

Beleidsherziening Strategic Development Plan (SDP)

1. Algemeen
2. Huidige situatie
3. Beleid
4. Opgaven
5. Aanpassingen SDP
6. Proces
7. Uitvoering

1 juni 2022

1. Inleiding

In 2010 is het Strategic Development Plan (SDP) door de eilandsraad van Sint Eustatius vastgesteld. Dit is inmiddels meer dan tien jaar geleden. Met het oog op een goede ruimtelijke ontwikkeling van het eiland is het gewenst het in het SDP opgenomen beleid te herijken en te actualiseren. Er hebben zich immers de afgelopen jaren de nodige ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen voorgedaan. Tevens is het gewenst het SDP te belichten met het oog op de herziening van het in 2011 vastgestelde Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP). De aanpassingen van het SDP kunnen fungeren als de basis voor de herziening van het ROP.

In dit document wordt de huidige situatie (het uitgangspunt) en het nieuwe beleid beschreven, en is aangegeven op welke punten het SDP vanwege de ontwikkelingen en actuele vraagstukken moet worden aangepast. Daarbij wordt de link gelegd met de herziening van het ROP.

2. Huidige situatie

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie van een aantal voor een herziening van het SDP relevante zaken beschreven.

2.2 Bevolking

Op 1 januari 2021 het bedroeg het aantal inwoners van Sint Eustatius 3.142. Dat is 469 minder dan in 2011. De belangrijkste reden voor deze afname is het opschonen van het bevolkingsregister. Hieruit bleek dat personen van buiten Sint Eustatius, die destijds bijvoorbeeld op de medische school studeerden of bij NuStar werkten, het eiland verlaten hadden zonder zich uit te schrijven.

De verwachting is dat de bevolking de komende jaren zal groeien. Vooral nog wordt daarbij uitgegaan van cijfers van CBS, omdat dit de enige bekende prognose is. Het CBS gaat er in haar prognose van uit dat Sint Eustatius tot 2032 met 400 inwoners zal groeien. Op langere termijn (2045) komen daar 300 extra inwoners bij. Het aantal ouderen zal daarbij stijgen van circa 15% nu naar 25%. De bevolkingstoename is dus minder dan het uitgangspunt in 2010, waarin werd verwacht dat de bevolking in de planperiode tot 2020 naar 5.500 inwoners zou groeien. Wel wordt opgemerkt dat de cijfers van CBS geen rekening houden met economische en maatschappelijke ontwikkelingen. De groei kan daardoor hoger uitkomen.

2.3 Economie

In 2018 kromp het bruto binnenlands product (bbp) met circa 10% tot 128 miljoen USD. De reden van deze krimp komt vooral vanwege de oliesector die getroffen is door de orkanen Irma en Maria. Ook in 2019 was sprake van een daling van 8,6 procent. Hieruit blijkt dat de economie op het eiland in behoorlijke mate afhankelijk is van de olieterminal. De Medical School is in 2013 van het eiland vertrokken. De beoogde campus, benoemd in het SDP in 2010, is niet gerealiseerd.

2.3 Werkgelegenheid en inkomen

In 2020 bedroeg de omvang van de beroepsbevolking op Sint Eustatius circa 2.400 personen. 71% had een baan. Het werkloosheidspercentage bedroeg 2,3%. Hoewel het gemiddeld besteedbaar inkomen het grootste van de drie Caribisch-Nederlandse eilanden is, is de inkomensongelijkheid het grootst. Zo'n 40% van de huishoudens heeft een inkomen dat lager is dan het budget dat nodig is om de basisbehoeften te kunnen betalen.

2.4 Toerisme

In 2019 ontving Sint Eustatius circa 2.600 bezoekers per kwartaal. Na het uitbreken van de Corona-crisis in 2020 zijn de aantallen vanaf het 2^e kwartaal van dat jaar sterk gedaald. In dat jaar bezochten 3.300 mensen

het eiland. In 2021 is het bezoekersaantal weer aan het stijgen (met 800 bezoekers in het 3^e kwartaal en 1.200 bezoekers in het 4^e kwartaal), maar het zit nog niet op het niveau van 2019. Lange tijd was Sint Eustatius alleen bereikbaar per vliegtuig. Sinds eind november 2021 vaart er een ferry. Hierdoor is het eiland ook via de zee verbonden met Saba en Sint Maarten. In combinatie met het herstel van het aantal vluchten is de bereikbaarheid van het eiland verbeterd. Als de ferry ook doorvaart naar Sint Kitts ontstaan nieuwe toeristische kansen. Dit kan een impuls geven aan het toerisme.

2.5 Verblijfsrecreatieve accommodaties

Sint Eustatius heeft op dit moment 125 geregistreerde kamers. Het gaat daarbij om hotelkamers, appartementen en homestay. Daarbij zijn er naar schatting nog circa 10 niet geregistreerde kamers. Recent is het aanbod uitgebreid met de realisatie van de 1^e fase van het Golden Rock Resort. Deze bestaat uit 32 hotelkamers. Daardoor heeft Sint Eustatius nu ook een resort in het hogere verblijfsrecreatieve segment. Momenteel wordt gewerkt aan fase 2, de bouw van 26 losstaande villa's. Op de wat langere termijn wordt de rest van het resort gerealiseerd. In combinatie met (de toekomstige uitbreiding van) de naastgelegen Knippenga ontwikkeling, ontstaat aan de oostzijde van het eiland een nieuw toeristisch cluster. De toevoeging van deze hoogwaardige accommodaties zal naar verwachting leiden tot een extra groei van het aantal bezoekers van het eiland. In Lower Town /Centrum zijn ook enkele nieuwe ontwikkelingen geweest, zoals bijvoorbeeld het Orange Bay-hotel en de appartementen van The Old Gin House, het Board Walk Cafe en **Barrel House**, maar als geheel is hier sprake van een beperktere groei. Bovendien staan enkele panden leeg.

2.6 Maatschappelijke ontwikkelingen

De afgelopen jaren is aan de oostzijde van het eiland een scholencluster gerealiseerd. Hier zal de komende jaren ook een nieuw 'out of school building' gebouwd worden. Hiermee krijgt Sint Eustatius een moderne voorziening voor een buitenschoolse opvang. Verder wordt in het midden van Oranjestad het Centraal Overheidsgebouw Statia (COS) gerealiseerd, met daarnaast de nieuwbouw van de Gwendoline van Putten School. Voor de verdere toekomst is hier ook ruimte gereserveerd voor een nieuw medisch centrum. Daarmee zal het eiland beschikken over een passend aanbod aan medische en maatschappelijke voorzieningen. Naast het COS wordt een nieuwe supermarkt gerealiseerd, zodat midden in Oranjestad, een centraal voorzieningencluster zal ontstaan.

2.7 Infrastructuur

De afgelopen jaren is geïnvesteerd in de infrastructuur op het eiland. Naast investeringen in diverse wegen, heeft het vliegveld een nieuwe terminal gekregen en is er waterleiding aangelegd. De komende jaren zullen meerdere wegen verbeterd worden. Bovendien zal geïnvesteerd worden in de haven, waarbij de mogelijkheid tot verplaatsing wordt onderzocht. Hierdoor komen zee- en luchthaven dicht bij elkaar te liggen. Bij een verplaatsing van de goederenhaven is het niet nodig om een tweede ontsluiting van Lower Town te realiseren.

2.8 Woningbouw

in 2018 heeft de woningbouwvereniging met Bazalt en het Ministerie van BZK afgesproken om tot 2028 minimaal 50 sociale woningen te realiseren. Vooral nog wordt uitgegaan van een locatie in het gebied Whitehoek.

3. Sectoraal beleid

Het openbaar lichaam Sint Eustatius en het Rijk hebben diverse beleidsdocumenten welke van belang zijn voor een herziening van het SDP. In deze paragraaf worden de relevante beleidsdocumenten benoemd.

Strategic Development Plan (2010)

Het SDP bevat de ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor Statia. Belangrijke strategische uitgangspunten zijn:

- de duurzame groei van bevolking en huishoudens;
- een duurzame economische ontwikkeling:
 - versterken van het toerisme, onder andere door het uitbreiden van de accommodaties;
 - uitbreiden van de School of Medicin;
 - inzetten op pensionado's;
 - versterken van de agrarische sector (voedselveiligheid)
- groei van het aantal banen van 1.015 naar 1.625;
- investeren in infrastructuur als drager van de beoogde ontwikkeling;
- beschermen van natuur en tegengaan van erosie.

Strong Roots – Masterplan Sociaal Domein 2021 - 2025

Met dit Masterplan willen de partners in het sociale domein bereiken dat Sint Eustatius een prettige plek is om op te groeien, te wonen, te werken, een huis te hebben en gezond oud te worden. Het Masterplan is gebaseerd op de Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties. Hierbij worden doelen geconcretiseerd. Belangrijke doelen zijn:

- bewoners kunnen gezond opgroeien, gezonder leven en gezond blijven als ze ouder worden;
- het bereiken van een goede levensstandaard voor iedereen op Sint Eustatius;
- het bieden van zorg en hulp voor oudere inwoners;
- goede kansen op de arbeidsmarkt en goed onderwijs;
- het bieden van mogelijkheden om deel te nemen of te genieten van kunst en cultuur en het beschermen van culturele waarden, erfgoed en tradities;
- sport en beweging is deel van het dagelijks leven.

Developing Sustainable Agriculture on St. Eustatius (2020)

Doel van dit studie is om te onderzoeken hoe Sint Eustatius haar agrarische sector duurzaam kan ontwikkelen en tegelijkertijd het levensonderhoud van de inwoners kan vergroten. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het Kader Duurzame Voedselwaardeketen. Een belangrijk probleem is de te kleinschalige voedselproductie op het eiland. Dit leidt tot te lage verkopen en een te lage waardetoevoeging. Andere problemen zijn ongezonde eetpatronen, bodemproblemen, irrigatieproblemen en een gebrek aan onderwijsmogelijkheden. Dit versterkt de afhankelijkheid van voedselimporten wat leidt tot hogere voedselprijzen en een lagere kwaliteit van versproducten.

Aandachtspunten zijn onder andere de beschikbaarheid van water, het gebruik van landbouwgrond, de integratie van actoren, het onderwijs, de houding ten opzichte van de landbouw en de kleine lokale markt

Nota grondbeleid (2020)

In deze nota is vastgelegd hoe het openbaar lichaam haar grondbeleidsinstrumentarium inzet. In deze nota worden nieuwe instrumenten beschreven, namelijk grondexploitatie, onteigening en kostenverhaal. De nota beschrijft ook de mogelijkheden om leegstand en verpaupering tegen te gaan. Grondbeleid kan ook ingezet worden om een gezonde woningmarkt te krijgen door 'scheefwonen' tegen te gaan en doorstroming te bevorderen.

In het beleid wordt onderkend dat het openbaar lichaam onvoldoende grond heeft om alle wensen ruimtelijk te kunnen honoreren. Om het beleid dat opgenomen is in het grondbeleid te kunnen waarmaken moet er dus grond aangekocht worden. Dat geldt in ieder geval voor:

- Nieuwe kavels voor een gemixte wijk met sociale huisvesting, erfpacht kavels en eigen grond.
- Uitvoering van leegstandsbeleid, mogelijkheden voor aankoop huizen en grond.
- Strategische grondaankopen.

Working towards a prosperous Sint Eustatius (2019)

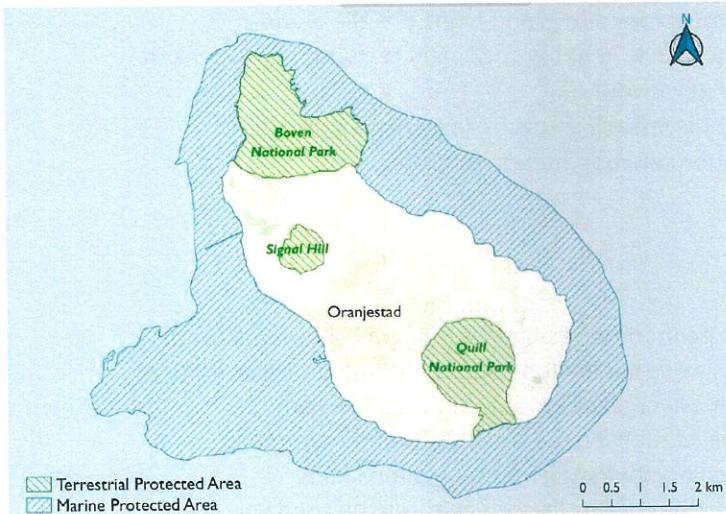
De ontwikkeling van de toeristische sector tot één van de economische pijlers is nodig om de diversificatie van de economie en de duurzame economische ontwikkeling te versnellen.. Statia moet gepromoot worden als een authentieke en duurzame eilandbestemming, voor onvergetelijke en unieke cultuur- en natuurervaringen in een rustige omgeving tussen vriendelijke mensen die trots zijn op hun identiteit, cultureel erfgoed en natuurlijke omgeving. De missie is een hoogwaardige en duurzame kleine eilandbestemming zijn, inclusief authentieke ervaringen die het natuurlijke en culturele erfgoed van Statia weerspiegelen, die sociaal inclusief en ecologisch verantwoord zijn en welvaart bieden aan lokale gemeenschappen op het eiland.

Uit het rapport komen een aantal aanbevelingen, Voor het ROP relevante aanbevelingen zijn:

- Sint Eustatius niet ontwikkelen voor massatoerisme; Het moet 'the Hidden Gem of the Caribbean' blijven;
- de toeristische sector moet duurzaam ontwikkeld worden en lange termijn voordelen bieden.

Beleidsplan natuur en milieu Caribisch Nederland 2020-2030

Het Natuur- en Milieubeleidsplan Caribisch Nederland is door de ministeries van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Infrastructuur en Waterstaat en Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties opgesteld. Dit plan beoogt een integraal kader te bieden dat ingaat op de verantwoordelijkheden, beleidsdoelstellingen en wettelijke verplichtingen die verband houden met het beheer van de natuurlijke omgeving in Caribisch Nederland. Het vormt de basis voor specifieke uitvoeringsplannen van de verschillende eilanden. In het natuurbeleidsplan zijn ook de vanuit het rijk beschermde gebieden benoemd. Dit zijn het Sint Eustatius National Marine Park en het Sint Eustatius Quill/Boven National Park.



Watermanagementplan Sint Eustatius

In 2018 is een studie drainage uitgevoerd, om het effect van te nemen maatregelen in het stroomgebied van de Cascade Claes Gut (het gebied van Fort Oranje) te onderzoeken. Het watermanagementplan (2019) is een vervolg daarop. Het watermanagementplan richt zich op het centraal plateau (gebied tussen de Quill en Boven). Het uitgangspunt is dat er:

- zo min mogelijk van het regenwater en storm water in zee terecht komt;
- opvang en beheren van regen- en stormwater afloop tbv erosie aanpak op het eiland;
- opvang en berging capaciteit uitbreiden dmv aanbrengen van opvang bekkens;
- bevorderen van infiltratie ter aanvulling van het grondwater en het verbeteren van de waterkwaliteit;
- berging en gebruik van regen- en stormwater voor o.a. landscaping, landbouw, veeteelt en herbebossing;
- de aanvoer richting de Cascade Claes Gut wordt verminderd.

Het watermanagementplan geeft als resultaat de meest doelmatige maatregelen om hemelwater zoveel mogelijk te bergen en op gecontroleerde manier af te voeren. De maatregelen kunnen worden verankerd in toekomstige beleidsplannen. Eventuele ruimtelijke reserveringen dienen in het ROP te worden geborgd.

4 Ruimtelijke opgaven

4.1 Algemeen

Op basis van het in het vorige hoofdstuk beschreven beleid kan een aantal ruimtelijke opgaven worden geformuleerd.

4.2 Woningbouw

Het is van belang de vraag naar woningen te faciliteren. De komende jaren zal de bevolking groeien. Uitgaande van de prognose van CBS, zal de bevolking tot 2032 met minimaal 400 inwoners toenemen. Hiervoor dienen voldoende woningen te worden gebouwd. De bestemmingen in het ROP2010 bieden in beginsel voldoende ruimte om deze groei op te vangen. Aandachtspunt is de toename van vergrijzing. In 2032 is bijna 20% ouder dan 65, in 2045 zal bijna 25% van de inwoners ouder zijn dan 65 jaar. Voor groei van de bevolking (CBS) zijn, uitgaande van 3,5 inwoners/woning, 110 woningen nodig. Op de wachtlijst van sociale woningbouw staan ca. 110 geregistreerden. De verwachting is dat de werkelijke vraag naar (sociale) woningen hoger is omdat niet iedereen ingeschreven staat. Als uitgangspunt kan worden genomen dat voor de woningzoekenden 150 woningen nodig zijn. Dat betekent dat er de komende 10 jaar circa 260 woningen moeten worden gebouwd. Bij economische groei of een extra toename van de bevolking door bijvoorbeeld pensionado's of terugkerende Stationen zijn er extra woningen nodig. De 260 woningen dienen in verschillende typologieën gebouwd te worden. De woningbouw moet daarbij geschikt zijn voor meerdere doelgroepen (zoals ouderen, jongeren, sociale woningbouw) en toegankelijk zijn voor de lokale bevolking. Voor de bouw van woningen dienen voldoende bouw kavels beschikbaar te zijn. De lokale markt vraagt om kavels tussen de 600 en 1.000 m². Er dienen ook grotere kavels beschikbaar te zijn omdat ook daar vraag naar is. Met het oog op de doelgroepen zullen daarnaast ook kleinere kavels dan 600 m² nodig zijn. Het is mogelijk dat er tijdelijk een piek in woningbehoefte ontstaat, bijvoorbeeld door bouwprojecten. Het realiseren van tijdelijke huisvesting is dan een oplossing, bijvoorbeeld in de vorm van containerwoningen. Daarmee blijven de permanente huizen beschikbaar voor de lokale bevolking.

4.3 Woon- en leefomgeving

Er moet niet alleen worden voorzien in voldoende bouw kavels en woningen. Ook de woon- en leefomgeving moet gezond en veilig zijn. Dat betekent voor woongebieden:

- Geen bedrijfsmatige agrarische activiteiten, wel productie voor eigen gebruik (moestuin);
- Geen bedrijven die geluid, geur, stof of verkeersoverlast geven;
- Wel bedrijven en beroepen aan huis, zolang deze geen hinder veroorzaken;
- Alleen kleinschalige toeristische recreatieve voorzieningen;
- Goede infrastructurele voorzieningen zoals wegen, water, elektriciteit en telefonie.

Verder moeten er voldoende voorzieningen zijn op het gebied van welzijn. De bewoners moeten ruimte hebben voor ontspanning en ontmoeting. Dat betekent in ieder geval:

- Voldoende maatschappelijke voorzieningen op bereikbare locaties;
- Voldoende voorzieningen op het gebied van sport en beweging, ontspanning en cultuur. Concreet zijn een dragracebaan en wandelpaden gewenst;
- het eiland heeft een aantal begraafplaatsen aan de Van Tonningen Weg, die nagenoeg vol zijn. Er moet ruimte komen voor een nieuwe begraafplaats.

4.4 Economie

In hoofdstuk 2 is aangegeven dat de Medical School vertrokken is en dat het economisch belang van de olieterminal minder dominant is. Het is van belang te evalueren wat de achtergronden van deze ontwikkelingen zijn. Voor een gezonde economie van het eiland is het vereist economische dragers te versterken / te ontwikkelen en de economie robuuster en diverser te maken. Een belangrijke opgave hierbij is de doorontwikkeling van de landbouw, zodat eigen voedsel wordt geproduceerd en het eiland minder afhankelijk is van import. De nadruk ligt daarbij niet op de traditionele landbouw, maar vooral op innovatieve toepassingen (zoals hydroponics). Ook om de visserij dient verder geprofessionaliseerd te worden. In dat kader is de wens dat de vissers een eigen boatyard krijgen. Deze kan gecombineerd worden met een klein kantoorje en ruimte om de vis te verkopen.

Ook het inzetten op kennis, bijvoorbeeld door het faciliteren van onderzoeksinstituten op het gebied van ecosystemen, duurzaamheid en archeologie, biedt kansen voor de economie, net als staycation (dus vanaf Statia digitaal werken).

Sint Eustatius ligt op een strategisch goede locatie in de regio, nabij internationale transportroutes. De komende jaren wordt de infrastructuur verbeterd. Naast de aanleg van nieuwe wegen wordt verplaatsing van de vrachthaven overwogen. Dat biedt kansen voor het realiseren van een logistieke hub, met een haven en vliegveld op korte afstand van elkaar. Een andere kans ligt in het overnemen van luchthavenactiviteiten van Sint Maarten, waar het vliegveld met capaciteitsproblemen kampt. Sint Eustatius kan gezien de korte vliegafstand (15 minuten vliegen) interessant zijn voor onder andere het tanken of het tijdelijk parkeren van vliegtuigen. De activiteiten mogen echter niet leiden tot ruimtelijke beperkingen van het vliegveld. Het is daarom van belang om voldoende afstand tot de startbaan aan te houden, zodat voldaan kan worden aan internationale veiligheidseisen. Zeker als in de toekomst met wat grotere vliegtuigen (type ATR) gevlogen zal worden.

De sectoren landbouw, onderzoek en logistiek, bieden kansen voor hoogwaardige werkgelegenheid die een bijdrage levert aan het welzijn op het eiland. Dit betekent onder andere een hoger besteedbaar inkomen, kansen voor (persoonlijke) ontwikkeling, opleiding en doorgroeimogelijkheden.

De overheid is een belangrijke werkgever. De komende jaren zal deze een belangrijk onderdeel blijven vormen van de economie, zowel als werkgever als vanwege de investeringen die op het eiland worden gedaan (COS, GvP en Out of School building, infrastructuur en haven).

Los van de bovenstaande sectoren, vormt het midden- en kleinbedrijf op het eiland het cement van de economie. Door het faciliteren van die sector wordt lokaal geprofiteerd van economische en maatschappelijke ontwikkeling. Dit kan worden ondersteund en gefaciliteerd door onder andere ruimte voor kleinschalige bedrijfs- en kantoorlocaties te creëren. Bedrijven en beroepen aan huis zijn mogelijk indien deze geen hinder voor de woonomgeving opleveren.

4.5 Verblifsrecreatie en toerisme

Zoals uit het toeristisch beleid blijkt, kan toerisme een belangrijke aanjager zijn voor de duurzame ontwikkeling van het eiland. De nieuwe kamers, de betere toegankelijkheid door de extra vliegtuigen en de ferry, en de combinatie met de kernkwaliteiten van het eiland, bieden daarvoor een goede basis. Wel moet sprake zijn van hoogwaardig toerisme. Hoogwaardig gaat niet alleen over de soort accommodatie, maar ook over de maatschappelijke (Sustainable Development Goals - SDG's) en economische (*werkgelegenheid, bestedingen*) spin-off. Daarvoor moeten criteria bepaald worden. Toeristische ontwikkelingen dienen een bijdrage te leveren aan de lokale community en omgeving, tot hogere bestedingen te leiden en in te spelen op kwaliteiten van Statia (natuur, cultuur en duurzaamheid).

