

## **Bijlage 4 Toelichting**

Artikelgewijze Toelichting op bijlage 1

Voor de tekst van deze toelichting geplaatste nummering verwijst naar de nummering zoals opgenomen in de voorschriften van bijlage 1.

<b>Artikel 3 Stedelijk woongebied .....</b>	<b>2</b>
<b>Artikel 4 Binnenstad .....</b>	<b>3</b>
<b>Artikel 5 Toeristisch gebied .....</b>	<b>5</b>
<b>Artikel 6 Gemengd Gebied .....</b>	<b>11</b>
<b>Artikel 7 Lichte bedrijvigheid .....</b>	<b>12</b>
<b>Artikel 8 Zware bedrijvigheid .....</b>	<b>12</b>
<b>Artikel 9 Havens .....</b>	<b>13</b>
<b>Artikel 10 Sociaal maatschappelijk voorzieningen cluster .....</b>	<b>13</b>
<b>Artikel 11 Groen en recreatie .....</b>	<b>13</b>
<b>Artikel 13 Zendmasten.....</b>	<b>14</b>

### **Artikel 3 Stedelijk woongebied**

- 1.a. Omdat de schaarse financiële middelen en ruimte zo doelmatig mogelijk moeten worden gebruikt en ter bescherming van waardevolle natuurgebieden en open ruimtes, dient de spreiding van bebouwing en infrastructuur op Bonaire te worden beperkt. De verdere ontwikkeling van stedelijke functies dient daarom voorlopig plaats te hebben binnen het op de kaart in bijlage 1 aangegeven gebied. In dit gebied dient de ontwikkeling van een optimaal en goed op elkaar afgestemd woon- en werkklimaat te worden nagestreefd. De verdere ontwikkeling van dit gebied mag niet ten koste gaan van de ontwikkeling van de Binnenstad, maar dient deze juist aan te vullen en te ondersteunen.

Ten einde de bestaande infrastructuur efficiënter te benutten wordt gestreefd naar verdichting van het bestaande stedelijke woongebied door het bevorderen van verkavelingsplannen.

1. Voor gebied I, welke bestemd is voor woonhuizen en de wijken Nikiboko, Amboina, Antriol, Nort Salina, Tera Kora, grotendeels Rincon en Subi-Rincon omvat, geldt hierbij als uitgangspunt bij het ontwikkelen van woningbouwplannen, een te bereiken woningdichtheid per wijk van: 12 tot 20 woningen per ha.
2. Voor gebied II, welke bestemd is voor villa's, geldt hierbij als uitgangspunt bij het ontwikkelen van woningbouwplannen een te bereiken woningdichtheid per buurt van:
  - a. 8 tot 12 woningen per ha voor de wijken Hato, Belnem, Nawati, en Santa Barbara.
  - b. 4 tot 8 woningen per ha voor Sabadeco.
3. Voor gebied III, waarin Hato Zuid, Lagun Hill en Buena Vista zijn gelegen geldt als uitgangspunt bij het ontwikkelen van woningbouwplannen dat gestreefd wordt naar een menging van woningdichtheden opdat voor verschillende bevolkingsklassen gebouwd wordt. Voor de bouw van villa's gelden de regels zoals hierboven onder 2 a. genoemd.

Indien bouwvergunning wordt aangevraagd voor bebouwing met een grotere of lagere dichtheid dan hierboven genoemd, dient een afweging plaats te vinden tussen het met die afwijkende dichtheid te dienen belang en:

- in het geval van een lagere dichtheid het belang van doelmatig ruimtegebruik;
- in geval van een hogere dichtheid de mogelijke vermindering van de woonkwaliteit en de mogelijke hinder of ontsiering voor de omgeving.

- c. Bedrijven die hinder veroorzaken worden verwezen naar de bestemmingen lichte bedrijvigheid of zware bedrijvigheid afhankelijk van de mate van hinder.

