

4.18 Bedrijventerrein - Zware bedrijven

Doel

Deze bestemming geeft een regeling voor zware bedrijvigheid op het bedrijventerrein Santa Clara. De bestemming heeft betrekking op het bestaande terrein en de geplande uitbreiding. Zware bedrijvigheid is milieucategorie 4 en 5 van de bij de voorschriften gevoegde Bedrijvenlijst. Bij ieder bedrijf is een bedrijfswoning toegestaan.

De milieuhygiënische aanvaardbaarheid van de geplande uitbreiding van het zware bedrijventerrein is beoordeeld in het kader van de Strategische Milieubeoordeling. Vanuit deze beoordeling zijn geen overwegingen naar voren gekomen die de bestemming van de uitbreiding niet mogelijk zouden maken. Door de geïsoleerde ligging zijn er ook landschappelijk geen bezwaren. Wel is het gewenst kritisch te kijken naar de uitstoot van stof. Zo nodig moeten hiervoor voorzieningen worden getroffen. De behoefte aan bedrijventerreinen voor zware bedrijven is en blijft aanwezig, mede door het beleid om zware bedrijven van elders op het eiland op dit bedrijventerrein te vestigen. Vanuit deze behoefte heeft de eilandsraad ook besloten een wijzigingsbevoegdheid nabij de nieuwe energiecentrale op te nemen die de aanleg van een zwaar bedrijventerrein mogelijk maakt.

Bouwen

De wijze van bouwen is opgenomen in de bouwvoorschriften.

Vrijstelling

De Bedrijvenlijst bevat veel soorten bedrijven. Het kan echter voorkomen dat een bedrijf niet is genoemd. Als dit het geval is, kan het Bestuurscollege via een vrijstelling toch de vestiging van een dergelijk bedrijf toestaan, indien is aangetoond dat dit bedrijf dezelfde gevolgen heeft voor de omgeving als de wel in de categorieën 4 en 5 genoemde bedrijven.

4.19 Centrum

Doel

Bonaire hecht een grote waarde aan een goede ontwikkeling van de centra van Kralendijk en Rincon. Beide centra zijn verschillend, maar kunnen op hun eigen wijze met behoud van cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden en kwaliteiten worden ontwikkeld en beheerd. Met name het centrum van Kralendijk is van groot belang voor de recreatieve aantrekkingskracht van Bonaire.

Functies

Binnen de bestemming "Centrum" zijn die functies toegestaan die een bijdrage kunnen leveren aan de aantrekkelijkheid en de kwaliteit van de centra van beide dorpen. Dit zijn winkels, hotels, restaurants, snacks, cafés, discotheken, dienstverlening, woningen, gebouwen voor sportbeoefening en wellness. Deze functies zijn onderling uitwisselbaar. Dat wil zeggen dat de functies niet aan een bepaalde plaats zijn gebonden, maar overal binnen de bestemming kunnen plaatsvinden.

Ten aanzien van de functie wonen is voor bepaalde gedeelten van het centrum van Kralendijk een beperking opgelegd. De functie wonen is op zich overal toegestaan, maar heeft als negatief aspect dat een woning niet altijd een bijdrage levert aan de levendigheid en aantrekkelijkheid. Deze komt veelal van de andere functies. Vanwege dit negatieve aspect van wonen, is geregeld dat binnen de aangegeven zones met de aanduiding 'geen wonen op de eerste bouwlaag' de functie wonen niet op de eerste bouwlaag mag plaatsvinden. Wonen boven winkels, kantoren of restaurants is wel toegestaan. De gewenste levendigheid en aantrekkingskracht van de centra wordt gerealiseerd door de aantrekkende functies onder de woningen.

Cultuurhistorische waarden

De kwaliteit van de centra van Kralendijk en Rincon wordt mede bepaald door de aanwezigheid van enkele beeldbepalende en beschermingswaardige panden. Sloop van deze panden zonder een beoordeling van de cultuurhistorische gevolgen te maken is niet gewenst. De voorschriften kennen dan ook een sloopverbod, tenzij het Bestuurscollege een vergunning voor de sloop heeft afgegeven. Slechts als wordt voldaan aan de in de voorschriften van het sloopverbod aangegeven criteria kan de sloopvergunning worden verleend.

