

## **Bijlage 1 Voorschriften**

ter verwezenlijking van de bestemmingen zoals weergegeven op de plankaart in bijlage 3

<b>HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN.....</b>	<b>2</b>
Artikel 1 Begripsomschrijvingen .....	2
Artikel 2 Wijze van meten .....	4
<b>HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGEN .....</b>	<b>5</b>
Artikel 3 Stedelijk woongebied .....	5
Artikel 4 Binnenstad .....	7
Artikel 5 Toeristisch gebied .....	11
Artikel 6 Gemengd gebied .....	12
Artikel 7 Lichte bedrijvigheid .....	15
Artikel 8 Zware bedrijvigheid .....	16
Artikel 9 Havens .....	16
Artikel 10 Sociaal maatschappelijk voorzieningen cluster.....	17
Artikel 11 Groen en recreatie .....	17
Artikel 12 Water .....	18
<b>HOOFDSTUK 3 OVERIGE BEPALINGEN .....</b>	<b>19</b>
Artikel 13 Zendmasten.....	19
Artikel 14 Gebruiksvoorschriften.....	19
Artikel 15 Nadere eisen.....	20
Artikel 16 Cultuurhistorisch erfgoed .....	21

# Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

## Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. Appartementengebouw: een gebouw, op 1 bouwperceel, dat uit twee of meer boven en/of aan elkaar gebouwde woningen bestaat;
2. Appartementenhotel: een appartementengebouw met bijbehorende faciliteiten waarvan de appartementen als logeerruimte ter beschikking worden gesteld aan logeergasten.
3. Bestemmingsvoorschriften: deze bestemmingsvoorschriften behorende bij het Voorbereidingsbesluit gebaseerd op artikel 33 van de EroB en bijbehorende bijlagen, zoals de plankaart;
4. Bestuurskantoor: het kantoor van het bestuur van het Eilandgebied Bonaire te Kralendijk;
5. Bebouwing: één of meer bouwwerken;
6. Bebouwingspercentage: het percentage van de oppervlakte van het bouwperceel dat mag worden bebouwd;
7. Bestaand gebouw: een gebouw, dat op het tijdstip van het van kracht worden van het voorbereidingsbesluit, dan wel in uitvoering is of mag worden opgericht krachtens een bouwvergunning die voor dat tijdstip is verleend;
8. Binnenstad: de gronden behorende tot het stadscentrum van Kralendijk en het dorpscentrum van Rincon, zoals aangegeven op de plankaart.
9. Bouwen: het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
10. Bouwlaag: een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd met uitzondering van een kap;
11. Bouwperceel: een aanééngesloten stuk grond, waarop krachtens deze bestemmingsvoorschriften zelfstandige bebouwing toelaatbaar is;
12. Bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats waarvoor zij is bedoeld, hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
13. Bijgebouw: een gebouw met een zelfstandig dak, dat naar de verschijningsvorm een ondergeschikte ruimte vormt bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat, indien aangebouwd, rechtstreeks van buiten toegankelijk is, waarbij als uitgangspunt geldt, dat een bijgebouw behorende bij een woning slechts als bijgebouw wordt beschouwd, indien de functie die erin ondergebracht wordt een nevenfunctie is van de functie van het hoofdgebouw;

14. Categorie: een groep bedrijfsactiviteiten, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving;
15. Detailhandel: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen welke die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
16. Volumineuze goederen: auto's, boten, motoren, grove bouwmaterialen, meubels, etc.;
17. Dichtheid: het totale aantal van de aangegeven gebouwde eenheden, welke zich bevinden binnen de totale grondoppervlakte van een aangegeven gebied, uitgedrukt in hun aantal per hectare van de totale grondoppervlakte van dat gebied;
18. Dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van diensten;
19. Aan detailhandel verwante dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan personen welke die diensten kopen voor gebruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
20. Dienstwoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon, wiens huishouding daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;
21. EroB: Eilandsverordening Ruimtelijke Ontwikkelingsplanning Bonaire (AB 1994 no.22) zoals gewijzigd;
22. Erf: de gronden van een bouwperceel gelegen naast en /of achter het hoofdgebouw;
23. Functie: toegestane gebruik van gronden, gebouwen en opstallen, elders aangeduid met 'doel';
24. Gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijk overdekt geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
25. Hinder: overmatige blootstelling aan brand- of ontploffingsgevaar; overmatige lawaai-, geur-, stof- of golfslagproductie ten opzichte van de aangrenzende percelen; overmatige uitstoot of kans op overmatige uitstoot van voor de gezondheid gevaarlijke stoffen of gassen; geen of een gebrekkige aansluiting op, danwel overmatige vervuiling van de aanwezige openbare riolering; onvoldoende voorzieningen met betrekking tot de opslag en afvoer van vast of vloeibaar vuil; overmatige overlast voortkomend uit conflicten tussen voertuigen onderling of tussen voertuigen en voetgangers; overmatige overlast door parkeren van voertuigen op de openbare weg; extra spitsuurbelasting door het woon-/werkverkeer, welke verkeerscongestie in de omgeving zal veroorzaken; een anderszins onaanvaardbare verhoging van de verkeersdruk in de aangrenzende woongebieden; activiteiten in de late avonduren en de nacht, welke overlast veroorzaken voor de omwonenden.

