

Eilandsbesluit van **DEC 02 2021**, nr. 3  
(archiefnr. **PBA202100598**) Voorbereidingsbesluit verblijfsrecreatie en woningbouw

### **HET BESTUURSCOLLEGE VAN HET OPENBAAR LICHAAM BONAIRE**

#### Overwegende:

- dat het bestuurscollege momenteel een algemene herziening van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire voorbereidt;
- dat deze algehele herziening naar verwachting begin 2022 als voorontwerp ter inzage wordt gelegd;
- dat de onderwerpen verblijfsrecreatie en woningbouw in deze algehele herziening een belangrijke rol spelen;

#### Dat ten aanzien van verblijfsrecreatie:

- het Strategisch Toeristisch Masterplan en het Tourism Recovery Plan een heldere toekomstvisie vormen voor het toerisme en een duurzame ontwikkeling van Bonaire;
- één van de doelen van dit plan is te komen tot Bonaire als een kwalitatief hoogwaardige toeristische bestemming en dat als gevolg hiervan het bestuurscollege inzet op een algehele verhoging van de kwaliteit van de verblijfsrecreatieve voorzieningen op Bonaire;
- het bestuurscollege het met het oog hierop onwenselijk acht dat er hotels, resorts en andere verblijfsrecreatieve voorzieningen gebouwd gaan worden die niet aan de eisen van een kwalitatief hoogwaardige toeristische bestemming voldoen;
- het bestuurscollege daarom voornemens is om ter uitvoering van het Strategisch Toeristisch Masterplan en het Tourism Recovery Plan in de algehele herziening van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire regels op te nemen die leiden tot de bouw van kwalitatief hoogwaardige hotels, resorts en andere kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- het vooruitlopend hierop gewenst is de bouw van nieuwe hotels, resorts en andere verblijfsrecreatieve voorzieningen 'on hold' te zetten om te voorkomen dat er hotels, resorts en andere verblijfsrecreatieve gebouwen gerealiseerd worden die niet aan de regels van de algehele herziening van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire voldoen;

#### Dat ten aanzien van woningbouw:

- er sprake is van schaarste aan woningen voor de huisvesting van personen met een economische en/of maatschappelijke binding aan Bonaire en aan betaalbare woningen, aangezien een groot deel van de woningbouw zich richt op de markt voor niet-permanente bewoning (tweede woningen en vakantiewoningen) en het hogere marktsegment en hierdoor een onbalans op de woningmarkt is ontstaan met een prijsopdrijvend effect voor alle woningen als gevolg;
- de huisvesting van woningzoekenden met een verhoudingsgewijs zwakke positie op de woningmarkt hierdoor in gevaar is gekomen;

- het tevens niet kunnen bieden van adequate woonruimte voor werknemers een belemmering oplevert voor de verdere economische en maatschappelijke ontwikkeling van het eiland;
- het bestuurscollege daarom voornemens is om in de algehele herziening van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire regels op te nemen die leiden tot een evenwichtige samenstelling van de woningbouw en een gebruik van woningen voor alle doelgroepen;
- het vooruitlopend hierop gewenst is de bouw van nieuwe woningen voor tweede woningen en van woningen welke deel uitmaken van een woningbouwproject dat niet in voldoende mate voorziet in woningen voor de kwetsbare groepen 'on hold' te zetten;

Voorts:

- dat hetgeen hierboven is aangegeven mogelijk is door het nemen van een voorbereidingsbesluit, als bedoeld in Wet grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning BES (artikel 12) en Eilandsverordening ruimtelijke ontwikkelingsplanning Bonaire (EroB, artikel 33 en verder);
- dat als gevolg van een voorbereidingsbesluit aanvragen om een bouwvergunning voor de in dat besluit genoemde gebouwen die in overeenstemming zijn met het vigerende Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire aangehouden worden;
- dat de aanhouding kan worden doorbroken voor bouwplannen die niet in strijd zijn met de algehele herziening van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire en na de vaststelling en ter inzage legging is gebleken dat tegen betrokken onderdelen van de algehele herziening geen beroep is ingesteld;
- dat het vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid, rechtszekerheid en de bouw van sociale huur- en koopwoningen en middenklasse woningen gewenst is om de aanhouding niet van toepassing te laten zijn op een aantal bouwactiviteiten die in dit voorbereidingsbesluit worden genoemd;
- dat door het opnemen van een gebruiksverbod in dit voorbereidingsbesluit een bestaand gebouw met een andere functie dan verblijfsrecreatie of niet-permanente bewoning niet gebruikt kan en mag worden voor verblijfsrecreatief gebruik of niet-permanente bewoning. Dat hiermee is bedoeld een op het moment van publicatie van dit voorbereidingsbesluit bestaand gebouw met een andere functie dan verblijfsrecreatie of niet-permanente bewoning of een gebouw waarvoor reeds een bouwvergunning is verleend voor een gebouw met een andere functie dan verblijfsrecreatie niet-permanente bewoning;
- dat door de aanhouding van de aanvragen om een bouwvergunning als genoemd en het gebruiksverbod als gevolg van dit voorbereidingsbesluit de gronden en gebouwen niet minder geschikt worden voor verwezenlijking van de daaraan bij de algehele herziening van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire te geven bestemming;

Gelet op:

- artikel 12 van de Wet grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning BES (1 juli 2012)
- artikel 33 van de Eilandsverordening ruimtelijke ontwikkelingsplanning Bonaire (18 augustus 1994)
- artikel 22a van de Bouw- en Woningverordening (29 juni 1961)

**HEEFT BESLOTEN**

- I. te verklaren dat voor het grondgebied van Bonaire zoals aangegeven op bijgevoegde kaart een ontwikkelingsplan wordt voorbereid (voorbereidingsbesluit);
- II. dat in dit besluit wordt verstaan onder:
  - a. een verblijfsrecreatief gebruik: een gebruik waarbij minimaal één persoon voor bepaalde tijd, maar ten minste één nacht en maximaal 90 nachten, recreatief verblijft in een ander gebouw dan zijn eigen woning;
  - b. woning: een gebouw of een deel daarvan bestemd voor menselijke bewoning, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of de huisvesting van personen die voor het werk, studie of stage op Bonaire verblijven;
  - c. een tweede woning: een woning die niet als hoofdverblijf wordt gebruikt en waarvan de eigenaar niet ingeschreven staat als bewoner bij het openbaar lichaam;
  - d. sociale huurwoning: een woning met een kale huurprijs van maximaal USD 750
  - e. sociale koopwoning: een woning met een verkoopprijs van maximaal USD 175.000;
  - f. middenklasse huurwoning: een woning met een kale huurprijs van maximaal USD 900;
  - g. middenklasse koopwoning: een woning met een verkoopprijs van maximaal USD 250.000;
  - h. bedrijfsmatige exploitatie: het via een rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie dat in de gebouwen met een verblijfsrecreatieve functie permanent wisselende recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden.
- III. dat de aanhoudingsplicht als bedoeld in artikel 22a van de Bouw- en Woningverordening van toepassing is op:
  - a. een aanvraag om een bouwvergunning voor het bouwen van een nieuw gebouw met een verblijfsrecreatief gebruik;
  - b. een aanvraag voor een bouwvergunning voor het bouwen van een nieuw gebouw met een gebruik als tweede woning;
  - c. een aanvraag voor een bouwvergunning voor het bouwen van een woning welke deel uitmaakt van een verkaveling van ten minste zes kavels en het project niet bestaat uit de bouw van tenminste 25% aan sociale huur- en/of sociale koopwoningen en 25% middenklasse huur- en/of koopwoningen;
- IV. dat deze aanhoudingsplicht niet van toepassing is op:
  - a. een aanvraag om een bouwvergunning voor het bouwen van een nieuw gebouw met een verblijfsrecreatief gebruik dat past in het beleid van het Strategisch Toeristisch Masterplan en het Tourism Recovery Plan, hetgeen zich ten aanzien van het bouwplan in ieder geval uit in een bedrijfsmatige exploitatie van het verblijfsrecreatief gebruik van de gebouwen, de aanwezigheid van meerdere voorzieningen op het terrein waaronder een zwembad, restaurant en sportfaciliteiten, het gebruik van hoogwaardige bouwmaterialen en maximaal 100 kamers en in een overeenkomst met het openbaar lichaam Bonaire afspraken zijn gemaakt over de kwaliteit van het verblijfsrecreatief gebruik;
  - b. een aanvraag om een bouwvergunning voor een gebouw met een verblijfsrecreatief gebruik en/of een tweede woning waarvoor voorafgaande aan

