



Toelichting op de 12^{de} partiële herziening Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire

#	Locatie	Functie	Herziening	Onderbouwing	Omgevingsaspecten
1.	Lima, gronden ten noorden en ten zuiden van Kaya van Eps	Natuur en Open Landschap	Sommige percelen van Natuur omzetten in Open landschap en andersom (Kaart 01)	Het gebied is op verzoek van Lima bv, grondeigenaar ter plaatse, door Wildconscience in kaart gebracht (<i>Technical Report, 16 mei 2016</i>). Het gebied is momenteel ecologisch in matige staat, met name door overbegrazing door geiten en ezels en illegale vuilstort. Uit het onderzoek blijkt dat er binnen Lima gebieden van hoge kwaliteit Dry Forest voorkomen en van lagere kwaliteit. In deze laatste gebieden zou gereguleerde ontwikkeling mogelijk gemaakt kunnen worden.	Sabal Palm (met 600% meer biodiversiteit) laat zien dat ontwikkeling ter plaatse kan leiden tot verbetering van de natuur, door <ul style="list-style-type: none"> • selectieve aanplant, • omheining en • intensiever beheer van de (semi-) openbare ruimte. Bij ontwikkeling van gronden in de bestemming Open Landschap dient rekening gehouden te worden met mogelijke aanwezigheid van oude waterputten en grotten op diverse plaatsen.
2.	Sabadeco West: percelen 4-A-2540, 4-A-2544, 4-A-2366 en 4-A-2673	Woongebied-Uit te werken 2	De bestemming Woongebied-Uit te werken 2 wordt gewijzigd in de bestemmingen Gemengd 2 en Woongebied 1 (zie plankaart). Een deel van perceel 2673 en een stukje van perceel 2540 : Gemengd 2 (brede bestemming; winkeltjes, minimarkt, horeca, lichte services, evt. bovenverdieping met appartementen. Een deel van perceel 2673, het grootste deel van perceel 2540, en perceel 2544: Woongebied 1 (appartementen en geschakelde verdiepingswoningen en	Het gebied ligt in de luwte van Seru Grandi en grenst aan een drukke doorgangsweg (Boulevard Santa Barbara Abou) tegenover de verkaveling Crown Shores en Crown Court en grenst aan de bergzijde aan de groenzone van de verkaveling Crown West. Het terrein is redelijk vlak, heeft geen uitzicht en ook niet veel wind. Het is daardoor niet geschikt voor luxe of landschappelijke bouwkavels onder de bestemming Woongebied III. Deze stukken grond wil Sabadeco gebruiken voor kleinschalige/‘low-density’ appartementen projecten, woonhuizen, toko’s of minimarket en kleinschalige service faciliteiten. Alles met een eigen binnenweg en dusdanig uitgewerkt en uitgevoerd dat het niet aan de waarde van de wijk Sabadeco afdoet, maar de diversiteit van de buurt verhoogt.	Gezien de nieuwe ontwikkelingen aan de hoofdweg geprojecteerd worden zal naar verwachting geen overlast ontstaan voor de woonstraten van Sabadeco. Binnen het verkavelingsplan wordt voorzien in groen om de bebouwingsdichtheid niet te hoog te laten worden en om uitzicht voor bovenliggende woningen te waarborgen. De ontsluitingswegen zijn stedenbouwkundig / verkeerskundig passend. <p>Wat betreft bouwhoogtes is rekening gehouden met de hoogtes van de bouwkavels in Crown West Fases 1 en 2 zodat uitzicht niet wordt belemmerd. In het zuidelijk deel is de hoogte beperkt tot 6 meter en zijn twee bouwlagen met plat dak toegestaan.</p> <p>Wat betreft de gebieden met bestemming Gemengd 2 legt Sabadeco privaatrechtelijk via</p>



			vrijstaande woonhuizen op kleinere kavels. (Kaart 02)	Op dit moment zijn er geen voorzieningen in de wijk. De nieuwe ontwikkelingen brengen voorzieningen dichterbij voor de bewoners en kansen voor werkgelegenheid.	verkoopovereenkomst/akte nadere regels op. Het gebied met bestemming Woongebied 1 (appartementenbouw en vrijstaande woningen) gaat Sabadeco zelf ontwikkelen en/of legt privaatrechtelijk via verkoopakte en kettingbeding nadere regels op.