26. Hoofdgebouw: een gebouw, dat belangrijk en bepalend is voor het functioneren van een bouwperceel en waarin aangebouwde bijgebouwen niet zijn begrepen;
27. Kap: een ruimte in een gebouw, die door tenminste 1 schuin dakschild is afgedekt en welke niet in gebruik genomen kan worden als bouwlaag;
28. Maatschappelijke voorzieningen: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
29. Ontheffing bouwverbod: toestemming tot het oprichten van één of meerdere bouwwerken. Toestemming wordt geformaliseerd door middel van het verlenen van de bouwvergunning;
30. Ontheffing sloopverbod: schriftelijke toestemming tot het slopen van een of meerdere bouwwerken;
31. Plankaart: de bij het voorbereidingsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart;
32. Praktijkruimte: een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte ten behoeve van beoefenaren van vrije (aan huis gebonden) beroepen, zoals medische, paramedische, administratieve en daarmee gelijk te stellen beroepen;
33. Slopen: het afbreken van een of meerdere bouwwerken of gedeelte(n) daarvan;
34. Verkavelen: het verdelen van een terrein dat zich in één hand bevindt in twee of meer kavels voor bebouwingsdoeleinden;
35. Woning: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een of meer personen.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij de toepassing van bestemmingsvoorschriften gelden de volgende bepalingen:

1. De bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het terrein waarop het bouwwerk staat, na het bouwrijpmaken daarvan, tot aan het hoogste punt van het bouwwerk.
2. De grondoppervlakte en de inhoud van een bouwwerk worden gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken.
3. De afstand tussen een bouwwerk en een grens van een bouwperceel wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van dat bouwwerk en haaks op de perceelgrens.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingen

### Artikel 3 Stedelijk woongebied

#### Doeleindenomschrijving

- 1.a. De op de plankaart voor stedelijk woongebied I, II en III aangewezen gronden zijn bestemd voor handhaving en versterking van het stedelijk woongebied van Bonaire.
- b. Toegestaan zijn bebouwing en andere voorzieningen ten behoeve van de volgende doeleinden:
  1. woondoeleinden
  2. verkeersdoeleinden
  3. groen- en recreatie doeleinden
  4. maatschappelijke doeleinden
  5. dienstverleningsdoeleinden
  6. doeleinden van landschaps- en cultuurbehoud.
  7. detailhandel
  8. bedrijfsdoeleinden
- c. Bedrijven welke hinder veroorzaken voor de woonomgeving, zijn niet toegestaan.
- d. In woonbuurten worden functies geweerd die op grond van de te verwachten activiteiten aantoonbaar hinder opleveren en waaraan door maatregelen onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
- e. Nieuwe vestigingen van kantoren worden niet toegestaan, met uitzondering van percelen gelegen langs de Kaya Korona.
- f. Aanvragen ten behoeve van detailhandel en aanverwante dienstverlening hebben uitsluitend betrekking op gronden met aanduiding 'buurtwinkels' of 'winkelcentra' op de plankaart (zie bijlage 3 bij dit besluit).
- g. De aanwezige architectonische kwaliteiten worden gewaarborgd door nadere eisen te stellen die betrekking hebben op kapvormen en hoogtematen, overeenkomstig de bestaande situatie.

#### Bebouwingsvoorschriften

2. Voor gronden waarvoor niet reeds voorschriften uit een goedgekeurd verkavelingsplan van toepassing zijn, gelden de volgende voorschriften:

- a. Voor wat betreft de woningdichtheden van reeds bebouwde gronden wordt uitgegaan van de bestaande perceelsgrenzen en dichtheid.
- b. Wat betreft de bebouwingsdichtheid voor bouwpercelen geldt een maximaal bebouwingspercentage van 40% van de oppervlakte van het bouwperceel voor bouwpercelen kleiner dan 800 m<sup>2</sup>, 30% voor bouwpercelen tussen 800 en 1500 m<sup>2</sup> en 25% voor bouwpercelen groter dan 1500m<sup>2</sup>.
- c. De bouwhoogte voor hoofdgebouwen bedraagt maximaal 8 meter waarbij het bouwwerk is onderverdeeld in 2 bouwlagen met een kap, met uitzondering van:
  1. bouwpercelen direct gelegen aan de oostzijde van de E.E.G. boulevard, waar een maximale bouwhoogte geldt van 11 meter, waarbij het bouwwerk is onderverdeeld in 3 bouwlagen met een kap.
  2. bouwpercelen in Rincon waar een maximale bouwhoogte van 6 meter van kracht is waarbij het bouwwerk is onderverdeeld in 1 bouwlaag met een kap.
- d. Het bestuurscollege kan ten behoeve van bouwaanvragen die betrekking hebben op Rincon uitsluitend op basis van een positief advies van de welstandscommissie ontheffing verlenen van de maximum bouwhoogte van 6 meter. Hierbij is een maximum bouwhoogte van 8 meter onverkort van toepassing.
- e. Indien bouwvergunning of bestemmingswijziging wordt aangevraagd voor de bouw van een appartementengebouw op een bouwperceel, waarop slechts 1 woning staat of mag worden gebouwd, geldt dat:
  1. Deze aanvragen worden afgewezen in het gebied Stedelijk Woongebied II.
  2. In de gebieden Stedelijk Woongebied I en III een afweging gemaakt wordt op grond van stedenbouwkundige argumenten of een dergelijke verdichting passend en wenselijk is in de omgeving. Indien een dergelijke aanvraag gehonoreerd kan worden geldt dat:
    - per woning in dat appartementengebouw tenminste een oppervlakte van 220m<sup>2</sup> van het bouwperceel beschikbaar moet zijn;
    - per woning in dat appartementengebouw tenminste 1 parkeerplaats op het bouwperceel beschikbaar moet zijn.
- f. Bij iedere woning kunnen bijgebouwen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 5 meter, waarbij het bouwwerk is onderverdeeld in 1 bouwlaag met een kap. Hierbij gelden de volgende maximale oppervlaktes: 40 m<sup>2</sup> voor percelen kleiner dan 800m<sup>2</sup>, 60 m<sup>2</sup> voor percelen tussen 800 en 1500m<sup>2</sup> en 80 m<sup>2</sup> voor percelen groter dan 1500 m<sup>2</sup>.