Op het eiland zijn nu twee toeristische clusters: Lower Town / Centrum en de Oostkust (Golden Rock / Knippenga). Deze twee clusters kunnen worden versterkt door het toevoegen van restaurants,

verblijfsrecreatieve voorzieningen of kleinschalige accommodaties in dit gebied. Aan een volgende grote verblijfsrecreatieve ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld een nieuw hotel of resort, kan medewerking worden verleend als onderzoek is uitgevoerd naar de ruimtelijke en economische effecten. Er mag geen onbalans op het eiland ontstaan, bijvoorbeeld als (de infrastructuur van) het eiland het aantal toeristen niet aankan. Individuele kleinschalige verblijfsrecreatieve ontwikkelingen moeten mogelijk zijn om een gevarieerd aanbod te kunnen bieden en kansen voor de lokale bevolking. Er liggen ook ontwikkelingsmogelijkheden voor dagtoerisme, onder andere door het eiland aantrekkelijk te maken als stopplaats voor kleinere, luxe cruiseboten. Dit kan met name een impuls geven aan Lower Town en het Centrum.

De verwachting is dat de komende jaren het ROP nog voldoende ruimte geboden kan worden aan verblijfsrecreatieve ontwikkelingen. Om te voorkomen dat zich op een gegeven moment te veel ontwikkelingen voordoen is het gewenst om na vaststelling van de herziening van het ROP vanuit de overheid een carrying capacity study uit te voeren. Uit deze studie moet blijken welke grenzen er aan een toeristische groei zitten. Hoeveel bezoekers kan het eiland en de aanwezige ecosystemen aan, voordat de basiskwaliteiten in gevaar komen? Zo nodig kan het ROP hieraan worden aangepast.

Naast toeristen bezoeken ook veel zakenreizigers het eiland. Hiervoor moet voldoende tijdelijke huisvesting of overnachtingsmogelijkheden beschikbaar zijn. Het centrumgebied en Lower Town zijn met het oog op de aanwezige en gewenste voorzieningen met name geschikt voor dit type reizigers.

4.6 Natuur en landschap

Natuur en landschap zijn kernkwaliteiten van Sint Eustatius. Het zijn naast cultuurhistorie, archeologie en rust belangrijke motieven voor toeristen om het eiland te bezoeken. Daarmee zijn natuur en landschap een economisch verdienmodel. De aanwezigheid van beide kwaliteiten draagt ook bij aan de kwaliteit van het eiland als woongebied en daarmee aan het welzijn van de bewoners.

Sint Eustatius heeft drie door het Rijk beschermde natuurparken, op water en op land (zie hoofdstuk 3). Belangrijke opgave is om de waarden te beschermen en te versterken, in combinatie met een duurzaam en extensief toeristisch gebruik. Hierbij is het van belang dat activiteiten op land geen erosie veroorzaken omdat hiermee de kwaliteit van het Marinepark aangetast wordt. Dat betekent onder andere dat 'roaming animals' tegengegaan moeten worden, dat bij bouwactiviteiten niet alle beplanting wordt gerooid en dat bij verkavelingen voldoende afstand tot de klifrand (een bufferzone) wordt aangehouden. Verder is het van belang dat het regenwater gecontroleerd wordt weg geleid, omdat regenwater ook tot erosie kan leiden. Dit stelt ook eisen aan de opzet van nieuwe stedenbouwkundige verkavelingen. Uitgangspunten zijn om zoveel mogelijk gebruik te maken van de natuurlijke afwatering (gully) of afvoerkanalen en te voorkomen dat wegen gaan fungeren als afvoerkanaal. Een ander aandachtspunt is het verhogen van de grondwaterstand. Door veelvuldig oppompen van grondwater is dit verlaagd, met schade (voor de natuur) tot gevolg. De grondwaterstand kan hersteld worden door te werken met infiltratiebekkens, waar water heen geleid wordt, of door dammen in gullys te plaatsen.

Verder is het gewenst het principe Build with nature te introduceren. Dit houdt in dat voorafgaand aan het maken van een bouwplan wordt geïnventariseerd of er op een terrein waardevolle natuurlijke of landschappelijke waarden zijn. Hiermee kan dan bij de ontwikkeling en de uitvoering van het bouwplan rekening worden gehouden. Niet alleen blijven hierdoor aanwezige waarden behouden, ook wordt erosie voorkomen.

Zuinig ruimtegebruik en behouden van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten zijn ook belangrijke opgaven voor het ruimtelijk beleid. De afgelopen jaren zijn op basis van het ROP wijzigingsplannen voor Joremi en Uitbreiding Terminal vastgesteld. Deze (grootschalige) ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet gerealiseerd. De verwachting is dat dit ook niet meer in de vorm van de oorspronkelijke plannen gaat gebeuren. Daarom wordt voorgesteld de mogelijkheid voor de uitbreiding van de terminal in het ROP te schrappen. Op een gedeelte van de locatie Joremi is wel een toeristische ontwikkeling denkbaar, mits

voldaan wordt aan het eerdergenoemde beleid. Dat betekent dat sprake moet zijn van een hoogwaardige ontwikkeling en dat onderzoek nodig is naar de ruimtelijke en economische effecten. Voor het overige gedeelte van het terrein kan mogelijk gebruik worden gemaakt van een in het ROP op te nemen wijzigingsbevoegdheid.

Het ruimtelijk beleid is met het oog op het behoud van landschap en natuur erop gericht nieuwe bebouwing in eerste instantie zoveel mogelijk te laten plaatsvinden in het bestaande bebouwde gebied. Dit kan door lege plekken in de bebouwing in te vullen of door op daarvoor geschikte plaatsen hoger of intensiever te bouwen. Het grondbeleid biedt de mogelijkheid om niet ingevulde kavels met onverdeelde boedels of eigenaren onbekend terug te halen. Ook niet benutte erfpachten kunnen worden ingetrokken. Door hier actief mee aan de slag te gaan kunnen deze locaties, vaak goed aangesloten op infrastructuur, ingezet worden voor bijvoorbeeld woningbouw, en kan onbebouwd gebied behouden blijven.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

Belangrijke kernkwaliteiten van Sint Eustatius zijn cultuurhistorie en archeologie. Met name het historisch centrum en Lower town spelen hierin een belangrijke rol. Dit zijn plekken waar de eigen cultuur en archeologie van het eiland volop kunnen worden beleefd. De opgave is om deze locaties te beschermen en de mogelijkheid te bieden zich te versterken.

Door de realisatie van het COS en de nieuwe Gwendoline van Puttenschool vertrekken diverse functies uit het centrumgebied, onder andere uit Fort Oranje. Deze functies geven het centrum nu mede de gewenste levendigheid en zorgen ervoor dat de (monumentale) panden die door de overheid worden gebruikt in goede condities blijven. Het zoeken van een nieuwe invulling van de leegstaande (monumentale) gebouwen en het invullen van gaten in het historisch centrum is een opgave voor de komende tijd. Aandachtspunt daarbij is om de eigenheid van het eiland en de kwaliteiten van het centrum te behouden.

4.8 Duurzaamheid

Aan de oostzijde van het eiland ligt een solarpark van 80.000 m². Dit park is nu voor circa 2/3 ingevuld met zonnepanelen. Daarmee wordt al een aanzienlijk deel van de energie uit hernieuwbare bronnen opgewerkt. Het overgrote deel wordt opgewerkt door de powerplant van Stuco, bij de haven. De ambitie is het aandeel energie uit hernieuwbare bronnen te vergroten tot 80%. De overige 20% blijft door de bestaande powerplant opgewerkt worden om in de resterende behoefte te voorzien en om een eventuele transitie naar nieuwe vormen van energie (geothermie of waterstof) mogelijk te maken. Daarmee is de energievoorziening continu gewaarborgd.

Om deze ambitie waar te maken wordt het bestaande zonnepark de komende tijd verder ingevuld. Op termijn is er behoefte aan 7 megawatt extra zonnepanelen. Hiervoor is nog een extra oppervlakte nodig van circa 80.000 m², al dan niet verdeeld over meerdere locaties. Het huidige zonnepark heeft een multifunctioneel gebruik. De panelen staan op circa 2 meter hoogte, zodat onder de panelen ruimte voor landbouw is. De panelen zelf worden gebruikt om water op te vangen voor bijvoorbeeld de agrarische activiteiten. Ook bij nieuwe locaties zal gezocht worden naar een integrale inpassing en een meervoudig grondgebruik.

Verder wordt gezocht naar andere manieren om hernieuwbare energie op te wekken. Een oplossing is de bouw van enkele windmolens (in totaal circa 5). De locaties Botanical Garden en Jenkins Bay zijn hiervoor mogelijk geschikt. Nadere onderzoeken zullen dit moeten aantonen. De locatie nabij Botanical Garden was overigens reeds opgenomen in het SDP.

Sint Eustatius zet in op duurzaam waste management. De komende jaren wordt geïnvesteerd in de faciliteiten bij de Weg naar Zeelandia. Naast een nieuwe incinerator komt er een personeelsgebouw. Verder zullen loodsen geplaatst worden om afval dat geschikt is om te recyclen, in op te slaan. Een ander thema is

wastewater management. Op dit moment wordt gewerkt met beerputten met het gevolg dat water met teveel nutriënten in het grondwater doorsijpelt. Deze beerputten zullen nieuwe filters krijgen. Voor grotere objecten of complexen zal gebruik gemaakt worden van een septic tank. Het vuile water wordt afgepompt, en op een centraal punt (bij de Waste facility) gezuiverd. De wens is verder om op het eiland een riolering aan te leggen.

5. Herziening SDP

5.1 Algemeen

Op basis van de vorige hoofdstukken kan worden aangegeven op welke punten het gewenst is het SDP te herzien. Dit gebeurt in de vorm van een schema met drie kolommen. In de eerste kolom staat een beleidsterrein c.q. onderwerp aangegeven. De tweede kolom bevat het beleid van het SDP. Het nieuwe te voeren beleid zoals dat voortvloeit uit dit document is opgenomen in kolom 3.

5.2 Ruimtelijke visie

Het schema benoemt een aantal concrete wijzigingen van het SDP. Voorafgaande hieraan kan een aantal strategische doelen uit het SDP worden weergegeven die nog steeds actueel zijn voor de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van Sint Eustatius. Dit betreft:

- een hoger welvaarniveau in een leefbare omgeving;
- authenticiteit en identiteit als uitgangspunt;
- bestaande kwaliteiten als uitgangspunt;
- toeristische ontwikkeling van Lower Town;
- het beschermen van natuur door het concentreren van woongebieden;
- ruimte voor landbouw en veeteelt.

Deze strategische doelen kunnen zich in het licht van de huidige ontwikkelingen en het huidige beleid vertalen in de volgende ruimtelijke visie:

Een duurzame ontwikkeling van Sint Eustatius

- *op basis van de aanwezige kwaliteiten: natuur, cultuur, landschap en archeologie*
- *die kansen, welvaart en welzijn biedt aan de lokale gemeenschap.*

Deze ruimtelijke visie houdt in ieder geval in het:

- faciliteren van de bevolkingsgroei;
- bieden van ruimte voor woningbouw voor diverse doelgroepen
- verbeteren van het woon- en leefklimaat;
- bevorderen van het toerisme (hoogwaardig);
- stimuleren en activeren duurzame ontwikkeling van de economische sectoren agrarisch, kennis en logistiek en mkb;
- faciliteren van de sectoren olieterminal en overheid;
- behoud van de kernkwaliteiten.

5.3 Aanpassingen SDP

| Onderwerp | Beleid SDP (2010) | Beleid SDP2022 / doorvertaling naar het ROP 2022 |
|--------------------|--|---|
| Woningbouw | 800 woningen in de periode 2010 – 2030 waarvan 240 sociale woningen. Uitgangspunt is een bevolkingsgroei naar 5.500 inwoners | <p>Uitgegaan wordt van een bevolkingsgroei met minimaal 400 inwoners tot 2032.</p> <p>Er zijn dan de komende 10 jaar minimaal 260 nieuwe woningen nodig. Deze kunnen worden gebouwd binnen de bestaande woonbestemmingen, al dan niet op basis van kleine correcties van de bestemmingsgrens. Aanvullend moet het ROP het mogelijk maken om in gebieden grenzend aan de woonbestemmingen woningen te bouwen in verkavelingen mits daarvoor een verkavelingsplan is vastgesteld. Verder moet het ROP de ruimte bieden om plaatselijk intensiever te bouwen, bijvoorbeeld door kleinere kavels of een grotere bouwhoogte (voor appartementengebouwen) toe te staan.</p> <p>In nieuwe woongebieden moet specifiek ruimte geboden worden aan bouwen voor doelgroepen (ouderen, jongeren, levensloopbestendig, toegankelijk). 10% van de woningen moet hiervoor geschikt zijn.</p> <p>In het ROP 2022 worden met het oog op een goede woon- en leefklimaat regels worden gesteld aan niet-woonfuncties in woonwijken en aan de aanwezigheid van een goede infrastructuur</p> |
| Verblijfsrecreatie | <p>Doelstelling 75 tot 300 kamers</p> <p>200 kamers in Lower Town en 100 kamers in de woongebieden, Zeelandia Bay en langs de weg naar Whitewall</p> <p>Ontwikkeling Lower Town Concentratie commerciële faciliteiten</p> <p>Herontwikkeling historische gebouwen/ centrum</p> | <p>Er wordt niet ingezet op aantallen, maar op kwaliteit. Uitgangspunt daarbij is kwalitatief toerisme met een unieke cultuur en natuurervaring, dat een bijdrage biedt aan de verhoging van het welzijn op het eiland. Massatoerisme is niet gewenst.</p> <p>Voor nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen moeten criteria worden opgesteld waaraan deze met het oog op de hoogwaardigheid moeten voldoen. Deze worden in het ROP 2022 als toetsingskader opgenomen.</p> <p>Toerisme kan een impuls geven aan de historische binnenstad. De ontwikkeling van Lower Town / Centrum neemt hierin een</p> |

| | | |
|-----------------|---|--|
| | | <p>belangrijke positie in. Ook voor het zakelijk toerisme.</p> <p>Aan de oostkust is een tweede toeristisch cluster ontstaan. Het ROP faciliteert deze clusters door bijvoorbeeld het kunnen toevoegen van extra functies.</p> <p>Elders op het eiland is ruimte voor kleinschalige verblijfsrecreatieve ontwikkelingen, bijvoorbeeld binnen woongebieden. Nieuwe grotere verblijfsrecreatieve ontwikkelingen zijn pas mogelijk als uit onderzoek blijkt dat er geen significante negatieve effecten te verwachten zijn. Dit is ook een voorwaarde voor een eventuele ontwikkeling van een deel van de locatie JoReMi.</p> <p>In het algemeen is het uitvoeren van een carrying capacity study gewenst.</p> |
| Werkgelegenheid | <p>Investeren in toerisme, de komst van pensionado's, de medische school en agrarische activiteiten</p> <p>Een groei van 1.000 naar 1.625 banen</p> <p>Medische school wil campus aan Korthalsweg</p> | <p>Ingezet wordt op een duurzame ontwikkeling van de sectoren toerisme, agrarisch, kennis (natuur, duurzaamheid, energie). Het ROP dient deze ruimtelijk te faciliteren. Qua werkgelegenheid wordt ingezet op een kwalitatieve ambitie. Werkgelegenheid moet bijdragen aan verhoging van het welzijn op het eiland.</p> <p>De overheid is als werkgever en door de investeringen die worden gedaan ook belangrijk voor een robuuste economie. Ook het midden- en kleinbedrijf is als ruggengraat van de economie waardevol.</p> <p>Het ROP moet ruimte bieden aan bedrijfsmatige activiteiten in woongebieden. Overlast van bedrijven moet hierbij voorkomen worden. Het ROP moet verder ruimte bieden voor bedrijventerrein en werkruimten voor kleine bedrijven (bedrijfsverzamelgebouwen)</p> |
| | Oil Terminal als belangrijke drager van de economie | Overheid faciliteert bestaande activiteiten. Van uitbreiding van de terminal wordt niet meer uitgegaan. De wijzigingsmogelijkheden worden uit het ROP gehaald. |
| Landbouw | 8 tot 15 hectare. Ten noorden van de luchthaven is 8 tot 10 hectare grond gereserveerd voor tuinbouw. In woongebieden is tuinbouw ook mogelijk | Inzetten op een duurzame versterking van de landbouwsector waarbij tegelijkertijd het levensonderhoud van de bevolking verbetert. Niet een minimaal te reserveren oppervlakte staat centraal, maar duurzame, innovatieve |



| | | |
|----------------|---|---|
| | <p>Aandacht om erosie en pesticide in oceaan te voorkomen</p> <p>Visserij blijft op laag niveau</p> | <p>landbouw en voedselveiligheid. Professionaliteit, innovatie en schaalvergroting zijn kenmerken. Hiervoor moet in het ROP ruimte worden geboden, afgestemd op andere ruimteclaims.</p> <p>Mogelijke locaties voor agrarische ontwikkelingen zijn:</p> <p>a. Zeelandia</p> <p>b. Concordia (Made in Statia, Communal garden)</p> <p>Aandachtspunt blijft het voorkomen van erosie, bijvoorbeeld door 50 tot 100 meter van de kustlijn te beplanten met bijv. zeedruiven en kaalslag op hellingen vermijden. In het ROP wordt een regeling opgenomen waardoor een buffer van 20 meter tot de rand van de klif wordt beschermd.</p> <p>Visserij krijgt mogelijkheden voor professionalisering, onder andere door de bouw van een boatyard, kantoren en verkooppriimte. Deze mogelijkheid wordt in het opgenomen.</p> |
| | | |
| Veeteelt | <p>Ten noordoosten van de luchthaven. Noordoostelijk van de Quill ruimte voor beperkte commerciële veeteelt</p> <p>Beperken van loslopend vee vanwege erosie en vernietiging oude muren</p> | <p>Voor de voedselveiligheid en – zekerheid zijn jaarlijks circa 2.000 geiten nodig. Het is niet gewenst deze los te laten lopen. Daarom is een oppervlakte van ca. 40 hectare aan weidegronden nodig. Dit moet in het ROP mogelijk zijn. Locaties zijn onder andere English Quarter en Whitewall. Ook hier geldt de aandacht voor voorkomen van erosie.</p> |
| | | |
| Energie | <p>Aan de oostzijde van het eiland ruimte voor windenergie</p> | <p>De ambitie is 80% hernieuwbare energie. Het ROP moet deze ambitie faciliteren.</p> <p>Aan de oostzijde van het eiland is nu een solarpark. Er is behoefte aan een extra ruimte voor zonnevelden, al dan niet gecombineerd met andere functies.</p> <p>Behalve aan de oostzijde wordt ook aan de westzijde gekeken naar locaties voor windenergie. Ook andere innovatieve hernieuwbare energievormen moeten mogelijk zijn. Het ROP moet dit faciliteren.</p> |
| | | |
| Infrastructuur | <p>Investerings in de infrastructuur zijn noodzakelijk voor</p> | <p>Beleid is ongewijzigd</p> |




| | | |
|--------------------|---|---|
| | economische-, toeristische- en bevolkingsgroei | Een extra verbinding vanuit de haven naar Whitewall is een wens, indien de vrachtwagen niet wordt verplaatst. |
| (lucht)haven | Verplaatsing van de haven is geen optie | <p>Verplaatsing van de haven biedt mogelijkheden om vracht en toerisme te scheiden. Dit geeft impulsen voor toerisme. Het ROP moet een mogelijke verplaatsing mogelijk maken.</p> <p>De strategische ligging van Statia biedt de mogelijkheid om rondom de (nieuwe) haven een transport hub te ontwikkelen. Het gebied tussen luchthaven en haven, dat voorheen als uitbreiding van de terminal was gereserveerd, kan hiervoor ingezet worden.</p> <p>Het ROP moet ruimte bieden voor een mogelijke uitbreiding van het luchthaventerrein voor het parkeren of tanken van vliegtuigen. Daarbij moet rekening worden gehouden met de hoogtebeperkingen. Verder moet het ROP ruimte bieden voor verbreding van activiteiten bij de luchthaven, zoals bijvoorbeeld een vliegschool, en ruimte voor een logistieke hub (zoals free zones, opslag e.d.).</p> |
| Natuur en ecologie | <p>Bescherming van de natuur.</p> <p>Corridors tussen natuurgebieden</p> <p>Tegengaan erosie.</p> <p>Tegengaan gif in oceaan</p> <p>Uitroeien Corallita</p> | <p>Conserverend beleid wordt voortgezet.</p> <p>Extra aandacht voor voorkomen erosie bij nieuwbouwontwikkelingen, met name op hellingen. Hiervoor dient bestaande beplanting zoveel mogelijk behouden te worden, dient gebruik gemaakt te worden van bestaande waterafvoeren en dienen wegen zo ontworpen te worden dat deze niet gaan fungeren als afvoer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij de klif zoals bijvoorbeeld woningbouw dient een bufferzone van 20 meter aangehouden te worden. In het ROP worden hiervoor regels opgenomen.</p> <p>Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met aanwezige waarden (build with nature).</p> |
| Erfgoed | <p>Relevant voor Statia's identiteit en biedt kansen voor toerisme.</p> <p>Bescherming archeologie met onderzoeksplicht</p> | <p>Conserverend beleid wordt voortgezet.</p> <p>Meer nadruk wordt gelegd op herbestemming monumenten (behoud door ontwikkeling).</p> |




| | | |
|------------------------|---|--|
| | | Kennis over erfgoed (archeologie) kan economische drager zijn (erfgoed als verdienmodel) |
| Zorg, welzijn en sport | | <p>Er is een concrete wens voor nieuwe voorzieningen. Deze dragen bij aan de vergroting van het welzijn. Dit zijn onder andere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cottage ball park • Cricket • Race track • Theater • Wandelpaden <p>Het ROP moet hiervoor ruimte bieden.</p> |
| Voorzieningen | - | <p>Ontwikkeling van Korthalsweg hoek als nieuw voorzieningencluster.</p> <p>Het huidige centrumgebied verlevendigen met nieuwe functies.</p> <p>Verder dient gekeken naar een plek voor een nieuwe begraafplaats, omdat de bestaande begraafplaatsen vol zijn.</p> |
| | | |



5.4 Gebiedsbeleid



De beleidsevaluatie heeft ook gevolgen voor het gebiedsbeleid. In onderstaande tabel zijn het geldende beleid en het nieuwe beleid beschreven. Daarbij is een relatie gelegd met het ROP2022.