3.	Sabadeco, max. bouwhoogtes Crown West	Woongebied III	Maximale bouwhoogte per kavel vaststellen in meters boven NMP (normaal midden peil) i.p.v. 5 meter boven de gemiddelde hoogte van het perceel (lijst van Sabadeco), op te nemen in de voorschriften. (Zie ontwerp-besluit)	Huidige bouwhoogte van de percelen werkt goed op vlak terrein in landschappelijke "setting", maar percelen in Crown West zijn steil en gericht op het bieden van ruim uitzicht over zee. Sabadeco heeft in 2008 daarom de maximale bouwhoogtes/kavel vastgesteld in meters boven NMP. Hierdoor wordt het uitzicht van hoger gelegen kavels gewaarborgd terwijl de eigenaren vrij zijn om een verdieping te bouwen.	Door de steile helling zijn deze kavels niet geschikt voor gelijkvloerse woningen. Maatwerk ter plaatse leidt tot zeezicht voor omliggende kavels.
4.	Sabadeco Crown Ridges, kavels aan zee 1 t/m 17 en A t/m D	Woongebied II	Maximale goot- en bouwhoogte wijzigen van 6m/9m naar 3m/6m op de plankaart. (Kaart 03)	Een maximale bouwhoogte van 9m en (met name) maximale goothoogte van 6m belemmert het zeezicht van hoger gelegen percelen. Kavels aan zee (1 t/m 17 en A t/m D) hebben daarom in het verkavelingsplan een maximale bouwhoogte van 6m.	Maatwerk leidt tot zee zicht voor achterliggende kavels.
5.	Achterste rij kavels van Sabadeco Terrace en West. <i>Terrace</i> : 51 t/m 61; percelen 4-A-2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092 en 2093. <i>West</i> : 228 t/m 231; percelen 4-A-2360, 2361, 2362 en 2363 (zie sit. tek.)	Woongebied III	Aanpassing van de maximale bouwhoogte van 5 meter naar een maximale goothoogte van 6m en maximale bouwhoogte van 9m (gemeten vanaf het hoogste punt van de kavel), op te nemen in de voorschriften voor deze groep kavels. (Zie ontwerp-besluit)	De achterste rij kavels van Sabadeco Terrace en West moeten een andere maximale bouwhoogtebepaling krijgen. Dit in overeenstemming met de bepalingen in het verkavelingsplan van Terrace en West.	De huidige bouwhoogteregeling belemmert het bouwen van 2 bouwlagen op de achterste rij kavels. Het terrein van deze kavels is niet geaccidenteerd/naar het westen aflopend zoals andere kavels. Het verhogen van de maximale bouwhoogte doet geen afbreuk aan bouwmogelijkheden van andere kavels en biedt de mogelijkheid tot een 2 ^e bouwlaag en zeezicht. Aan de achterzijde van de percelen is verder geen woningbouw voorzien.



6.	Perceel 4-G-2361 te Kaya Industria	Maatschappelijk-Bestuursgebouwen	Wijziging bestemming Maatschappelijk-Bestuursgebouwen naar bestemming Bedrijventerrein. (Kaart 04)	Betreffend perceel is in 2005 uitgegeven aan een bedrijf. In het ROB maakt dit perceel per abuis deel uit van een gebied dat de bestemming Maatschappelijk-Bestuursgebouwen heeft. In 2018 is een bouwaanvraag ingediend die niet overeenkomt met de bestemming. Het is wenselijk de bestemming aan te passen om het perceel te kunnen ontwikkelen. Het ROB wordt in overeenstemming gebracht met een bestaande situatie (verleend erfpachtrecht).	Het perceel sluit aan bij andere percelen die de bestemming Bedrijventerrein hebben. Er wordt geen overlast verwacht door deze bestemmingswijziging. Er zijn geen woningen in de directe omgeving.