- e. De bestaande huidige vestigingen van kantoren kunnen worden gehandhaafd. Aanvragen voor nieuw vestiging van kantoren worden verwezen naar ofwel de Kaya Korona ofwel naar gronden die bestemd zijn voor Binnenstad, Gemengd gebied of zichtlocaties binnen de gronden Lichte bedrijvigheid. Gestreefd wordt om kantoren ruimtelijk te clusteren, opdat beter ingespeeld kan worden op specifieke wensen ten aanzien van bereikbaarheid of speciale voorzieningen. Tevens wordt er naar gestreefd om de vestiging van kantoren in woonbuurten zoveel mogelijk te voorkomen ter bescherming van het woonkarakter van deze buurten.
- f. De bestaande detailhandelsvestigingen kunnen worden gehandhaafd. In het geval van nieuwe aanvragen (bouwvergunning of bestemmingswijziging) voor detailhandel of aanverwante dienstverlening, wordt een afweging gemaakt tussen het belang, dat met detailhandel of aanverwante dienstverlening ter plaatse wordt gediend, en de mogelijke schade, die daardoor ontstaat voor de detailhandelfunctie van de gronden, die voor binnenstad bestemd zijn. Indien vestiging van nieuwe detailhandel buiten de binnenstad aangevraagd wordt, wordt deze verwezen naar gronden binnen 100 meter van de op de plankaart aangegeven clusters 'buurtwinkels' of 'winkelcentra'. Er wordt gestreefd naar clustering van detailhandel opdat een sterkere draagkracht voor de winkels gecreëerd wordt en een hoogwaardiger aanbod aan winkelvoorzieningen bereikt wordt (meer variatie in plaats van veel van het zelfde op verspreide locaties).
- 2.f. Voor wat betreft de erfbebouwing is het beleid gericht op:
- Het voorkomen van 'dichtslibben' van erven bij woningen;
  - Het voorkomen van onevenredige hinder door bijgebouwen met name ten opzichte van belendende percelen.
- Uitvoering van het beleid vindt mede plaats door in voorkomende gevallen toepassing te geven aan het in artikel 15 opgenomen stelsel van nadere eisen.

## **Artikel 4 Binnenstad**

- 1.a.. Aan het opnemen van een doeleindenomschrijving ten behoeve van de binnenstad van Kralendijk en Rincon liggen de volgende overwegingen ten grondslag:
1. .Aantrekkelijke en goed functionerende stads- en dorpscentra zijn van groot belang voor het huidige en toekomstige maatschappelijk en economisch welzijn van geheel Bonaire;
  2. Het behoud en herstel van het historische karakter van de Binnenstad van Kralendijk en Rincon wordt van groot belang geacht voor de samenleving en voor de ontwikkeling van het toerisme
  3. Het straatbeeld en aanzicht van de bebouwing (langs bijvoorbeeld de boulevard in Kralendijk) wordt van hoge waarde geschat voor de beleving van het karakter van het eiland door:

- aanwezigheid van authentieke Bonaireaanse huizen en gebouwen en andere beeldbepalende panden
- variatie in bouwhoogtes/kapvormen en positionering van gebouwen
- architectuur die in harmonie is met het cultuur-historisch erfgoed van Bonaire
- kleinschaligheid van de (delen van de) bebouwing

Dergelijke karakteristieken en kwaliteiten van de bebouwing zijn kenmerkend voor Bonaire en behoeven bescherming ten opzichte van dreiging van ontwikkelingen die daarop niet zijn afgestemd.

Om dit doel van behoud en herstel van de Binnenstad te bereiken worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het algemeen aanzicht van de Binnenstad behoeft uit het oogpunt van culturele, historische, stedenbouwkundige en toeristische waarden de bijzondere bescherming, zoals bedoeld in artikel 23 van de EroB.
- De historische rol van de Binnenstad dient geoptimaliseerd te worden.
- Om de aantrekkelijkheid van de Binnenstad te vergroten dient het verblijfsklimaat te worden verbeterd en dienen de uitgaans- en recreatieve functies verder te worden ontwikkeld.
- De woonfunctie dient als essentieel onderdeel van een levende Binnenstad versterkt te worden.

2. Om het behoud van de Binnenstad te waarborgen is een bouw- en sloopverbod opgenomen. Dit heeft als achtergrond de conserverende werking van een voorbereidingsbesluit. Alleen middels een ontheffing kan een bouw- of sloopvergunning verkregen worden waarbij het Bestuurscollege bevoegd is nadere eisen te stellen.
5. Bebouwing mag het aanzicht van de Binnenstad niet verstoren. Hiertoe is op de plankaart de begrenzing aangeduid van het te beschermen stadsgezicht van Kralendijk en dorpsgezicht van Rincon. Bij het stellen van nadere eisen geldt als uitgangspunt, dat bebouwing moet passen in de onder 5.a. opgenomen bepalingen.
- 5 a. De bebouwing moet in geval van behoud en herstel van de bestaande bebouwing en/of bij vervangende nieuwbouw passen in de volgende beschrijving:

1. *perceelsindeling:*

Het bestaande of historische patroon van straten, open ruimtes en bebouwingsvlakken dient gehandhaafd te blijven.

