

Toelichting Uitwerkingsplan Harbour Village

1. Aanleiding

Ter uitvoering van het vonnis van het Gerecht in Eerste aanleg van de Nederlandse Antillen van 28 april 2010 waarin bepaald is dat uitvoering gegeven moet worden aan verschillende overeenkomsten tussen het Eilandgebied Bonaire en Harbour Village Development N.V. is dit uitwerkingsplan opgesteld.

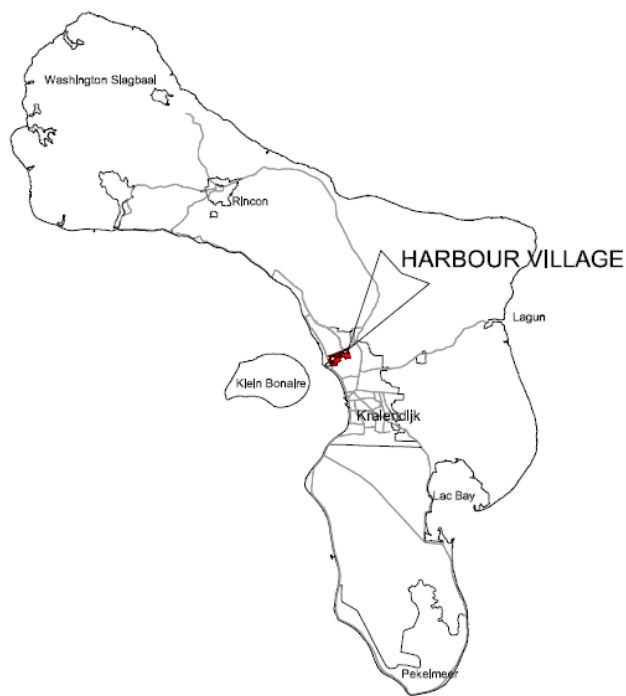
Dit uitwerkingsplan geeft uitvoering aan de in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire opgenomen uitwerkingsplicht om de ten noorden en ten zuiden van de Salina di Vlijt gelegen bestemming 'Gemengd 1- Uit te werken' uit te werken.

Het door Harbour Village Development N.V. ingediende initiatief voorziet in de realisatie van een gemengd gebied met functies, zoals wonen, recreatie, sport, detailhandel en dienstverlening.

Om bouwvergunningen te kunnen afgeven, moet er een door het Bestuurscollege vastgesteld en in werking getreden uitwerkingsplan zijn.

Het uitwerkingsplan heeft betrekking op het gebied zoals dat is weergegeven in de onderstaande figuur. Hieruit mag blijken dat niet het gehele gebied van de bestemming 'Gemengd 1 – Uit te werken' wordt uitgewerkt. Een strook grond aansluitend aan de bestaande bebouwing aan de zuidzijde is niet meegenomen. Deze valt buiten het door Harbour Village Development N.V. ingediende initiatief en wordt uitgewerkt zodra bekend is welke ontwikkelingen daar komen.

De uitwerking heeft geen betrekking op de gronden met de bestemming 'Water-Salina'. Deze bestemming kent geen uitwerkingsplicht. Het initiatief van Harbour Village Development N.V. is ook niet geprojecteerd op de gronden met de bestemming 'Water-Salina'. Deze bestemming blijft gehandhaafd.



Figuur 1: plangebied uitwerkingsplan

2. Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire

De eilandsraad heeft op 8 oktober 2010 het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire vastgesteld. In dit plan zijn de gronden, waarop het initiatief van Harbour Village Development N.V. betrekking heeft, bestemd voor 'Gemengd 1 – Uit te werken'.

De uit te werken bestemming laat het door Harbour Village Development N.V. gewenste initiatief ruimtelijk en functioneel in principe toe, maar moet aan de hand van een verkavelingschets worden uitgewerkt in een uitwerkingsplan. Nadat dit uitwerkingsplan door het Bestuurscollege is vastgesteld en het uitwerkingsplan in werking is getreden, kunnen de vereiste bouwvergunningen worden verleend. Door deze in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan opgenomen constructie houdt het Bestuurscollege grip op de wijze waarop het gebied wordt verkaveld en ingevuld. Vaststelling van het uitwerkingsplan houdt in dat het bestuurscollege instemt met het initiatief.