| Gebied | Beleid SDP | Beleid SDP2022 |
|---|--|--|
| <p>Mixed use – town centre</p>  | <p>Het centrum is een beschermd dorpsgezicht. De stedenbouwkundige, cultuurhistorische en archeologische waarden en kwaliteiten dienen in stand te blijven en te worden hersteld.</p> <p>Om de attractiviteit van het centrum voor bezoekers te vergroten, is het gewenst dat toeristisch voorzieningen als restaurants en winkels zich concentreren langs de Fort Oranjestraat (Mainstreet). Belangrijke historische relictten restaureren en een publieke functie geven.</p> | <p>Beleid is ongewijzigd</p> <p>De nadruk blijft op het toerisme en de versterking van het centrum te liggen. Het centrumgebied biedt ook ruimte voor woningbouw, bijvoorbeeld door het bouwen van woningen op lege locaties. Het ROP moet versterking van het centrum mogelijk maken.</p> |
| <p>Mixed use residential area</p>  | <p>De woningbouw dient in eerste instantie in dit gebied plaats te vinden.</p> <p>Binnen het gebied kunnen social houses (Housing Foundation), middelclass houses en duurdere woningen worden gebouwd.</p> <p>Grondgebonden woningen op kavels.</p> <p>Behoud van karakter met een patchwork van bebouwd en onbebouwd</p> <p>De dichtheid van de bebouwing kan variëren afhankelijk van het woningtype. De woningbouw dichtheid neemt af in oostelijke richting.</p> <p>Het gebied is tevens bestemd voor groene en open ruimten en kleinschalige tuinbouw.</p> <p>Binnen het gebied zijn ook kleinschalige bedrijven en</p> | <p>Continuïteit van beleid</p> <p>Het ROP moet wel meer ruimte voor nieuwe woonvormen en bouw mogelijkheden bevatten, onder andere door verdichting (kleinere kavels) en vergroting van de bouwhoogte. Verdichting kan er voor zorgen dat lokalen makkelijker een (kleinere) kavel kunnen kopen of in erfpacht toegewezen kunnen krijgen.</p> <p>Het ROP moet ruimte bieden voor economische ontwikkelingen aan en bij huis</p> <p>Een nadere definiëring van toegestane economische activiteiten en toegestane vormen van agrarische activiteiten is noodzakelijk. Hinder in de woonomgeving moet worden voorkomen.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>verblijfsrecreatieve voorzieningen (bv bed and breakfast en kleine hotels) toegestaan.</p> <p>Centrale publieke ontmoetingsplekken</p> | |
| <p>Mixed use – zeezijde weg naar Whitewall en Zeelandia</p>   | <p>In dit gebied mogen woningen en kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen worden gebouwd in een groene open setting zodat de zee vanaf de weg is te zien. De bebouwingsdichtheid, het bebouwingspercentage en de hoogte van de bebouwing zijn beperkt.</p> <p>Bij Zeelandia mag worden gebouwd op basis van bestaande gronduitgiften. Op de locatie van het voormalige hotel mag een nieuw (eco)hotel worden gebouwd. Voorwaarde is wel dat de zeeschildpaddenstranden van Zeelandia Bay en Kay Bay niet worden geschaad.</p> | <p>Beleid kan worden voortgezet</p> <p>Het ROP moet in dit gebied de mogelijkheid bieden voor kleinere kavels. Dit kan indien deze kavels deel uitmaken van een vastgesteld verkavelingsplan en aangesloten wordt op een woonbestemming of op een ander verkavelingsplan.</p> <p>In een verkavelingsplan worden voorwaarden opgenomen, onder andere over zichtlijnen naar zee, de beschermingszone van de klif, voldoende infrastructuur, rekening houden met bestaande kwaliteiten etc..</p> |
| <p>Mixed use – Quillzijde weg naar White Wall</p>  | <p>Het betreft hier een groen gebied met een lage intensiteit aan bebouwing (woningen, kantoren, kleine bedrijven en hotels). Het gebied is belangrijk voor het groene beeld van Statia. Bebouwing is alleen toegestaan indien dit groene beeld niet wordt aangetast.</p> | <p>Continuering van beleid</p> <p>Voor een deel van dit gebied is een wijzigingsplan vastgesteld (Joremi). In plaats van dit wijzigingsplan, maakt het ROP voor een deel van dit terrein een nieuwe verblijfsrecreatieve ontwikkeling mogelijk, die voldoet aan het nieuwe beleid (ruimtelijk en economisch inpasbaar, hoogwaardig karakter).</p> <p>Het ROP moet ook in dit gebied kleinere kavels mogelijk maken, mits deze deel uitmaken van een verkavelingsplan en grenzen aan een woonbestemming of een ander verkavelingsplan.</p> |
| | | |

| | | |
|--|---|---|
| <p>Mixed use – ten noordoosten van the Quill</p>  | <p>Dit gebied vervult een sleutelrol in het groene beeld van Statia. In dit gebied overheerst het groen en zijn tuinbouw, veeteelt en een lage intensiteit van bebouwing toegestaan (verblijfsrecreatie, boerderij en woningen) toegestaan. Het volume van de gebouwen is beperkt en er worden strikte eisen gesteld aan het uiterlijk. De gebouwen moeten passen in het historische decor van het gebied.</p> <p>Bestaande ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld langs de weg naar de botanische tuin worden gerespecteerd.</p> | <p>In dit gebied is door de ontwikkeling van Knippenga en Golden Rock een nieuw toeristisch cluster ontstaan. Naast het beheer van de groene kwaliteiten ligt de nadruk in dit gebied op de verdere duurzame ontwikkeling van dit cluster.</p> <p>Dit kan de komende jaren versterkt worden, bijvoorbeeld door extra functies toe te voegen. Het ROP moet hiervoor de mogelijkheden bieden.</p> |
| <p>Green/nature – protected nature</p>  | <p>The Quill, Boven en Signall Hill zijn wettelijk beschermde natuurgebieden. Ontwikkelingen zijn hier niet mogelijk. Inzetten op natuurontwikkeling Dit geldt ook in de andere groene gebieden zonder aanduiding.</p> | <p>Beleid is ongewijzigd</p> |
| <p>Marine Park en Marine Park reserves</p> | <p>Hier zijn geen ontwikkelingen mogelijk. De gebieden zijn wettelijk beschermd.</p> | <p>Beleid is ongewijzigd.</p> <p>Een deel van het gebied Marine Park wordt ook gebruikt voor havenactiviteiten (ankeren, overslag). Deze functies moeten mogelijk blijven voor het (economisch) functioneren van het eiland. In het ROP moet dit worden verduidelijkt.</p> |
| <p>Lower Town</p>  | <p>Dit gebied is aangewezen als verblijfsrecreatief gebied. Binnen het gebied zijn hotels, winkels en toeristische voorzieningen toegestaan. Verdere ontwikkeling als centrum voor verblijfsrecreatie</p> | <p>Beleid is ongewijzigd</p> <p>Vergroten van verblijfskwaliteit, bijvoorbeeld door het uitbreiden van de “boardwalk”.</p> <p>Realiseren extra ontsluiting richting Whitewall, als de vrachthaven niet verplaatst wordt.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>Herstel / herbouw voormalige handelshuizen</p> <p>Nieuwe bebouwing moet passen in de historische setting. Met het oog hierop hebben de gebouwen een beperkte omvang en worden er eisen gesteld aan de verschijningsvorm.</p> <p>Kleinschalige hotels</p> <p>Strand moet publiek toegankelijk blijven</p> | |
| <p>Haven</p>  | <p>Dit gebied is bestemd voor de haven, haven gerelateerde voorzieningen, waterfabriek en energiebedrijf. Een vismarkt is toegestaan.</p> <p>Haven heeft voldoende capaciteit voor de economische groei. Ontwikkeling door de bouw van een jachtpier en uitbreiding van de golfbreker</p> | <p>Geen wijziging van beleid.</p> <p>Mogelijkheid tot verplaatsing vrachthaven naar de andere zijde van de baai behouden</p> <p>In de baai het gebruik voor haven- en overslagactiviteiten mogelijk maken.</p> <p>Bestaande haven verder ontwikkelen voor toerisme.</p> |
| <p>Airport</p>  | <p>Het gebied biedt ruimte aan de luchthaven en de luchthavengebouwen.</p> <p>Het gebied heeft betrekking op de bestaande luchthaven. Uitbreiding van de airstrip is op korte termijn niet nodig. Op de kaart is wel een aanduiding voor verlenging van de airstrip opgenomen.</p> | <p>Verbreding van de functie van de luchthaven, bijvoorbeeld tanken en parkeren vliegtuigen en een vlieschool, moet mogelijk zijn.</p> <p>De beoogde uitbreidingslocatie van de terminal is een strategische locatie, die ingezet kan worden voor uitbreiding van het vliegveld en versterking van de logistieke hub. Tevens kunnen hier andere ruimtelijke opgaven opgelost worden, onder andere woningbouw. De invulling moet passend zijn binnen de hoogtebeperkingen van de luchthaven. Verder moet rekening gehouden worden met aanwezige waarden en kwaliteiten.</p> <p>Ruimte voor innovatieve agrarische activiteiten in de gebieden ten noorden en zuiden van de startbaan. Mogelijk zijn deze gronden in de toekomst deels nodig voor uitbreiding van de luchthaven.</p> <p>Omdat in dit gebied diverse ruimteclaims spelen, is het gewenst om hiervoor een gebiedsvisie te ontwikkelen. Daarin kan onderzocht worden welke functies waar kunnen komen.</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>Bedrijventerrein Nustar</p>  | <p>Het gebied beslaat het gebied van Nustar. Een eventuele uitbreiding wordt niet toegestaan op de heuvels vanwege de landschappelijke kwaliteiten en mag geen afbreuk doen aan de woongebieden.</p> | <p>NuStar is overgenomen door GTI (Global Terminal Investments). Uitgangspunt is het faciliteren van de bestaande terminal. Met eventuele uitbreidingen wordt geen rekening meer gehouden. De reserveringen voor mogelijke uitbreidingen in het ROP vervallen.</p> |
| <p>Bedrijventerrein algemeen</p>  | <p>Het bedrijventerrein biedt ruimte aan bedrijven die niet in de woongebieden of in het centrum passen. Het bedrijventerrein biedt tevens ruimte aan een afvalscheider en een gevangenis.</p> | <p>In het gebied is de wasteplant gerealiseerd. Deze zal de komende jaren uitgebreid worden. De gevangenis wordt niet gerealiseerd. Deze reservering kan vervallen.</p> <p>Voor dit gebied gelden diverse ruimteclaims. Naast uitbreiding van het bedrijventerrein en de wasteplant, is dit ook geschikt voor duurzame energieopwekking en, met name aan de zuid- en oostkant, landbouw. Een gebiedsvisie kan inzicht geven in de ruimtelijke invullingsmogelijkheden.</p> <p>In plaats van het aanbieden van terreinen als huurgronden, gronden in erfpacht uitgeven zodat bebouwing mogelijk is.</p> |

6. Proces

De beleidsherziening van het ROP is gemaakt na overleg met een groot aantal stakeholders. Daarvoor heeft in november 2021 een consultatieronde plaatsgevonden. De stakeholders waarmee gesproken zijn vermeld in bijlage 1. Een concept van de beleidsherziening is in maart 2022 met de fracties van de eilandsraad besproken.

7. Uitvoering

Het beleid zoals in deze herziening is beschreven wordt vertaald in een herziening van het ruimtelijk ontwikkelingsplan (ROP). Het ROP is echter een faciliterend en kaderstellend document. Er zijn nadere acties nodig om het beleid en de bestemmingen uit het herziene ROP daadwerkelijk te realiseren. Deze acties zijn opgenomen in een door het openbaar lichaam Sint Eustatius opgenomen inventarisatie van programma's van de diverse beleidsdomeinen. Op basis hiervoor wordt een uitvoeringsagenda voor de komende jaren opgesteld. De uitvoering van het SDP en de herziening van het ROP vindt in dit kader plaats.

bijlage 1 – Stakeholders geconsulteerd in november 2021

Directie ENI

domeinen

Economie

Monumenten

Natuur

Landbouw

Afvalzorg

Infra

Domein

Projecten

Sociaal Domein

Statia Housing Foundation

Toeristenbureau Sint Eustatius

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)

Historic Foundation

Kamer van Koophandel

CSNI

STENAPA

RCN

SEF (Sint Eustatius Foundation)

Diverse ondernemers

Ruimtelijk ontwikkelingsplan Sint Eustatius 2022

voorontwerp
1 juni 2022

Inhoudsopgave

| | | |
|----------------------|--|-----------|
| Toelichting | | 4 |
| Hoofdstuk 1 | Inleiding | 5 |
| 1.1 | Waarom deze herziening? | 5 |
| 1.2 | Opzet herziening | 5 |
| Hoofdstuk 2 | Aanpassingen ROP | 6 |
| 2.1 | Inleiding | 6 |
| 2.2 | Uitwerkings- en wijzigingsplannen | 6 |
| 2.3 | Aanpassingen plankaart | 7 |
| 2.4 | Aanpassingen voorschriften | 7 |
| Hoofdstuk 3 | Proces | 10 |
| 3.1 | Consultatieronde | 10 |
| Bijlagen | | 11 |
| Bijlage 1 | herziening SDP | 12 |
| Voorschriften | | 14 |
| Hoofdstuk 1 | Inleidende voorschriften | 14 |
| Artikel 1 | Begrippen | 14 |
| Artikel 2 | Wijze van meten | 18 |
| Hoofdstuk 2 | Bestemmingsvoorschriften | 19 |
| Artikel 3 | Bedrijf | 19 |
| Artikel 4 | Bedrijf - Afvalverwerking | 22 |
| Artikel 5 | Bedrijf - Haven | 23 |
| Artikel 6 | Bedrijf - Olie | 24 |
| Artikel 7 | Bedrijventerrein | 25 |
| Artikel 8 | Centrum | 27 |
| Artikel 9 | Gemengd - Bedrijven / Agrarisch / Energieopwekking | 29 |
| Artikel 10 | Gemengd - Lower Town | 30 |
| Artikel 11 | Maatschappelijk | 33 |
| Artikel 12 | Natuur | 35 |
| Artikel 13 | Natuur - Beschermd Gebied | 37 |
| Artikel 14 | Natuur - Gemengd 1 | 39 |
| Artikel 15 | Natuur - Gemengd 2 | 42 |
| Artikel 16 | Natuur - Gemengd 3 | 45 |
| Artikel 17 | Natuur - Gemengd 4 | 47 |
| Artikel 18 | Natuur - Nationaal Park | 50 |

| | | |
|--------------------|--|-----------|
| Artikel 19 | Verblijfsrecreatie | 51 |
| Artikel 20 | Verkeer | 53 |
| Artikel 21 | Verkeer - Luchthaven | 54 |
| Artikel 22 | Water - Nationaal Marinepark | 56 |
| Artikel 23 | Wonen | 58 |
| Artikel 24 | Woongebied - 1 | 59 |
| Artikel 25 | Woongebied - 2 | 61 |
| Artikel 26 | Woongebied - 3 | 63 |
| Artikel 27 | Woongebied - Uit te werken | 64 |
| Artikel 28 | Waarde - Archeologie | 66 |
| Artikel 29 | Waarde - Beschermd Stadsgezicht | 67 |
| Artikel 30 | Waterberging | 68 |
| Hoofdstuk 3 | Algemene voorschriften | 69 |
| Artikel 31 | Antidubbeltelbepaling | 69 |
| Artikel 32 | Algemene bestemmingsomschrijving | 70 |
| Artikel 33 | Algemene bouwvoorschriften | 71 |
| Artikel 34 | Algemene vrijstellingsvoorschriften | 74 |
| Artikel 35 | Algemeen gebruikvoorschriften | 75 |
| Artikel 36 | Algemene wijzigingsvoorschriften | 76 |
| Artikel 37 | Algemeen aanlegvergunningvoorschrift | 78 |
| Artikel 38 | Sloopregeling | 79 |
| Hoofdstuk 4 | Overgangs- en slotvoorschriften | 80 |
| Artikel 39 | Overgangsrecht | 80 |
| Artikel 40 | Afstemming Bouwverordening | 81 |
| Artikel 41 | Slot voorschrift | 82 |
| Bijlagen | | 83 |
| Bijlage 1 | Lijst van beschermingswaardige panden | 84 |

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Waarom deze herziening?

In 2011 heeft de Eilandsraad van Sint Eustatius het Ruimtelijk ontwikkelingsplan (ROP) Sint Eustatius vastgesteld. De beleidsmatige basis voor dit ROP is vastgelegd in het Strategic Development Plan (SDP). Het ROP is sinds de vaststelling de basis geweest voor het ruimtelijk beleid op het eiland en de bouwvergunningverlening.

De juridische grondslag voor het ROP ligt in de Wet grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning BES. Artikel 7 van deze wet schrijft voor dat de eilandsraad een of meerdere ontwikkelingsplannen vaststelt, waarin de op langere termijn na te streven ontwikkeling wordt aangegeven. Artikel 8 geeft aan dat steeds als de omstandigheden dat vereisen, maar tenminste eenmaal in de 5 jaren, het ontwikkelingsplan herzien moet worden. De Verordening ruimtelijke ontwikkelingsplanning openbaar lichaam Sint Eustatius 2020 geeft nadere uitwerking aan de Wet.

Het huidige ROP is ruim 10 jaar geleden vastgesteld. Op basis van de wet is herziening dus nodig. Verder zijn de uitgangspunten waarop het SDP is gebaseerd op een aantal onderdelen gewijzigd. Er is dus ook sprake van omstandigheden en nieuw beleid die vragen om een herziening. Er zijn dus meerdere redenen voor het herzien van het ROP.

1.2 Opzet herziening

Een ontwikkelingsplan bestaat volgens artikel 7.2 van de wet uit 4 onderdelen:

- een samenvattend programma in hoofdlijnen, daaronder begrepen een toelichting van de doelstellingen, beleidsaspecten en richtlijnen waarop het ontwikkelingsplan steunt;
- een of meer kaarten (tekeningen) waarop de ontwikkeling wordt uitgebeeld, of welke de doeleinden, beleidsaspecten of richtlijnen van het ontwikkelingsplan toont
- bestemmingsvoorschriften als bedoeld in artikel 9;
- een toelichting, tevens inhoudend een verslag van het aan het plan ten grondslag liggende onderzoek.

Dit document is de toelichting. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven op welke onderdelen het ROP wordt aangepast. Hoofdstuk 3 gaat in op het doorlopen proces. Hierin wordt ook verslag gedaan van de gehouden inspraak.

Hoofdstuk 2 Aanpassingen ROP

2.1 Inleiding

Ter voorbereiding op de herziening van het ROP is het beleid zoals opgenomen in het Strategic Development Plan (SDP) 2010 geevalueerd en geactualiseerd. Dit is de basis voor het ROP2022. Met deze beleidsevaluatie wordt tevens voorzien in het verslag zoals bedoeld in artikel 7 lid 2 sub d van de Wet grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning BES.

De ruimtelijke visie, zoals opgenomen in de herziening van het SDP, luidt:

Een duurzame ontwikkeling van Sint Eustatius

- op basis van de aanwezige kwaliteiten: natuur, cultuur, landschap en archeologie
- die kansen, welvaart en welzijn biedt aan de lokale gemeenschap.

Dit betekent in ieder geval het:

- faciliteren van de bevolkingsgroei;
- bieden van ruimte voor woningbouw voor diverse doelgroepen
- verbeteren van het woon- en leefklimaat;
- bevorderen van het toerisme (hoogwaardig);
- stimuleren en activeren duurzame ontwikkeling van de economische sectoren agrarisch, kennis en logistiek en mkb;
- faciliteren van de sectoren olieterminal en overheid;
- behoud van de kernkwaliteiten.

De integrale visie is als bijlage opgenomen bij deze toelichting. De actualisering leidt tot aanpassingen in het ROP2022. Deze worden in dit hoofdstuk besproken.

2.2 Uitwerkings- en wijzigingsplannen

In het ROP zijn de uitwerkings- en wijzigingsplannen verwerkt die de in de looptijd van het ROP zijn vastgesteld. De wijzigingsplannen Guyeau estate (nu Golden Rock Resort en Knippenga) zijn integraal opgenomen. Hiervoor is de bestemming Verblijfsrecreatie opgenomen. Verder zijn de uitwerkingsplannen voor de maatschappelijke functies (COS / Gwendoline van Puttenschool en het Out of School gebouw) met een passende bestemming opgenomen.

De afgelopen jaren zijn ook de wijzigingsplannen Joremi en Uitbreiding Terminal vastgesteld. Deze ontwikkelingen zijn niet gerealiseerd. Uitbreiding van de olieterminal wordt niet meer verwacht, de huidige activiteiten worden gefaciliteerd. Daarom is ervoor gekozen deze wijziging niet meer mogelijk te maken. Dat betekent dat de bestemming Bedrijf - Olie ten zuiden van Signal Hill, en de wijzigingsgebieden in het Nationaal Park, kunnen vervallen. De bestemming Bedrijf - Olie ter plaatse van de bestaande terminal blijft behouden.

De realisatie van Joremi zal ook niet in de beoogde vorm doorgaan. In het ROP2022 is dit wijzigingsplan daarom niet integraal overgenomen. In plaats daarvan is in de bestemming Natuur - Gemengd 4 een toeristische ontwikkeling mogelijk ter plaatse van de aanduiding. Deze ligt op ongeveer de helft van het gebied waar het wijzigingsplan betrekking op had. Een toeristische ontwikkeling is alleen mogelijk op basis van een door het bestuurscollege vast te stellen verkavelingsplan. Er is dus een direct recht, maar met een toetsmoment.

2.3 Aanpassingen plankaart

De plankaart van het ROP2022 is gebaseerd op de plankaart van het ROP 2010. In hoofdopzet is de kaart hetzelfde gebleven. Zoals hierboven beschreven zijn de wijzigings- en uitwerkingsplannen verwerkt.

Op de plankaart zijn daarnaast als gevolg van ontwikkelingen enkele wijzigingen doorgevoerd. In het ROP2010 was de bouw van een gevangenis voorzien. Hiervoor was een aparte bestemming opgenomen. Deze is uit het plan en van de plankaart gehaald. Verder zijn enkele wijzigingen doorgevoerd om de feitelijke situatie te bestemmen. Dit is het geval aan de westzijde van het vliegveldterrein (op de kop van de landingsbaan) en aan de oostzijde (bij de voormalige stort). Verder heeft het gebied achter het terrein van Stuco de bestemming Natuur gekregen. De hier aanwezige kliffen hebben daarmee een beschermende regeling hebben gekregen. Verder zijn de bestemmingen Groen en Sport vervallen, deze mogelijkheden zijn opgenomen in de woonbestemmingen. Daardoor is de plankaart wat minder gedetailleerd geworden.

Een grotere wijziging is de uitbreiding van de bestemming Gemengd - Bedrijven / Agrarisch / Energieopwekking. Deze bestemming ligt op de gronden rondom de luchthaven. Op deze gronden lagen voorheen andere bestemmingen, waaronder Gemengd - Uit te werken, Agrarisch en Bedrijf - Olie. Op Sint Eustatius is behoefte aan ruimte voor bedrijfs-, agrarische- en luchtvaartactiviteiten, voor afvalmanagement en duurzame energieopwekking. Deze activiteiten zullen naar verwachting in dit gebied een plek krijgen. Uit de beleidsevaluatie volgt het advies om voor dit gebied een masterplan te maken en aan te geven welke functie waar kan komen en welke functies eventueel kunnen worden gecombineerd. Daarmee worden de verschillende functies goed op elkaar afgestemd. Binnen deze bestemming is de uitvoering vervolgens mogelijk.

Een andere wijziging is de aanduiding 'Haven' in de bestemming Water - Nationaal Marinepark. Hoewel deze bestemming een beschermend karakter heeft, vinden in dit gebied ook havenactiviteiten plaats. Dat is geregeld met een aanduiding 'Haven' op het gebied waar deze activiteiten toegestaan zijn. Het gaat hier om bestaande activiteiten.

2.4 Aanpassingen voorschriften

Algemeen

Ook bij de voorschriften is in basis uitgegaan van de opzet als het ROP2010. Deze opzet is herkenbaar en heeft ook goed gewerkt. Wel is ervoor gekozen om de voorschriften iets compacter te maken. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van algemene regels. Zo bevat artikel 32 een algemene bestemmingsomschrijving en artikel 35 algemene gebruikvoorschriften. Daardoor hoeven dergelijke bepalingen niet meer in iedere bestemming te staan. Verder zijn enkele bestemmingen vervallen. Groen en sport wordt mogelijk gemaakt binnen de diverse woonbestemmingen, en hoeven dus niet meer apart geregeld te worden. Verder zijn enkele begrippen en het aanlegvergunningstelsel gelijk getrokken met de Verordening ruimtelijke ontwikkelingsplanning openbaar lichaam Sint Eustatius 2020.