Tevens dienen het bestaande bebouwingspatroon van vrijstaande en/of aanééngebouwde panden, de richting van de voorgevels ten opzichte van de weg en de bestaande voor- en zijgevelrooilijnen gehandhaafd te blijven.

2. *bouwhoogte:*  
De bestaande bouwhoogten, evenals de bestaande bouwhoogteverschillen met aangrenzende bouwwerken, moeten bij benadering worden gehandhaafd.
3. *gevelbreedte:*  
De bestaande gevelbreedte moet bij benadering gehandhaafd blijven.
4. *gevelindeling, horizontale en verticale gevelgeleding:*  
Voor gevels die zichtbaar zijn vanaf een openbare ruimte gelden de volgende uitgangspunten:
  - \* In principe dienen staande ramen te worden toegepast en deze dienen op regelmatige wijze over het gevelvlak te zijn verdeeld.
  - \* De bestaande horizontale en verticale gevelgeledingen dienen te worden gehandhaafd;
  - \* Bij nieuwbouw dienen gevels die breder zijn dan 15 meter een duidelijke verticale geleding te krijgen, door een regelmatige situering van ramen en gevelvlakken in de gevel;
  - \* Bij nieuwbouw dienen gebouwen met meerdere verdiepingen een duidelijke horizontale geleding te krijgen door een regelmatige situering van ramen en gevelvlakken in de gevel.
5. *gebruik van bouwmaterialen:*  
Bebouwing dient overwegend van steen te zijn en gepleisterd.  
Bebouwing van overwegend hout blijft toegestaan, indien ter plaatse reeds overwegend houten bebouwing aanwezig is. Bouwwerken moeten geleverd worden. Zowel houten als stenen gevels moeten worden geleverd.
6. *dakvorm en aard van de dakbedekking:*  
De bestaande dakvormen dienen te worden gehandhaafd. Bebouwing dient voorzien te zijn van een kap. De dakschilden dienen te worden afgedekt met pannen, geschilderde dakplaten of hoogwaardige materialen.

## **Artikel 5 Toeristisch gebied**

- 1a. Op de voor 'toeristisch gebied' aangewezen gronden kunnen ook op het toerisme gerichte dienstverlening, detailhandel en voorzieningen voor de visserij en pleziervaart plaatsvinden. Daarnaast mogen deze gronden worden gebruikt voor andere bijzondere initiatieven ter bevordering van het toerisme op Bonaire. Dit betreffen initiatieven anders dan hotelbouw, appartementengebouwen of recreatiewoningen.  
De gronden aangewezen voor 'landschappelijk toeristisch gebied' zijn gelegen in natuurgebied en ontwikkelingen daar dienen rekening te houden met de daar aanwezige natuurwaarden en deze niet te schaden.

In alle gebieden moet gedacht worden aan de ontwikkeling van het toerisme door middel van hotels alsmede recreatiewoningen met alle daarbij behorende voorzieningen. Gezien de schaarse financiële middelen van de

overheid dient de verdere ontwikkeling van infrastructuur voor toeristische projecten bij voorkeur geconcentreerd op deze gebieden plaats te vinden.

De eerste ontwikkelingsprioriteit hebben de hieronder genoemde gebieden 1 en 2, vanwege de aanwezigheid of nabijheid van infrastructuur ter plaatse waarop aangesloten kan worden en vanwege hun centrale ligging waardoor verwacht wordt dat juist de ontwikkeling van deze gebieden de functie van de Binnenstad zal ondersteunen en versterken.

Daarna hebben de gebieden 3 tot en met 5 prioriteit. Ook deze gebieden zijn gunstig om te ontwikkelen vanwege de aanwezigheid of nabijheid van infrastructuur ter plaatse. Ze liggen op een grotere afstand van de Binnenstad maar kunnen zeker ook de functie van de Binnenstad ondersteunen en versterken.