- g. Op gronden met bestemming Stedelijk woongebied II zijn, naast het bepaalde in lid 2 onder a tot en met f van dit artikel, tevens de volgende bepalingen van kracht:
1. per bouwperceel is ten hoogste 1 villa toegestaan met een oppervlakte van tenminste 150 m<sup>2</sup>.
  2. Het is verboden zonder toestemming van het Bestuurscollege bouwpercelen te splitsen of samen te voegen. Het Bestuurscollege verleent slechts toestemming tot splitsing of samenvoeging indien daardoor het oorspronkelijke aantal toegestane woningen op de te splitsen kavel of de samen te voegen kavels niet toeneemt.
- h. Medewerking kan worden verleend aan de vestiging van praktijkruimtes voor beoefenaren van vrije aan huis gebonden beroepen, op voorwaarde dat:
- De woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft (met name ingeval de praktijkruimte in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd);
  - De totale bedrijfsvloeroppervlakte per woning niet meer dan 50 m<sup>2</sup> ofwel 30% van de oppervlakte van de woning bedraagt, welke van de twee het eerste bereikt wordt;
  - Geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;
  - Geen onevenredige toename van de verkeersbelasting in de omgeving optreedt;
  - De bedrijfsoefening geschiedt door degene die op het perceel woonachtig is;
  - Geen activiteiten plaatsvinden die hinder veroorzaken;
  - Geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden.

## **Artikel 4 Binnenstad**

### **Doeleindenomschrijving**

- 1.a. De op de plankaart voor binnenstad aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud en herstel van de binnenstad van Kralendijk en de binnenstad van Rincon.
- b. Toegestaan zijn ontheffingen voor bebouwing en andere voorzieningen ten behoeve van de volgende doeleinden:
1. Detailhandelsdoeleinden
  2. Horeca
  3. Dienstverleningsdoeleinden
  4. Woondoeleinden
  5. Maatschappelijke doeleinden
  6. Groen- en recreatievoorzieningen
  7. Bedrijfsdoeleinden
  8. Verkeersdoeleinden
  9. Doeleinden van landschaps- en cultuurbehoud

## **Bouw- en sloopverbod**

2. a. Het is verboden op gronden, met bestemming Binnenstad en/of op gronden met de aanduiding beschermd Stads- en dorpsgezicht een of meerdere bouwwerken te plaatsen dan wel een of meerdere bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.
- b. Het bestuurscollege kan ontheffing verlenen van het bouwverbod. Het bestuurscollege kan tevens ontheffing verlenen van het sloopverbod.
- c. Het verlenen van een ontheffing van het bouwverbod dan wel een ontheffing van het sloopverbod strekt tot behoud en herstel van gronden met bestemming Binnenstad.
- d. Het bestuurscollege is bevoegd nadere eisen te stellen bij een ontheffing van het bouwverbod. Het bestuurscollege is tevens bevoegd nadere eisen te stellen bij een ontheffing van het sloopverbod.
- e. Nadere eisen ten behoeve van een ontheffing bouwverbod en/of een ontheffing sloopverbod hebben onder meer betrekking op:
  - de perceelsindeling;
  - de bouwhoogte;
  - de gevelbreedte;
  - de gevelindeling en de horizontale en verticale gevelgeleding;
  - het gebruik van bouwmaterialen;
  - de dakvorm alsmede de aard van de dakbedekking.
- f. Ontheffing van het sloopverbod wordt niet verleend, indien de sloop schade teweegbrengt aan het beschermd stads- en dorpsgezicht, welke onevenredig is met het door de sloop te dienen belang.
- g.
  1. Het Bestuurscollege kan aan een ontheffing van het sloopverbod de voorwaarde verbinden, dat nieuwbouw dient plaats te vinden van een bouwwerk, waarvoor een ontheffing bouwverbod is verleend, en in de ontheffing sloopverbod een termijn opnemen, waarbinnen met de bouw moet zijn begonnen en een termijn opnemen, waarbinnen de bouw moet zijn voltooid.
  2. Op schriftelijk verzoek van de aanvrager van de sloopvergunning kan het Bestuurscollege de onder g.1. van dit artikel bepaalde termijnen verlengen.
- h.
  1. Een ontheffing van het sloopverbod wordt in ieder geval verleend, indien ontheffing van het bouwverbod is verleend ter plaatse van het te slopen bouwwerk en de totstandkoming van het nieuwe bouwwerk naar het oordeel van het Bestuurscollege voldoende is gegarandeerd.
  2. Het Bestuurscollege kan, gelet op het bepaalde onder g.1. en g.2. van dit artikel, een bankgarantie eisen tot een maximum

van 20% van de door het Bestuurscollege geschatte aanneemsom.

3. Bij het niet voltooiën van de bouw binnen de onder g.1. van dit artikel genoemde termijn of de onder g.2. van dit artikel genoemde verlengde termijn kan het Bestuurscollege het bedrag van de bankgarantie aan het Eilandgebied doen uitbetalen.
  - i. Aan het verlenen van een ontheffing van het sloopverbod kan het Bestuurscollege ook andere voorwaarden dan onder g en h genoemd verbinden ter bescherming van het aanzicht van de Binnenstad.
  - j. Voor sloopwerkzaamheden, welke plaatsvinden in het kader van het normale onderhoud, of die naar het oordeel van het Bestuurscollege van zeer ondergeschikte aard zijn, is geen ontheffing vereist.
  - k. Voor bouwwerken die beschouwd worden als beeldbepalende bouwwerken en voor bouwwerken die in aanmerking kunnen komen om aangewezen te worden als beschermd monument, als bedoeld in de Monumentenlandsverordening (P.B. 1977, no.3) en of de Monumentenlandsverordening 1989 (P.B. 1989, no.55) en of zijn opgenomen in het concept Monumentenplan Bonaire 2007-2011, wordt geen ontheffing verleend.
  - l. Voor bouwwerken die beschouwd worden als beeldbepalende panden en panden die mogelijk genomineerd zouden kunnen worden voor de monumentenlijst, kan het Bestuurscollege een onderzoek verlangen van de aanvrager naar de cultuurhistorische waarde van het bouwwerk alvorens een besluit te nemen over het al dan niet verlenen van een ontheffing.
  - m. Indien geen ontheffing van het bouwverbod is verleend ter plaatse van een te slopen bouwwerk, hoort het Bestuurscollege deskundigen alvorens een ontheffing van het sloopverbod te verlenen.