7.	Percelen Kaya Industria West, 4-F-1162, 4-F-1258 en 4-F-1332	Bedrijventerrein	Ter plaatse van de noordzijde van deze percelen de bestemming Groen te wijzigen in de bestemming Bedrijventerrein. (Kaart 04)	Het noordelijk deel van deze percelen heeft de bestemming Groen. De scheidslijn tussen de bestemmingen Groen en Bedrijventerrein klopt niet met de perceelgrenzen. Dit dient gecorrigeerd te worden zodat de hele percelen binnen de bestemming Bedrijventerrein vallen.	Het ROB wordt conform bestaande situatie herzien.
8.	Enkele percelen aan de Kaya van Eps in Belnem, waaronder Kaya van Eps 17 (perceel 4-F-343).	Woongebied 2, waaronder een woning met diverse bestaand ander gebruik	Bestemming Woongebied 2 wijzigen naar Gemengd 4 ter plaatse van de percelen 4-F-343, 348 en 538 langs de Kaya Van Eps (Kaart 05)	De bestemming wordt hiermee gewijzigd in overeenstemming met het (jarenlange) feitelijke gebruik. Een deel van het gebruik valt onder de bedrijf aan huis regeling (Kantoor/Werkruimte, Atelier, Galerij). Op de percelen 348 en 538 is ook sprake van lang bestaand verblijfsrecreatief gebruik.	Het betreft het legaliseren van bestaande situaties. Er verandert niets voor de omgeving. Bouwplannen dienen voldoende parkeerplaatsen te hebben.
9.	Kaya Safir 13 te Santa Barbara	Woongebied 2, guesthouse in villa wijk	Bestemming Woongebied 2 wijzigen naar Gemengd 4. (Kaart 06)	Al voor het ROB werd deze grote villa gelegen op een terrein ter grootte van ca. 4500m2 gebruikt voor toeristische doeleinden (2009). Verzoek B&B te vestigen d.d. 28 januari 2014 (archieffnummer 2014001047). Per brief d.d. 12 september 2016 is bevestigd dat de bestemming herzien zal worden. Vooruitlopend hierop is per brief d.d. 7 juli 2021 vrijstelling verleend voor	Het pand is (af)gelegen aan het einde van een (doodlopende) straat en op het terrein is genoeg ruimte aanwezig voor parkeergelegenheid. Er is geen overlast te verwachten voor bewoners in de omgeving.



				<p>verblijfsrecreatief gebruik. De bebouwing is zodanig omvangrijk dat er overmatig veel ruimte is voor 1 woning en verblijfsrecreatief gebruik meer doelmatig is. Het betreft een bestaande situatie die gelegaliseerd wordt.</p>	
10.	<p>Een cluster percelen (4-A-15, 377, 1479 en 1480) gelegen op de hoek van de Kaya Diamanta en Turkesa</p>	<p>Bed & Breakfast/resort</p>	<p>De bestemming Woongebied 2 wordt gewijzigd in de bestemming Gemengd IV (Kaart 06)</p>	<p>Het betreft een bestaande situatie van voor het ROB. Betreffende Bed & Breakfast was al jaren aanwezig op deze locatie (voorheen bekend als Deep Blue View).</p>	
11.	<p>Perceel 2-C-115 te Rincon</p>	<p>Maatschappelijk, voormalige politiepost Rincon</p>	<p>De bestemming Maatschappelijk wordt gewijzigd naar de bestemming Gemengd 1. (Kaart 07)</p>	<p>Het pand van de voormalige politiepost Rincon staat al jaren leeg. Aan de huidige bestemming Maatschappelijk-Bestuursgebouwen is geen behoefte meer. Gezien de ligging aan de rand van de bebouwde kom dan wel buiten de woonwijken, leent het perceel zich goed voor vestiging van bedrijvigheid.</p>	<p>Door de ligging van het kavel en de bestemming Bedrijventerrein die gericht is op lichte bedrijvigheid wordt geen overlast voor de omgeving verwacht.</p>