De andere toeristische gebieden hebben een lagere ontwikkelingsprioriteit, vanwege de beperktere beschikbaarheid van infrastructuur en of de grotere afstand tot de Binnenstad of de complexiteit van het terrein waardoor onderzoeken nodig zijn om te bepalen waar en hoe de gebieden ontwikkeld kunnen worden. Medewerking van het Eilandgebied aan de aanleg van infrastructurele voorzieningen voor een project in deze gebieden kan afhankelijk gesteld worden van de uitkomsten van een onderzoek naar de kosten en baten van een project. In principe dienen de ontwikkelaars ter plaatse zelf de kosten voor infrastructurele voorzieningen op zich te nemen.

In de verschillende deelgebieden worden in principe de volgende ontwikkelingen nagestreefd:

#### *1. Flamingo Paradise*

Flamingo Paradise, bekend als het kanalenstelsel met eilandjes naast de airport, heeft lang braak gelegen maar is nu volop in ontwikkeling. Het gebied wordt ontwikkeld in middelmatige dichtheid en in overwegend laagbouw. Er zijn verschillende projecten in aanbouw of in voorbereidingsfase. Het Plazahotel kan op eigen terrein nog uitbreiden. Op de noord-oost hoek van het gebied zal een hotel gebouwd worden van een internationale hotelketen. Er wordt gedacht aan nog een hotel in dit gebied op percelen direct tegenover het vliegveld.

De waterkwaliteit van de kanalen behoeft speciale aandacht aangezien deze kanalen in open verbinding staan met het beschermde onderwaterpark. Bij bebouwing en gebruik van gronden dient hiermee rekening te worden gehouden. Irrigatie van de gronden met nutriëntrijk water dient voorkomen te worden. Ook dient in en om dit gebied voldoende aandacht te worden gegeven aan de opslag, infiltratie en afvoer van regenwater. Het regenwater kan sediment en nutriënten bevatten die schadelijk zijn voor het marien milieu.

Voor het hotel op de noord-oosthoek geldt in principe een maximum bouwhoogte van 14 meter (4 lagen plus kap ) terwijl het streven is villa's en appartementen in laagbouw te realiseren met een maximum bouwhoogte van 8 meter (2 bouwlagen plus kap) met enkele accenten op hoeken aan de oostzijde van het gebied met een maximale bouwhoogte van 11 meter (3 bouwlagen plus kap). Voor hotelbouw direct tegenover het vliegveld geldt een combinatie van 2 en 3 bouwlagen met kap.

De percelen aan de noordzijde van Kaya Rosario zullen ontwikkeld worden met appartementenbouw met een gemengde bouwhoogte van 2 en 3 bouwlagen met een kap. Het project op de hoek met de Kaya International betreft een markante stedenbouwkundige locatie en dient gekenmerkt te worden door een hoge architectonische kwaliteit.

## *2. Divihotel*

Op de plek waar het Sunsethotel heeft gestaan is ruimte voor het bouwen van een nieuw hotel. Hier zal een resort gebouwd worden met 293 kamers en 75 condominiums. Bij hoge uitzondering zou hier een kunstmatig strand aangelegd kunnen worden ten behoeve van dit resort en de lokale bevolking, waarbij maatregelen moeten worden genomen om schade aan het rif te voorkomen.

Voor hotelbouw op deze locatie geldt in principe een maximum bouwhoogte van 14 meter (4 bouwlagen plus kap). Daarbij geldt een aflopende bouwhoogte richting de rotonde en richting de zee opdat enerzijds de bouwhoogte landinwaarts als minder kolossaal wordt ervaren en anderzijds aan de zeezijde een groter bebouwingsoppervlak kan profiteren van zeezicht. Afhankelijk van het stedenbouwkundig ontwerp en de hoeveelheid te realiseren kamers zouden stedenbouwkundige accenten van een maximale bouwhoogte van 17 meter (5 bouwlagen met een kap) toegestaan kunnen worden.

## *3. Toeristische zone Hato Zuid*

De zone tussen de rotonde en Hato ten oosten van de Kaya G.N. Debrot tegenover de Sand Dollar, Captain Don, Buddy en Hamlet Oasis resorts, is bij uitstek geschikt voor hotelontwikkeling met een hoge dichtheid van 80 tot 100 te verhuren units per hectare. Het betreft een lange strook percelen die aan de achterzijde begrensd wordt door een geprojecteerde weg. Bouwaanvragen moeten passen binnen de volgende visie.

De visie voor dit gebied wordt als volgt omschreven.