Wonen

Een belangrijk uitgangspunt van de beleidsevaluatie is het faciliteren van voldoende woningen voor de lokale bevolking. Uitgangspunt is dat er de komende 10 jaar minimaal 260 woningen nodig zijn, in kwalitatieve woongebieden en aansluitend op de kwalitatieve vraag. Het ROP2022 moet dit faciliteren. De woonbestemmingen zijn aangepast, zodat ook wat compactere en hogere bebouwing is toegestaan. De bestemmingen Natuur - Gemengd 4 uit het ROP2010 maken woningen mogelijk op grote percelen. Het ROP2022 biedt de kans om binnen deze bestemmingen aansluitend aan bestaande woongebieden woningen op kleinere percelen mogelijk te maken. Daarmee worden extra bouwmogelijkheden geïntroduceerd.

Het uitgangspunt is niet alleen om voldoende woningen te bouwen, maar ook om tot kwalitatief goede woongebieden te komen. Daarom is in het ROP2022 het verkavelingsplan geïntroduceerd. Voor plannen met meer dan drie kavels moet het bestuurscollege een verkavelingsplan door vaststellen. Daarbij moet worden getoetst aan verschillende regels die betrekking hebben op de kwaliteit van de verkaveling. Deze zijn opgenomen in artikel 33.1. Zo moet er voldoende kwalitatieve openbare ruimte en infrastructuur zijn, moet rekening worden gehouden met natuur en water, en moet ingespeeld worden op de behoefte aan woningen. De komende jaren vinden op het eiland veel bouwprojecten plaats. Er kan daarom tijdelijk behoefte zijn aan extra woningen voor werknemers. Daarvoor is een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen (34.3). Hiermee kan voor 10 jaar worden voorzien in tijdelijke huisvesting.

Werken

Een ander uitgangspunt van de beleidsevaluatie is een duurzame economische ontwikkeling. Dat betekent dat waar mogelijk ruimte moet worden geboden aan bedrijfsactiviteiten. Daarvoor is het gewenst om een heldere en eenduidige regeling te hebben. In het ROP2022 is de bedrijvenregeling aangepast. De toelaatbaarheid van inrichtingen uit milieuoogpunt wordt overgelaten aan het Inrichtingen en Activiteitenbesluit BES. De Staat van bedrijfsactiviteiten van het ROB2010 is hierdoor komen te vervallen. Daardoor zijn de verschillende kaders op elkaar afgestemd en is meer ruimte voor maatwerk.

Binnen woongebieden worden bedrijfsactiviteiten uitgevoerd. Op dit moment leidt dit in sommige gevallen tot knelpunten. Deze hebben te maken met geluid- of parkeeroverlast, of overlast van loslopend vee. Op basis van het ROP2010 is niet altijd duidelijk gedefinieerd wat wel en niet mogelijk is, waardoor handhaving lastig is. Het ROP2022 staat beroepen en lichte bedrijven aan huis toe. In artikel 35.6 is opgenomen wat onder de van e definitie valt. Daardoor is duidelijk welke activiteiten in woongebieden mogelijk zijn, en welke activiteiten op een bedrijventerrein horen. Verder zijn kleinschalige agrarische activiteiten toegestaan. De definitie hiervan is opgenomen in 1.21.

Een andere belangrijke wijziging is, zoals hierboven aangegeven, de nieuwe bestemming Gemengd - Bedrijven / Agrarisch / Energieopwekking. Deze bestemming ligt op de gronden rondom de luchthaven, een dynamisch gebied met veel ruimteclaims. Dit was in het ROP2010 een uit te werken bestemming. Dit is nu een directe bestemming, waarin diverse activiteiten mogelijk zijn. Naast bedrijven en agrarische activiteiten zijn ook luchthavenactiviteiten, afvalmanagement en duurzame energieopwekking mogelijk binnen deze bestemming. Een aparte bestemming Agrarisch is daarom niet meer nodig. De nieuwe bestemming biedt ruime mogelijkheden. Op basis van een op te stellen masterplan kan vervolgens tot een definitieve invulling van het gebied komen, waarbij multifunctioneel ruimtegebruik het uitgangspunt is. Belangrijke kans daarbij is de verplaatsing van de vrachthaven. Deze ambitie is niet direct mogelijk op basis van het ROP2022, hiervoor is wel een wijzigingsbevoegdheid (36.2) opgenomen.

Verblijfsrecreatie

De beleidsevaluatie gaat ook uit van een kwalitatieve doorontwikkeling van het toerisme. Het ROP maakt daarvoor in diverse bestemmingen verblijfsrecreatie nodig. Het eiland heeft twee verblijfsrecreatieve clusters: Lower Town en Oostkust (Golden Rock - Knippenga). Voor deze gebieden zijn twee bestemmingen geformuleerd, namelijk Gemengd - Lower Town en Verblijfsrecreatie. Een verblijfsrecreatieve ontwikkeling is ook mogelijk binnen de bestemmingen Natuur - Gemengd 3 en Natuur - Gemengd 4. Voorwaarde hierbij is dat het bestuurscollege een ter plaatse van de aanduiding verkavelingsplan vaststelt. Binnen de bestemming Centrum en diverse woonbestemmingen zijn ook (kleinschalige) recreatieve ontwikkelingen toegestaan. Bij nieuwe recreatieve ontwikkelingen moet aangetoond worden dat er behoefte is aan deze ontwikkeling en de ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is. Voor de ontwikkeling van het toerisme is het van belang dat het centrum aantrekkelijk blijft. De komende jaren zullen veel overheidskantoren verplaatsen naar het COS. In het centrum ontstaat dus ruimte voor nieuwe functies. De bestemming Centrum biedt hiervoor ruime mogelijkheden, vanzelfsprekend met behoud van de historische kwaliteiten.

Natuur, Water en Duurzaamheid

Het ROP heeft ook een belangrijke functie om belangrijke waarden te borgen en een duurzame ontwikkeling te faciliteren. De bestemmingen Natuur - Beschermd Gebied, Natuur - Nationaal Park en Water - Nationaal Marinepark zijn intact gebleven. Dat betekent dat deze gebieden planologisch beschermd zijn. Wel bevat het ROP2022 extra regels ter bescherming van natuur en ter voorkoming van erosie. Hiertoe zijn onder andere de aanlegvergunningstelsels (zie onder andere artikel 37) verder aangescherpt. Een belangrijke opgave is de verduurzaming van het eiland. Het ROP2022 biedt ruimte voor duurzaam afvalbeheer en duurzame opwekking van energie.

Algemene voorschriften

In het ROP2022 zijn diverse algemene regels opgenomen. Dit zijn voorschriften die voor alle bestemmingen gelden. Een belangrijke regel is het eerder benoemde verkavelingsplan (artikel 33.1). Hiermee kunnen eisen gesteld worden aan ontwikkelingen van meer dan drie kavels. Andere nieuwe algemene voorschriften zijn opgenomen om eisen te aan infrastructuur in ontwikkelingen (33.2), bouwen langs de kust (33.5) en bouwen langs kliffen (33.6).

Verder biedt het plan flexibiliteit om in te spelen op ontwikkelingen die op dit moment nog niet bekend zijn maar die mogelijk niet in het ROP2022 passen. Daarvoor zijn vrijstellings- en wijzigingsregels opgenomen. Ten opzichte van het ROP2010 zijn extra mogelijkheden voor vrijstelling opgenomen. Op basis van artikel 34 kan onder andere vrijstelling verleend worden voor kleinschalige wooninitiatieven, voor tijdelijke woningbouw, voor rioleringswerkzaamheden of voor het realiseren van een nieuwe begraafplaats.

Hoofdstuk 3 Proces

3.1 Consultatieronde

De beleidsherziening van het ROP is gemaakt na overleg met een groot aantal stakeholders. Daarvoor heeft in november 2021 een consultatieronde plaatsgevonden. De stakeholders waarmee gesproken zijn vermeld in een bijlage van de beleidsherziening.

Een concept van de beleidsherziening van het ROP zijn in maart 2022 met interne stakeholders besproken. Op 30 maart is ook een presentatie gegeven in het programma Shedding Light via Radio Statia.

Bijlagen

Bijlage 1 herziening SDP

Voorschriften

Hoofdstuk 1 Inleidende voorschriften

Artikel 1 Begrippen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1.1 het plan

het ruimtelijk ontwikkelingsplan 2022 van het openbaar lichaam Sint Eustatius.

1.2 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de voorschriften, voorschriften worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.3 aan-huis-verbonden beroep

het beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen vakgebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch, therapeutisch of daarmee gelijk te stellen gebied.

1.4 appartementengebouw

complex van twee of meer woningen in aaneengebouwde of gestapelde vorm.

1.5 bebouwing

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken.

1.6 bebouwingspercentage

een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.7 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen;

1.8 bestaande bouwwerken

de bouwwerken die bestonden ten tijde van de terinzagelegging van het voorbereidingsbesluit, bouwwerken die daarna zijn gebouwd op basis van een verleende bouwvergunning, bouwwerken die nog op basis van een verleende bouwvergunning kunnen worden gebouwd en bouwwerken die concreet in een erfpachtakte of verkoopakte van de overheid zijn genoemd als toegestane bebouwing op de betreffende terreinen. Deze akten moeten dateren van voor de terinzagelegging van het ontwerp-ruimtelijk ontwikkelingsplan.

1.9 bestaand gebruik (functie)

gebruik (functie) dat bestond ten tijde van de terinzagelegging van het voorbereidingsbesluit, gebruik (functie) dat daarna zijn ontstaan op basis van een besluit van het Bestuurscollege en het gebruik/functie die nog op basis van een besluit kan worden gerealiseerd.

1.10 bestaande situatie

bestaande bouwwerken in combinatie met bestaande gebruik (functie).

1.11 bestemmingsgrens

de grens van het bestemmingsvlak.

1.12 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.13 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.14 bouwwerk

elke constructie 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.

1.15 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.16 erfgrans

een grens van een kavel.

1.17 gebouw

Ik bouwwerk dat een voor mensen toegankelijk overdekt geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.18 hotel

een dienstverlenend bedrijf waar iemand tegen betaling kan overnachten en verblijfsrecreatief kan verblijven.

1.19 huishouden

één of meer personen die in vast verband samenleven.

1.20 kavel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de voorschriften, een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.21 kleinschalige agrarische activiteiten

land- en tuinbouwactiviteiten gericht op het produceren voor de eigen behoefte. Veeteelt is niet toegestaan, wel is niet loslopend pluimvee toegestaan.

1.22 lichte bedrijven

Bedrijven behorend tot Type I en II van het Inrichtingen en Activiteitenbesluit BES.

1.23 maatschappelijke functie

sociale, maatschappelijke, culturele, religieuze, educatieve, sport- en gezondheidsvoorzieningen.

1.24 normaal onderhoud

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren.

1.25 peil

indien op een kavel wordt gebouwd:

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. bij een geaccidenteerd terrein: de gemiddelde hoogte van het terrein;
- d. indien op of in het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

1.26 pier

een in zee vooruitstekende op pijlers rustende constructie.

1.27 slopen

het afbreken van een bouwwerk of van een gedeelte daarvan;

1.28 souterrain

een ruimte die deels, voor minder dan de helft, onder de begane grond ligt.

1.29 verblijfsrecreatie

verblijf voor recreatieve doeleinden buiten de eigen woning gedurende ten minste één nacht en maximaal 3 maanden.

1.30 verblijfsrecreatie woning/appartement

een woning/een appartement die/dat gedurende een periode van minimaal 9 maanden wordt gebruikt voor verblijfsrecreatie.

1.31 woning

een gebouw bestemd voor menselijke bewoning dat bestaat uit één of meerdere ruimten, hoofdzakelijk bedoeld als hoofdverblijf voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.32 zware bedrijven

een gebouw bestemd voor menselijke bewoning dat bestaat uit één of meerdere ruimten, hoofdzakelijk bedoeld als hoofdverblijf voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetvoorschriften

- a. de bouwhoogte van een bouwwerk (nokhoogte) vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
- b. de oppervlakte van een bouwwerk tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
- c. de afstand tot de erfgrans de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de perceelgrens.

2.2 Niet in beschouwing te nemen onderdelen

Bij het meten worden de onderstaande onderdelen van gebouwen niet in beschouwing genomen:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres en entreeportalen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

2.3 Meetverschil ondergrond

Bij toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen binnen bestemmingsvlakken, worden afwijkingen ten gevolge van meetverschillen buiten beschouwing gelaten, mits dat meetverschil, mede gelet op de aard en omvang van hierdoor toegelaten of toe te laten (bouw)werken of werkzaamheden, als van zeer beperkte betekenis moet worden aangemerkt. Onder een meetverschil wordt verstaan: een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmingsgrens.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsvoorschriften

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor lichte bedrijven en de bij deze bedrijven behorende woningen. Bestaande bedrijven die in een hoger type vallen, zijn eveneens toegestaan;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'waterbedrijf' zijn de gronden tevens bestemd voor een bedrijf voor de productie, distributie en levering van drinkwater;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'energiebedrijf' zijn de gronden tevens bestemd voor een bedrijf voor de energieopwekking;
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen' zijn de gronden tevens bestemd voor een verkooppunt van motorbrandstoffen;
- e. Op de gronden is detailhandel, welke direct voortvloeit uit het productieproces en hieraan ondergeschikt is, toegestaan.

3.2 Bouwvoorschriften

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

3.2.1 Gebouwen

- a. een gebouw mag:
 1. een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
 2. uit ten hoogste twee bouwlagen (al dan niet met kap) bestaan;
 3. op niet minder dan 3 m van een erfrens worden gebouwd;
 4. op niet minder dan 7 m van een weg worden gebouwd, of indien geen weg aanwezig is op niet minder dan 5 m vanaf de erfrens aan de voorzijde;
 5. niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- b. een bedrijfswoning mag:
 1. alleen worden gebouwd als er nog geen andere woning bij het bedrijf aanwezig is, met andere woorden er is per bedrijf slechts 1 woning toegestaan; en
 2. geen grotere oppervlakte hebben dan 100 m²;
- c. de totale oppervlakte aan gebouwen mag niet meer bedragen dan het in de aanduiding 'maximumbebouwingspercentage' aangegeven percentage van de kavel.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 1. een bouwhoogte van maximaal 2 m hebben als deze zich aan de achterzijde van een gebouw bevindt;
 2. een bouwhoogte van maximaal 2 m hebben als deze zich naast een gebouw bevindt en niet dichterbij een weg komen dan de naar de weg gekeerde gevels van het gebouw of het verlengde van deze gevels;

3. een bouwhoogte van maximaal 1,5 m 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, mag een bouwhoogte van maximaal 5 m hebben.

3.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

3.3.1 Uitzonderingen

Het is in bijzondere gevallen mogelijk om een gebouw:

- a. hoger te bouwen dan de aangegeven bouwhoogte;
- b. dichter bij een erfgrans dan wel een weg te bouwen dan de aangegeven afstanden.

3.3.2 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 milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden of het uitzicht van de aangrenzende gronden.

De vrijstelling voor het hoger bouwen mag niet leiden tot een bouwhoogte van meer dan 3 m boven de maximaal toegestane bouwhoogte.

3.4 Vrijstelling bedrijven

3.4.1 Uitzonderingen

Indien een bedrijf niet onder het begrip lichte bedrijven valt of niet is genoemd, kan dit bedrijf onder voorwaarden toch worden toegestaan. Dit kan alleen als het Bestuurscollege hiervoor een vrijstelling heeft verleend. Deze vrijstelling kan alleen worden verleend indien uit onderzoek blijkt dat de aard en invloed van het betreffende bedrijf op de omgeving gelijk te stellen is aan die van een bedrijf in Type I of II van het Inrichtingen en Activiteitenbesluit BES.

3.5 Wijziging

3.5.1 Verwijderen aanduiding

Het Bestuurscollege kan deze bestemming wijzigen en de aanduidingen 'verkooppunt voor motorbrandstoffen', 'waterbedrijf' of 'energiecentrale' verwijderen, indien deze activiteit ter plaatse is beëindigd en het Bestuurscollege het vanwege de kwaliteiten en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gebieden ongewenst acht deze functies toe te blijven staan.

3.5.2 Wonen

Het Bestuurscollege kan de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Woongebied - 1' of 'Woongebied - 2'. De wijziging kan alleen plaatsvinden als de betreffende bedrijfsactiviteiten zijn gestopt, aangrenzende bedrijven door de wijziging niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering en er ter plaatse voldoende parkeergelegenheid wordt gecreëerd. Na de wijziging zijn de bouw- en gebruiksvoorschriften van de betreffende bestemming van toepassing. Wat betreft de bouwhoogte moet worden aangesloten bij de aangrenzende bebouwing.

3.5.3 Procedure

Het Bestuurscollege stelt een wijziging van het ruimtelijk ontwikkelingsplan niet eerder vast, dan nadat een ontwerpbesluit gedurende vijftien dagen voor eenieder ter inzage heeft gelegen en eenieder gedurende deze termijn in de gelegenheid is gesteld een bezwaarschrift in te dienen. De terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in de reguliere dag- en nieuwsbladen, die op Sint Eustatius worden verspreid.

Artikel 4 Bedrijf - Afvalverwerking

4.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden met de bestemming 'Bedrijf - Afvalverwerking' zijn bestemd voor gebouwen en terreinen voor het storten, het opslaan en het verwerken van afval en gebouwen en installaties ten behoeve van de opwekking van hernieuwbare energie.

4.2 Bouwvoorschriften

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

4.2.1 *Gebouwen*

- a. een gebouw mag:
 1. een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
 2. uit ten hoogste twee bouwlagen (al dan niet met kap) bestaan ;
- b. de totale oppervlakte aan gebouwen mag niet meer dan het in de aanduiding 'maximumbebouwingspercentage' aangegeven percentage van het bestemmingsvlak bedragen.

4.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. een erf- en terreinafscheiding mag een bouwhoogte van maximaal 2 m hebben;
- b. een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag een bouwhoogte van maximaal 10 m hebben.

4.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

4.3.1 *Uitzonderingen*

Het is in bijzondere gevallen mogelijk om een gebouw hoger te bouwen dan de aangegeven bouwhoogte.

4.3.2 *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. de milieusituatie;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De vrijstelling voor het hoger bouwen mag niet leiden tot een bouwhoogte van meer dan 3 m boven de maximaal toegestane bouwhoogte.

Artikel 5 **Bedrijf - Haven**

5.1 **Bestemmingsomschrijving**

- a. De gronden met de bestemming 'Bedrijf - Haven' zijn bestemd voor terreinen en gebouwen ten behoeve van een goederenhaven en jachthaven, visserij, horeca, alsmede de bij deze havens behorende voorzieningen, zoals opslag, winkels, kantoren en bedrijven.

5.2 **Bouwvoorschriften**

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

5.2.1 *Gebouwen*

- a. een gebouw mag:
1. een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
 2. uit ten hoogste twee bouwlagen (al dan niet met kap) bestaan;
- b. de totale oppervlakte aan gebouwen mag niet meer dan het in de aanduiding 'maximumbebouwingspercentage' aangegeven percentage van het bestemmingsvlak bedragen.

5.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. een erf- en terreinafscheiding mag een bouwhoogte van maximaal 2 m hebben;
- b. een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag een bouwhoogte van maximaal 10 m hebben.

5.3 **Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

5.3.1 *Uitzonderingen*

Het is in bijzondere gevallen mogelijk om een gebouw hoger te bouwen dan de aangegeven bouwhoogte.

5.3.2 *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. de milieusituatie;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De vrijstelling voor het hoger bouwen mag niet leiden tot een bouwhoogte van meer dan 3 m boven de maximaal toegestane bouwhoogte.

Artikel 6 **Bedrijf - Olie**

6.1 **Bestemmingsomschrijving**

- a. De gronden met de bestemming 'Bedrijf - Olie' zijn bestemd voor gebouwen, terreinen, een jetty en opslagtanks ten behoeve van het opslaan, het bewerken en het distribueren van olieproducten en gebouwen en installaties ten behoeve van de opwekking van hernieuwbare energie.

6.2 **Bouwvoorschriften**

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

6.2.1 *Gebouwen*

- a. een gebouw mag:
 1. een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
 2. uit ten hoogste twee bouwlagen (al dan niet met kap) bestaan;
 3. een opslagtank mag geen grotere bouwhoogte hebben dan 31 m;
- b. de totale oppervlakte aan gebouwen en opslagtanks mag niet meer dan het in de aanduiding 'maximumbebouwingspercentage' aangegeven percentage van het bestemmingsvlak bedragen.

6.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. een erf- en terreinafscheiding mag een bouwhoogte van maximaal 2 m hebben;
- b. een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag een bouwhoogte van maximaal 12 m hebben.

6.3 **Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

6.3.1 *Uitzonderingen*

Het is in bijzondere gevallen mogelijk om een gebouw hoger te bouwen dan de aangegeven bouwhoogte.

6.3.2 *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. de milieusituatie;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De vrijstelling voor het hoger bouwen mag niet leiden tot een bouwhoogte van meer dan 3 m boven de maximaal toegestane bouwhoogte.

Artikel 7 Bedrijventerrein

7.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bestemd voor lichte bedrijven, gebouwen en installaties ten behoeve van de opwekking van hernieuwbare energie, gebouwen ten behoeve van de dienstverlening, kantoren, technische scholen en gebouwen voor de op- en overslag en het transport van afval, kabel- en tv-stations, radiostations en restaurants. Bestaande bedrijven die in een hogere type vallen, zijn eveneens toegestaan;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' zijn de gronden tevens bestemd voor een opslag van het openbaar lichaam Sint Eustatius met bijbehorende kantoor- en overheidsfuncties.

7.2 Bouwvoorschriften

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

7.2.1 Gebouwen

- a. een gebouw mag:
 1. een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
 2. uit ten hoogste 2 bouwlagen (al dan niet met kap) bestaan;
 3. op niet minder dan 3 m van een erfgrens worden gebouwd;
 4. op niet minder dan 7 m van een weg worden gebouwd, of indien geen weg aanwezig is op niet minder dan 5 m vanaf de erfgrens aan de voorzijde;
- b. de totale oppervlakte aan gebouwen mag niet meer dan het in de aanduiding 'maximumbebouwingspercentage' aangegeven percentage van de kavel bedragen.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 1. een bouwhoogte van maximaal 2 m hebben als deze zich aan de achterzijde van een gebouw bevindt;
 2. een bouwhoogte van maximaal 2 m hebben als deze zich naast een gebouw bevindt en niet dichterbij een weg komen dan de naar de weg gekeerde gevels van het gebouw of het verlengde van deze gevels;
 3. een bouwhoogte van maximaal 1,5 m 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, mag een bouwhoogte van maximaal 5 m hebben.

7.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

7.3.1 Uitzonderingen

Het is in bijzondere gevallen mogelijk om een gebouw:

- a. hoger te bouwen dan de aangegeven bouwhoogte;
- b. dichterbij een erfgrens, dan wel een weg te bouwen dan de aangegeven afstanden.

7.3.2 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 milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden of het uitzicht van de aangrenzende gronden.

De vrijstelling voor het hoger bouwen mag niet leiden tot een bouwhoogte van meer dan 3 m boven de maximaal toegestane bouwhoogte.