12.	<p>a. Westelijk deel van huurgrond 2894 aan Kaya Rincon. b. Domeingrond ten westen van huurgrond 2894</p>	<p>Agrarisch-Kunuku, Opvang en werkplaats FKPD</p>	<p>a. De bestemming Agrarisch-Kunuku wordt gewijzigd naar de bestemming Maatschappelijk en ter plaatse van een woonhuis naar de bestemming Woongebied 1 b. de bestemming Maatschappelijk wordt gewijzigd in de bestemming Sport. (Kaart 07)</p>	<p>De FKPD heeft een terrein nodig om een nieuwe faciliteit te bouwen. Het is een ruim terrein dat aan de hoofdweg naar Rincon ligt, waardoor het goed bereikbaar is. Ten westen van huurgrond 2894 ligt een braak stuk domeingrond. Dit was bestemd Maatschappelijk t.b.v. een milieustraat maar dat gaat niet door. Op deze locatie kan geparkeerd worden ten behoeve van het sportveld.</p>	<p>Er is veel ruimte en het ligt dichtbij een sportveld. Er wordt geen geluid- of verkeersoverlast voor omwonenden verwacht. Het is een geschikte locatie voor een nieuwe maatschappelijke ontwikkeling.</p>
13.	<p>Oostelijk deel van huurgrond 2894 aan Kaya Rincon</p>	<p>Agrarisch-Kunuku, bouwmarkt</p>	<p>De bestemming Agrarisch-Kunuku wordt gewijzigd naar de bestemming Bedrijventerrein en naar de bestemming Groen (i.v.m. een dam). (Kaart 07)</p>	<p>Er is op dit moment geen gebied in of bij Rincon waar bedrijven gevestigd kunnen worden. Het OLB wil gronden beschikbaar stellen voor het vestigen van volumieuze detailhandel. Betreffende gronden buiten het stedelijk woongebied</p>	<p>Gezien de locatie buiten de woonwijken is gelegen, alleen bedrijven in de categorie 1 t/m 3 zijn toegestaan en het OLB als eigenaar van de gronden zelf kan bepalen aan wat voor soort bedrijfsactiviteit de grond uitgegeven wordt, kan overlast voorkomen worden door juiste</p>



				van Rincon en gelegen aan de hoofdweg lenen zich goed als locatie.	keuzes wat betreft gronduitgifte.
14.	Deelgebied van Bona Bista fase 2 Vervallen wegens verzoek om intrekking d.d. 18 augustus 2022	Recreatie- Verblijfsrecreatie. Plan voor woningbouw.	De bestemming Recreatie- Verblijfsrecreatie wordt gewijzigd in de bestemming Woongebied 1. (Kaart 08)	De nieuwe eigenaar van Bona Bista fase 2 heeft verzoekt om bestemmingswijziging naar Woongebied 1 voor een deelgebied dat nu de bestemming Recreatie- Verblijfsrecreatie heeft. Men wenst woningen te bouwen voor permanente bewoning. Gezien de schaarste aan (betaalbare) woningen is deze ontwikkeling toe te juichen.	De bestemmingswijziging zal bijdragen aan de totaal ontwikkeling van Bona Bista tot een woonwijk. Het gaat om circa 130 woningen, waarvan een deel twee-onder-1-kap woningen en een deel vrijstaande woningen. Er wordt naar gestreefd om te bouwen voor de middenklasse van Bonaire.