De cultuurhistorische waarden worden ook beschermd door de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'. Deze bestemming legt een extra bescherming op die aspecten van de centra die bepalend zijn voor de cultuurhistorische waarden. Het gaat hierbij om de oude dorpskern van het dorp Kralendijk met een kenmerkende relatie tussen de bebouwing zoals de kerk en het fratershuis en de openbare omgeving zoals het plein en de boulevard. Ook het centrum van Rincon heeft deze extra bescherming

Bouwen

De wijze van bouwen is opgenomen in de bouwvoorschriften.

Parkeren

Overal binnen de bestemming Centrum is parkeren mogelijk. Vanuit de behoefte aan parkeergelegenheid is in Kralendijk een aantal parkeerplaatsen nader aangeduid op de verbeelding en is geregeld dat hier alleen mag worden geparkeerd. Deze gronden mogen dus niet worden bebouwd of worden gebruikt voor een andere functie.

Artikel 19: Centrum

19.1. Bestemmingsomschrijving

1. De gronden met de bestemming 'Centrum' zijn bestemd voor winkels, hotels, restaurants, snacks, cafés, discotheken, gebouwen ten behoeve van de dienstverlening, woningen en gebouwen voor sportbeoefening en wellness;
2. Ter plaatse van de aanduiding 'geen wonen op eerste bouwlaag' zijn alleen woningen vanaf de tweede bouwlaag toegestaan;
3. Een centrum bestaat uit meer dan alleen gebouwen ten behoeve van de hiervoor genoemde functies. Bij een centrum behoren ook wegen, paden, groenvoorzieningen, waterlopen, verhardingen, terreinen, tuinen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen. Deze zijn dan ook toegestaan binnen de bestemming 'Centrum'. Het houden van markten en evenementen is eveneens toegestaan.

19.2. Bouwvoorschriften

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

19.2.1. Gebouwen

- a. Een gebouw 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. op niet minder dan 2 meter van een erfgrens worden gebouwd, behalve ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' waar de gebouwen tot op een zijdelingse erfgrens mogen worden gebouwd;
 4. alleen met een kap worden gebouwd, waarvan de dakhelling minimaal 15 en maximaal 60 graden bedraagt.
- b. De totale oppervlakte aan gebouwen mag niet meer dan het in de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven percentage van de kavel bedragen;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a en b 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.

19.2.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Een terreinafscheiding mag:
 1. een bouwhoogte van maximaal 2 meter hebben als deze zich aan de achterzijde van een gebouw bevindt;

2. een bouwhoogte van maximaal 2 meter hebben als deze zich naast een gebouw bevindt en niet dicht bij een weg komt dan de naar de weg gekeerde gevels van het gebouw 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 gebouw of het verlengde hiervan bevindt.
- b. Een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, anders dan een terreinafscheiding mag een bouwhoogte van maximaal 5 meter hebben.

19.3. Vrijstelling van de bouwvoorschriften

19.3.1. Uitzonderingen

Het is in bijzondere gevallen mogelijk om een gebouw:

1. plat af te dekken;
2. hoger te bouwen dan de aangegeven bouwhoogte;
3. dicht bij een erfgrans te bouwen dan de aangegeven afstand.

19.3.2. Voorwaarden

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de kwaliteit van het centrumgebied;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De vrijstelling voor het hoger bouwen mag niet leiden tot een afwijking van meer dan 3 meter ten opzichte van de maximaal toegestane bouwhoogte. Bij het toestaan van een plat dak mag er tot de maximale bouwhoogte worden gebouwd.

19.4. Sloopvergunning

Sommige gebouwen mogen niet geheel of gedeeltelijk worden gesloopt. Het betreft hier gebouwen die zijn aangeduid als 'beschermingswaardig'. Deze gebouwen mogen alleen worden gesloopt als daarvoor een vergunning is verleend door het Bestuurscollege. Dit college kan een vergunning verlenen als:

- a. de karakteristieke hoofdvorm van het gebouw niet meer bestaat en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet in stand is te houden;
- c. het om een deel of delen van een gebouw gaat/gaan die op zichzelf niet karakteristiek zijn en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

19.5. 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.

19.6. Specifieke gebruiksvoorschriften

- a. Ter voorkoming van situaties die vanuit een goede ruimtelijke ordening functioneel ongewenst zijn, wordt er hier nog eens nadrukkelijk op gewezen dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' alleen mogen worden gebruikt voor parkeren;
- b. Ter bescherming van het harmonieus en kleinschalig straatbeeld van het centrum van Kralendijk, mag binnen de onderhavige bestemming het aantal hotels met een oppervlak van meer dan 500 m² in Kralendijk niet meer dan vier bedragen.