- de publicatie van dit voorbereidingsbesluit een formele wijzigings-, uitwerkings- of herzieningsprocedure van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire is gestart;
- c. een aanvraag om een bouwvergunning voor een bouwactiviteit waarover voorafgaande aan de publicatie van dit voorbereidingsbesluit overleg is geweest met beleidsadviseurs van het openbaar lichaam Bonaire hetgeen aantoonbaar geleid heeft tot een positieve beoordeling van de bouwactiviteit door (een) beleidsadviseur(s) van Directie Ruimte & Ontwikkeling en/of het starten van de voor de bouwactiviteit vereiste onderzoeken;
- d. een aanvraag om een bouwvergunning voor de bouw van een tweede woning op een eigendoms- of erfpachtkavel, mits deze kavel voorafgaande aan de publicatie van dit voorbereidingsbesluit in particulier eigendom of erfpacht was en op de kavel op basis van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire een tweede woning gebouwd mag worden;
- V. dat het verboden is het gebruik van een bestaand gebouw of een deel daarvan te wijzigen in een verblijfsrecreatief gebruik met uitzondering van een gebouw of een deel daarvan waarvoor een bouwvergunning is verleend waarin het verblijfsrecreatief gebruik is genoemd;
- VI. dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag na die van de vaststelling en bekendmaking van dit besluit op de website [www.bonaire-ro.nl](http://www.bonaire-ro.nl);
- VII. dat het voorbereidingsbesluit dertig dagen ter inzage ligt;
- VIII. dat de terinzagelegging twee dagen na de vaststelling van het voorbereidingsbesluit minimaal bekend wordt gemaakt in de dagbladen Extra en Antilliaans Dagblad, de facebook pagina van openbaar lichaam Bonaire en op de website [www.bonaire-ro.nl](http://www.bonaire-ro.nl) en dat de terinzagelegging begint op de dag na de bekendmaking ervan;
- IX. dit voorbereidingsbesluit kan worden aangehaald als 'Vorbereidingsbesluit verblijfsrecreatie en woningbouw'.