15.	Perceel 4-H-317 (nu onderdeel van kavel 4-H-748). Nabij Punt Vierkant, direct ten zuiden van Beach Club Ocean Oasis	Het bouwen van toeristische accommodatie in de vorm van lodges	Kavel 317 heeft de bestemming 'Wonen' (1 woning/kavel) welke wordt gewijzigd in de bestemming Gemengd IV, zoals de kavels direct ten noorden (318-322, inclusief Ocean Oasis) (Kaart 09)	Ocean Oasis wenst op dit perceel en perceel 318 (die al de bestemming Gemengd IV heeft) 12 2 persoons lodges en een receptiegebouw te realiseren in dezelfde stijl als Ocean Oasis.	De kavel is nu leeg. 1 woning op kavel 317 zal vermoedelijk overlast van de club hebben. Verblijfsrecreatieve lodges vormen een buffer tussen de club en de woningen ten zuiden van Ocean Oasis (deze woningen worden overigens ook recreatief verhuurd). Er wordt geen overlast verwacht van de lodges
16.	Bouwhoogte 2 locaties Kaya Korona; Perceel 4-E-1679 en, Percelen 4-E-251 en 4-E-3104	Gemengd 2. Het bouwen van een nieuw kantoorgebouw en een shoppingmall	Op de plankaart 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 perceel 4-E-251 (Kaart 10)	-Er is een initiatief ingediend voor het bouwen van een modern nieuw kantoorgebouw met moderne installaties zoals een inverter airco installatie met individuele klimaatregeling en CO2 regeling (op perceel 4-E-1679) waarvoor een hogere bouwlaag hoogte nodig is. -Er is een grootschalig initiatief voor het bouwen van een shopping mall met supermarkt (percelen 4-E-251 en 4-E-3104) van staalbouw – 2 hoge bouwlagen met een ondergrondse parkeergarage. De aanvraag houdt in dat de begane grond ingericht wordt als supermarkt als vervanging van de huidige buurtsupermarkt Wing Cheung. Op de verdieping zijn diverse winkelruimtes, een foodcourt en een grote zaal voor evenementen	-De bouw van het kantoorgebouw betreft nieuwbouw voor de kantoorfunctie van het bedrijf. Er wordt geen overlast voor de omgeving verwacht. -In het bouwplan van de shoppingmall dient extra aandacht te zijn voor de brandveiligheid, een goede ontsluiting en voldoende parkeergelegenheid gezien het een grote ontwikkeling betreft. Voorkomen moet worden dat parkeer- en verkeersknelpunten ontstaan, zeker gezien de ligging aan de Kaya Korona die al onder druk staat. Dit wordt meegenomen in de behandeling van de bouwaanvraag.



				geprojecteerd. Wanneer medewerking wordt verleend aan een bouwplan is een voorwaarde dat hiermee de bestaande supermarkt wordt beëindigd op perceel 4-E-252(voorwaarde inbouwvergunning).	
17.	Bouwhoogte perceel Kaya Isla Riba, (voormalig Wattaria gebouw)	Uitbreiding bedrijfspand met 3 ^e bouwlaag	Ter plaatse van perceel 4-D-3315 de bouwhoogte wijzigen van 'bestaande hoogte' (bouwhoogte-regeling 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). Met toepassing van de max. 3 m vrijstellingsregeling uit bestemming Centrum kan tot een max. goothoogte van 9m en max. bouwhoogte van 12m gebouwd worden. (Kaart 11)	<p>Het pand Wattaria is gelegen in centrum Kralendijk in het gebied waar de bouwhoogte regeling 'bestaande hoogte' geldt, namelijk o.a. in het bouwblok tussen de Kaya Isla Riba en Kaya Grandi van Mona Lisa tot aan Passangrahan. Dit gebied wordt gekenmerkt door karakteristieke kleinschalige bebouwing van 1 of 2 bouwlagen.</p> <p>Er is bouwvergunning verleend (met toepassing van alle vrijstellingsmogelijkheden die het ROB biedt) voor het vervangen van de bebouwing van de voormalige Wattaburger door een pand van 2 bouwlagen. Vervolgens is de initiatiefnemer begonnen met de bouw van een derde bouwlaag en heeft daarvoor een bouwaanvraag ingediend. Op grond van het huidige ROB is er geen mogelijkheid een derde bouwlaag te vergunnen. Het BC is n.a.v. 3D beelden geadviseerd om de bouwhoogte in het ROB niet te herzien, vanuit stedenbouwkundig oogpunt en ter voorkoming van precedentwerking. Per besluit d.d. 12 maart 2021 heeft BC besloten de ROB procedure tot herziening op te laten starten en verzoekt DRO de effecten en risico's daarvan in kaart te brengen (zie hiernaast). Het bouwplan is inmiddels qua architectuur verbeterd (bijlage; optie 2) maar blijft qua hoogte en volume sterk</p>	<p>Het verruimen van de bouwhoogte regeling ter plaatse brengt risico's met zich mee wat betreft precedentwerking.</p> <p>De bouwhoogte-regeling 'bestaande hoogte' is gemotiveerd gelegd op een specifiek gebied. Hiermee blijft de variatie, de individualiteit, de kwaliteit en het aanzicht van de bebouwing gewaarborgd. Dit om de authenticiteit van het historische deel van Kralendijk te behouden en te beschermen tegen wildgroei en opkoop door ontwikkelaars die gaan voor groter bouwvolume.</p> <p>Indien voor 1 specifiek geval een uitzondering wordt gemaakt om de maximale bouwhoogte te vergroten, bestaat het risico dat andere grondeigenaren dat ook willen vanuit winst oogmerk. Het is niet bekend en met welke onderbouwing in dit geval een uitzondering wordt gemaakt om het bij andere panden in dit gebied te voorkomen.</p> <p>Het enige argument wellicht dat deze situatie anders is, is dat het perceel niet aan Kaya Grandi ligt maar aan Kaya Isla Riba tegenover Terramar. Er zijn echter ook een paar andere percelen die ook aan deze weg liggen.</p> <p>Een ander risico van een hogere hoogte en het verbreden van het bouwvolume op deze locatie is dat de historische tamarinde boom wat in de knel komt doordat deze minder ruimte krijgt.</p>



				afwijken van de aangrenzende panden.	