### **Gebruiksverbod**

3. a. Het is verboden om de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze die strijdig is met de op behoud gerichte doeleinden van het gebied met bestemming Binnenstad.
- b. In elk geval strijdig met de bestemming Binnenstad wordt aangemerkt: Gebruik van onbebouwde gronden voor de opslag en/ of stalling van kampeermiddelen, voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond en bodemspecie, puin- en vuilstortingen en aan hun gebruik onttrokken machines.  
Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen:
  1. welke strekt tot realisering van de bestemming;
  2. welke voortvloeit uit het normale dagelijkse onderhoud of ingevolge de bestemming is toegestaan.

- c. Het bestuurscollege is bevoegd ontheffing te verlenen van het gebruiksverbod.
  - d. Het verlenen van een ontheffing van het gebruiksverbod strekt tot behoud en herstel van het bestaande, legale gebruik van gronden met bestemming Binnenstad.
4. In de Binnenstad worden functies geweerd, die op grond van de te verwachten activiteit(en) aantoonbaar hinder opleveren, waaraan door maatregelen onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

#### **Beschermd stads- en dorpsgezicht**

5. a. bebouwing binnen het gebied met aanduiding Beschermd stads- en dorpsgezicht dient te voldoen aan eisen die betrekking hebben op:  
de perceelsindeling;  
de bouwhoogte;  
de gevelbreedte;  
de gevelindeling en de horizontale en verticale gevelgeleding;  
het gebruik van bouwmaterialen;  
de dakvorm alsmede de aard van de dakbedekking.
- b. Indien ontheffing is verleend ten behoeve van nieuwbouw op plaatsen waar voorheen geen bebouwing stond, dient deze te voldoen aan het bepaalde in lid 5a van dit artikel. Daarbij dient nieuwbouw zoveel mogelijk aan te sluiten op bestaande bouw in de naaste omgeving wat betreft maat, schaal en materiaalgebruik.
- c. Indien een aanvraag ten behoeve van nieuwbouw op plaatsen waar geen bebouwing stond, een open ruimte betreft die op basis van historische en/of stedenbouwkundige gronden voldoende van waarde wordt geacht om te behouden, kan het Bestuurscollege op basis van een advies van de Welstandscommissie besluiten geen ontheffing van het bouwverbod te verlenen.
- d. Indien een aanvraag ten behoeve van nieuwbouw op plaatsen waar geen bebouwing stond, een open ruimte betreft die gereserveerd dient te worden voor parkeergelegenheid, kan het Bestuurscollege besluiten geen ontheffing van het bouwverbod te verlenen.

## Artikel 5 Toeristisch gebied

### Doeleindenomschrijving

1. a. De op de plankaart voor 'toeristisch gebied' en 'landschappelijk toeristisch gebied' aangewezen gronden, zijn bestemd voor de ontwikkeling van recreatieve voorzieningen met een nadruk op voorzieningen ten behoeve van het toerisme.
- b. Toegestaan zijn bebouwing en andere voorzieningen ten behoeve van de volgende doeleinden:
  1. hoteldoeleinden
  2. recreatiewoningen
  3. dienstverleningsdoeleinden
  4. detailhandel
  5. groen- en recreatieve doeleinden
  6. verkeersdoeleinden
  7. doeleinden van landschaps-, cultuur- en natuurbehoud
  8. jachthaven
2. Aanvragen ten behoeve van detailhandel en aanverwante dienstverlening hebben uitsluitend betrekking op gronden met aanduiding 'buurtwinkels' of 'winkelcentra' op de plankaart (zie bijlage 3 bij dit besluit).
3. Functies worden geweerd, die op grond van de te verwachten activiteiten aantoonbaar hinder opleveren, waaraan door maatregelen onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
4. Dienstwoningen zijn toegestaan, voor zover aangetoond kan worden, dat het wonen ter plaatse noodzakelijk is.
5. Bebouwing op gronden bestemd voor 'landschappelijk toeristisch gebied' dient geïntegreerd te worden in het landschap, een lage dichtheid te vertonen en de bouw en bedrijfsvoering dient ecologisch verantwoord te zijn.
- 6.a. Ten behoeve van nieuwbouw bedraagt de bouwhoogte maximaal 8 meter waarbij het bouwwerk is onderverdeeld in 2 bouwlagen met een kap.
- b. Het bestuurscollege kan uitsluitend op basis van een positief advies van de welstandscommissie ontheffing verlenen van de maximum bouwhoogte.
7. Bebouwing dient voorzien te zijn van een kap. De dakschilden dienen te worden afgedekt met pannen, geschilderde dakplaten of hoogwaardige materialen.

## **Artikel 6 Gemengd gebied**

### **Doeleindenomschrijving**

- 1.a. De op de plankaart voor Gemengd gebied aangewezen gronden zijn bestemd voor handhaving en versterking van een gebied dat wordt gekenmerkt door een menging van stedelijk wonen, dienstverlening en toeristische accommodatie.
  