Aldus vastgesteld op de datum van dit eilandbesluit

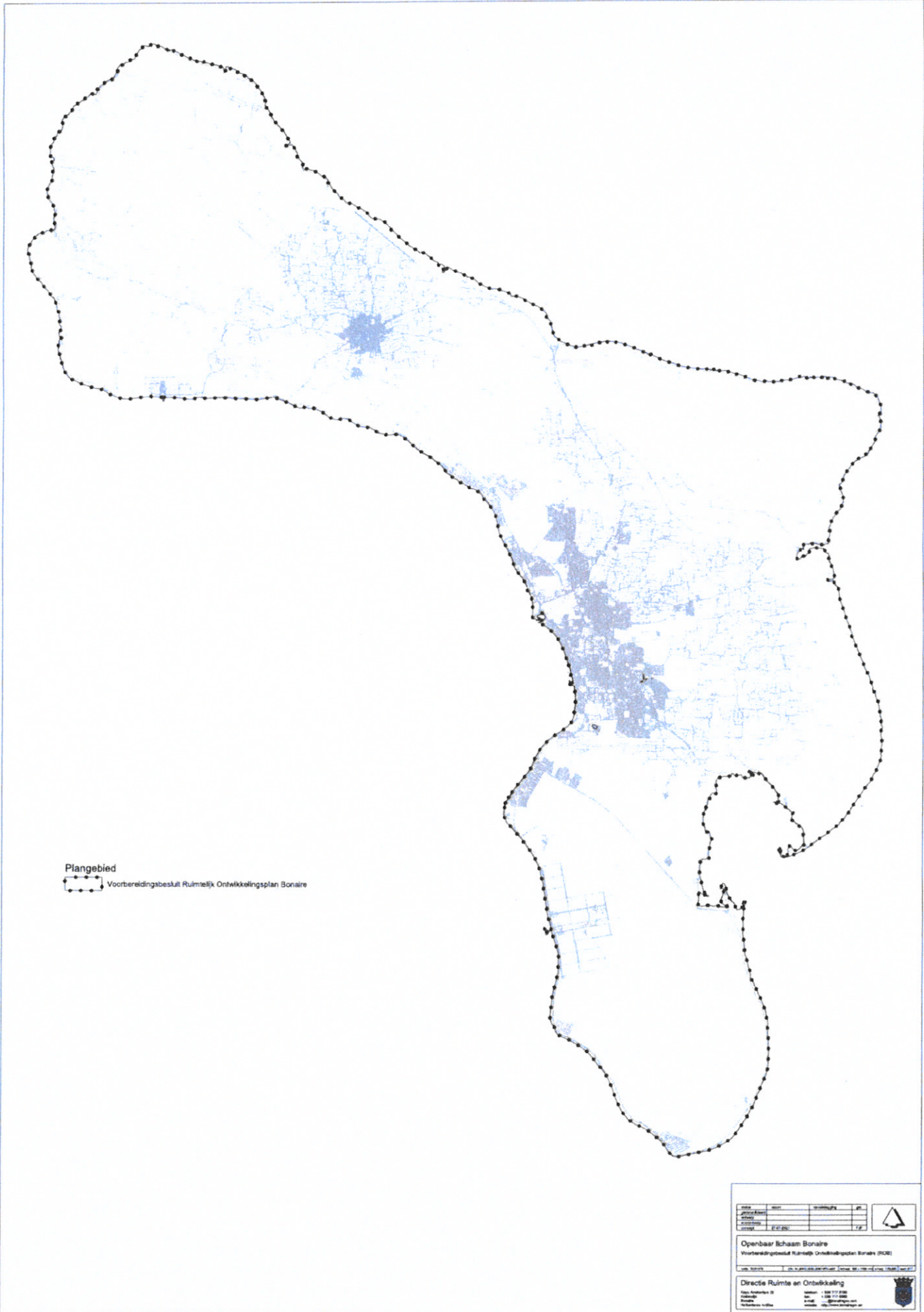
Hoogachtend,


Het bestuurscollege van het openbaar lichaam Bonaire,

De gezaghebber  
E.E. Rijna

Afschrift dezestezenden aan:  
Betrokkenen & JAZ, ER, RV

De eilandsecretaris  
W. Pelk



Plangebied  
 Voorbereidingsbesluit Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire

naam	aan	voorbereid	af	
gebruik				
toestand				
toestand				

**Openbaar lichaam Bonaire**  
 Voorbereidingsbesluit Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire (2020)

Van: Bonaire [www.bonaire.bonaire.gu.gw](http://www.bonaire.bonaire.gu.gw) (Versie: 01-10-2020, 10:00) vers 1.0

**Directie Ruimte en Ontwikkeling**

Van: Andriessen D	Adres: J. van 't Hof 200B	
Telefoon: +31 71 717 2000	Adres: J. van 't Hof 200B	
E-mail: <a href="mailto:info@bonaire.gu.gw">info@bonaire.gu.gw</a>	Adres: J. van 't Hof 200B	
Website: <a href="http://www.bonaire.gu.gw">www.bonaire.gu.gw</a>	Adres: J. van 't Hof 200B	