De Kaya G.N. Debrot functioneert als brede laan met aan beide zijden (palm)bomen en trottoirs waar ruimte is om te wandelen, fietsen, steppen e.d. De bebouwing langs de laan begint laag (bouwhoogte 5 tot 8 meter) en wordt hoger naarmate het verder naar achteren ligt, om een open beeld te houden vanaf de straat. Hierbij geldt een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen met kap (tot 14 meter). Er wordt gedacht aan gevarieerde bebouwing (in architectuur en afmetingen -o.a. hoogte-) en schaal en

afmetingen die bij de identiteit van Bonaire passen (geen kolossale bouwmassa's).

Om variatie in bouwhoogtes te bewerkstelligen moet het gevelaanzicht verspringingen in bouwhoogtes bevatten zowel in de diepte als in de breedte van de gebouwen.

Naast toeristische accommodatie met een hoge dichtheid is er ook ruimte voor functies die met entertainment te maken hebben. Het betreft een zone waar zowel toeristen als de lokale bevolking veel plezier kan beleven.

Functies of attracties waar aan gedacht wordt voor dit gebied zijn: een Discovery Center met aquarium en multi-media attracties, conferentieoord, grote speeltuin/ kinderactiviteitencentrum, skatebaan voor tieners en eventueel restaurants voor zover deze geen bedreiging voor de Binnenstad vormen.

Erg belangrijk is dat er gestreefd wordt naar samenhang tussen de ontwikkelingen omdat het gebied daarmee een aantrekkelijkere uitstraling krijgt. Het zou goed zijn als de verblijfsruimte aantrekkelijk aangekleed wordt door landscaping en aanleg van wandelpaden/ voetgangerszone zodat het ook een verblijfsgebied wordt.

#### *4. Hotelcluster Hato-Noord*

De gronden ten noorden van de Poort van Hato tot aan de afbuiging van de Kaya G.N. Debrot naar het oosten, zijn bestemd voor hotelbouw dan wel meerdere appartementenhotels met een vrij hoge dichtheid.

De bebouwing dient qua positionering van gebouwen aan te sluiten op de bestaande bebouwing van Hato.

Voor deze hotelzone ligt een strook bestemd als groen en recreatiegebied dat bij de hotelontwikkeling betrokken kan worden (zie artikel 11) en voor het publiek toegankelijk moet blijven.

Voor deze toeristische ontwikkeling geldt een maximum bouwhoogte van 4 bouwlagen plus kap (14 meter) waarbij de bebouwing aan de zeezijde met maximaal 2 bouwlagen (8 meter) begint en landinwaarts geleidelijk oploopt. Een aaneengesloten kolossale bouwmassa dient voorkomen te worden.

De gronden met toeristische bestemming ten noorden van de Kaya G.N. Debrot zijn bestemd voor toeristische ontwikkeling met een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen met een kap aan de zeezijde (8 meter) en 3 bouwlagen met kap aan de achterzijde (11 meter). Dit gebied vormt een overgangszone richting Sabadeco en is momenteel ongerept. Aan de zeezijde ligt de oude kustweg waarover de duikplek Andrea 1 te voet te bereiken is.

#### *5. Punt Vierkant*

Voor de ontwikkeling van dit gebied wordt gedacht aan 1 tot 2 kwalitatief hoogwaardige hotels, vakantiebungalows en appartementen.

Het betreft de gronden bij Kas di Sjeik en Esmeralda Beach.

In principe geldt voor grote hotels een maximale bouwhoogte van 14 meter (4 bouwlagen met een kap), waarbij een afwisseling en verspringing in bouwhoogtes gerealiseerd dient te worden en de bebouwing aan zee laag dient te zijn. Stedenbouwkundige argumenten zouden in uitzonderlijke gevallen aanleiding kunnen vormen voor het toestaan van een maximale bouwhoogte van 17 meter (5 bouwlagen met een kap) voor hotels van tenminste 150 kamers.

#### *6. Saliña di Vlijt*

Na uitvoering van een milieueffectrapportage wordt dit gebied aan de hand van een ontwikkelingsplan als toeristisch/residentieel gebied met lage dichtheid ontwikkeld. De bebouwing zal bestaan uit villa's en townhouses om een jachthaven gelegen. De bebouwing zal voornamelijk een bouwhoogte van maximaal 2 bouwlagen met kap (8 meter) hebben met enkele accenten van 3 bouwlagen met kap (11 meter). Net als bij de ontwikkeling van het kanalenstelsel bij Flamingo Paradise (zie 1) moet zorgvuldig worden omgegaan met de natuurwaarden van de salina en met de afvoer van regenwater wat sediment en nutriënten bevat.