- b. Toegestaan zijn bebouwing en andere voorzieningen ten behoeve van de volgende doeleinden:
  1. woondoeleinden
  2. hoteldoeleinden
  3. recreatiewoningen
  4. dienstverleningsdoeleinden
  5. detailhandel
  6. groen- en recreatie doeleinden
  7. verkeersdoeleinden
  8. doeleinden van landschaps-, cultuur- en natuurbehoud
  9. maatschappelijke doeleinden
  10. bedrijfsdoeleinden
  
- 2.a. Aanvragen ten behoeve van detailhandel of aanverwante dienstverlening hebben uitsluitend betrekking hebben op gronden met aanduiding 'buurtwinkels' of 'winkelcentra' op de plankaart (zie bijlage 3 bij dit besluit).
  
- b. Bedrijven en functies die hinder veroorzaken ten koste van woonomgeving en leefmilieu worden geweerd. In toeristische zones worden bovendien bedrijven en functies geweerd, die op grond van de te verwachten activiteiten aantoonbaar hinder opleveren, waaraan door maatregelen onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
  
- c. Aanvragen omtrent bouwvergunning en/of bestemmingswijziging ten behoeve van hoteldoeleinden en recreatiewoningen worden afgestemd op de omgeving.
  
- d. Vestiging van nieuwe kantoren en bedrijven vindt plaats in de directe nabijheid van bestaande bedrijven.
  
- e. Architectonische kwaliteiten binnen het stedenbouwkundig karakter worden gewaarborgd door middel van behoud van of afstemming met bestaande kapvormen en hoogtematen.

### **Bebouwingsvoorschriften**

3. Voor gronden waarvoor niet reeds voorschriften uit een goedgekeurd verkavelingsplan van toepassing zijn, gelden de volgende voorschriften:

- a. Voor wat betreft de woningdichtheden of gebouwdichtheden van reeds bebouwde gronden wordt uitgegaan van de bestaande perceelsgrenzen en dichtheid (bijvoorbeeld 1 woning per perceel of 1 kantoorgebouw per perceel).
- b. Wat betreft de bebouwingdichtheid voor bouwpercelen geldt een maximaal bebouwingspercentage van 40% van de oppervlakte van het bouwperceel.
- c. Bij iedere woning mogen bijgebouwen worden gebouwd tot een maximale oppervlakte van 40 m<sup>2</sup> met een maximale bouwhoogte van 5 meter waarbij het bouwwerk is onderverdeeld in 1 bouwlaag met een kap.
- d. De bouwhoogte op gronden met bestemming gemengd gebied bedraagt maximaal 8 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van reeds bestaande, individuele gebouwen gelegen binnen een betreffend perceel van toepassing is, dat wil zeggen gehandhaafd blijft, en daarom niet kan worden overschreden binnen datzelfde perceel.
- e. Uitgezonderd van de maximum bouwhoogte genoemd onder lid 3.d. van dit artikel zijn hoofdgebouwen in de kustzone tussen de Kaya H.J. Pop en Kaya Aruba, zoals beschreven in lid 3 onder f van dit artikel.
- f. Voor vervangende nieuwbouw of nieuwbouw in de kustzone tussen Kaya H.J. Pop en Kaya Aruba welke aan de oostzijde begrensd wordt door de wegen Kaya G.N. Debrot en de Kaya Grandi, geldt het volgende:
  1. Een bouwhoogte tot een maximum van 11 meter waarbij het bouwwerk is onderverdeeld in 3 bouwlagen met een kap met dien verstande dat voor bebouwing direct gelegen aan de aan zee gelegen boulevard een bouwhoogte tot een maximum van 8 meter van toepassing is waarbij het bouwwerk is onderverdeeld in 2 bouwlagen met een kap.
  2. Indien bouwvergunning wordt aangevraagd ten behoeve van bebouwing met een grotere bouwhoogte en een groter aantal bouwlagen als genoemd in lid 3f onder 1 van dit artikel, vindt een afweging plaats tussen het met die grotere bouwhoogte te dienen belang en de mogelijke hinder of ontsiering voor de omgeving, welke door die grotere bouwhoogte kan ontstaan. Het Bestuurscollege kan vervolgens bij uitzondering en uitsluitend op basis van een positief advies van de Welstandscommissie ontheffing verlenen ten behoeve van een bouwhoogte tot een maximum van 14 meter waarbij het bouwwerk is onderverdeeld in 4 bouwlagen met kap, mits dit passend wordt geacht bij het algemene beeld van de omgeving.
  3. Het Bestuurscollege kan aan het verlenen van een ontheffing ten behoeve van de bouwhoogte nadere eisen verbinden, waaronder eisen betreffende een gewenste afwisseling van bouwhoogtes binnen een perceel en betrekking hebbend op dezelfde aanvraag.

4. Nieuwbouw moet passend zijn binnen de bestaande bebouwde omgeving gelet op bebouwingsdichtheid, schaal, bebouwingspatroon, bouwhoogte, gevelbreedte en gevelindeling.
  5. Woningen en andere gebouwen zijn gepleisterd en voor het overgrote deel van steenmaterialen.
  6. Woningen en andere gebouwen zijn voorzien van een kap. De dakschilden dienen te worden afgedekt met pannen, geschilderde dakplaten of hoogwaardige materialen.
- g. Het bepaalde in lid 3 onder f 1 t/m f 6 van dit artikel is tevens van toepassing op de zone ten zuiden van de Eilandsontvanger welke de percelen betreft die direct gelegen zijn aan de oost- en noordzijde van de J. A. Abraham boulevard
  - h. Op gronden gelegen binnen het op de plankaart aangeduide Stads- en dorpsgezicht en gelegen binnen het gemengd gebied is het bepaalde in lid 5a van artikel 4 van deze bijlage van toepassing.
  - i. Op gronden gelegen binnen het op de plankaart aangeduide Stads- en dorpsgezicht en gelegen binnen het gemengd gebied gelden de bepalingen ten aanzien de bouwhoogteregeling zoals beschreven in lid 3 van dit artikel onder f1 t/m f3.
  - j. Indien bouwvergunning of bestemmingswijziging wordt aangevraagd voor de bouw van een appartementengebouw op een bouwperceel, waarop slechts 1 woning staat of mag worden gebouwd, geldt, indien er geen andere stedenbouwkundige beletselen zijn, als uitgangspunt dat:
    - Per hectare een dichtheid van maximaal 50 appartementen is toegestaan; uitzonderingen hierop zijn mogelijk binnen de zones, zoals beschreven in de leden 3.e., 3.f. en 3.g. van dit artikel, tot een maximum van 120 appartementen per hectare.
    - per appartement binnen voornoemd appartementengebouw tenminste 1 parkeerplaats op het betreffende bouwperceel beschikbaar moet zijn.
  - k. Het is verboden zonder toestemming van het Bestuurscollege bouwpercelen te splitsen of samen te voegen.
  - l. In woonbuurten kan medewerking worden verleend aan de vestiging van praktijkruimtes voor beoefenaren van vrije aan huis gebonden beroepen, op voorwaarde dat:
    - De woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft (met name ingeval de praktijkruimte in het hoofdgebouw wordt gerealiseerd);
    - De totale bedrijfsvloeroppervlakte per woning niet meer dan 50 m<sup>2</sup> ofwel 30% van de oppervlakte van de woning bedraagt, welke van de twee het eerste bereikt wordt;
    - Geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving;

