 1500 m²
- f. Voor losstaande gebouwen bij een woning geldt een maximale bouwhoogte van 5 m;
- g. De totale oppervlakte aan gebouwen mag niet meer dan het in de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven percentage van de kavel bedragen;
- h. Voor gebouwen ten behoeve van toko's, crèches en kleinschalige sociaal-maatschappelijke voorzieningen gelden dezelfde bouwvoorschriften als voor de woningen;

i. 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.

8.2.2. 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.

8.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

8.3.1. Uitzonderingen

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

8.3.2. 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;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.4. Wijziging

8.4.1. Wijzigingsbevoegdheden

Het Bestuurscollege is bevoegd deze bestemming te wijzigen voor:

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

8.4.2. 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.

8.4.3. 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.

8.5. 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 deze 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.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Artikel 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15 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 16: Slotvoorschrift

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:
Voorschriften van het Uitwerkingsplan Nieuw Amsterdam fase 1 en 2 te Nikiboko