Het Bestuurscollege kan het uitwerkingsplan alleen vaststellen als dit voldoet aan de uitwerkingsregels van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan. Deze zijn opgenomen in de voorschriften van de bestemming 'Gemengd 1 – Uit te werken'. In hoofdstuk 5 wordt hierop nader ingegaan.

3. Het initiatief

Het initiatief van Harbour Village Development N.V. heeft betrekking op de realisatie van een gemengdgebied met enkele andere functies, zoals wonen, recreatie, detailhandel, sport en dienstverlening. De woonfunctie is de hoofdfunctie en komt in het hele plangebied voor. De overige functies zijn in het huidige initiatief met name gesitueerd aan de westzijde, nabij de Kaya Gobernador N. Debrot en op de gronden ten noorden van de Salina. De overige functies zijn mede gericht op de aan de overzijde van de Kaya Gobernador N. Debrot gelegen jachthaven.

Het gebied wordt aan de westzijde ontsloten via de Kaya Gobernador N. Debrot, aan de noordzijde via de Kaya Amsterdam en aan de oostzijde via Kaya Jabou.

In bijlage 1 is een indicatieve verkavelingschets opgenomen.

4. Mer en omgevingsaspecten

De gronden waarop dit uitwerkingsplan betrekking heeft, hebben zoals eerder is vermeld geen betrekking op de Salina zelf. De Salina is in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire bestemd voor 'Water-Salina'. Deze bestemming wordt niet uitgewerkt en wijzigt niet.

In artikel 21 van het Eilandsbesluit Natuurbeheer is bepaald voor welke activiteiten een mer vereist is. De uit te voeren activiteiten voor dit project komen niet voor in de lijst en zijn dan ook niet mer-plichtig. Ter bescherming van de oever van de Salina is voor het hele project een setback zone opgenomen van 10 meter. Deze zone moet vrij blijven van bebouwing. Activiteiten die van invloed kunnen zijn op de Salina worden op grond van dit uitwerkingsplan aanlegvergunningplichtig gesteld.

Ten overvloede wordt nog opgemerkt dat ten tijde van het geschil bij de rechter sprake was van een mogelijke mer-plicht. Het betrof hier echter een geheel ander initiatief dan waarvoor thans een uitwerkingsplan wordt gemaakt. Zo behelsde het initiatief van destijds bijvoorbeeld de aanleg van een golfbaan en een jachthaven in de Salina. Deze activiteiten zijn thans vervallen. Alle huidige functies zijn geprojecteerd buiten de Salina. Tijdens de

werkzaamheden zullen er zo nodig maatregelen worden getroffen om de effecten op de Salina te voorkomen.

5. Uitwerkingsregels

Het uitwerkingsplan moet voldoen aan de uitwerkingsregels zoals die in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire zijn opgenomen. Deze uitwerkingsregels staan in de voorschriften van de bestemming 'Gemengd 1 – Uit te werken' (artikel 28).

De uitwerkingsregels hebben enerzijds betrekking op de toe te laten functies, toegestane bouwhoogten en op de bebouwingspercentages en anderzijds op enkele algemene criteria.

Het initiatief zoals dat door Harbour Village Development N.V. is ingediend voldoet aan de uitwerkingsregels voor wat betreft de functies en de bouwbeperkingen. Deze staan een vaststelling van het uitwerkingsplan niet in de weg.

De algemene criteria hebben betrekking op stofoverlast, hemelwaterafvoer, ontsluiting en de financieel/economische uitvoerbaarheid. Stofoverlast is er door de nieuwe functies niet te verwachten. Tijdens de bouw zullen er maatregelen worden getroffen om stofoverlast te beperken c.q. te voorkomen. De hemelwaterafvoer is gewaarborgd. Deze vindt plaats via de Salina. Het water van de wegen ten zuiden van de Salina zal eerst worden opgevangen in een bezinkbak voordat dit in de Salina komt.. Het gebied wordt op een goede manier ontsloten op de bestaande hoofdinfrastructuur. Het initiatief is financieel/economisch uitvoerbaar., Het initiatief van Harbour Village Development N.V. is in overeenstemming met de uitwerkingsregels van artikel 28 van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire. Op basis van het initiatief kan een uitwerkingsplan worden gemaakt en worden vastgesteld door het Bestuurscollege.

