



ONTWERP BESLUIT VASTSTELLING 12^{de} HERZIENING ROB

OPENBAAR LICHAAM BONAIRE

Eilandsbesluit van _____, no.
(archiefnr. _____)

DE EILANDSRAAD VAN HET OPENBAAR LICHAAM BONAIRE;

Overwegende:

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

dat het gewent is dit plan op een aantal punten te actualiseren;

dat deze punten zijn genoemd en gemotiveerd in de 'Toelichting op de 12^e partiële herziening van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire';

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

dat er derhalve planologische medewerking aan de aanpassingen en ontwikkelingen kan worden verleend;

dat een ontwerp van deze partiële herziening vanaf.....gedurende dertig dagen ter inzage heeft gelegen;

dat er op een informatiebijeenkomst heeft plaatsgevonden waar deze partiële herziening is toegelicht en waar aanwezigen in de gelegenheid gesteld zijn om hun reactie te geven;

dat er tegen het ontwerp - herzieningsbesluit zoals dat ter inzage heeft gelegen wel/geen zienswijzen zijn ingediend;

dat op basis van artikel 8 van de Wet Grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning BES de herziening gepaard dient te gaan van een verslag waarin is aangegeven hoe de herziening zich tot het ROB verhoudt;

Gelet op:

Artikel 10 Eilandsverordening ruimtelijke ontwikkelingsplanning Bonaire (A.B. 1994, no. 22) en artikel 8 van de Wet grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplan BES

BESLUIT:

1. Het ten behoeve van de onderhavige herziening opgestelde verslag ex artikel 8 van de Wet grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning BES vast te stellen;
2. Het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire (ROB) te herzien zoals hierna is aangegeven.



2.1. Plankaarten

De plankaarten van het ruimtelijk ontwikkelingsplan van het openbaar lichaam Bonaire worden herzien op de wijze zoals hieronder en op de bij dit besluit behorende kaarten is aangegeven.

Kaart 01 Gebied Lima

In het gebied Lima, gelegen ten noorden en ten zuiden van de Kaya Van Eps worden de begrenzingen van de bestemmingen Natuur en Open Landschap gewijzigd naar aanleiding van een uitgevoerd natuuronderzoek. De polygonen uit het natuuronderzoek zijn leidend voor de nieuwe begrenzing van de bestemmingsgebieden. Voor bepaalde gronden betekent dit een wijziging van de bestemming Open Landschap naar Natuur en voor bepaalde gronden van Natuur naar Open Landschap. Als laatste wordt voor de percelen 4-K-84 en 4-K-85 aan de Kaya Van Eps de bestemming Bedrijf-Visteelt naar Open Landschap gewijzigd.

Kaart 02 Gebied Sabadeco West

Hierbij wordt de bestemming Woongebied-Uit te werken II op de percelen 4-A-2540, 4-A-2544, 4-A-2366 en een het lagere deel van 4-A-2538 gewijzigd in de bestemmingen Gemengd II en Woongebied I. Voor de percelen 4-A-2540 en 4-A-2544 wordt de maximale goothoogte 6 meter en de maximale bouwhoogte 6 meter.

Kaart 03 Sabadeco Crown Ridges zee kant

Hierbij wordt de maximale goot- en bouwhoogte voor de kavels aan zee 1 t/m 17 en A t/m D gewijzigd van maximale goothoogte 6m en maximale bouwhoogte 9m naar maximale goothoogte 3m en maximale bouwhoogte 6m.

Kaart 04 Perceel 4-G-2361 te Kaya Industria en percelen Kaya Industria West

Hierbij wordt de bestemming Maatschappelijk-Bestuursgebouwen op perceel 4-G-2361 gewijzigd naar de bestemming Bedrijventerrein. Ter plaatse van de noordzijde van de percelen 4-F-1162, 4-F-1258 en 4-F-1332 wordt de bestemming Groen gewijzigd in de bestemming Bedrijventerrein.

Kaart 05 Enkele percelen aan de Kaya van Eps in centrum Belnem

Hierbij wordt de bestemming Woongebied II gewijzigd naar de bestemming Gemengd IV voor de volgende percelen: 4-F-343, 4-F-348 en 4-F-538.

Kaart 06 Kaya Safir 13 en Kaya Turkesa 3 te Santa Barbara

Ter plaatse van perceel 4-A-1874 wordt de bestemming gewijzigd van Woongebied II naar Gemengd IV.

Ter plaatse van de percelen 4-A-15, 4-A-377 en 4-A-1479 wordt de bestemming gewijzigd van Woongebied II naar Gemengd IV.



Kaart 07 Nieuwe locatie FKPD en gemengd gebied Rincon

Ter plaatse van perceel 2-C-115 te Rincon (voormalige politiepost) wordt de bestemming Maatschappelijk-Bestuursgebouwen gewijzigd naar Gemengd I. Ter plaatse van het westelijk deel van huurgrond 2894 aan Kaya Rincon wordt de bestemming Agrarisch-Kunuku gewijzigd naar de bestemming Maatschappelijk en ter plaatse van een woonhuis naar de bestemming Woongebied I.