- Geen onevenredige toename van de verkeersbelasting in de omgeving optreedt;
- De bedrijfsoefening geschiedt door degene die op het perceel woonachtig is;
- Geen activiteiten plaatsvinden die hinder veroorzaken;
- Geen detailhandelsactiviteiten plaatsvinden.

## **Artikel 7 Lichte bedrijvigheid**

### **Doeleindenomschrijving**

1. a. De op de plankaart met lichte bedrijvigheid aangewezen gronden zijn bestemd voor handhaving en verdere ontwikkeling van bedrijfsmatige en ambachtelijke activiteiten. De gronden zijn niet bestemd voor kleinschalige detailhandel.
- b. Toegestaan zijn bebouwing en voorzieningen ten behoeve van de volgende doeleinden:
  1. bedrijfsdoeleinden alsmede opslag en groothandel en transport.
  2. detailhandel in volumineuze goederen
  3. autoverhuurbedrijven
  4. bouwmarkten
  5. zakelijke dienstverlening (kantoren)
  6. recreatiedoeleinden
  7. doeleinden van openbaar nut
  8. verkeersdoeleinden
2. a. Onder de term lichte bedrijvigheid worden bedrijven verstaan met beperkte hindercirkels, namelijk bedrijven die behoren tot maximaal de bedrijfscategorie 3 op grond van de richtlijnen uit de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.
- b. De maximaal toegestane bouwhoogte is 8 meter.
- c. Bebouwing en andere voorzieningen ten behoeve van handel, niet zijnde detailhandel, alsmede dienstverlening zijn op de voor lichte bedrijvigheid bestemde gronden toegestaan, voorzover deze activiteiten samengaan met de onder lid 1b van dit artikel genoemde activiteiten.
- d. Detailhandel in volumineuze goederen vindt uitsluitend plaats in de daartoe op de plankaart (zie bijlage 3 bij dit besluit) aangeduide gebieden.
- e. Dienstwoningen zijn toegestaan, voorzover aangetoond kan worden, dat het wonen ter plaatse noodzakelijk is.

## **Artikel 8 Zware bedrijvigheid**

### **Doeleindenomschrijving**

- 1.a. De op de plankaart met zware bedrijvigheid aangewezen gronden zijn bestemd voor handhaving van thans gevestigde industriële bedrijvigheid en voor het ontwikkelen van terreinen ten behoeve van industriële activiteiten die elders zijn gevestigd op het eiland.
- b. Toegestaan zijn bebouwing en andere voorzieningen ten behoeve van:
  1. industriële doeleinden, alsmede overslag van goederen
  2. doeleinden van openbaar nut
  3. verkeersdoeleinden
  4. havendoeleinden
  5. verkeersdoeleinden
2. a. Onder de term zware bedrijvigheid worden bedrijven verstaan met grote hindercirkels, namelijk bedrijven die vallen onder de categorieën 4 en 5 op grond van de richtlijnen uit de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.
- b. Indien bouwvergunning wordt aangevraagd voor bebouwing met een grotere bouwhoogte dan 8 meter, dient een afweging plaats te hebben tussen het met die grotere bouwhoogte te dienen belang en de mogelijke ontsiering van de omgeving, welke door die grotere hoogte eventueel kan ontstaan.
- c. Het gebied ten zuiden van Hato is uitsluitend bestemd voor de bedrijven die vanwege hun activiteiten een ligging aan of nabij zee en/of haven behoeven.
- d. Het gebied in Santa Clara is uitsluitend bestemd voor zware industrie, gericht op delfstoffenwinning en productie van beton, zand of asfalt.
- e. Dienstwoningen zijn toegestaan, voorzover aangetoond kan worden, dat het wonen ter plaatse noodzakelijk is.

## **Artikel 9 Havens**

### **Doeleindenomschrijving:**

- 1.a. De op de plankaart met havens aangewezen gronden zijn bestemd voor handhaving en verdere ontwikkeling van activiteiten die met het vliegveld en de haven van Kralendijk samenhangen.
- b. De gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor luchtvaartdoeleinden en scheepvaartdoeleinden. Toegestaan zijn bebouwing en andere voorzieningen ten behoeve van de volgende doeleinden:
  1. luchtvaartdoeleinden

2. scheepvaartdoeleinden
  3. bedrijfsdoeleinden
  4. detailhandelsdoeleinden en dienstverleningsdoeleinden die met het vliegveld samenhangen
  5. doeleinden van openbaar nut
  6. verkeersdoeleinden
  7. bedrijvigheid die tijdelijk op voor uitbreiding van het vliegveld gereserveerd gronden toegelaten wordt.
- 2.a. Indien bouwvergunning wordt aangevraagd voor bebouwing met een grotere bouwhoogte dan 8 meter, dient een afweging plaats te vinden tussen het met die grotere bouwhoogte te dienen belang en de mogelijke hinder of ontsiering voor de omgeving, welke door die grotere hoogte eventueel kan ontstaan.
- b. Het gebied in het centrum van Kralendijk is bestemd voor de huidige havenactiviteiten, te weten overslag van goederen en toeristische scheepvaart (het aanmeren van cruiseschepen).
- c. Dienstwoningen zijn toegestaan, voorzover aangetoond kan worden, dat het wonen ter plaatse noodzakelijk is.