7.4 Vrijstelling bedrijven

7.4.1 Uitzonderingen

Indien een bedrijf niet onder het begrip lichte bedrijven valt of niet genoemd wordt, kan dit bedrijf onder voorwaarden toch worden toegestaan. Dit kan alleen als het Bestuurscollege hiervoor een vrijstelling heeft verleend. Deze vrijstelling kan alleen worden verleend indien uit onderzoek blijkt dat de aard en invloed van het betreffende bedrijf op de omgeving gelijk te stellen is aan die van een bedrijf in Type I of II van het Inrichtingen en Activiteitenbesluit BES.

Artikel 8 Centrum

8.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden met de bestemming 'Centrum' zijn bestemd voor winkels, hotels, bed & breakfast, pensions, restaurants, bars, snackbars, cafés, gebouwen ten behoeve van de dienstverlening, kantoren, gebouwen ten behoeve van sociaal, maatschappelijke, culturele, religieuze en educatieve voorzieningen, gebouwen ten behoeve van het openbaar bestuur en de gezondheidszorg, musea en woningen.

8.2 Bouwvoorschriften

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

8.2.1 Gebouwen

- a. een gebouw mag:
1. een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte voor gebouwen gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde- Beschermd Stadsgezicht' 10 m bedraagt, indien de kavel waarop wordt gebouwd groter dan 1.000 m² is;
 2. uit ten hoogste 2 bouwlagen bestaan;
 3. uitsluitend worden afgedekt met een kap;
 4. op niet minder dan 2,5 m van een erfrens worden gebouwd;
 5. op niet minder dan 2,5 m van een weg worden gebouwd;
 6. in het geval dat het een hotel betreft geen grotere oppervlakte hebben dan 300 m²;
- b. de totale oppervlakte aan gebouwen mag niet meer dan het in de aanduiding 'maximumbebouwingspercentage' aangegeven percentage van de kavel bedragen.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
1. een bouwhoogte van maximaal 2 m hebben als deze zich aan de achterzijde van een gebouw bevindt;
 2. een bouwhoogte van maximaal 2 m hebben als deze zich naast een gebouw bevindt en niet dichterbij een weg komen dan de naar de weg gekeerde gevels van het gebouw of het verlengde van deze gevels;
 3. een bouwhoogte van maximaal 1 m 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 erf- en terreinafscheiding, mag een bouwhoogte van maximaal 5 m hebben.

8.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

8.3.1 Uitzonderingen

Het is in bijzondere gevallen mogelijk om een gebouw:

- a. plat af te dekken;
- b. hoger te bouwen dan de aangegeven bouwhoogte;
- c. dichterbij een erfrens, dan wel een weg te bouwen dan de aangegeven afstanden.

8.3.2 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 en uitzicht van de aangrenzende gronden.

De vrijstelling voor het hoger bouwen mag niet leiden tot een bouwhoogte van meer dan 3 m boven de maximaal toegestane bouwhoogte.

Artikel 9 Gemengd - Bedrijven / Agrarisch / Energieopwekking

9.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden met de bestemming 'Gemengd - Bedrijven / Agrarisch / Energieopwekking' zijn bestemd voor agrarische bedrijven (landbouw, veeteelt, tuinbouw en aquacultuur), lichte bedrijven, voor gebouwen ten dienste van de luchthaven, gebouwen ten behoeve van de dienstverlening en kantoren, gebouwen en terreinen voor het opslaan en het verwerken van afval en voor gebouwen en installaties ten behoeve van de opwekking van hernieuwbare energie.

9.2 Bouwvoorschriften

Het bouwen op de gronden met de bestemming Gemengd - Bedrijven / Agrarisch / Energieopwekking' is aan een aantal voorschriften gebonden. Dit zijn:

9.2.1 Gebouwen

- a. een gebouw mag:
 1. een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
 2. uit ten hoogste 2 bouwlagen (al dan niet met kap) bestaan;
 3. op niet minder dan 5 m van de zijdelings erfgrens of achtererfgrens worden gebouwd en op niet minder dan 5 m van een voorerfgrens worden gebouwd;
- b. de totale oppervlakte aan gebouwen mag per kavel niet meer dan het in de aanduiding 'maximumbebouwingspercentage' aangegeven percentage van de kavel bedragen;
- c. voorafgaand aan het verlenen v

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. een erf- en terreinafscheiding mag een bouwhoogte van maximaal 2 m hebben;
- b. een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, anders dan een erf- en terreinafscheiding mag een bouwhoogte van maximaal 5 m hebben.

9.2.3 Algemeen

- a. bij de uitwerking moet rekening worden gehouden met een goede infiltratie, berging of afvoer van hemelwater en het voorkomen van erosie;
- b. bij de uitwerking moet rekening worden gehouden met de woningen in de omgeving;
- c. de hoofdontsluiting van het gebied dient aan te sluiten op de bestaande infrastructuur;
- d. de uitwerking moet financieel en economisch haalbaar zijn;
- e. de inrichting van het terrein moet zodanig zijn, dat de agrarische activiteiten geen hinder ondervinden van de bedrijven en de bedrijven niet van de agrarische activiteiten. Dit kan door zoneringen binnen het terrein.

9.3 Vrijstelling verbod verlenen bouwvergunning

Mogelijkheid tot vrijstelling

Op het moment dat een ontwerpuitwerkingsplan gereed is, kan het Bestuurscollege vrijstelling verlenen van het verbod om een bouwvergunning te verlenen en op basis van deze vrijstelling de bouwvergunning verlenen. De vrijstelling moet vergezeld gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat het betreffende bouwplan past in een ontwerpuitwerkingsplan.

Voordat een ontwerpuitwerkingsplan gereed is, kan het Bestuurscollege vrijstelling verlenen van het bouwverbod voor de verbouw of de herbouw van bestaande bebouwing. Hierbij mogen bestaande gebouwen tot maximaal 10% van de bestaande oppervlakte worden vergroot.

Artikel 10 Gemengd - Lower Town

10.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden met de bestemming 'Gemengd - Lower Town' zijn bestemd voor stranden, duikscholen, restaurants, hotels, pensions, verblijfsrecreatieve appartementencomplexen, resorts, cafés, snackbars, bars, winkels marktplaats en verhuurbedrijven van goederen ten behoeve van de recreatie;
- b. Bij de hiervoor genoemde functies is per verblijfsrecreatieve voorziening 1 bedrijfswoning toegestaan.

10.2 Bouwvoorschriften

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Gemengd - Lower Town' is aan een aantal voorschriften gebonden. Dit zijn:

10.2.1 Gebouwen

- a. een gebouw mag:
 1. een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
 2. uit ten hoogste 2 bouwlagen (al dan niet met kap) bestaan;
 3. op niet minder dan 3 m van een erfgrens worden gebouwd;
 4. op niet minder dan 3 m van een weg worden gebouwd;
 5. niet op een locatie en wijze worden gebouwd waardoor het zicht vanuit een ander verblijfsrecreatief gebouw op de zee wordt belemmerd;
 6. niet op een locatie of een wijze worden gebouwd dat daardoor de openbare toegang tot een strand wordt belemmerd;
- b. de totale oppervlakte aan gebouwen mag niet meer dan het in de aanduiding 'maximumbebouwingspercentage' aangegeven percentage van het bestemmingsvlak bedragen;
- c. Nieuwe hotels en resorts mogen alleen worden gebouwd als uit onderzoek blijkt dat deze een bijdrage leveren aan het hoogwaardig toerisme en de economie en uit onderzoek blijkt dat de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden en kwaliteiten niet onevenredig worden aangetast, het initiatief landschappelijk goed wordt ingepast, het initiatief waarvoor wordt gewijzigd financieel en economisch uitvoerbaar is en dat er op een goede wijze wordt omgegaan met de berging en de afvoer van hemelwater .

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. een erf- en terreinafscheiding mag een bouwhoogte van maximaal 2 m hebben;
- b. een keermuur mag een bouwhoogte hebben van maximaal 1 m;
- c. een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag een bouwhoogte van maximaal 5 m hebben.

10.2.3 Bouwen bij de Klif

Het Bestuurscollege kan pas een bouwvergunning verlenen voor bouwwerken nadat door de initiatiefnemer is aangetoond dat er voldoende bouwtechnische- en veiligheidsvoorzieningen worden getroffen om eventuele effecten van erosie, het vallen van stenen, rotsen ed en het van de Klif afkomstige water op te vangen.

10.3 Nadere eisen

Het Bestuurscollege is bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de omvang en de vormgeving van een gebouw. Zij kan dit doen met het oog op het beeld, de kwaliteit en het openbaar toegankelijke karakter van het recreatieve gebied.

10.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

10.4.1 Uitzonderingen

Het is in bijzondere gevallen mogelijk om een gebouw:

- a. plat af te dekken;
- b. hoger te bouwen dan de aangegeven bouwhoogte;
- c. dichterbij een erfrens, dan wel een weg te bouwen dan de aangegeven afstanden;
- d. te bouwen op een zodanige wijze dat het zicht op zee vanuit een verblijfsrecreatief gebouw verloren gaat.

Tevens kunnen er hogere keermuren worden gebouwd.

10.4.2 Voorwaarden

Dit kan alleen als het Bestuurscollege hiervoor een vrijstelling verleent. Zij kan dit doen, als zij van mening is dat:

- a. bij de vrijstellingen genoemd onder a, b en c geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:
 1. de kwaliteit van het recreatieve gebied;
 2. de milieusituatie;
 3. de gebruiksmogelijkheden of het uitzicht van de aangrenzende gronden.
- b. bij de vrijstelling onder d geen negatieve gevolgen van de bouw te verwachten zijn, hetgeen moet blijken uit overeenstemming tussen de betrokken partijen (aanvrager en degene wiens zicht op zee vanuit een verblijfsrecreatief gebouw verloren gaat);
- c. bij de keermuren wordt aangetoond dat deze een juiste vorm, constructie en stevigheid hebben.

De vrijstelling voor het hoger bouwen mag niet leiden tot een bouwhoogte van meer dan 3 m boven de maximaal toegestane bouwhoogte.

10.5 Aanlegvergunning

10.5.1 Activiteiten

Sommige activiteiten mogen, gelet op de aanwezige waarden en kwaliteiten en kans op erosie, niet worden verricht zonder vergunning van het Bestuurscollege. Het betreft hier de volgende activiteiten:

- a. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, egaliseren of doen springen van de bodem;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding, afwatering en de grondwaterstand beïnvloeden;
- d. het verrichten van werkzaamheden die tot erosie kunnen leiden;
- e. het aanleggen van wegen, kaden, kanalen, dammen of andere bouwwerken;
- f. het vellen en rooien van vegetatie;
- g. het aantasten, geheel of gedeeltelijk verwijderen van cultuurhistorisch, archeologisch of geologisch waardevolle objecten;
- h. het winnen van zand of andere of andere delfstoffen;
- i. het aanleggen van open vuren.

10.5.2 Voorwaarden

Het Bestuurscollege kan deze vergunning alleen verlenen als de landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden van het gebied niet worden aangetast en er geen negatieve effecten optreden in het kader van de waterhuishouding of de erosie.

10.5.3 Normaal onderhoud

Voor het verrichten van normaal onderhoud is geen aanlegvergunning nodig.

10.6 Specifiek gebruiksvoorschrift

Ter voorkoming van situaties dat de voor recreatie bestemde gronden worden gebruikt voor wonen, wordt er hier nog eens nadrukkelijk op gewezen dat de recreatiewoningen, de resorts, de hotels en de recreatieve appartementencomplexen niet mogen worden gebruikt voor permanente bewoning, uitgezonderd de ruimten waar een eigenaar of beheerder vanwege de exploitatie van het resort, hotel of appartementencomplex woont.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van sociaal, maatschappelijke, culturele, religieuze en educatieve voorzieningen, gebouwen ten behoeve van het openbaar bestuur en de openbare dienstverlening en gebouwen ten behoeve van de gezondheidszorg;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' zijn alleen begraafplaatsen toegestaan.

11.2 Bouwvoorschriften

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

11.2.1 Gebouwen

- a. een gebouw mag:
 1. een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
 2. uit ten hoogste 2 bouwlagen (al dan niet met kap) bestaan;
 3. op niet minder dan 2,5 m van een erfgrens worden gebouwd,
 4. op niet minder dan 5 m van een weg worden gebouwd, of indien geen weg aanwezig is op niet minder dan 5 m vanaf de erfgrens aan de voorzijde;
- b. de totale oppervlakte aan gebouwen mag niet meer dan het in de aanduiding 'maximumbebouwingspercentage' aangegeven percentage van het bestemmingsvlak bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' mag een gebouw:
 1. een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan 4 m;
 2. geen grotere oppervlakte hebben dan 30 m².

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

11.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

11.3.1 Uitzonderingen

Het is in bijzondere gevallen mogelijk om een gebouw:

- a. hoger te bouwen dan de aangegeven bouwhoogte;
- b. dichterbij een erfgrens dan wel een weg te bouwen dan de aangegeven afstanden.

11.3.2 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 milieusituatie;

- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden en het uitzicht van de aangrenzende gronden.

De vrijstelling voor het hoger bouwen mag niet leiden tot een bouwhoogte van meer dan 3 m boven de maximaal toegestane bouwhoogte.

11.4 Wijziging

11.4.1 Wonen

Het Bestuurscollege kan de bestemming 'Maatschappelijk' wijzigen in de bestemming 'Woongebied - 1' of 'Woongebied - 2'. De wijziging kan alleen plaatsvinden als de betreffende activiteiten zijn gestopt, aangrenzende bedrijven na de wijziging niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering en er ter plaatse voldoende parkeergelegenheid wordt gecreëerd. Na de wijziging zijn de bouw- en gebruiksvoorschriften van de betreffende bestemming van toepassing. Wat betreft de bouwhoogte moet worden aangesloten bij de aangrenzende bebouwing.

11.4.2 Procedure

Het Bestuurscollege stelt een wijziging van het ruimtelijk ontwikkelingsplan niet eerder vast, dan nadat een ontwerpbesluit gedurende vijftien dagen voor eenieder ter inzage heeft gelegen en eenieder gedurende deze termijn in de gelegenheid is gesteld een bezwaarschrift in te dienen. De terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in de reguliere dag- en nieuwsbladen, die op Sint Eustatius worden verspreid.

Artikel 12 Natuur

12.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden met de bestemming 'Natuur' zijn bestemd voor het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het beheer van landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden en voor agrarische activiteiten (tuintbouw, veeteelt en akkerbouw);
- b. Recreatieve activiteiten in de vorm van wandelen, fietsen en picknicken zijn toegestaan;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'botanische tuin' zijn de gronden tevens bestemd voor een natuurtuin en speel- en educatieve voorzieningen;
- d. Naast de genoemde functies zijn ook wegen, paden, waterlopen, waterpartijen, waterbergingen en voorzieningen ten behoeve van het tegengaan van erosie toegestaan.

12.2 Bouwvoorschriften

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

12.2.1 Gebouwen

- a. Een gebouw mag:
 1. geen grotere oppervlakte hebben dan 50 m²;
 2. geen grotere bouwhoogte hebben dan 4 m;
 3. uit ten hoogste 2 bouwlagen (al dan niet met kap) bestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'botanische tuin' zijn ook gebouwen ten dienste van een natuurtuin en educatieve voorzieningen en een woning toegestaan; deze mogen geen grotere bouwhoogte hebben dan 5 m en in totaal gezamenlijk geen grotere oppervlakte hebben dan 150 m².

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Er mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het beheer, het onderhoud en het herstel van de landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden worden gebouwd; deze bouwwerken mogen geen grotere bouwhoogte hebben dan 5 m.

12.3 Aanlegvergunning

12.3.1 Activiteiten

Sommige activiteiten mogen, gelet op de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden en kwaliteiten en kans op erosie, niet worden verricht zonder vergunning van het Bestuurscollege. Het betreft hier de volgende activiteiten:

- a. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, egaliseren of doen springen van de bodem;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding, afwatering en de grondwaterstand beïnvloeden;
- d. het verrichten van werkzaamheden die tot erosie kunnen leiden;
- e. het aanleggen van wegen, kaden, kanalen, dammen of andere bouwwerken;
- f. het vellen en rooien van vegetatie;
- g. het aantasten, geheel of gedeeltelijk verwijderen van cultuurhistorisch, archeologisch of geologisch waardevolle objecten;
- h. het winnen van zand of andere of andere delfstoffen;
- i. het aanleggen van open vuren.

12.3.2 Voorwaarden

Het Bestuurscollege kan deze vergunning alleen verlenen als de landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden van het gebied niet worden aangetast en er geen negatieve effecten optreden in het kader van de waterhuishouding of de erosie.

12.3.3 Normaal onderhoud

Voor het verrichten van normaal onderhoud is geen aanlegvergunning nodig.

12.4 Wijziging

12.4.1 Recreatie

Het Bestuurscollege kan de bestemming wijzigen om initiatieven ten behoeve van hotels, recreatieve appartementencomplexen, resorts, pensions, bed & breakfast, verblijfsrecreatieve woningen en de bij de verblijfsrecreatieve voorzieningen behorende bedrijfswoningen mogelijk te maken. De wijziging kan alleen plaatsvinden als uit onderzoek blijkt dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan het hoogwaardig toerisme en de economie en is aangetoond dat de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden en kwaliteiten niet onevenredig worden aangetast, het initiatief waarvoor wordt gewijzigd financieel en economisch uitvoerbaar is en dat er op een goede wijze wordt omgegaan met de berging en de afvoer van hemelwater en het voorkomen van erosie. De maximale bouwhoogte na wijziging bedraagt 10 m en het bebouwingspercentage 30%.

12.4.2 Schooltuinen

Het Bestuurscollege kan de bestemming wijzigen ten behoeve van de aanleg van schooltuinen. De wijziging kan alleen plaatsvinden op de gronden welke in de directe nabijheid van scholen zijn gelegen en als deze scholen daadwerkelijk over deze gronden kunnen beschikken. Op de betreffende gronden mogen alleen gebouwtjes ten behoeve van het beheer en onderhoud van de schooltuintjes worden gebouwd. De bouwhoogte van deze gebouwtjes is maximaal 4 m en de oppervlakte maximaal 30 m².

12.4.3 Sportvelden

Het Bestuurscollege kan de bestemming wijzigen in de bestemming 'Sport' voor de aanleg van sportvelden. De wijziging kan alleen plaatsvinden op gronden die in de nabijheid van de bebouwing van Oranjestad liggen en als daadwerkelijk over deze gronden kan worden beschikt. Op de betreffende gronden mogen kleedgebouwen, kantines en clubhuizen worden gebouwd tot een oppervlakte van 200 m² en een bouwhoogte van 5 m.

12.4.4 Procedure

Het Bestuurscollege stelt een wijziging van het ruimtelijk ontwikkelingsplan niet eerder vast, dan nadat een ontwerpbesluit gedurende vijftien dagen voor eenieder ter inzage heeft gelegen en eenieder gedurende deze termijn in de gelegenheid is gesteld een bezwaarschrift in te dienen. De terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in de reguliere dag- en nieuwsbladen, die op Sint Eustatius worden verspreid.

Artikel 13 Natuur - Beschermd Gebied

13.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden met de bestemming 'Natuur - Beschermd Gebied' zijn bestemd voor het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het beheer van landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden.
- b. Recreatieve activiteiten in de vorm van wandelen fietsen, picknicken zijn toegestaan.

13.2 Bouwvoorschriften

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Natuur - Beschermd Gebied' is aan een aantal voorschriften gebonden. Dit zijn:

13.2.1 Gebouwen

- a. Een gebouw mag:
 1. geen grotere oppervlakte hebben dan 50 m²
 2. geen grotere bouwhoogte hebben dan 4 m

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Er mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het beheer, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden worden gebouwd; deze bouwwerken mogen geen grotere bouwhoogte hebben dan 5 m.

13.3 Aanlegvergunning

13.3.1 Activiteiten

Sommige activiteiten mogen, gelet op de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden en kwaliteiten en kans op erosie, niet worden verricht zonder vergunning van het Bestuurscollege. Het betreft hier de volgende activiteiten:

- a. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, egaliseren of doen springen van de bodem;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding, afwatering en de grondwaterstand beïnvloeden;
- d. het verrichten van werkzaamheden die tot erosie kunnen leiden;
- e. het aanleggen van wegen, kaden, kanalen, dammen of andere bouwwerken;
- f. het vellen en rooien van vegetatie;
- g. het aantasten, geheel of gedeeltelijk verwijderen van cultuurhistorisch, archeologisch of geologisch waardevolle objecten;
- h. het winnen van zand of andere of andere delfstoffen;
- i. het aanleggen van open vuren.

13.3.2 Voorwaarden

Het Bestuurscollege kan deze vergunning alleen verlenen als de landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden van het gebied niet worden aangetast en er geen negatieve effecten optreden in het kader van de waterhuishouding of de erosie.

13.3.3 Normaal onderhoud

Voor het verrichten van normaal onderhoud is geen aanlegvergunning nodig.

13.4 Wijziging

13.4.1 Verblijfsrecreatie

Het Bestuurscollege kan voor de gronden die zijn aangeduid als 'wijzigingsgebied - 1' de bestemming wijzigen om initiatieven ten aanzien van hotels, recreatieve appartementencomplexen, resorts, pensions, bed & breakfast, verblijfsrecreatieve woningen en de bij de verblijfsrecreatieve voorzieningen behorende bedrijfswoningen mogelijk te maken. De wijziging kan alleen plaatsvinden als uit onderzoek blijkt dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan het hoogwaardig toerisme en de economie en is aangetoond dat de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden en kwaliteiten niet onevenredig worden aangetast, het initiatief landschappelijk goed wordt ingepast, het initiatief waarvoor wordt gewijzigd financieel en economisch uitvoerbaar is en dat er op een goede wijze wordt omgegaan met de berging en de afvoer van hemelwater en het voorkomen van erosie. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 m en de bebouwingsdichtheid binnen het wijzigingsvlak niet hoger is dan 20%.

13.4.2 Procedure

Het Bestuurscollege stelt een wijziging van het ruimtelijke ontwikkelingsplan niet eerder vast, dan nadat een ontwerpbesluit gedurende vijftien dagen voor eenieder ter inzage heeft gelegen en eenieder gedurende deze termijn in de gelegenheid is gesteld een bezwaarschrift in te dienen. De terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in de reguliere dag- en nieuwsbladen, die op Sint Eustatius worden verspreid.

Artikel 14 Natuur - Gemengd 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden met de bestemming 'Natuur - Gemengd 1' zijn bestemd voor het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het beheer van landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden, voor agrarische activiteiten (tuintbouw, veeteelt en akkerbouw) en voor woningen;
- b. Recreatieve activiteiten in de vorm van wandelen fietsen, picknicken zijn toegestaan.

14.2 Bouwvoorschriften

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Natuur - Gemengd 1' is aan een aantal voorschriften gebonden. Dit zijn:

14.2.1 Gebouwen

- a. een woning mag:
 1. een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
 2. uit ten hoogste 2 bouwlagen (al dan niet met kap) bestaan;
 3. op niet meer dan 200 m van de hoofdweg gebouwd worden;
 4. op niet minder dan 150 m van een andere woning worden gebouwd;
 5. op niet minder dan 50 m van een erfgrans worden gebouwd;
 6. geen grotere oppervlakte hebben dan 500 m²;
 7. worden voorzien van losstaande bij de woning behorende gebouwen met een totale gezamenlijke maximale oppervlakte van 50 m²;
 8. op een terrein van minimaal 16 acre worden gebouwd;
- b. een gebouw ten behoeve van het beheer, het onderhoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden of ten behoeve van de agrarische activiteiten mag geen grotere oppervlakte hebben dan 50 m² en geen grotere bouwhoogte dan 4 m.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

14.3 Nadere eisen

Het Bestuurscollege kan met het oog op de aanwezige landschappelijke, natuurlijke, ecologische en cultuurhistorische waarden nadere eisen stellen aan de situering van een woning op een kavel.