#### *7. Colombia*

Een aantal percelen in Colombia zijn gereserveerd voor de ontwikkeling van lage dichtheid recreatiewoningen of bungalows. Op de plankaart vallen deze gronden in de bestemming 'landschappelijk toeristisch gebied'. Het betreffen gronden die gelegen zijn in natuurgebied (zie de beschrijving van het terrassenlandschap in het Natuurbeleidsplan). De bebouwing dient ingepast te worden in het landschap en ecologisch verantwoord te zijn. De voorkeur wordt gegeven aan eco-toerisme projecten. Er mag niet op grotten gebouwd worden. Er geldt een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen met een kap (tot 8 meter), waarbij een bouwhoogte van 1 bouwlaag met een kap (5 meter) de voorkeur heeft omdat daardoor een betere landschappelijke inpassing realiseerbaar is. Er geldt een dichtheid van 4 tot 8 woningen per hectare.

#### *8. Barcadera*

Het gebied Barcadera en Barcadera aan zee die op de plankaart onderdeel zijn van het 'landschappelijk toeristisch gebied' is een gebied met belangrijke natuurwaarden. Er zijn grotten gelegen die conform het natuurbeleidsplan beschermd dienen te worden. Toeristische ontwikkelingen in dit gebied mogen alleen plaatsvinden op basis van een goed onderbouwd grottenonderzoek en ontwikkelingen mogen geen schade doen aan de grotten en de levensvormen hierin.

Gedacht wordt aan toeristische bebouwing in lage dichtheid in de vorm van cottages ingepast in het landschap waarbij de bedrijfsvoering geschiedt met een milieucertificering, bijvoorbeeld Green Globe 21. De bouwhoogte direct aan de kust bedraagt maximaal 1 bouwlaag met kap (5 meter) en verder landinwaarts, voorbij het Stinapa gebouw, 2 bouwlagen met kap (8 meter).

Bebouwing op gronden gelegen naast de toeristenweg mogen vanaf de toeristenweg niet zichtbaar zijn.

2. De omvang van de detailhandelsfunctie in de toeristische gebieden dient afgestemd te zijn op de omvang van de projecten en woningbouw in deze gebieden. Zie verder de algemene toelichting aangaande detailhandel bij artikel 3 lid 1.f.
4. Dit kan alleen aangetoond worden indien de hoofdbewoner een dienstbetrekking heeft bij het op hetzelfde perceel gelegen of op het naastliggende perceel gelegen bedrijf, of indien de bewoner van de dienstwoning eigenaar is van bijbehorend bedrijf en activiteiten verricht binnen het bedrijf.
5. Onder ecologisch verantwoord wordt het volgende verstaan. Bij ontwikkeling van gronden worden de volgende principes gehanteerd:
  - minimale impact veroorzaken op de natuur;
  - internationale milieucertificering, bijvoorbeeld Green Globe 21.
  - bijdragen aan bewustwording en respect voor milieu en cultuur;
  - positieve ervaringen genereren voor zowel bezoekers als gastheer;

#### Certificering

Certificeringssystemen richten zich op ontwerp en bouw van ecoprojecten enerzijds en de exploitatie en management van die projecten anderzijds. Onderdelen van het systeem betreffen onder andere de zorg voor de omliggende natuur, bouw en bouwmaterialen, water, afvalwater, irrigatie, energie, energiebesparing, afval (inclusief hergebruik en preventie), zwembad, tuinontwerp, irrigatie, landscaping, services, participatie van de lokale bevolking e.d. Daarnaast zou een ecoresort de verplichting moeten krijgen actief bij te dragen aan het beheer en de bescherming van de omliggende natuur. Hiervoor dient een contract te worden afgesloten met de natuurbeheersorganisatie.

- 6.b. Ontheffingen van de maximale bouwhoogte worden getoetst aan de hierboven onder 1a gegeven beschrijving van de verschillende toeristische gebieden.

Wat betreft de bestaande toeristische bebouwing in Belnem geldt als maximale bouwhoogte de bestaande bouwhoogte van de gebouwen. Voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw aan de kust in het centrum van Belnem en de toeristische bestemmingsvlakken aan de oostzijde van de EEG boulevard is een maximale bouwhoogte van toepassing van 3 bouwlagen met kap (tot 11 meter).