18.	Gebiedsontwikkeling Royal Palm Residence, gelegen aan de Kaya Nikiboko Noord ter hoogte van de kruising met Hanchi Amboina, een deel van perceel 4-E-3835	Te ontwikkelen woongebied met voorzieningen.	Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven gronden worden de bestemmingen Woongebied 1 en Woongebied- Uit te werken 1 gewijzigd in de bestemming Gemengd 2. Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven gronden wordt de bestemming Woongebied- Uit te werken 1 gewijzigd in de bestemming Woongebied 1. (Kaart 12)	Om een strook met voorzieningen te kunnen ontwikkelen is een bestemmingswijziging nodig. Zowel aansluitend langs de Kaya Nikiboko Noord als aan de overkant langs Hanchi Amboina zijn bedrijven, kantoren, winkels en horeca gevestigd in zones bestemd als Gemengd 2. Met deze bestemmingswijziging wordt daarbij aansluiting gevonden.	De voorzieningen dienen ter ondersteuning van de te ontwikkelen nieuwe woonwijk en verdere omgeving. Gronden langs de hoofdweg lenen zich daar goed voor, o.a. als buffer naar achterliggend woongebied.
19.	Perceel 4-G-1523 aan de Kaya Maximiliana Rosario	Gemengde ontwikkeling	De bestemming Woongebied 1 wordt gewijzigd in de bestemming Gemengd 1 (wonen, verblijfsrecreatie, sport, dienstverlening) (Kaart 13)	Er is een verzoek tot bestemmingswijziging ingediend voor dit perceel omdat het grenst aan bedrijfspercelen en aan de rand van woongebied ligt. De initiatiefnemer wenst flexibiliteit voor het ontwikkelen van het perceel zodat meer mogelijk is dan alleen wonen en de ontwikkeling aangepast kan worden aan de ligging van de locatie. De bestemming Gemengd 1 past bij een dergelijke overgangssituatie.	Ten westen van het perceel is een botenbedrijf gevestigd en ten noorden een loods voor zwaar materieel.
20.	Zuidelijk deel van een voormalige huurgrond bij Tanki Matrimonio	Woongebied	De bestemming Woongebied – uit te werken III wordt gewijzigd in de bestemming Woongebied 1. (Kaart 14)	Een klein deel van een huurgrond nabij Tanki Matrimonio ligt in een uit te werken bestemming. De rest van de huurgrond heeft al de bestemming Woongebied 1 gekregen. Voorgesteld wordt om dit laatste deel van de voormalige huurgrond ook de bestemming Woongebied 1 te geven zodat bouwvergunning verleend kan worden.	-



21.	Cinelandia-complex te Rincon; Percelen 2-B-21 en 2-B-1112 aan Kaya C.D. Crestian 10.	Centrumgebied Rincon, bioscoop	Ter plaatse van de percelen 2-B-21 en 2-B-1112 aan de Kaya C.D. Crestian 10 in het centrum van Rincon wordt de aanduiding 'bioscoop' toegevoegd. Deze aanduiding wordt ook in de bestemmingsvoorschriften Centrum opgenomen. (Kaart 15)	De eigenaar van het Cinelandia complex heeft verzocht om de functie van bioscoop. In het verleden is de bebouwing ook als bioscoop in gebruik geweest. Er is nog geen andere bioscoop in Rincon. Het betreft een interessante functie om toe te voegen aan het voorzieningenaanbod van het centrumgebied van Rincon.	Voor de exploitatie van een bioscoop is een vergunning nodig. Er zal rekening gehouden moeten worden met de omgeving. Geluidsoverlast dient voorkomen te worden.