Ter plaatse van een domeingrond ten westen van huurgrond 2894 wordt de bestemming Maatschappelijk gewijzigd in de bestemming Sport. Ter plaatse van het oostelijk deel van huurgrond 2894 wordt de bestemming Agrarisch-Kunuku gewijzigd naar de bestemmingen Bedrijventerrein en Groen (i.v.m. een dam).

Kaart 08 Bona Bista fase 2

~~Voor het deelgebied van Bona Bista fase 2 zoals aangegeven op de plankaart wordt de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie gewijzigd in de bestemming Woongebied I. Vervallen wegens verzoek om intrekking d.d. 18 augustus 2022.~~

Kaart 09 Perceel 4-H-317 nabij Punt Vierkant

Ter plaatse van perceel 4-H-317 wordt de bestemming Wonen gewijzigd in Gemengd IV.

Kaart 10 Bouwhoogte 2 locaties Kaya Korona

Ter plaatse van de percelen 4-E-1679 en 4-E-251 en 4-E-3104 wordt de maximale goothoogte gewijzigd van 6 meter naar 8 meter en de maximale bouwhoogte van 9 meter naar 11 meter. Daarnaast wordt de aanduiding 'supermarkt' toegevoegd ter plaatse van percelen 4-E-251 en 4-E-3104.

Kaart 11 Bouwhoogte perceel Kaya Isla Riba (voormalig Wattaria gebouw)

Ter plaatse van perceel 4-D-3315 wordt de maximale bouwhoogte gewijzigd van 'bestaande hoogte' (bouwhoogteregeling van o.a. het bouwblok tussen Kaya Isla Riba en Kaya Grandi) naar max. goothoogte 6m en max. bouwhoogte 9m (=bouwhoogte regeling rest van het centrum).

Kaart 12 Gebiedsontwikkeling Royal Palm Residence te Kaya Nikiboko Noord

Voor een noordoostelijk deel van perceel 4-E-3835 worden de bestemmingen Woongebied I en Woongebied- Uit te werken I gewijzigd in de bestemming Gemengd II. Voor een westelijk deel van perceel 4-E-3835 wordt de bestemming Woongebied-Uit te werken I gewijzigd in de bestemming Woongebied I.

Kaart 13 Perceel 4-G-1523 aan de Kaya Maximiliana Rosario

De bestemming Woongebied I wordt gewijzigd in bestemming Gemengd I.

Kaart 14 Zuidelijk deel van een voormalige huurgrond bij Tanki Matrimonio

Ter plaatse van het zuidelijk deel van een voormalige huurgrond bij Tanki Matrimonio wordt de bestemming Woongebied – uit te werken III gewijzigd in de bestemming Woongebied I.



Kaart 15 Bioscoop te Rincon

Op de plankaart wordt op de percelen 2-B-21 en 2-B-1112 aan de Kaya C.D. Crestian 10 in het centrum van Rincon de aanduiding 'bioscoop' toegevoegd.

Kaart 16 Bouwhoogtes (schier) eilandjes Flamingo Paradise

Ter plaatse van de gronden zoals aangegeven op de plankaart wordt de goot- en bouwhoogte (9/12m) gewijzigd naar max. goothoogte 6m en max. bouwhoogte 9m; max. 2 bouwlagen met kap.

Kaart 17 Uitbreiding detailhandelcluster Kaya Nikiboko Zuid

Ter plaatse van een deel van perceel 4-D- 2127 aan Kaya Nikiboko Zuid, naast Hitess, wordt de bestemming Woongebied I gewijzigd in de bestemming Detailhandel.

Kaart 18 Perceel 4-F-24 aan de E.E.G. boulevard in Belnem

Ter plaatse van perceel 4-F-24, plaatselijk bekend als E.E.G. boulevard 59, wordt de aanduiding 'restaurant' toegevoegd aan de bestemming Gemengd IV.

~~*Kaart 19* Uitbreiding gebied zware bedrijvigheid Santa Clara~~

~~Ter plaatse van de gronden zoals aangegeven op de plankaart wordt de bestemming Agrarisch-Kunuku gewijzigd in de bestemming Bedrijventerrein – Zware bedrijven. Vervallen i.v.m. binnenplanse wijziging.~~

Kaart 20 Perceel 4-E-4016, uitbreiding Gemengd II aan Kaya Korona

Ter plaatse van perceel 4-E-4016 gelegen aan Kaya Kabikuchi te Antriol wordt de bestemming gewijzigd van Woongebied I naar Gemengd II.

Kaart 21 Verwijderen van wijzigingsgebied ten oosten van Contour Global

Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven gronden wordt de gebiedsaanduiding van de wijzigingsbevoegdheid – bedrijventerrein ten oosten van de energiecentrale van de plankaart verwijderd.