## Artikel 6 Gemengd Gebied

- 1.a. Omdat de schaarse financiële middelen en ruimte zo doelmatig mogelijk moeten worden gebruikt wordt gestreefd naar concentratie van bebouwing rondom bestaande infrastructuur. Door woningen en toeristische accommodatie nabij voorzieningen te situeren kan het draagvlak van dergelijke voorzieningen geoptimaliseerd worden en automobilititeit worden beperkt. In dit gemengd gebied dienen de verschillende functies goed op elkaar afgestemd te worden zowel qua bebouwing als gebruik zodat een optimale leefkwaliteit wordt bereikt voor zowel mensen die er wonen, werken als recreëren (toeristen). De verdere ontwikkeling van dit gebied mag niet ten koste gaan van de ontwikkeling van de Binnenstad, maar dient deze juist aan te vullen en te ondersteunen.

Ten einde de bestaande infrastructuur efficiënter te benutten wordt gestreefd naar verdichting van het bestaand stedelijk gebied door het bevorderen van verkavelingsplannen (invulplannen). Wat betreft het ontwikkelen van woningbouwplannen geldt als uitgangspunt dat gestreefd wordt naar het bereiken van een woningdichtheid per wijk van 12 tot 20 woningen per ha.

- 2.a. Aanvragen voor nieuwe vestiging van detailhandel of aanverwante dienstverlening worden deze doorverwezen naar de Binnenstad of op naar op de plankaart aangeduide gronden met 'buurtwinkels' of 'winkelcentrum' (inclusief een zone van 100 meter om die aanduidingen heen). De nabije ligging van het gemengd gebied ten op zichte van de binnenstad maakt dat dit gebied des te meer tot het verzorgingsgebied van de binnenstad behoort. Men dient zich dan ook te richten op de aldaar gevestigde detailhandel en aanverwante dienstverlening en deze te versterken.
- 2.b. Nieuw vestiging van bedrijven worden, afhankelijk van de categorie waarbinnen het bedrijf valt volgens richtlijnen uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', verwezen naar de gronden die voor lichte bedrijvigheid of zware bedrijvigheid zijn bestemd.
- 2.c. Dit artikel is opgenomen om nadrukkelijk afstemming op de belangen van omwonenden te waarborgen.
- 2.d. Nieuw vestiging van kantoren dient zoveel mogelijk plaats te vinden nabij bestaande kantoren. Het betreft de zone ten noorden van de Binnenstad langs de Kaya G.N. Debrot, en het stadsvernieuwingsgebied in de hoek Kaya International - Kaya Betico Croes. Voor meer toelichting met betrekking tot kantoren zie onder artikel 3 lid 1.e..

## **Artikel 7 Lichte bedrijvigheid**

- 1.a. Deze gronden zijn niet bestemd voor detailhandel, met uitzondering van detailhandel in volumineuze goederen en bouwmarkten op gronden die op de plankaart daartoe zijn aangeduid. Bedrijven in constructie dienen zoveel mogelijk bij elkaar geclusterd te worden.
- b. Het bedrijventerrein rondom Kaya Industria is bestemd voor middelgrote en kleine bedrijven ten behoeve van de bouw, transport, groothandel, detailhandel in volumineuze goederen, waarbij:
- Groothandel is geconcentreerd aan de Kaya Industria.
  - Constructiebedrijven en daarmee verwante bedrijven dienen in principe geclusterd te worden in de centrale gebieden ten noorden en ten zuiden van de Kaya Industria
  - Kantoren voor zakelijke dienstverlening zijn alleen toegestaan aan de Kaya International.
  - De gronden aan de Kaya International (zichtlocaties) zijn verder bestemd autobedrijven en meubelzaken.
  - Aan de randen van het bedrijventerrein dienen bedrijven met zo min mogelijk hinder gevestigd dienen te worden.

Het bedrijventerrein aan de Kaya Amsterdam is met name bestemd voor bouwmarkten, detailhandel volumineuze goederen, groothandel, sportfaciliteiten en kantoren.

De locatie achter Amboina is bestemd voor onder andere een campus van een internationale medische school met alle daarbij behorende faciliteiten. De nieuwe bedrijventerreinen aan de geprojecteerde weg vanaf de Kaya Amsterdam noordwaarts zijn bedoeld voor (zakelijke) dienstverlening en andere vormen van lichte bedrijvigheid.