## **Artikel 10 Sociaal maatschappelijk voorzieningen cluster**

### **Doeleindenomschrijving:**

- 1.a. De op de plankaart met Sociaal maatschappelijk voorzieningen cluster aangewezen gronden zijn bestemd voor verschillende maatschappelijke voorzieningen ten dienste van omliggende woonwijken of het gehele eiland.
- b. Toegestaan zijn bebouwing en andere voorzieningen ten behoeve van de volgende doeleinden:
1. Gemeenschapsdoeleinden
  2. Recreatieve doeleinden
  3. Verkeersdoeleinden
  4. Doeleinden van landschaps- en natuurbehoud

## **Artikel 11 Groen en recreatie**

### **Doeleindenomschrijving:**

1. De op de plankaart met Groen en recreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor open gebieden en recreatiegebieden zoals buurtparken, publieke strandparken, groenbuffers, speeltuinen en recreatiefaciliteiten. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor

behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden in deze gebieden.

2. Toegestaan zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder speeltoestellen, banken, picknick tafels, schermen ten behoeve van het creëren van schaduwplekken e.d. met een maximale hoogte van 4 meter.

## **Artikel 12 Water**

### **Doeleindenomschrijving:**

- 1.a. De op de plankaart met Water aangewezen gronden zijn bestemd voor water ten behoeve van recreatie en van de waterhuishouding van het eiland en zijn tevens bestemd voor behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden.
- b. Toegestaan zijn bebouwing en andere voorzieningen ten behoeve van:
  1. waterhuishoudingsdoeleinden
  2. recreatieve doeleinden
  3. verkeersdoeleinden
  4. doeleinden van landschaps- en natuurbehoud.
- 2.a. Gebouwen zijn niet toegestaan op gronden met aanduiding Water.
- b. Het Bestuurscollege kan in het gebied ten zuiden van de Kaya M. Rosario een Golf Range toestaan, onder voorwaarde van behoud van bestaande ecologische waarden en onder de voorwaarde dat de waterbufferfunctie gewaarborgd blijft. Het Bestuurscollege is bevoegd van de aanvrager een milieueffectrapportage en/of nader onderzoek te verlangen om aan de in dit lid genoemde voorwaarden te kunnen voldoen. Onderzoekskosten zijn voor rekening van de aanvrager.
- c. Indien bouwvergunning wordt aangevraagd voor bebouwing met een grotere bouwhoogte dan 6 meter, dient een afweging plaats te vinden tussen het met die grotere bouwhoogte te dienen belang en de mogelijke hinder of ontsiering van de omgeving, welke door die grotere hoogte eventueel kan ontstaan.
- d. Indien bouwvergunning wordt aangevraagd ten behoeve van het oprichten van een of meerdere bouwwerken dient een afweging plaats te vinden tussen het met die bebouwing te dienen belang en de mogelijke schade of ontsiering van de ter plaatse aanwezige planten- en dierenwereld en oevervegetatie, welke door die bebouwing eventueel kan ontstaan.
- e. Functies worden geweerd, die op grond van de te verwachten activiteiten aantoonbaar hinder veroorzaken, waaraan door maatregelen onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

## Hoofdstuk 3 Overige bepalingen

### Artikel 13 Zendmasten

1. Het is verboden zendmasten te plaatsen buiten de reeds bestaande locaties voor zendmasten. Bij voorkeur dienen nieuwe aanvragen opgelost te worden door co-sharing. Indien dit niet mogelijk is moeten nieuwe zendmasten geplaatst worden direct naast bestaande masten.
2. Indien een aanvraag wordt ingediend voor een nieuwe zendmast wordt deze aanvraag getoetst aan de omgeving en kan het Bestuurscollege aan de hand van advies van de Welstandscommissie een maximum toegestane bouwhoogte bepalen of bepalen dat de aanvraag alleen gehonoreerd wordt op basis van co-sharing.

### Artikel 14 Gebruiksvoorschriften

1. Het is verboden bouwwerken en onbebouwde gronden te gebruiken, te doen gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in de voorschriften aan de grond gegeven bestemming.
2. Onder het in het eerste lid vervatte verbod wordt in ieder geval begrepen het gebruik als opslagplaats of stortplaats. Op percelen al/zullen zich geen afval, onbruikbare, of ongebruikte, voer- of vaartuigen of constructiematerialen, mogen bevinden.
3.
  - a. Het is verboden containers te bewonen of als bedrijfspand te gebruiken.
  - b. Voor tijdelijke opslag in containers kan voor maximum 1 jaar toestemming worden gevraagd bij het Bestuurscollege.
4. De volgende voorschriften zijn van kracht inzake het bouwen en gebruik van voorzieningen voor afvalwater:
  - a. Alle nieuwe bouwwerken dienen te worden voorzien van een vloestofdichte septictank van voldoende capaciteit (3 m<sup>3</sup> per extra badkamer) ten behoeve van opvang van afvalwater. De septictank dient uit één stuk te zijn vervaardigd (gegoten beton of kunststof) en dient tenminste drie met elkaar in verbinding staande kamers te bevatten en dient geheel ondergronds gebouwd te worden, waarbij de bovenkant tot 20 cm boven het niveau van het maaiveld mag komen of deel uit te maken van een gebouw.
  - b. Bouwvergunningaanvragen dienen een detail van de septic tank te bevatten.
  - c. Bouwvergunningaanvragen dienen zodanig te zijn opgesteld dat rekening is gehouden met aansluiting op het toekomstige rioleringsstelsel.
  - d. Voor de bouw van septic tanks van particuliere huishoudens is het aan te bevelen om het zwart water te scheiden in een aparte

septic tank. Grijswater van particuliere huishoudens kan worden gebruikt voor irrigatie mits irrigatie plaatsvindt buiten de 10m van de zee.