14.4 Aanlegvergunning

14.4.1 Activiteiten

Sommige activiteiten mogen, gelet op de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden en kwaliteiten en kans op erosie, niet worden verricht zonder vergunning van het Bestuurscollege. Het betreft hier de volgende activiteiten:

- a. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, egaliseren of doen springen van de bodem;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding, afwatering en de grondwaterstand beïnvloeden;
- d. het verrichten van werkzaamheden die tot erosie kunnen leiden;
- e. het aanleggen van wegen, kaden, kanalen, dammen of andere bouwwerken;
- f. het vellen en rooien van vegetatie;
- g. het aantasten, geheel of gedeeltelijk verwijderen van cultuurhistorisch, archeologisch of geologisch waardevolle objecten;
- h. het winnen van zand of andere of andere delfstoffen;
- i. het aanleggen van open vuren.

14.4.2 Voorwaarden

Het Bestuurscollege kan deze vergunning alleen verlenen als de landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden van het gebied niet worden aangetast en er geen negatieve effecten optreden in het kader van de waterhuishouding of de erosie.

14.4.3 Normaal onderhoud

Voor het verrichten van normaal onderhoud is geen aanlegvergunning nodig.

14.5 Wijziging

14.5.1 Verblijfsrecreatie

Het Bestuurscollege kan de bestemming wijzigen om initiatieven ten aanzien van hotels, recreatieve appartementencomplexen, pensions, resorts, bed & breakfast, verblijfsrecreatieve woningen en de bij de verblijfsrecreatieve voorzieningen behorende bedrijfswoningen mogelijk te maken. De wijziging kan alleen plaatsvinden als uit onderzoek blijkt dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan het hoogwaardig toerisme en de economie en is aangetoond dat de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden en kwaliteiten niet onevenredig worden aangetast, het initiatief landschappelijk goed wordt ingepast, het initiatief waarvoor wordt gewijzigd financieel en economisch uitvoerbaar is en dat er op een goede wijze wordt omgegaan met de berging en de afvoer van hemelwater. De bouwhoogte bedraagt na wijziging maximaal 10 m en de bebouwingsdichtheid binnen het bestemmingsvlak is niet hoger dan 1 gebouw (niet zijnde een losstaand gebouw bij een woning of een verblijfsrecreatieve voorziening) per 16 acre., waarbij maximaal 10 verblijfsrecreatieve eenheden als 1 gebouw worden aangemerkt. Per verblijfsrecreatieve voorziening is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan.

Het Bestuurscollege kan het bebouwingspercentage éénmalig met maximaal 10% te verhogen.

Verblijfsrecreatieve woningen mogen niet permanent worden bewoond.

14.5.2 Woningen

Het Bestuurscollege kan de bestemming wijzigen om -in afwijking van de bouwvoorschriften- de bouw van woningen mogelijk te maken, indien het woningen betreft waarvan melding wordt gemaakt in erfpachtakten of koopakten tussen private partijen welke dateren van voor 2011. De maximale bouwhoogte van deze woningen bedraagt 10 m. De woningen moeten worden gebouwd in maximaal twee bouwlagen al dan niet met kap. De oppervlakte van de woning mag niet meer dan 500 m² bedragen. Voor deze woningen geldt niet de eis van een kavelgrootte van minimaal 16 acre.

14.5.3 Procedure

Het Bestuurscollege stelt een wijziging van het ruimtelijk ontwikkelingsplan niet eerder vast, dan nadat een ontwerpbesluit gedurende vijftien dagen voor eenieder ter inzage heeft gelegen en eenieder gedurende deze termijn in de gelegenheid is gesteld een bezwaarschrift in te dienen. De terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in de reguliere dag- en nieuwsbladen, die op Sint Eustatius worden verspreid.

Artikel 15 Natuur - Gemengd 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden met de bestemming 'Natuur - Gemengd 2' zijn bestemd voor het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het beheer van landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden, voor agrarische activiteiten (tuintbouw, veeteelt en akkerbouw) en voor woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie', tevens voor een hotel of resort;
- c. Recreatieve activiteiten in de vorm van wandelen fietsen, picknicken zijn toegestaan.

15.2 Bouwvoorschriften

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Natuur - Gemengd 2' is aan een aantal voorschriften gebonden. Dit zijn:

15.2.1 Gebouwen

- a. een woning mag:
 1. een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
 2. uit ten hoogste 2 bouwlagen (al dan niet met kap) bestaan;
 3. op niet minder dan 100 m van een andere woning worden gebouwd;
 4. op niet minder dan 30 m van een erfgrrens worden gebouwd;
 5. geen grotere oppervlakte hebben dan 500 m²;
 6. worden voorzien van losstaande bij de woning behorende gebouwen met een totale gezamenlijke maximale oppervlakte van 50 m²;
 7. op een terrein van minimaal 11 acre worden gebouwd;
- b. een gebouw ten behoeve van het beheer, het onderhoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden of ten behoeve van de agrarische activiteiten mag geen grotere oppervlakte hebben dan 50 m² en geen grotere bouwhoogte dan 4 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b mag ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' mag worden gebouwd overeenkomstig een door het bestuurscollege vastgesteld verkavelingsplan als bedoeld in artikel 33.1. Daarbij dient aangetoond te zijn dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan het hoogwaardig toerisme en onderzoek is verricht naar de ruimtelijke en economische effecten.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

15.3 Nadere eisen

Het Bestuurscollege kan met het oog op de aanwezige landschappelijke, natuurlijke, ecologische en cultuurhistorische waarden nadere eisen stellen aan de situering van een woning op een kavel.

15.4 Aanlegvergunning

15.4.1 Activiteiten

Sommige activiteiten mogen, gelet op de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden en kwaliteiten en kans op erosie, niet worden verricht zonder vergunning van het Bestuurscollege. Het betreft hier de volgende activiteiten:

- a. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, egaliseren of doen springen van de bodem;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding, afwatering en de grondwaterstand beïnvloeden;
- d. het verrichten van werkzaamheden die tot erosie kunnen leiden;
- e. het aanleggen van wegen, kaden, kanalen, dammen of andere bouwwerken;
- f. het vellen en rooien van vegetatie;
- g. het aantasten, geheel of gedeeltelijk verwijderen van cultuurhistorisch, archeologisch of geologisch waardevolle objecten;
- h. het winnen van zand of andere of andere delfstoffen;
- i. het aanleggen van open vuren.

15.4.2 Voorwaarden

Het Bestuurscollege kan deze vergunning alleen verlenen als de landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden van het gebied niet worden aangetast en er geen negatieve effecten optreden in het kader van de waterhuishouding of de erosie.

15.4.3 Normaal onderhoud

Voor het verrichten van normaal onderhoud is geen aanlegvergunning nodig.

15.5 Wijziging

15.5.1 Verblijfsrecreatie

Het Bestuurscollege kan de bestemming 'Natuur - Gemengd 2' wijzigen om initiatieven ten aanzien van hotels, recreatieve appartementencomplexen, resorts, pensions, bed & breakfast, verblijfsrecreatieve woningen en de bij de verblijfsrecreatieve voorzieningen behorende bedrijfswoningen mogelijk te maken. De wijziging kan alleen plaatsvinden als uit onderzoek blijkt dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan het hoogwaardig toerisme en de economie en is aangetoond dat de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden en kwaliteiten niet onevenredig worden aangetast, het initiatief landschappelijk goed wordt ingepast, het initiatief waarvoor wordt gewijzigd financieel en economisch uitvoerbaar is en dat er op een goede wijze wordt omgegaan met de berging en de afvoer van hemelwater. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 m en de bebouwingsdichtheid binnen het bestemmingsvlak niet hoger is dan 1 gebouw (niet zijnde een losstaand gebouw bij een woning of een verblijfsrecreatieve voorziening) per 11 acre, waarbij maximaal 10 verblijfsrecreatieve eenheden als 1 gebouw worden aangemerkt.

Het Bestuurscollege kan het bebouwingspercentage éénmalig met maximaal 10% te verhogen. Verblijfsrecreatieve woningen mogen niet permanent worden bewoond.

15.5.2 Woningen

Het Bestuurscollege kan de bestemming wijzigen om -in afwijking van de bouwvoorschriften- de bouw van woningen mogelijk te maken, indien het woningen betreft waarvan melding wordt gemaakt in erfpachtakten of koopakten tussen private partijen welke dateren van voor 2011. De maximale bouwhoogte van deze woningen bedraagt 10 m. De woningen moeten worden gebouwd in maximaal twee bouwlagen al dan niet met kap. De oppervlakte van de woning mag niet meer dan 500 m² bedragen. Voor deze woningen geldt niet de eis van een kavelgrootte van minimaal 11 acre.

15.5.3 Procedure

Het Bestuurscollege stelt een wijziging van het ruimtelijk ontwikkelingsplan niet eerder vast, dan nadat een ontwerpbesluit gedurende vijftien dagen voor eenieder ter inzage heeft gelegen en eenieder gedurende deze termijn in de gelegenheid is gesteld een bezwaarschrift in te dienen. De terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in de reguliere dag- en nieuwsbladen, die op Sint Eustatius worden verspreid.

Artikel 16 Natuur - Gemengd 3

16.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden met de bestemming 'Natuur - Gemengd 3' zijn bestemd voor het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het beheer van landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden, voor agrarische activiteiten, zoals tuinbouw, veeteelt en akkerbouw en voor woningen;
- b. De gronden zijn tevens bestemd voor hotels, recreatieve appartementencomplexen, pensions, resorts, bed & breakfast en verblijfsrecreatieve woningen, bij de verblijfsrecreatieve voorzieningen behorende bedrijfswoningen en recreatieve activiteiten in de vorm van wandelen fietsen, picknicken.

16.2 Bouwvoorschriften

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Natuur - Gemengd 3' is aan een aantal voorschriften gebonden. Dit zijn:

16.2.1 Gebouwen

- a. een gebouw mag:
 1. een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
 2. uit ten hoogste 2 bouwlagen (al dan niet met kap) bestaan;
 3. geen grotere oppervlakte hebben dan 500 m²;
 4. worden voorzien van losstaande bij de woning behorende gebouwen met een totale gezamenlijke maximale oppervlakte van 50 m²;
 5. op een terrein van minimaal 3.000 m² worden gebouwd ;
- b. een gebouw ten behoeve van het beheer, het onderhoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden of ten behoeve van de agrarische activiteiten mag geen grotere oppervlakte hebben dan 50 m² en geen grotere bouwhoogte dan 4 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a is het toegestaan kleinere terreinoppervlakten dan onder a sub 5 aan te houden indien de kavel onderdeel uitmaakt van een door het bestuurscollege vastgesteld verkavelingsplan als bedoeld in artikel 33.1, het terrein direct grenst aan de bestemming Woongebied - 2, aan de bestemming Verkeer langs de bestemming Woongebied - 2 of een ander verkavelingsplan voor woningbouw;
- d. Nieuwe hotels en resorts mogen alleen worden gebouwd als uit onderzoek blijkt dat deze een bijdrage leveren aan het hoogwaardig toerisme en de economie en uit onderzoek blijkt dat de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden en kwaliteiten niet onevenredig worden aangetast, het initiatief landschappelijk goed wordt ingepast, het initiatief waarvoor wordt gewijzigd financieel en economisch uitvoerbaar is en dat er op een goede wijze wordt omgegaan met de berging en de afvoer van hemelwater .

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 1. een bouwhoogte van maximaal 2 m hebben als deze zich aan de achterzijde van een gebouw bevindt;
 2. een bouwhoogte van maximaal 2 m hebben als deze zich naast een gebouw bevindt en niet dicht bij een weg komen dan de naar de weg gekeerde gevels van het gebouw of het verlengde van deze gevels;
 3. een bouwhoogte van maximaal 1,5 m hebben als deze zich tussen een weg en de gevels van een gebouw of het verlengde hiervan bevindt;
- b. een ander bouwwerk, geen gebouwen zijnde, anders dan een erf- en terreinafscheiding mag een bouwhoogte van maximaal 5 m hebben.

16.3 Aanlegvergunning

16.3.1 Activiteiten

Sommige activiteiten mogen, gelet op de aanwezige waarden en kwaliteiten en kans op erosie, niet worden verricht zonder vergunning van het Bestuurscollege. Het betreft hier de volgende activiteiten:

- a. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, egaliseren of doen springen van de bodem;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding, afwatering en de grondwaterstand beïnvloeden;
- d. het verrichten van werkzaamheden die tot erosie kunnen leiden;
- e. het aanleggen van wegen, kaden, kanalen, dammen of andere bouwwerken;
- f. het vellen en rooien van vegetatie;
- g. het aantasten, geheel of gedeeltelijk verwijderen van cultuurhistorisch, archeologisch of geologisch waardevolle objecten;
- h. het winnen van zand of andere of andere delfstoffen;
- i. het aanleggen van open vuren.

Het Bestuurscollege kan deze vergunning alleen verlenen als de landschappelijke waarden van het gebied niet worden aangetast.

16.3.2 Voorwaarden

Het Bestuurscollege kan deze vergunning alleen verlenen als de landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden van het gebied niet worden aangetast en er geen negatieve effecten optreden in het kader van de waterhuishouding of de erosie.

16.3.3 Normaal onderhoud

Voor het verrichten van normaal onderhoud is geen aanlegvergunning nodig.

16.4 Wijziging

16.4.1 Woningen

Het Bestuurscollege kan de bestemming wijzigen om -in afwijking van de bouwvoorschriften- de bouw van woningen mogelijk te maken, indien het woningen betreft waarvan melding wordt gemaakt in erfpachtakten of koopakten tussen private partijen welke dateren van voor 2011. De maximale bouwhoogte van deze woningen bedraagt 10 m. De woningen moeten worden gebouwd in maximaal twee bouwlagen al dan niet met kap. De oppervlakte van de woning mag niet meer dan 500 m² bedragen. Voor deze woningen geldt niet de eis van een kavelgrootte van minimaal 3.000 m².

16.4.2 Procedure

Het Bestuurscollege stelt een wijziging van het ruimtelijk ontwikkelingsplan niet eerder vast, dan nadat een ontwerpbesluit gedurende vijftien dagen voor eenieder ter inzage heeft gelegen en eenieder gedurende deze termijn in de gelegenheid is gesteld een bezwaarschrift in te dienen. De terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in de reguliere dag- en nieuwsbladen, die op Sint Eustatius worden verspreid.

Artikel 17 Natuur - Gemengd 4

17.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden met de bestemming 'Natuur -Gemengd 4' zijn bestemd voor het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het beheer van landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden, voor agrarische activiteiten (tuinbouw, veeteelt en akkerbouw) en voor woningen;
- b. Recreatieve activiteiten in de vorm van wandelen fietsen, picknicken zijn toegestaan.

17.2 Bouwvoorschriften

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Natuur - Gemengd 4' is aan een aantal voorschriften gebonden. Dit zijn:

17.2.1 Gebouwen

- a. een woning mag:
 1. een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
 2. uit ten hoogste 2 bouwlagen (al dan niet met kap) bestaan;
 3. geen grotere oppervlakte hebben dan 500 m²;
 4. worden voorzien van losstaande bij de woning behorende gebouwen met een totale gezamenlijke maximale oppervlakte van 50 m²;
 5. op een terrein van minimaal 3.000 m² worden gebouwd;
- b. een gebouw ten behoeve van het beheer, het onderhoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden of ten behoeve van de agrarische activiteiten mag geen grotere oppervlakte hebben dan 50 m² en geen grotere bouwhoogte dan 4 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a is het toegestaan kleinere terreinoppervlakten dan onder a sub 5 aan te houden indien de kavel onderdeel uitmaakt van een door het bestuurscollege vastgesteld verkavelingsplan als bedoeld in artikel 33.1, het terrein direct grenst aan de bestemming Woongebied - 2, aan de bestemming Verkeer langs de bestemming Woongebied - 2 of een ander verkavelingsplan voor woningbouw .

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

17.3 Nadere eisen

Het Bestuurscollege kan met het oog op de aanwezige landschappelijke, natuurlijke, ecologische en cultuurhistorische waarden nadere eisen stellen aan de situering van een woning op een kavel.

17.4 Aanlegvergunning

17.4.1 Activiteiten

Sommige activiteiten mogen, gelet op de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden en kwaliteiten en kans op erosie, niet worden verricht zonder vergunning van het Bestuurscollege. Het betreft hier de volgende activiteiten:

- a. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, egaliseren of doen springen van de bodem;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding, afwatering en de grondwaterstand beïnvloeden;
- d. het verrichten van werkzaamheden die tot erosie kunnen leiden;
- e. het aanleggen van wegen, kaden, kanalen, dammen of andere bouwwerken;
- f. het vellen en rooien van vegetatie;
- g. het aantasten, geheel of gedeeltelijk verwijderen van cultuurhistorisch, archeologisch of geologisch waardevolle objecten;
- h. het winnen van zand of andere of andere delfstoffen;
- i. het aanleggen van open vuren.

17.4.2 Voorwaarden

Het Bestuurscollege kan deze vergunning alleen verlenen als de landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden van het gebied niet worden aangetast en er geen negatieve effecten optreden in het kader van de waterhuishouding of de erosie.

17.4.3 Normaal onderhoud

Voor het verrichten van normaal onderhoud is geen aanlegvergunning nodig.

17.5 Wijziging

17.5.1 Verblijfsrecreatie

Het Bestuurscollege kan de bestemming wijzigen om initiatieven ten aanzien van hotels, resorts, recreatieve appartementencomplexen, pensions, bed & breakfast, verblijfsrecreatieve woningen en de bij de verblijfsrecreatieve voorzieningen behorende bedrijfswoningen mogelijk te maken. De wijziging kan alleen plaatsvinden als uit onderzoek blijkt dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan het hoogwaardig toerisme en de economie en is aangetoond dat de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden en kwaliteiten niet onevenredig worden aangetast, het initiatief landschappelijk goed wordt ingepast, het initiatief waarvoor wordt gewijzigd financieel en economisch uitvoerbaar is en dat er op een goede wijze wordt omgegaan met de berging en de afvoer van hemelwater. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 m en de bebouwingsdichtheid binnen het bestemmingsvlak niet hoger is dan 1 gebouw (niet zijnde een losstaand gebouw bij een woning of een verblijfsrecreatieve voorziening) per 3000 m², waarbij maximaal 4 verblijfsrecreatieve eenheden als 1 gebouw worden aangemerkt. Het Bestuurscollege kan het bebouwingspercentage éénmalig met maximaal 10% te verhogen. Verblijfsrecreatieve woningen mogen niet permanent worden bewoond.

17.5.2 Woningen

Het Bestuurscollege kan de bestemming wijzigen om -in afwijking van de bouwvoorschriften- de bouw van woningen mogelijk te maken, indien het woningen betreft waarvan melding wordt gemaakt in erfpachttakten of koopakten tussen private partijen welke dateren van voor 2011. De maximale bouwhoogte van deze woningen bedraagt 10 m. De woningen moeten worden gebouwd in maximaal twee bouwlagen al dan niet met kap. De oppervlakte van de woning mag niet meer dan 500 m² bedragen. Voor deze woningen geldt niet de eis van een kavelgrootte van minimaal 3.000 m².

17.5.3 Procedure

Het Bestuurscollege stelt een wijziging van het ruimtelijk ontwikkelingsplan niet eerder vast, dan nadat een ontwerpbesluit gedurende vijftien dagen voor eenieder ter inzage heeft gelegen en eenieder gedurende deze termijn in de gelegenheid is gesteld een bezwaarschrift in te dienen. De terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in de reguliere dag- en nieuwsbladen, die op Sint Eustatius worden verspreid.

Artikel 18 Natuur - Nationaal Park

18.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden met de bestemming 'Natuur - Nationaal Park' zijn bestemd voor het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het beheer van landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden;
- b. Recreatieve activiteiten in de vorm van wandelen fietsen, picknicken zijn toegestaan.

18.2 Bouwvoorschriften

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Natuur - Nationaal Park' is aan een aantal voorschriften gebonden. Dit zijn:

18.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Er mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het beheer, het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden worden gebouwd. Deze bouwwerken mogen geen grotere bouwhoogte hebben dan 2 m.

18.3 Aanlegvergunning

18.3.1 Activiteiten

Sommige activiteiten mogen, gelet op de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden en kwaliteiten en kans op erosie, niet worden verricht zonder vergunning van het Bestuurscollege. Het betreft hier de volgende activiteiten:

- a. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, egaliseren of doen springen van de bodem;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding, afwatering en de grondwaterstand beïnvloeden;
- d. het verrichten van werkzaamheden die tot erosie kunnen leiden;
- e. het aanleggen van wegen, kaden, kanalen, dammen of andere bouwwerken;
- f. het vellen en rooien van vegetatie;
- g. het aantasten, geheel of gedeeltelijk verwijderen van cultuurhistorisch, archeologisch of geologisch waardevolle objecten;
- h. het winnen van zand of andere of andere delfstoffen;
- i. het aanleggen van open vuren.

18.3.2 Voorwaarden

Het Bestuurscollege kan deze vergunning alleen verlenen als de landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden van het gebied niet worden aangetast en er geen negatieve effecten optreden in het kader van de waterhuishouding of de erosie.

18.3.3 Normaal onderhoud

Voor het verrichten van normaal onderhoud is geen aanlegvergunning nodig.

Artikel 19 Verblifsrecreatie

19.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden met de bestemming 'Verblifsrecreatie' zijn bestemd voor hotels en restaurants en bijbehorende functies;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen', tevens woningen;
- c. bij de hiervoor genoemde functies is per verblifsrecreatieve voorziening 1 bedrijfswoning toegestaan.

19.2 Bouwvoorschriften

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

19.2.1 Gebouwen

- a. Een gebouw mag:
 1. een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan 10 m;
 2. uit ten hoogste 2 bouwlagen (al dan niet met kap) bestaan;
 3. geen grotere oppervlakte hebben dan 500 m²;
 4. worden voorzien van losstaande bij de een woning behorende gebouwen met een totale gezamenlijke maximale oppervlakte van 50 m²;
 5. op niet minder dan 3 m van een erfgrans worden gebouwd;
 6. op niet minder dan 3 m van een weg worden gebouwd;
 7. niet op een locatie en wijze worden gebouwd waardoor het zicht vanuit een ander verblifsrecreatief gebouw op de zee wordt belemmerd;
 8. niet op een locatie of een wijze worden gebouwd dat daardoor de openbare toegang tot een strand wordt belemmerd;
- b. de totale oppervlakte aan gebouwen mag niet meer dan het in de aanduiding 'maximumbebouwingspercentage' aangegeven percentage van het bestemmingsvlak bedragen;
- c. het totaal aantal woningen mag niet meer bedragen dan 50;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'golden rock' mag het totaal aantal verblifsrecreatieve eenheden mag niet meer bedragen dan 200;
- e. een gebouw ten behoeve van het beheer, het onderhoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden of ten behoeve van de agrarische activiteiten mag geen grotere oppervlakte hebben dan 50 m² en geen grotere bouwhoogte dan 4 m.
- f. Nieuwe hotels en resorts mogen alleen worden gebouwd als uit onderzoek blijkt dat deze een bijdrage leveren aan het hoogwaardig toerisme en de economie en uit onderzoek blijkt dat de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden en kwaliteiten niet onevenredig worden aangetast, het initiatief landschappelijk goed wordt ingepast, het initiatief waarvoor wordt gewijzigd financieel en economisch uitvoerbaar is en dat er op een goede wijze wordt omgegaan met de berging en de afvoer van hemelwater .