6. Plankaart en voorschriften

Het uitwerkingsplan bestaat uit een plankaart, voorschriften en deze toelichting.

Op de plankaart zijn twee bestemmingen aangegeven: 'Gemengd 1' en 'Verblijfsgebied'. Daarnaast kent de kaart twee aanduidingen: 'bebouwingsvrije zone' en 'windmolen'.

In de bij de kaart behorende voorschriften wordt aangegeven voor welke functies de bestemmingen mogen worden gebruikt en op welke wijze er mag worden gebouwd.

De voorschriften van de bestemming 'Gemengd 1' sluiten aan bij de voorschriften van de gelijknamige bestemming in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire. Dit komt de uniformiteit ten goede. De in de voorschriften opgenomen bestemmingsomschrijving laat meerdere functies toe, zoals wonen, detailhandel, sport, dienstverlening en recreatie. Deze functies zijn uitwisselbaar. Dat wil zeggen dat deze functies niet aan een bepaalde locatie zijn gebonden, maar in het gehele gebied mogen voorkomen. Harbour Village Development kan en mag het gebied invullen met de toegelaten functies. Deze wijze van bestemmen maakt het mogelijk dat de initiatiefnemer kan inspelen op actuele marktontwikkelingen. In het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire is binnen de bestemming 'Gemengd 1' ook voor deze systematiek gekozen.

De maximale goothoogte is gesteld op 6 meter. De maximale bouwhoogte op 9 meter. Het bebouwingspercentage bedraagt 45%. In de voorschriften is een vrijstellingsbepaling voor het Bestuurscollege opgenomen om de maximale bouwhoogte te vergroten naar 12 meter.

Op de gronden die zijn aangeduid als 'bebouwingsvrije zone' mag niet worden gebouwd. Deze zone is 10 meter breed. Met de zone wordt voorkomen dat er te dicht op de Salina wordt gebouwd. Op dit bouwverbod geldt één uitzondering. Dat is de bouw van een

windmolen op de locatie die is aangeduid als ‘windmolen’. Hier is een windmolen toegestaan die als functie heeft water in de Salina te pompen.

Aan de aanduiding ‘bebouwingsvrije zone’ is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld. Dit houdt in dat bepaalde activiteiten die van invloed kunnen zijn op de Salina, zoals het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en het afgraven van gronden, aan een aanlegvergunning zijn gekoppeld. Deze vergunning mag pas worden verleend nadat is aangetoond dat deze activiteiten geen nadelige invloed hebben op waarden die in de Salina aanwezig zijn.

De bestemming ‘Verblijfsgebied’ is opgenomen om de geprojecteerde wegenstructuur vast te leggen. In het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire zijn de wegen binnen de bestemmingen opgenomen. Omdat het hier om een nieuwe ontwikkeling gaat waarvan het gewenst is de structuur vast te leggen, is er hier voor gekozen de wegen te regelen met de bestemming ‘Verblijfsgebied’. Deze bestemming is afgeleid van de bestemming ‘Verkeer’ van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire. De bestemming ‘Verkeer’ zelf is niet opgenomen, omdat deze in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire gereserveerd is voor wegen met een doorgaande functie. Hiervan is in dit uitwerkingsplan geen sprake.

De overige voorschriften zijn overgenomen vanuit het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire en gelden voor geheel Bonaire. Deze zijn ondersteunend en aanvullend aan de bestemmingsvoorschriften.

7. Procedure

De procedure die dit uitwerkingsplan moet doorlopen is opgenomen in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire. In de voorschriften van de bestemming ‘Gemengd 1 – Uit te werken’ (artikel 28) is in lid 28.2.4 bepaald dat voorafgaande aan de vaststelling door het Bestuurscollege een ontwerp-uitwerkingsplan gedurende vijftien dagen ter inzage moet liggen. Gedurende deze termijn kan een ieder bezwaren indienen tegen het ontwerp-uitwerkingsplan.