22.	Bouwhoogte (schier)eilandjes Flamingo Paradise ten noorden van de airport	Verblijfsrecreatie, vrijstaande villa's op eilandjes	Aanpassen goot- en bouwhoogte (9/12m) naar max. goothoogte 6m en max. bouwhoogte 9m; max. 2 bouwlagen met kap. (Kaart 16)	In het verleden is ten behoeve van bebouwing langs de Kaya International de maximale goot- en bouwhoogte op 9m en 12m gezet om gebouwen van 3 bouwlagen mogelijk te maken (zoals de bebouwing tegenover de airport). Betreffende bouwhoogteregeling is nu echter van toepassing voor het hele Flamingo Paradise gebied inclusief de relatief kleine (schier)eilanden met villa's (laagbouw). De tendens is ontstaan dat vanuit het buitenland percelen opgekocht worden op Bonaire als investeringsobject (o.a. doordat de spaarrente negatief is in Nederland). Het is niet gewenst dat het karakter en het bebouwingsbeeld van de eilanden wijzigt door opkoop en sloop van villa's door investeerders en de vervanging ervan met hogere appartementengebouwen. De ruimte op de eilandjes is beperkt en meer geschikt voor laagbouw; villa's van 1 of 2 bouwlagen.	Bij het vasthouden van de huidige bouwhoogteregeling van 9m/12m worden de bouwhoogte verschillen tussen de percelen op de eilandjes te groot en ontstaan er privacy issues door inblik vanuit appartementen in naastgelegen villa's.
23.	Perceel 4-D-2127 aan Kaya Nikiboko Zuid, naast Hitess	Uitbreiding detailhandelcluster	De bestemming Woongebied 1 wordt gewijzigd in de bestemming Detailhandel. (Kaart 17)	Er is een initiatief tot uitbreiding van de Hitess winkel voor een vergaderruimte voor het personeel. Er is plaats op het naastgelegen perceel maar dit perceel heeft de bestemming Woongebied 1.	Het betreft een uitbreiding van een bestaand pand. De gebruikers van het pand zijn dezelfde gebruikers als die van de aan te bouwen vergaderruimte. Er zal dus geen extra parkeerruimte nodig zijn. De gronden worden



					op dit moment niet gebruikt voor andere doeleinden.
24.	Perceel 4-F-24 aan de E.E.G. boulevard te Belnem	Vestiging van een restaurant op E.E.G. boulevard nr. 59.	Het toevoegen van een functieaanduiding restaurant op de plankaart ter plaatse van perceel 4-F-24 en opname van de aanduiding 'restaurant' in de voorschriften van Gemengd IV (Kaart 18)	Er is een verzoek binnengekomen voor het vestigen van een restaurant aan de E.E.G. Boulevard. Het perceel is gelegen aan een hoofdweg in een gemengd woon- en toeristisch gebied (Gemengd IV) waar een dergelijke functie zou passen. Het perceel ligt wat verder naar achteren vergeleken met naastgelegen perceel. Dit biedt extra ruimte voor parkeren. Voorgesteld wordt om planologische medewerking te verlenen aan het verzoek.	Er zal parkeergelegenheid aanwezig moeten zijn voor gasten van het restaurant.