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. een erf- en terreinafscheiding mag een bouwhoogte van maximaal 2 m hebben;
- b. een keermuur mag een bouwhoogte hebben van maximaal 1 m;
- c. een ander bouwwerk, geen gebouw zijnde, mag een bouwhoogte van maximaal 5 m hebben.

19.3 Nadere eisen

Het Bestuurscollege is bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de omvang en de vormgeving van een gebouw. Zij kan dit doen met het oog op het beeld, de kwaliteit, de waarden en kwaliteiten van het Marinepark en het openbaar toegankelijke karakter van het verblifsrecreatieve gebied.

19.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

19.4.1 Uitzonderingen

Het is in bijzondere gevallen mogelijk om een gebouw:

- a. plat af te dekken;
- b. hoger te bouwen dan de aangegeven bouwhoogte;
- c. dichterbij een erfgrans, dan wel een weg te bouwen dan de aangegeven afstanden;
- d. te bouwen op een zodanige wijze dat het zicht op zee vanuit een verblijfsrecreatief gebouw verloren gaat;

Tevens kunnen er hogere keermuren worden gebouwd.

19.4.2 Voorwaarden

Dit kan alleen als het Bestuurscollege hiervoor een vrijstelling verleent. Zij kan dit doen, als zij van mening is dat:

- a. bij de vrijstellingen genoemd onder a, b en c geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:
 1. de kwaliteit van het verblijfsrecreatieve gebied;
 2. de milieusituatie;
 3. de gebruiksmogelijkheden of het uitzicht van de aangrenzende gronden.
- b. bij de vrijstelling onder d geen negatieve gevolgen van de bouw te verwachten zijn, hetgeen moet blijken uit overeenstemming tussen de betrokken partijen (aanvrager en degene wiens zicht op zee vanuit een verblijfsrecreatief gebouw verloren gaat);
- c. bij de keermuren wordt aangetoond dat deze een juiste vorm, constructie en stevigheid hebben.

De vrijstelling voor het hoger bouwen mag niet leiden tot een bouwhoogte van meer dan 3 m boven de maximaal toegestane bouwhoogte.

19.5 Aanlegvergunning

19.5.1 Activiteiten

Sommige activiteiten mogen, gelet op de aanwezige waarden en kwaliteiten en kans op erosie, niet worden verricht zonder vergunning van het Bestuurscollege. Het betreft hier de volgende activiteiten:

- a. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, egaliseren of doen springen van de bodem;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding, afwatering en de grondwaterstand beïnvloeden;
- d. het verrichten van werkzaamheden die tot erosie kunnen leiden;
- e. het aanleggen van wegen, kaden, kanalen, dammen of andere bouwwerken;
- f. het vellen en rooien van vegetatie;
- g. het aantasten, geheel of gedeeltelijk verwijderen van cultuurhistorisch, archeologisch of geologisch waardevolle objecten;
- h. het winnen van zand of andere of andere delfstoffen;
- i. het aanleggen van open vuren.

19.5.2 Voorwaarden

Het Bestuurscollege kan deze vergunning alleen verlenen als de natuurlijke en ecologische waarden van het Marinepark gebied niet worden aangetast en er geen negatieve effecten optreden in het kader van de waterhuishouding of de erosie.

19.5.3 Normaal onderhoud

Voor het verrichten van normaal onderhoud is geen aanlegvergunning nodig.

Artikel 20 Verkeer

20.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen, trottoirs en bermen.

20.2 Bouwvoorschriften

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

20.2.1 Gebouwen

Gebouwen zijn niet toegestaan.

20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van een bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

Artikel 21 Verkeer - Luchthaven

21.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden met de bestemming 'Verkeer - Luchthaven' zijn bestemd voor gebouwen en terreinen ten behoeve van het functioneren van de luchthaven en luchthavengerelateerde activiteiten;
- b. De gronden zijn tevens bestemd voor terreinen en gebouwen ten behoeve van de brandweer.

21.2 Bouwvoorschriften

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

21.2.1 Gebouwen

- a. een gebouw mag:
 1. een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
 2. uit ten hoogste 2 bouwlagen (al dan niet met kap) bestaan, met uitzondering van de verkeerstoren;
 3. op niet minder dan 3 m van een erfgrans worden gebouwd;
 4. op niet minder dan 10 m van een weg worden gebouwd;
 5. op niet minder dan 150 m vanaf de as van de start-/landingsbaan worden gebouwd;
- b. de totale oppervlakte aan gebouwen mag niet meer dan het in de aanduiding 'maximumbebouwingspercentage' aangegeven percentage van het bestemmingsvlak bedragen.

21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen alleen op een afstand van ten minste 150 m vanaf de as van de start-/landingsbaan worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding van het luchtverkeer;
- b. een erf- en terreinafscheiding mag:
 1. een bouwhoogte van maximaal 2 m hebben als deze zich aan de achterzijde van een gebouw bevindt;
 2. een bouwhoogte van maximaal 2 m hebben als deze zich naast een gebouw bevindt en niet dichterbij een weg komen dan de naar de weg gekeerde gevels van het gebouw of het verlengde van deze gevels;
 3. een bouwhoogte van maximaal 1,5 m hebben als deze zich tussen een weg en de gevels van een gebouw of het verlengde hiervan bevindt;
- c. een ander bouwwerk, geen gebouwen zijnde, anders dan een erf- en terreinafscheiding mag een bouwhoogte van maximaal 10 m hebben.

21.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

21.3.1 Uitzonderingen

Het is in bijzondere gevallen mogelijk om een gebouw hoger te bouwen dan de aangegeven bouwhoogte.

21.3.2 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 verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De vrijstelling voor het hoger bouwen mag niet leiden tot een bouwhoogte van meer dan 3 m boven de maximaal toegestane bouwhoogte.

21.4 Specifiek gebruiksvoorschrift

In verband met de veiligheid bij het landen en het opstijgen van vliegtuigen, wordt er nadrukkelijk op gewezen dat er binnen een zone van 150 m vanaf de start-/landingsbaan geen opslag van goederen en ander materiaal en stalling van vliegtuigen is toegestaan.

Artikel 22 Water - Nationaal Marinepark

22.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden met de bestemming 'Water - Nationaal Marinepark' zijn bestemd voor water en het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het beheer van natuurlijke en ecologische waarden (onderwater) in het algemeen en de koraalriffen in het bijzonder;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'haven', tevens voor haven- en overslagactiviteiten;
- c. Recreatieve activiteiten in de vorm van zwemmen, snorkelen, duiken, varen, vissen en surfen zijn eveneens toegestaan.

22.2 Bouwvoorschriften

Op de gronden met de bestemming 'Water - Nationaal Marinepark' mag niet worden gebouwd.

22.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

Het is in bijzondere gevallen mogelijk om steigers te bouwen ten behoeve van de aangrenzende gronden. Dit kan alleen als het Bestuurscollege hiervoor een vrijstelling verleent. Zij kan dit alleen doen, als zij van mening is dat hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de (onderwater) landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden van het gebied, aan de waarden en kwaliteiten van het koraalrif en aan het aanzicht van het eiland. De steigers mogen een maximale bouwhoogte van 1,5 m hebben.

22.4 Aanlegvergunning

22.4.1 Activiteiten

Sommige activiteiten mogen, gelet op de aanwezige (onderwater) landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden en kwaliteiten, niet worden verricht zonder vergunning van het Bestuurscollege.

Het betreft hier de volgende activiteiten:

- a. het verrichten van werkzaamheden die gevolgen kunnen hebben voor de waterhuishouding en de kwaliteit van het water;
- b. het aanleggen van vlonders en steigers voor zover deze niet zijn aan te merken als bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. het plaatsen van moorings.

22.4.1 Voorwaarden

Het Bestuurscollege kan deze vergunning alleen verlenen als de (onderwater) natuurlijke en ecologische waarden van het gebied niet worden aangetast.

22.4.2 Normaal onderhoud

Voor het verrichten van normaal onderhoud is geen aanlegvergunning nodig.

22.5 Wijzigingsvoorschriften

22.5.1 Lower Town

Het Bestuurscollege kan de bestemming wijzigen voor de realisatie van de binnen de bestemming Gemengd - Lower Town toegestane bouwwerken. De wijziging kan alleen plaatsvinden indien er geen afbreuk wordt gedaan aan de waarden en de kwaliteiten van het Marinepark en de bouwwerken onderdeel uitmaken van of behoren bij de bouwwerken die binnen de bestemming Recreatie worden gebouwd. De te realiseren gebouwen mogen niet het zicht op zee vanuit een verblijfsrecreatieve voorzieningen verloren doen gaan, tenzij hierover tussen betrokken partijen (aanvrager en degene wiens zicht op zee vanuit een verblijfsrecreatief gebouw verloren gaat) overeenstemming bestaat.

22.5.2 Procedure

Het Bestuurscollege stelt een wijziging van het ruimtelijk ontwikkelingsplan niet eerder vast, dan nadat een ontwerpbesluit gedurende vijftien dagen voor eenieder ter inzage heeft gelegen en eenieder gedurende deze termijn in de gelegenheid is gesteld een bezwaarschrift in te dienen. De terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in de reguliere dag- en nieuwsbladen, die op Sint Eustatius worden verspreid.

22.6 Gebruiksvoorschrift

- a. Ter bescherming van de aanwezige waarden en kwaliteiten van het koraalrif is het verboden te vissen en te ankeren ter plaatse van de aanduiding 'National Marine Reserve'.

Artikel 23 Wonen

23.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woningen, lichte bedrijven en aan huisverbonden beroepen. Bestaande bedrijven zijn eveneens toegestaan;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'prostitutie' zijn de woningen tevens bestemd voor de prostitutie.

23.2 Bouwvoorschriften

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

23.2.1 Woningen

- a. per kavel is 1 woning toegestaan;
- b. een woning en een losstaand bij een woning behorend gebouw mogen:
 1. een woning en een losstaand bij een woning behorend gebouw mogen;
 2. een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
 3. uit ten hoogste 2 bouwlagen (al dan niet met kap) bestaan;
 4. op niet minder dan 3 m van de zijdelings erfgrens of achtererfgrens worden gebouwd en op niet minder dan 5 m van een voorerfgrens worden gebouwd;
- c. de totale oppervlakte aan gebouwen (woning en losstaande gebouwen) mag niet meer dan het in de aanduiding 'maximumbebouwingspercentage' aangegeven percentage van het bestemmingsvlak bedragen.

23.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 1. een bouwhoogte van maximaal 2 m hebben als deze zich aan de achterzijde van een gebouw bevindt;
 2. een bouwhoogte van maximaal 2 m hebben als deze zich naast een gebouw bevindt en niet dichterbij een weg komen dan de naar de weg gekeerde gevels van het gebouw of het verlengde van deze gevels;
 3. een bouwhoogte van maximaal 1,5 m 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 erf- en terreinafscheiding mag een bouwhoogte van maximaal 5 m hebben.

23.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

23.3.1 Uitzonderingen

Het is in bijzondere gevallen mogelijk om gebouwen:

- a. hoger te bouwen dan de aangegeven bouwhoogte;
- b. dichterbij een erfgrens dan wel een weg te bouwen dan de aangegeven afstanden.

23.3.2 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. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden en het uitzicht van de aangrenzende gronden.

De vrijstelling voor het hoger bouwen mag niet leiden tot een bouwhoogte van meer dan 3 m boven de maximaal toegestane bouwhoogte.

Artikel 24 Woongebied - 1

24.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden met de bestemming 'Woongebied - 1' zijn bestemd voor woningen, appartementengebouwen, winkels, kantoren, kleinschalige lichte bedrijven en aan-huis-verbonden beroepen. Bestaande bedrijven zijn eveneens toegestaan;
- b. Woningen die ten tijde van het van kracht worden van dit ruimtelijk ontwikkelingsplan geheel of gedeeltelijk voor een andere functie dan onder a. genoemd worden gebruikt, mogen deze functie blijven vervullen;
- c. Binnen de bestemming mogen ook winkels en gebouwen ten behoeve van sociale, maatschappelijke, medische, culturele, educatieve en sportvoorzieningen en de verblijfsrecreatie worden gebouwd.

24.2 Bouwvoorschriften

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Woongebied - 1' is aan een aantal voorschriften gebonden. Dit zijn:

24.2.1 Gebouwen

- a. per kavel is 1 woning of appartementengebouw toegestaan;
- b. in geval van de bouw van een appartementengebouw geldt dat per appartement een kaveloppervlak van minimaal 220 m² noodzakelijk is;
- c. een gebouw als bedoeld in de bestemmingsomschrijving onder a mag:
 1. een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
 2. uit ten hoogste 2 bouwlagen (al dan niet met kap) bestaan;
 3. alleen vrijstaand worden gebouwd op niet minder dan 3 m van de zijdelingse erfgrans of achtererfgrans en op niet minder dan 5 m van een voorerfgrans;
- d. het totale oppervlak van losstaande gebouwen bij een gebouw mag niet meer bedragen dan:
 1. 40 m² bij een kavel kleiner dan 800 m²;
 2. 60 m² bij een kavel groter dan 800 m² en kleiner dan 1.500 m²;
 3. 80 m² bij een kavel groter dan 1.500 m²;
- e. voor losstaande gebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 5 m;
- f. bij appartementengebouwen mogen geen losstaande gebouwen worden gebouwd;
- g. De totale oppervlakte aan woningen, appartementengebouwen, losstaande gebouwen en overkappingen bij woningen of woongebouwen mag niet meer dan het in de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven percentage van de kavel bedragen;
- h. in afwijking van het gestelde onder c mag een appartementengebouw een bouwhoogte hebben van 11 meter en uit 3 bouwlagen bestaan, mits dit stedenbouwkundig inpasbaar is en niet leidt tot aantasting van privacy van omliggende woonkavels.

24.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 1. een bouwhoogte van maximaal 2 m hebben als deze zich aan de achterzijde van een gebouw bevindt;
 2. een bouwhoogte van maximaal 2 m hebben als deze zich naast een gebouw bevindt en niet dicht bij een weg komen dan de naar de weg gekeerde gevels van het gebouw of het verlengde van deze gevels;
 3. een bouwhoogte van maximaal 1 m 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 erf- en terreinafscheiding mag een bouwhoogte van maximaal 5 m hebben.

24.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

24.3.1 Uitzonderingen

Het is in bijzondere gevallen mogelijk om:

- a. een woning dichterbij de erfgrans te bouwen;
- b. woningen aaneengebouwd te bouwen

24.3.2 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 milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden of het uitzicht van de aangrenzende gronden.

De vrijstelling voor het hoger bouwen mag niet leiden tot een bouwhoogte van meer dan 3 m boven de maximaal toegestane bouwhoogte.

24.4 Wijziging

24.4.1 Verblifsrecreatie

Het Bestuurscollege kan de bestemming wijzigen en de mogelijkheden voor verblifsrecreatie schrappen of beperken. De wijziging kan plaatsvinden als er in het woongebied teveel aanbod ontstaat aan verblifsrecreatieve functies en sturing gewenst is.

24.4.2 Procedure

Het Bestuurscollege stelt een wijziging van het ruimtelijk ontwikkelingsplan niet eerder vast, dan nadat een ontwerpbesluit gedurende vijftien dagen voor eenieder ter inzage heeft gelegen en eenieder gedurende deze termijn in de gelegenheid is gesteld een bezwaarschrift in te dienen. De terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in de reguliere dag- en nieuwsbladen, die op Sint Eustatius worden verspreid.

Artikel 25 Woongebied - 2

25.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden met de bestemming 'Woongebied - 2' zijn bestemd voor woningen, winkels, kantoren, appartementengebouwen, kleinschalige agrarische activiteiten (tuinbouw, akkerbouw), kleinschalige lichte bedrijven en aan-huis-verbonden beroepen. Bestaande bedrijven zijn eveneens toegestaan;
- b. Woningen die ten tijde van het van kracht worden van dit ruimtelijk ontwikkelingsplan geheel of gedeeltelijk voor een andere functie dan onder a genoemd, mogen deze functie blijven vervullen;
- c. Binnen de bestemming mogen ook winkels en gebouwen ten behoeve van sociale, maatschappelijke, medische, culturele, educatieve en sportvoorzieningen en de verblijfsrecreatie worden gebouwd.

25.2 Bouwvoorschriften

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Woongebied - 2' is aan een aantal voorschriften gebonden. Dit zijn:

25.2.1 Gebouwen

- a. per kavel is 1 woning of appartementengebouw toegestaan;
- b. in geval van de bouw van een appartementengebouw geldt dat per appartement een kaveloppervlak van minimaal 220 m² noodzakelijk is;
- c. een winkel, kantoor, bedrijf, woning of appartementengebouw mag:
 1. een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
 2. uit ten hoogste 2 bouwlagen (al dan niet met kap) bestaan;
 3. alleen vrijstaand worden gebouwd;
 4. alleen vrijstaand worden gebouwd op niet minder dan 3 m van de zijdelings erfgrens of achtererfgrens en op niet minder dan 5 m van een voorerfgrens;
- d. het totale oppervlak van losstaande gebouwen mag niet meer bedragen dan:
 1. 40 m² bij een kavel kleiner dan 800 m²;
 2. 60 m² bij een kavel groter dan 800 m² en kleiner dan 1.500 m²;
 3. 80 m² bij een kavel groter dan 1.500 m²;
- e. voor losstaande gebouwen bij een woning geldt een bouwhoogte van 5 m;
- f. bij appartementengebouwen mogen geen losstaande gebouwen ten dienste van de appartementen worden gebouwd;
- g. een gebouw ten behoeve van de kleinschalige agrarische activiteiten mag:
 1. een bouwhoogte van maximaal 5 m hebben;
 2. geen grotere oppervlakte hebben dan 50 m²;
 3. op niet minder dan 3 m van de zijdelings erfgrens of achtererfgrens worden gebouwd en op niet minder dan 5 m van een voorerfgrens worden gebouwd;
- h. de totale oppervlakte aan woningen, appartementengebouwen, losstaande gebouwen en overkappingen bij woningen mag niet meer dan het in de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven percentage van de kavel bedragen.
- i. in afwijking van het gestelde onder c mag een appartementengebouw een bouwhoogte hebben van 11 meter en uit 3 bouwlagen bestaan, mits dit stedenbouwkundig inpasbaar is en niet leidt tot aantasting van privacy van omliggende woonkavels.

25.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 1. een bouwhoogte van maximaal 2 m hebben als deze zich aan de achterzijde van een gebouw bevindt;
 2. een bouwhoogte van maximaal 2 m hebben als deze zich naast een gebouw bevindt en niet

- dichter bij een weg komen dan de naar de weg gekeerde gevels van het gebouw of het verlengde van deze gevels;
3. een bouwhoogte van maximaal 1 m 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 erf- en terreinafscheiding mag een bouwhoogte van maximaal 5 m hebben.

25.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

25.3.1 Uitzonderingen

Het is in bijzondere gevallen mogelijk om:

- a. een woning dichterbij de erfgrans te bouwen;
- b. woningen aaneengebouwd te bouwen

25.3.2 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 milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De vrijstelling voor het hoger bouwen mag niet leiden tot een bouwhoogte van meer dan 3 m boven de maximaal toegestane bouwhoogte.

25.4 Wijziging

25.4.1 Verblifsrecreatie

Het Bestuurscollege kan de bestemming wijzigen en de mogelijkheden voor verblifsrecreatie schrappen of beperken. De wijziging kan plaatsvinden als er in het woongebied teveel aanbod ontstaat aan verblifsrecreatieve functies en sturing gewenst is.

25.4.2 Procedure

Het Bestuurscollege stelt een wijziging van het ruimtelijk ontwikkelingsplan niet eerder vast, dan nadat een ontwerpbesluit gedurende vijftien dagen voor eenieder ter inzage heeft gelegen en eenieder gedurende deze termijn in de gelegenheid is gesteld een bezwaarschrift in te dienen. De terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in de reguliere dag- en nieuwsbladen, die op Sint Eustatius worden verspreid.

Artikel 26 Woongebied - 3

26.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden met de bestemming 'Woongebied - 3' zijn bestemd voor woningen en aan-huis-verbonden beroepen.
- b. Woningen die ten tijde van het van kracht worden van dit ruimtelijk ontwikkelingsplan geheel of gedeeltelijk een andere functie, mogen deze functie blijven vervullen.

26.2 Bouwvoorschriften

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Woongebied - 3' is aan een aantal voorschriften gebonden. Dit zijn:

26.2.1 *Gebouwen*

- a. een woning mag:
 1. een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
 2. uit ten hoogste 2 bouwlagen (al dan niet met kap) bestaan;
 3. alleen vrijstaand worden gebouwd;
 4. op niet minder dan 10 m van de zijdelings erfgrans of achtererfgrans en op niet minder dan 10 m van een voorerfgrans;
 5. alleen worden gebouwd op een kavel die groter is dan 2.500 m²
- b. het totale oppervlak van losstaande gebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m²;
- c. voor losstaande gebouwen bij een woning geldt een bouwhoogte van 5 m;
- d. de totale oppervlakte aan gebouwen mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 30% van de kavel.

26.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 1. een bouwhoogte van maximaal 2 m hebben als deze zich aan de achterzijde van een gebouw bevindt;
 2. een bouwhoogte van maximaal 2 m hebben als deze zich naast een gebouw bevindt en niet dichterbij een weg komen dan de naar de weg gekeerde gevels van het gebouw of het verlengde van deze gevels;
 3. een bouwhoogte van maximaal 1 m 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 erf- en terreinafscheiding mag een bouwhoogte van maximaal 5 m hebben.

Artikel 27 Woongebied - Uit te werken

27.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden met de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' zijn bestemd voor woningen, appartementengebouwen, kantoren, kleinschalige agrarische activiteiten (tuinbouw, akkerbouw), lichte bedrijven en aan huis verbonden beroepen. Bestaande bedrijven zijn eveneens toegestaan;
- b. Binnen het te realiseren woongebied mogen ook winkels en gebouwen ten behoeve van sociale, maatschappelijke, medische, culturele en educatieve voorzieningen en de verblijfsrecreatie worden gebouwd;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'zandwinning' is tevens zandwinning toegestaan.

27.2 Uitwerkingsvoorschriften

Alvorens op basis van deze bestemming een bouwvergunning te kunnen verlenen, moet het Bestuurscollege deze bestemming eerst uitwerken en een uitwerkingsplan vaststellen. Hierbij moeten zij rekening houden met het volgende:

27.2.1 Gebouwen

- a. per kavel is 1 woning of appartementengebouw toegestaan, in geval van de bouw van een appartementengebouw geldt dat per appartement een kaveloppervlak van minimaal 220 m² noodzakelijk is;
- b. een gebouw mag:
 1. een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan de in de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
 2. uit ten hoogste 2 bouwlagen (al dan niet met kap) bestaan;
 3. alleen vrijstaand worden gebouwd op niet minder dan 3 m van de zijdelings erfgrens of achtererfgrens en op niet minder dan 5 m van een voorerfgrens;
- c. het totale oppervlak van losstaande gebouwen mag niet meer bedragen dan:
 1. 40 m² bij een kavel kleiner dan 800 m²;
 2. 60 m² bij een kavel groter dan 800 m² en kleiner dan 1.500 m²;
 3. 80 m² bij een kavel groter dan 1.500 m²;
- d. voor losstaande gebouwen geldt een bouwhoogte van maximaal 5 m;
- e. een gebouw ten behoeve van de kleinschalige agrarische en tuinbouwactiviteiten mag:
 1. een bouwhoogte van maximaal 5 m hebben;
 2. geen grotere oppervlakte hebben dan 50 m²;
 3. op niet minder dan 3 m van de zijdelings erfgrens of achtererfgrens worden gebouwd en op niet minder dan 5 m van een voorerfgrens worden gebouwd;
- f. De totale oppervlakte aan woningen, appartementengebouwen, losstaande gebouwen en overkappingen bij woningen of woongebouwen mag niet meer dan het in de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven percentage van de kavel bedragen.
- g. In afwijking van het gestelde onder b mag een appartementengebouw een bouwhoogte hebben van 11 meter en uit 3 bouwlagen bestaan, mits dit stedenbouwkundig inpasbaar is en niet leidt tot aantasting van privacy van omliggende woonkavels.