- 2e. Dit kan alleen aangetoond worden indien de hoofdbewoner een dienstbetrekking heeft bij het op hetzelfde perceel gelegen of op het naastliggende perceel gelegen bedrijf, of indien de bewoner van de dienstwoning eigenaar is van bijbehorend bedrijf en activiteiten verricht binnen het bedrijf.

## **Artikel 8 Zware bedrijvigheid**

- 1.a. De huidige bedrijfsactiviteiten betreffen die van de energiecentrale van WEB, scheepswerfactiviteiten, brandstofopslag van Bonoil. Mogelijk dat hier in de toekomst een nieuwe vrachthaven kan komen. Andere bedrijven kunnen slechts toegelaten worden, indien het met die toelating te dienen belang geen onevenredige schade brengt aan het belang van reservering van voldoende terreinen voor havengebonden bedrijven.

Het gebied in Santa Clara is bestemd voor zware industrie zoals bedrijven gericht op delfstoffenwinning en productie van beton, zand of asfalt, ten einde overlast binnen de bebouwde kom te voorkomen of weg te halen.

- 2.e. Dit kan alleen aangetoond worden indien de hoofdbewoner een dienstbetrekking heeft bij het op hetzelfde perceel gelegen of op het naastliggende perceel gelegen bedrijf, of indien de bewoner van de dienstwoning eigenaar is van bijbehorend bedrijf en activiteiten verricht binnen het bedrijf.

## **Artikel 9 Havens**

- 1.a. De ontwikkeling van de haven zal zich in toenemende mate richten op toeristische scheepvaart en daarmee samenhangende activiteiten. Er wordt naar gestreefd de overslag en transport activiteiten uit te plaatsen zodat deze haven alleen een toeristische bestemming heeft.

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

- 1.a. Deze gronden zijn voor ontwikkelingen in de toekomst bedoeld en daarvoor zal nog een plan uitgewerkt moeten worden.

## **Artikel 11 Groen en recreatie**

1. In de verschillende deelgebieden worden de volgende ontwikkeling nagestreefd:
  1. Groengebieden in woonwijken zijn bedoeld voor buurtparken, speeltuinen, sportvelden of andere recreatieve faciliteiten waar behoefte aan is in de woonwijken.
  2. De strook met Playa Pal'i Mangel en een uitloop naar de golfbreker ten noorden van de Valero pier, zal zijn huidige functie behouden als publiek strandpark met een open onbebouwd karakter.
  3. De zone ten noorden van Belnem is bedoeld als groenbuffer tussen het vliegveld en de woonbebouwing van Belnem.
  4. Het gebied in het zuiden van Belnem zou een recreatieve functie kunnen krijgen op voorwaarde dat er geen activiteiten plaatsvinden die schade veroorzaken voor het onderwaterpark.
  5. Het gebied ten noorden van Hato is bedoeld als openbaar strand- en recreatiegebied met als doel een verbinding te leggen met het strand Andrea I zodat dit een voor het publiek toegankelijk gebied is voor extensieve recreatie zoals wandelen. De kuststrook voor het hotelcluster Hato-Noord kan als openbaar (kunstmatig) strand ontwikkeld worden op voorwaarde dat dit gebeurt op zodanige wijze dat geen schade veroorzaakt wordt aan het onderwaterpark en het gebied een sterk openbaar karakter krijgt.

6. Het gebied van de toeristenweg zal behouden en versterkt worden in zijn huidige karakter met een groenbuffer richting eventuele bebouwing in het naastgelegen toeristisch gebied zodat de beleving van de toeristenweg natuurlijk en ongerept blijft. Eventuele bebouwing in naastgelegen toeristisch gebied mag absoluut niet zichtbaar zijn vanaf de toeristenweg opdat beide gebieden hun eigen kwaliteiten kunnen behouden en elkaar niet storen.

### **Artikel 13 Zendmasten**

1. De bestaande locaties voor zendmasten zijn de volgende:
  1. Tera Cora; nabij voetbalveld ATC
  2. Seru Largu; Kibra di Montaña.
  3. Seru Suit; Subi Rincon
  4. Belnem
  5. Hato; naast Curoil Depot
  6. Lagoen; Kaminda Lagun
  7. Subi Blanku
  8. Onima
  9. Antriol; Kaya Rafaela
  10. Sorobon