25.	Uitbreiding gebied zware bedrijvigheid ten zuiden van het bedrijventerrein Santa Clara (grond van het OLB). Vervallen in verband met binnenplanse wijziging	Uitbreiding bedrijventerrein zware bedrijvigheid Santa Clara	De bestemming Agrarisch-Kunuku wordt gewijzigd in de bestemming Bedrijventerrein-Zware Bedrijven. (Kaart 19)	Er is behoefte aan uitbreiding van het bedrijventerrein Santa Clara, onder andere om te voorzien in ruimte voor nieuwe asfaltplant(s). De huidige asfaltplant is aan vervanging toe. Een initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor een terrein om een nieuwe asfaltcentrale op te richten (het huidige terrein wordt gehuurd van derden). Het OLB wenst ook ruimte te bieden aan een tweede asfaltcentrale. Het gebied dat toegevoegd wordt aan de bestemming Bedrijventerrein-Zware bedrijven kan meerdere bedrijven huisvesten.	Bedrijven in de categorie zware bedrijven hebben een milieuvergunning nodig waarin de nodige voorwaarden worden gesteld om milieuoverlast te beperken. Om de milieuoverlast door dergelijke bedrijven op het eiland zoveel mogelijk te beperken wordt ervoor gekozen dergelijke bedrijven te clusteren in Santa Clara dat op afstand van de bebouwde kom gelegen is.
26.	Perceel 4-E-4016 aan Kaya Kabikuchi (ten westen van Kaya Korona)	Uitbreiding detailhandel	De bestemming Woongebied 1 wordt gewijzigd in de bestemming Gemengd-II (Kaart 20)	Een supermarkt gelegen aan de Kaya Korona met bestemming Detailhandel wenst uit te breiden met opslagruimte. De locatie van goederentoevoer met container is momenteel niet gunstig en veilig gelegen aan de voorkant. Het is gewenst dit te verplaatsen naar de achterkant (Kaya Kabikuchi). Er is een	De logistiek zal verbeterd worden. De situatie zal veiliger worden qua verkeer en er zal meer ruimte zijn voor parkeerplaatsen.



				gronduitgifte hiervoor geregeld. Echter de bestemming van deze uitbreiding is nog Woongebied 1. Voorgesteld wordt de bestemming te wijzigen naar Gemengd-II. Deze bestemming ligt op de hele strook van Kaya Korona.	
27.	Wijzigingsbevoegdheid naast Contour Global	Locatiewijziging zonnepanelenpark	Verwijderen van de gebiedsaanduiding van de wijzigingsbevoegdheidsbedrijventerrein ten oosten van de energiecentrale van de plankaart, welke oorspronkelijk is gelegd voor uitbreiding van de energievoorziening. (Kaart 21)	Er is een locatieonderzoek uitgevoerd voor zonnepanelenpark en er vindt momenteel een MER procedure plaats. Hieruit is gebleken dat op de plaats van de wijzigingsbevoegdheid de natuurwaarden hoog zijn. Onder andere zijn karsten in de bodem gevonden waar zeldzame garnalen leven. Er is gezocht naar een alternatieve locatie waar de vegetatie minder dicht is. Het zonnepanelenpark wordt dan ook niet meer daar geplaatst waar de wijzigingsbevoegdheid is gelegd. Voorgesteld wordt deze te verwijderen gezien het zonnepanelenpark gepland wordt ten westen van de energiecentrale.	Door het weghalen van de wijzigingsbevoegdheid zal de natuurbestemming blijven voortbestaan zonder mogelijke wijzigingen naar andere bestemmingen die negatieve impact hebben op de natuurwaarden.
28.	Verkaveling perceel 4-E-2193 woonpercelen ten noorden van de Kaminda Lagun	Nieuw woongebied	Ter plaatse van de op de plankaart aangegeven gronden (oorspronkelijk perceel 4-E-2193) de bestemming te wijzigen van Woongebied Landschappelijk (met aanduiding landschappelijk wonen 3) naar Woongebied 2. (Kaart 22)	De eigenaar van betreffende gronden heeft een verzoek ingediend om te mogen verkavelen in kleinere kavels. In eerste instantie was het perceel 4-E-2193 verkaveld in grote kavels maar daar bleek vanuit de markt geen behoefte aan. Gezien de gronden liggen in een gebied dat is gepland als toekomstig woongebied kan medewerking worden verleend.	Er wordt niet verwacht dat door het wijzigen van grote naar kleinere kavels in dit bestaande ontwikkelingsgebied overlast voor de omgeving zal ontstaan.