

Artikel 53: Woongebied - II

53.1. Bestemmingsomschrijving

1. De gronden met de bestemming 'Woongebied - II' zijn bestemd voor woningen, niet zijnde appartementengebouwen;
2. Binnen een woning is het uitoefenen van een beroep of bedrijf toegestaan, mits het beroep of bedrijf ondergeschikt is aan de woonfunctie en de woning het uiterlijk aanzien van een woning behoudt. Ten hoogste 30% van de woning mag gebruikt worden voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf, maar nooit meer dan 50 m². De beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat en niet leiden tot een verkeersaantrekkende werking die overlast geeft. Het beroep of bedrijf moet worden uitgeoefend door de bewoner;
3. Woningen die ten tijde van het van kracht worden van dit ruimtelijk ontwikkelingsplan verblijfsrecreatief of voor een andere functie worden gebruikt, mogen deze functie blijven vervullen;
4. Een woongebied bestaat uit meer dan alleen de hiervoor genoemde gebouwen. Bij een woongebied behoren ook wegen, paden, groenvoorzieningen, parken, waterlopen, verhardingen, terreinen, tuinen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen. Deze zijn dan ook toegestaan binnen de bestemming 'Woongebied -II'.

53.2. Bouwvoorschriften

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Woongebied - II' is aan een aantal voorschriften gebonden. Dit zijn:

53.2.1. Gebouwen

- a. Per kavel is één woning toegestaan;
- b. Een woning mag:
 1. een goothoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m) aangegeven goothoogte;
 2. een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
 3. alleen vrijstaand worden gebouwd;
 4. niet kleiner zijn dan 150 m², met uitzondering van woningen op bestaande percelen kleiner dan 600m²;
 5. op niet minder dan 3 meter van de zijdelings erfgrens of achtererfgrens worden gebouwd en op niet minder dan 5 meter van een voorerfgrens worden gebouwd.
- c. Het totale oppervlak van losstaande gebouwen bij een woning mag niet meer bedragen dan:
 - 40 m² bij een kavel kleiner dan 800 m²;
 - 60 m² bij een kavel groter dan 800 m² en kleiner dan 1500 m²;
 - 80 m² bij een kavel groter dan 1500 m².

- d. Losstaande gebouwen bij een woning mogen geen grotere bouwhoogte hebben dan 5 meter;
- e. De totale oppervlakte aan gebouwen mag niet meer dan het in de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven percentage van de kavel bedragen;
- f. In afwijking van het bepaalde onder a t/m e mogen gebouwen overeenkomstig de bestaande situatie worden gebouwd, indien de in dit artikel aangegeven hoogten, afstanden en oppervlaktes beperkend zijn ten opzichte van deze bestaande situatie.

53.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Een terreinafscheiding mag:
 - 1. een bouwhoogte van maximaal 2 meter hebben als deze zich aan de achterzijde van een woning bevindt;
 - 2. een bouwhoogte van maximaal 2 meter hebben als deze zich naast de woning bevinden en niet dichterbij een weg komt dan de naar de weg gekeerde gevels van de woning of het verlengde van deze gevels;
 - 3. een bouwhoogte van maximaal 1,5 meter hebben als deze zich tussen een weg en de gevels van een woning of het verlengde hiervan bevindt.
- b. Een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, anders dan een terreinafscheiding mag een bouwhoogte van maximaal 5 meter hebben.

53.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

53.3.1. Uitzonderingen

Het is in bijzondere gevallen mogelijk om een woning of een losstaand gebouw bij de woning dichterbij een erfgrans te bouwen.

53.3.2. Voorwaarden

Dit kan als het Bestuurscollege hiervoor een vrijstelling verleent. Zij kan dit alleen doen, als zij van mening is dat hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld,
- b. de woonsituatie,
- c. de verkeersveiligheid,
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Een gebouw mag niet dichterbij dan 2 meter vanaf een erfgrans worden gebouwd.

53.4. Wijziging

53.4.1. Wijzigingsbevoegdheid

Het Bestuurscollege kan deze bestemming wijzigen indien zich een initiatief voor de bouw van gebouwen ten behoeve van sociale, maatschappelijke, educatieve, medische en culturele voorzieningen wordt ingediend. In dit geval kan het ruimtelijk ontwikkelingsplan in overeenstemming worden gebracht met het initiatief. De wijziging kan alleen plaatsvinden indien er geen afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en aan het stedenbouwkundig beeld van de betreffende straat en de omgeving. De te realiseren gebouwen mogen niet hoger zijn dan 9 meter. Op het terrein bij de gebouwen moeten voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

53.4.2. Procedure

Het Bestuurscollege stelt een wijziging niet eerder vast, dan nadat een ontwerp-besluit gedurende vijftien dagen voor een ieder ter inzage heeft gelegen en een ieder gedurende deze termijn in de gelegenheid is gesteld een bezwaarschrift in te dienen. De terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in alle in het Nederlands en in het Papiamentu verschijnende dag- en nieuwsbladen, die in het eilandgebied verspreid worden.

53.5. Gebruiksvoorschrift

Het is verboden de gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en terreinen te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de bestemming en de voorschriften. Het Bestuurscollege kan op verzoek vrijstelling van dit verbod verlenen indien er geen dringende reden is het meest doelmatig gebruik te beperken. Tevens kan het Bestuurscollege voor nieuw te bouwen woningen vrijstelling verlenen van het verbod deze geheel of gedeeltelijk voor verblijfsrecreatie te gebruiken indien een verblijfsrecreatieve bewoning geen afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat in de nabijheid van de te bouwen woningen of de verblijfsrecreatieve functie ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.