## **Artikel 15 Nadere eisen**

1. Het Bestuurscollege is bevoegd met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze voorschriften naar aanleiding van een aanvraag om bouwvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van:
  - a. de situering van een bouwwerk met de erbij behorende voorzieningen;
  - b. de horizontale en verticale afmetingen van een bouwwerk met de bijbehorende voorzieningen;
  - c. de aansluiting van de bebouwing op andere nabij gelegen bebouwing;
  - d. de aansluiting van een bouwwerk aan een weg, die voldoet aan de eisen ter zake door het Bestuurscollege gesteld, en eventuele maatregelen ter verbetering van deze weg, voorzover noodzakelijk ten gevolge van het bouwwerk, alsmede de financiering van deze aansluiting en deze maatregelen door de aanvrager van de bouwvergunning;
  - e. het aantal benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein en de situering van die parkeerplaatsen;
  - f. het aantal en de situering van in- en uitritten;
  - g. de situering en aard van de benodigde voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en andere voorzieningen van openbaar nut, waarbij aansluiting op de aanwezige riolering verplicht kan worden gesteld, en de garantie, dat deze voorzieningen naar genoegen van het Bestuurscollege en de nutsbedrijven worden aangelegd;
  - h. het geven van inzicht in de stedenbouwkundige inpasbaarheid van de bouwwerken en voorzieningen. Hiertoe kan geëist worden dat een uitwerkingsschets wordt overlegd, welke de stedenbouwkundige inrichting van de met het bouwplan samenhangende omgeving weergeeft en welke tevens inzicht geeft in de situering en de aard van de benodigde infrastructuur van wegen en andere voorzieningen van openbaar nut.
2. Indien een bestemming niet is uitgewerkt, dienen bij het stellen van nadere eisen de belangen van de aanvrager niet onevenredig te worden geschaad in verhouding tot de belangen, die gediend worden met het stellen van de nadere eisen.
3. Het Bestuurscollege kan in een uitwerkingsplan aanvullende eisen stellen ten opzichte van het bepaalde in lid 1 van dit artikel.

4. Het Bestuurscollege stelt nadere eisen als bedoeld in lid 1 en lid 3 ten behoeve van een goede ruimtelijke ontwikkeling en volkshuisvesting alsmede de uitvoering daarvan.  
Hieronder worden ook eisen verstaan ten aanzien van de situering en afmetingen van een bouwwerk teneinde te voorkomen, dat het bouwwerk de omgeving zal ontsieren of hinderlijk zal zijn voor de omgeving.
5. Het Bestuurscollege is bevoegd aan het verlenen van de bouwvergunning dan wel de ontheffingen ten aanzien van het sloop- en bouwverbod de voorwaarde te verbinden, dat de aanvrager van de door het Eilandgebied te maken kosten ten behoeve van uitbreiding en herstel van wegen en andere voorzieningen van openbaar nut vergoedt.
6. Het Bestuurscollege verbindt aan het verlenen van vergunningen en ontheffingen ten behoeve van bouwen en slopen de voorwaarde dat het afvalwater van het bouwwerk of project gezuiverd wordt overeenkomstig door het Bestuurscollege te stellen normen.
7. Het Bestuurscollege is bevoegd alle aanvragen, welke betrekking hebben op een bouwvergunning dan wel betrekking hebben op een ontheffing van het sloop- en/of bouwverbod dan wel op andere aanlegwerkzaamheden, aan te houden gedurende de werking van het voorbereidingsbesluit. Met ingang van de datum waarop het voorbereidingsbesluit rechtens komt te vervallen, wordt onverwijld op de aangehouden aanvragen beslist.
8. Het Bestuurscollege is bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van bebouwing en gebruik op de gronden aangeduid met 'Markante stedenbouwkundige locatie'. Deze eisen hebben onder meer betrekking op architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit.

## **Artikel 16 Cultuurhistorisch erfgoed**

1. Het is verboden monumenten als bedoeld in de Monumentenlandsverordening (P.B. 1977, no.3) en of de Monumentenlandsverordening 1989 (P.B. 1989, no.55) te slopen. Monumenten worden omschreven als roerende en onroerende zaken, die ouder zijn dan vijftig jaar en die van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde. Het betreft onder meer gebouwen die zijn opgenomen in het concept Monumentenplan Bonaire 2007-2011, gebaseerd op het rapport 'Historic Monuments of Bonaire (Plan D'2, 1986).
2. Het is verboden beeldbepalende panden en andere gebouwen te slopen zonder toestemming van het Bestuurscollege, geadviseerd door de Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer.

3. Indien een bouwvergunning wordt aangevraagd op een perceel welke onderdeel is van een archeologische vindplaats dient de aanvrager archeologisch onderzoek uit te (laten) voeren alvorens een bouwvergunning verleend kan worden. De archeologische vindplaatsen van Bonaire die beschermd dienen te worden zijn beschreven in het momenteel in voorbereiding zijnde concept 'Archeologische sites op Bonaire. Het archeologisch erfgoed in kaart', gebaseerd op het rapport 'The First Bonaireans' (1991) van dhr. Dr.J. Havisser.