27.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 1. een bouwhoogte van maximaal 2 m hebben als deze zich aan de achterzijde van een gebouw bevindt;
 2. een bouwhoogte van maximaal 2 m hebben als deze zich naast een gebouw bevindt en niet dicht bij een weg komen dan de naar de weg gekeerde gevels van het gebouw of het verlengde van deze gevels;
 3. een bouwhoogte van maximaal 1 m 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 erf- en terreinafscheiding mag een bouwhoogte van maximaal 5 m hebben.

27.2.3 Algemeen

- a. bij de ontwikkeling moet rekening worden gehouden met een goede infiltratie, berging of afvoer van hemelwater en het tegengaan van erosie;
- b. de hoofdontsluiting van het gebied dient aan te sluiten op de bestaande infrastructuur;
- c. er dient voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd te worden;
- d. de uitwerking moet financieel en economisch haalbaar zijn.

27.2.4 Procedure

Het Bestuurscollege stelt een uitwerking van deze bestemming niet eerder vast, dan nadat een ontwerpbesluit gedurende vijftien dagen voor eenieder ter inzage heeft gelegen en eenieder gedurende deze termijn in de gelegenheid is gesteld een bezwaarschrift in te dienen. De terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in de reguliere dag- en nieuwsbladen, die op Sint Eustatius worden verspreid.

27.3 Aanlegvergunning

27.3.1 Activiteiten

Sommige activiteiten mogen, gelet op de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden en kwaliteiten en kans op erosie, niet worden verricht zonder vergunning van het Bestuurscollege. Het betreft hier de volgende activiteiten:

- a. het ophogen of afgraven van gronden;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verrichten van werkzaamheden die gevolgen kunnen hebben voor de waterhuishouding;
- d. het verrichten van werkzaamheden die tot erosie kunnen leiden;
- e. het aanleggen van wegen en paden.

27.3.2 Voorwaarden

Het Bestuurscollege kan deze vergunning alleen verlenen als de landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden van het gebied niet worden aangetast en er geen negatieve effecten optreden in het kader van de waterhuishouding of de erosie.

27.3.3 Normaal onderhoud

Voor het verrichten van normaal onderhoud is geen aanlegvergunning nodig.

27.4 Vrijstelling verbod verlenen bouwvergunning

Mogelijkheid tot vrijstelling

Op het moment dat een ontwerpuitwerkingsplan gereed is, kan het Bestuurscollege vrijstelling verlenen van het verbod om een bouwvergunning te verlenen en op basis van deze vrijstelling de bouwvergunning verlenen. De vrijstelling moet vergezeld gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat het betreffende bouwplan past in een ontwerpuitwerkingsplan.

Voordat een ontwerpuitwerkingsplan gereed is, kan het Bestuurscollege vrijstelling verlenen van het bouwverbod voor de verbouw of de herbouw van bestaande bebouwing. Hierbij mogen bestaande gebouwen tot maximaal 10% van de bestaande oppervlakte worden vergroot.

Artikel 28 Waarde - Archeologie

28.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' zijn naast de andere aangewezen bestemmingen bestemd voor het behoud, het herstel en de uitbouw van de archeologische en cultuurhistorische waarden. Deze functie gaat boven de functies van de andere bestemmingen.

28.2 Bouwverbod

Hoewel wellicht in de andere bestemmingen bouwmogelijkheden zijn gegeven, is het op basis van deze dubbelbestemming niet toegestaan om te bouwen op de gronden waarop deze bestemming betrekking heeft.

28.3 Vrijstelling van het bouwverbod

28.3.1 Algemeen

Het Bestuurscollege kan vrijstelling verlenen van het hiervoor genoemde bouwverbod en bouwen conform de onderliggende bestemmingen toestaan, indien de gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geen afbreuk doen aan de archeologische en cultuurhistorische waarden of gericht zijn op het algemeen belang, op publieke voorzieningen of op initiatieven die economisch, toeristisch, recreatief of wat betreft wonen en werkgelegenheid, een duidelijk toegevoegde waarde hebben voor Sint Eustatius.

28.3.2 Procedure

Voordat het Bestuurscollege vrijstelling verleent, vraagt zij advies aan een door het Bestuurscollege aan te wijzen instantie die deskundig is op het gebied van de archeologie en cultuurhistorie. Deze instantie moet binnen 1 maand advies uitbrengen aan het Bestuurscollege. Indien binnen deze termijn geen advies wordt uitgebracht, kan het Bestuurscollege zonder advies een besluit nemen over de vrijstelling.

28.4 Aanlegvergunning

28.4.1 Activiteiten

Sommige activiteiten mogen, gelet op de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden en kwaliteiten, niet worden verricht zonder vergunning van het Bestuurscollege. Het betreft hier de volgende activiteiten:

- a. het aanleggen, verbreden, verleggen of verharderen van wegen en paden;
- b. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het ophogen en afgraven van gronden;
- d. het verrichten van werkzaamheden en bouwen van werken die de waterhuishouding kunnen beïnvloeden;
- e. het verrichten van werkzaamheden die archeologische en cultuurhistorische resten en fundamenten kunnen aantasten;
- f. het slopen van bouwwerken.

28.4.2 Voorwaarden

Het Bestuurscollege kan deze vergunning alleen verlenen als de archeologische waarden niet worden aangetast.

28.4.3 Normaal onderhoud

Voor het verrichten van normaal onderhoud is geen aanlegvergunning nodig.

Artikel 29 Waarde - Beschermd Stadsgezicht

29.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden met de bestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' zijn naast de andere aangewezen bestemmingen bestemd voor het behoud, het herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en monumentale waarden en kwaliteiten.

29.2 Bouwvoorschriften

In aanvulling op de bouwvoorschriften van de andere aangewezen bestemmingen gelden voor de gronden met de bestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' de volgende bouwvoorschriften:

- a. de kapvorm van een gebouw moet bestaan uit een schild- of zadeldak, dan wel combinaties daarvan. De dakhelling mag niet kleiner zijn dan 35 graden, maar niet groter dan 50 graden;
- b. de noklijn van de kap van gebouwen moet parallel aan de straat lopen;
- c. bij de renovatie van niet-monumenten en bij nieuw op te richten bouwwerken moeten duurzame en voor het doel bestemde materialen worden toegepast, die zich tevens wat betreft kleur en aanblik voegen in de omgeving.

29.3 Nadere eisen

Gezien het historische karakter van de betreffende gronden, kan het Bestuurscollege nadere eisen stellen aan het materiaal- en kleurgebruik voor de buitenafwerking van gebouwen en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij in het geval van restauratie van monumenten zoveel mogelijk de van origine gebruikte materialen moeten worden gebruikt.

29.4 Aanlegvergunning

29.4.1 Activiteiten

Sommige activiteiten mogen, gelet op de aanwezige waarden en kwaliteiten van het beschermd stadsgezicht, niet worden verricht zonder vergunning van het Bestuurscollege. Het betreft hier de volgende activiteiten:

- a. het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen;
- b. het verzetten van grond ten behoeve van het wijzigen of aanbrengen van een stenen of steenachtige fundering, muren en regenbakken;
- c. het rooien van bomen waarvan de stam een diameter heeft van meer dan 15 cm;
- d. het wijzigen en/of aanleggen van openbare wegen of terreinverhardingen;
- e. het slopen van terreinmuren;
- f. wijzigingen in de bestaande loop van het terreinwater;
- g. het verwijderen c.q. wijzigen van karakteristieke hekwerken en hekpijlers, gevelstoepen en stoeppalen en aan de gevel bevestigde luiken en/of ornamenten/versieringen.

29.4.2 Voorwaarden

Het Bestuurscollege kan deze vergunning alleen verlenen als de waarden en kwaliteiten van het beschermd stadsgezicht niet worden aangetast. Nabij de klifwanden dient inzicht te zijn gegeven in de maatregelen die zullen worden genomen voor, ten tijde van, en na de bouw ter voorkoming van verdere erosie van de aanwezige klifwanden.

29.4.3 Normaal onderhoud

Voor het verrichten van normaal onderhoud is geen aanlegvergunning nodig.

Artikel 30 Waterberging

30.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden met de bestemming 'Waterberging' zijn naast de andere bestemmingen bestemd voor het opvangen en het bergen van water.

30.2 Bouwverbod

Hoewel wellicht in de andere bestemmingen bouwmogelijkheden zijn gegeven, is het op basis van deze dubbelbestemming niet toegestaan om te bouwen op de gronden waarop deze bestemming betrekking heeft.

30.3 Vrijstelling van het bouwverbod

Het Bestuurscollege kan vrijstelling verlenen van het hiervoor genoemde bouwverbod en bouwwerken conform de andere bestemmingen toestaan, indien uit onderzoek is gebleken dat de gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde geen afbreuk doen aan de waterbergende functie van het gebied.

30.4 Aanlegvergunning

30.4.1 Activiteiten

Sommige activiteiten mogen, gelet op de waterbergingsfunctie, niet worden verricht zonder vergunning van het Bestuurscollege. Het betreft hier de volgende activiteiten:

- a. het aanleggen, verbreden, verleggen of verharderen van wegen en paden;
- b. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het ophogen en afgraven van gronden;
- d. het wijzigen van de profielindeling van wegen en paden;
- e. andere activiteiten die afbreuk doen aan waterbergend vermogen van het gebied.

30.4.2 Voorwaarden

Het Bestuurscollege kan deze vergunning alleen verlenen als waterbergende functie niet worden aangetast.

30.4.3 Normaal onderhoud

Voor het verrichten van normaal onderhoud is geen aanlegvergunning nodig.

Hoofdstuk 3 Algemene voorschriften

Artikel 31 Antidubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 32 Algemene bestemmingsomschrijving

Binnen een bestemming vallen ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen, paden, groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, terreinen, nutsvoorzieningen, verhardingen, waterlopen, waterpartijen, waterbergingen en voorzieningen ten behoeve van het tegengaan van erosie toegestaan.

Artikel 33 Algemene bouwvoorschriften

33.1 Bouwen met een verkavelingsplan

1. Een bouwvergunning voor het bouwen een (hoofd)gebouw op een perceel dat onderdeel uitmaakt van een verkaveling van drie kavels of meer kan alleen worden verleend nadat voor deze verkaveling een verkavelingsplan door het Bestuurscollege is vastgesteld en het bouwplan in overeenstemming is met het verkavelingsplan dan wel de door het Bestuurscollege aan de vaststelling verbonden voorschriften.
2. Een verkavelingsplan:
 - a. houdt rekening met de aanwezige of potentiële natuurlijke, ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden, de afvoer van regenwater en het voorkomen van erosie. De afstand van de kavels tot de rand van de klif bedraagt minimaal 20 meter;
 - b. bevat een beschrijving van de wijze waarop en wanneer de hoofdgebouwen worden aangesloten op de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur, en geeft inzicht in de uitvoerbaarheid van de infrastructuur;
 - c. bevat een beschrijving van de openbare ruimte waaruit blijkt op welke wijze en in welke mate de openbare ruimte een bijdrage levert aan het woon- en leefgenot;
 - d. houdt rekening met de bereikbaarheid voor de brandweer en andere hulpdiensten, bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen voor brandweervoertuigen en gaat vergezeld van een advies van de brandweer;
 - e. bevat tenminste 30% van de oppervlakte van het verkavelingsplan aan openbare ruimte inclusief wegen, groen- en speelvoorzieningen;
 - f. is in overeenstemming met de voorschriften van dit ruimtelijk ontwikkelingsplan;
 - g. voorziet in voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van te realiseren gebouwen;
3. Het Bestuurscollege stelt een verkavelingsplan niet eerder vast, dan nadat een ontwerp-verkavelingsplan gedurende vijftien dagen voor eenieder ter inzage heeft gelegen en eenieder gedurende deze termijn in de gelegenheid is gesteld een zienswijze in te dienen. Deze procedure hoeft niet doorlopen te worden indien voor het betreffende gebied een uitwerkingsplan moet worden vastgesteld.
4. Het Bestuurscollege is bevoegd bij de vaststelling van een verkavelingsplan vrijstelling te verlenen van de in dit ruimtelijk ontwikkelingsplan voorkomende hoogtes, aantallen, oppervlakten en percentages.
5. Het Bestuurscollege is met het oog op een goede ruimtelijke ontwikkeling, een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad en het woongenot en de leefbaarheid bevoegd om voorwaarden te verbinden aan de vaststelling van het verkavelingsplan.
6. Het Bestuurscollege is met het oog op een goede en verkeersveilige verkeersstructuur bevoegd om voorwaarden te verbinden aan de breedte, de vormgeving, de indeling en de uitvoering van wegen. Hiervoor kan zij beleidsregels vaststellen.
7. Bij de beoordeling of voor een verkaveling een verkavelingsplan vereist is wordt uitgegaan van percelen en terreinen zoals deze op het moment van vaststelling van dit ruimtelijk ontwikkelingsplan aanwezig zijn. Na de vaststelling van dit ruimtelijk ontwikkelingsplan op een kavel of terrein gerealiseerde gebouwen worden in de beoordeling voor het wel of niet moeten maken van een verkavelingsplan meegenomen.

33.2 Voldoende infrastructuur

1. Een bouwvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw kan alleen worden verleend, nadat de voor de bouw en het gebruik van dit hoofdgebouw vereiste infrastructuur in de vorm van minimaal een verharde weg en electra- en wateraansluitingen aanwezig is.
2. Het Bestuurscollege kan vrijstelling van het hiervoor bepaalde verlenen indien onomstotelijk wordt aangetoond dat de vereiste infrastructuur binnen twee jaren na het verlenen van de bouwvergunning gerealiseerd is.
3. Het Bestuurscollege is met het oog op een goede en verkeersveilige verkeersstructuur bevoegd om voorwaarden te verbinden aan de breedte, de vormgeving, de indeling en de uitvoering van wegen. Hiervoor kan zij beleidsregels vaststellen.

33.3 Reclameborden

- a. Een reclamebord binnen de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd - Lower Town', 'Wonen', 'Woongebied - 1', 'Woongebied - 2' en 'Woongebied - 3' mag geen grotere oppervlakte hebben dan 2 m².
- b. Het Bestuurscollege kan vrijstelling verlenen van de hiervoor genoemde maat, indien het betreffende reclamebord geen afbreuk doet aan het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De maximale oppervlakte na vrijstelling bedraagt 4 m².

33.4 Zend- en antennemasten

Bestaande zend- en antennemasten mogen worden herbouwd, inclusief de bij deze zend- en antennemasten behorende bouwwerken.

33.5 Bouwen langs de kust

Het Bestuurscollege kan pas een bouwvergunning verlenen voor bouwwerken binnen een afstand van 15 meter vanaf de hoogwaterlijn, nadat door de initiatiefnemer is aangetoond dat door de wijze van bouwen, de gebruikte materialen en de locatie van de bebouwing geen nadelige effecten optreden voor de waarden en kwaliteiten van het Nationaal Marinepark.

33.6 Bouwen langs de klif

Het is niet toegestaan om binnen een afstand van 20 meter van de rand van de klif bebouwing op te richten.

33.7 Parkeren

Het Bestuurscollege kan pas een bouwvergunning verlenen nadat door de initiatiefnemer is aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Het Bestuurscollege kan vrijstelling verlenen van de aanleg van voldoende parkeerplaatsen indien in de directe nabijheid voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn of het bouwinitiatief is gelegen in het centrum van Oranjestad, het de verbouw van een monument betreft en/of de parkeerplaatsen niet ruimtelijk inpasbaar zijn.

De vrijstelling kan tevens worden verleend als de initiatiefnemer kan aantonen dat het bouwinitiatief financieel-economisch onuitvoerbaar wordt bij het voldoen aan de parkeernormen en het initiatief ruimtelijk niet inpasbaar is.

33.8 Lichtmasten vliegverkeer

Bestaande lichtmasten en andere bakens/masten ten behoeve van het vliegverkeer mogen worden herbouwd, inclusief de bij deze masten/bakens behorende bouwwerken.

33.9 Erosie

Het Bestuurscollege kan pas een bouwvergunning verlenen nadat door de initiatiefnemer is aangetoond dat er als gevolg van het initiatief geen erosie optreedt.

33.10 Luchtvaartverkeerszone

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerszone' gelden vanuit verkeersveiligheid aanvullende voorschriften ten aanzien van de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze hoogte mag niet meer bedragen dan in de aanduiding 'hoogteligging luchtvaartverkeerszone (m)' is aangegeven. Deze hoogte vervangt de in de bestemmingen aangegeven hoogten als deze hoger zijn dan de bouwhoogten van dit bouwvoorschrift.

Artikel 34 Algemene vrijstellingsvoorschriften

34.1 Vrijstelling van bouw voorschriften

Het Bestuurscollege kan vrijstelling verlenen van de bouwvoorschriften voor het afwijken van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%, voor zover dit van belang is voor een (bouw)technisch betere realisering van bouwwerken of om welstandsredenen.

34.2 Vrijstelling voor kleinschalige wooninitiatieven

Het Bestuurscollege kan vrijstelling verlenen van de bouw- en gebruiksvoorschriften voor woningbouwinitiatieven die betrekking hebben op maximaal 2 woningen. Daarbij moet rekening gehouden worden met de aanwezige of potentiële natuurlijke, ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden, de afvoer van regenwater en het voorkomen van erosie.

34.3 Tijdelijke woningbouw

Het Bestuurscollege kan vrijstelling verlenen van de bouw- en gebruiksvoorschriften voor initiatieven die betrekking hebben op tijdelijke woningbouw. Voor dergelijke initiatieven kan voor maximaal 10 jaar vrijstelling worden verleend.

34.4 Riolering

Het Bestuurscollege kan vrijstelling verlenen van de bouw- en gebruiksvoorschriften voor initiatieven die de aanleg en het onderhoud van riolering betreffen.

34.5 Begraafplaats

Het Bestuurscollege kan vrijstelling verlenen van de bouw- en gebruiksvoorschriften voor realiseren van een nieuwe begraafplaats, inclusief bijbehorende voorzieningen. Daarbij moet rekening gehouden worden met de aanwezige of potentiële natuurlijke, ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden, de afvoer van regenwater en het voorkomen van erosie.

Artikel 35 Algemeen gebruikvoorschriften

35.1 Algemeen

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. Onder een gebruik in strijd met de bestemming wordt verstaan een gebruik anders dan een gebruik overeenkomstig de toegestane gebouwen. Het Bestuurscollege kan op verzoek vrijstelling van dit verbod verlenen indien dit gebruik niet leidt tot hinder of overlast, verkeersgevaarlijke situaties of een beperking van het gebruik van aangrenzende percelen.

35.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen en stalling van containers;
- b. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van containers;
- c. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin, voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

35.3 Erosie

Tot een gebruik strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend een gebruik dat leidt of kan leiden tot erosie.

35.4 Onverhard terrein

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend het niet-waterdoorlatend verhard van een terrein voor meer dan 65%.

35.5 Free roaming animals

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval 'free roaming animals' gerekend.

35.6 Beroep en licht bedrijf aan huis

Binnen een woning of in een gebouw bij een woning is het uitoefenen van een beroep of een licht 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 of tot parkeerdruk die overlast geeft. Het beroep of bedrijf moet worden uitgeoefend door de bewoner.

Artikel 36 Algemene wijzigingsvoorschriften

36.1 Algemeen belang

Het Bestuurscollege is bevoegd het ruimtelijk ontwikkelingsplan te wijzigen voor initiatieven waarin het ruimtelijk ontwikkelingsplan niet voorziet en die gericht zijn op het algemeen belang, op publieke voorzieningen of op initiatieven die economisch, toeristisch, recreatief of wat betreft het wonen of de werkgelegenheid een duidelijke toegevoegde waarde hebben voor Sint Eustatius. Deze wijziging heeft geen betrekking op de bestemmingen 'Natuur - Nationaal Park' en 'Natuur - Beschermd Gebied'. De wijziging kan alleen plaatsvinden indien initiatiefnemer heeft aangetoond dat bij de ontwikkeling van het plan optimaal rekening is gehouden met het woon- en leefklimaat of met de natuurlijke, ecologische, landschappelijke, archeologische of cultuurhistorische waarden. Bij een initiatief waarvoor een toegevoegde waarde is vereist, moet ook in het onderzoek worden aangetoond dat deze toegevoegde waarde er daadwerkelijk is en wat deze toegevoegde waarde inhoudt.

36.2 Zeehaven

Het Bestuurscollege is bevoegd het ruimtelijk ontwikkelingsplan te wijzigen voor de realisatie van een nieuwe zeehaven, inclusief de daarbij behorende infrastructurele werken. De wijziging kan alleen plaatsvinden indien uit onderzoek blijkt dat het initiatief economisch en financieel haalbaar is en is aangetoond dat kan worden voldaan aan milieuregeling en de natuurwaarden niet onevenredig worden aangetast.

36.3 Ontsluiting haven

Het Bestuurscollege is bevoegd het ruimtelijk ontwikkelingsplan te wijzigen voor de realisatie van een nieuwe ontsluiting van de bestaande haven. De wijziging kan alleen plaatsvinden indien uit onderzoek blijkt dat het initiatief economisch en financieel haalbaar is.

36.4 Verkooppunt voor motorbrandstoffen

Het Bestuurscollege is bevoegd het ruimtelijk ontwikkelingsplan te wijzigen voor de realisatie van twee nieuwe verkooppunten voor motorbrandstoffen. De wijziging kan alleen plaatsvinden indien uit onderzoek blijkt dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat inclusief de veiligheid voor de omgeving. Bovendien moet worden aangetoond dat het initiatief financieel en economisch haalbaar is. De wijziging kan niet plaatsvinden voor gronden die zijn gelegen binnen de bestemmingen Natuur, Natuur - Beschermd Gebied, Natuur - Gemengd 1, Natuur - Gemengd 2, Natuur - Gemengd 3, Natuur - Gemengd 4 en Natuur - Nationaal Park.

36.5 Zend- en antennemasten

Het Bestuurscollege is bevoegd het ruimtelijk ontwikkelingsplan te wijzigen voor de realisatie van nieuwe zend- en antennemasten. De wijziging kan alleen plaatsvinden indien uit onderzoek blijkt dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat, landschappelijke waarden en rekening is gehouden met mogelijkheden voor clustering met bestaande zend- en antennemasten. Bovendien moet worden aangetoond dat het initiatief financieel en economisch haalbaar is.

36.6 Verlenging start-/landingsbaan

Het Bestuurscollege is bevoegd het ruimtelijk ontwikkelingsplan te wijzigen voor een verlenging van de start-/landingsbaan van het vliegveld.