Kaart 22 Verkaveling perceel 4-E-2193 ten noorden van Kaminda Lagun

Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven gronden (oorspronkelijk perceel 4-E-2193) wordt de bestemming gewijzigd van Woongebied-Landschappelijk (met aanduiding landschappelijk wonen 3) naar Woongebied II.

2.2. Voorschriften

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

Woongebied III

Aan artikel 54.2.1. wordt de volgende tekst toegevoegd aan sublid 54.2.1.b.1 die komt te luiden:

'met uitzondering van:

- a. woningen op de percelen 4-A-2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092 en 2093 (Terrace, kavel 51 t/m 61), en de percelen 4-A-2360, 2361, 2362 en 2363 (West, nummers 228 t/m 231) welke een goothoogte mogen hebben die niet hoger is dan 6 meter en een bouwhoogte mogen hebben die niet hoger is dan 9 meter waarbij niet gemeten wordt conform de wijze van meten, maar gemeten wordt vanaf het hoogste punt van de kavel;'
- b. woningen op de kavels zoals aangegeven in onderstaande tabel waarvan de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan de bij het betreffende kavel behorende maximale hoogte in meters boven NMP (normaal midden peil).'

Fase I		Fase II		Fase III		Fase IV		West fase I		Kadasternr
Kavel nr.	Max.hoogte mtrs.	Kavel nr.	Max.hoogte mtrs.	Kavel nr.	Max.hoogte mtrs.	Kavel nr.	Max.hoogte mtrs.	Kavel nr.	Max.hoogte mtrs.	
1	50	18	63	40	88	92	73	201	41	4-A-2333
2	50	19	65	41	91	93	73	202	39	4-A-2334
3	50	20	66	42	92	94	73	203	39	4-A-2335
4	52	21	67	43	94	95	73	204	39	4-A-2336
5	57	22	68	44	97	96	73	205	40	4-A-2337
6	50	23	67	45	100	97	73	206	40	4-A-2338
7	50	24	67	46	102	98	73	207	40	4-A-2339
8	50	25	67	47	104	99	73	208	40	4-A-2340
9	50	26	67	48	106	100	72	209	47	4-A-2341
10	51	27	67	49	107	101	71	210	48	4-A-2342
11	50	28	67			102	70	211	48	4-A-2343
12	50	29	67	62	88	103	65	212	47	4-A-2344
13	56,5	30	74	63	88	104	63	213	47	4-A-2345
14	55	31	75	64	88	105	62	214	47	4-A-2346
15	55	32	76	65	88	106	61	215	47	4-A-2347
16	55	33	76	66	87	124	62	216	58	4-A-2348
17	55	34	78	67	86	125	63	217	57	4-A-2349
108	54	35	78	70	90	126	64	218	57	4-A-2350
109	52	36	75	71	91	127	66	219	57	4-A-2351
110	52	37	81	72	92	128	67	220	57	4-A-2352
111	53	38	83	73	92	129	66	221	61	4-A-2353
112	53	39	87	74	92	130	66	222	62	4-A-2354
113	53	68	83	75	99	131	66	223	63	4-A-2355
114	54	69	89	76	101	132	66	224	64	4-A-2356
115	56	85	89	77	103			225	71	4-A-2357
117	64	86	83	78	105			226	70	4-A-2358
118	61	87	78	79	103			227	67	4-A-2359
119	59	88	76	80	101					
120	59	89	73	81	99					
121	58	90	71	82	98					
122	58	91	72	83	95					
123	58	116	67	84	93					

Bestemming Centrum

Aan artikel 19.1 wordt een sublid 19.1.3. toegevoegd (onder vernummering van de leden die daarop volgen) dat komt te luiden: 'Ter plaatse van de aanduiding bioscoop is tevens een bioscoop toegestaan'.

Bestemming Gemengd IV

Aan artikel 25.1 wordt een sublid 25.1.4 toegevoegd (onder vernummering van het lid dat daarop volgt) dat komt te luiden: 'Ter plaatse van de aanduiding 'restaurant' is tevens een restaurant toegestaan.'



Bedrijventerrein - Zware bedrijven

Aan artikel 18.2.2. wordt het volgende lid toegevoegd:

c. Een schoorsteen of een technische installatie mag een bouwhoogte van 15 meter hebben.

3. Het volgende overgangsrecht van toepassing te verklaren op deze herziening:

Bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van deze herziening van het ROB aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het ROB, mag mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaren na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.
- b. Het bestuurscollege kan eenmalig vrijstelling verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%
- c. Het onder a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van deze herziening, maar zijn gebouwd zonder vergunning.

Gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van deze herziening en hiermee in strijd is mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met de herziening strijdige gebruik te veranderen in een ander met de herziening strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik als bedoeld onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van deze herziening voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

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

de voorzitter,

de griffier,