
**Afkondigingsblad
van Sint Eustatius**



Jaargang: 2024

Nummer: 03

Uitgifte: 18.07.2024

Besluit van de eilandsraad van 21 september 2023 no.12 tot vaststelling van de Ruimtelijke ontwikkelingsplan Sint Eustatius 2023

De eilandsraad van Sint Eustatius
gelezen het voorstel van het bestuurscollege

gelet op artikel 7 van de Wet grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning BES en artikel 5 van de Verordening ruimtelijke ontwikkelingsplanning openbaar lichaam Sint Eustatius 2020

Besluit:

Vast te stellen de eilandsverordening

Ruimtelijke ontwikkelingsplan Sint Eustatius 2023

Artikel 1

De Ruimtelijke ontwikkelingsplan Sint Eustatius 2023 wordt conform de bij deze eilandverordening behorende bijlage vastgesteld.

Artikel 2

1. Deze verordening treedt inwerking op de dag na haar afkondiging.
2. Bij de inwerkingtreding van deze verordening wordt de Ruimtelijke ontwikkelingsplan Sint Eustatius 2011 ingetrokken.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de eilandsraad te Sint Eustatius op 21 september 2023.

De gezaghebber,

Mevrouw M.A.U. Francis

De eilandgriffier,

Mevrouw M. Robins- Spanner

Bijlage

Ruimtelijke Ontwikkelingsplan Sint Eustatius 2023

Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Sint Eustatius 2023



St. Eustatius

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Waarom deze herziening?	7
1.2	Opzet herziening	7
Hoofdstuk 2	Aanpassingen ROP	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Bestaande uitwerkings- en wijzigingsplannen	9
2.3	Aanpassingen plankaart	10
2.4	Aanpassingen voorschriften	11
Hoofdstuk 3	Proces	15
3.1	Consultatieronde	15
3.2	Voorontwerp	15
3.3	Ontwerp en vaststelling	17

Bijlagen

Bijlage 1	Herziening SDP
------------------	-----------------------

TOELICHTING

RHO ADVISEURS



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Waarom deze herziening?

In 2011 heeft de Eilandsraad van Sint Eustatius het Ruimtelijk ontwikkelingsplan Sint Eustatius (verder te noemen ROP2011) vastgesteld. De beleidsmatige basis voor het ROP2011 is vastgelegd in het Strategic Development Plan (SDP). Het ROP2011 is sinds de vaststelling de basis geweest voor het ruimtelijk beleid op het eiland en voor het verlenen van bouwvergunningen en aanlegvergunningen.

De juridische grondslag voor een 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 ROP2011 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 nieuw beleid dat vraagt om een herziening. Ook hebben zich in de afgelopen jaren diverse ruimtelijke ontwikkelingen voorgedaan. 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 ROP2011 is het beleid zoals opgenomen in het Strategic Development Plan (SDP) 2010 geëvalueerd en geactualiseerd. De herziening van het SDP is de basis voor het ROP2023. Met de beleidsevaluatie en herziening 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 herziening van het SDP is als bijlage opgenomen bij deze toelichting. De herziening leidt tot het ROP2023. Deze worden in dit hoofdstuk besproken. Dit geldt ook voor de in de loop van de tijd vastgestelde uitwerkings- en wijzigingsplannen.

2.2 Bestaande uitwerkings- en wijzigingsplannen

In het ROP2023 zijn de uitwerkings- en wijzigingsplannen verwerkt die de in de looptijd van het ROP2011 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, uitgangspunt van beleid is de huidige activiteiten te faciliteren. 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 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 ROP2023 is dit wijzigingsplan daarom niet integraal overgenomen. In plaats daarvan is in de bestemming Natuur - 2 een toeristische ontwikkeling mogelijk. 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. Bovendien worden er eisen gesteld aan de vorm van verblijfsrecreatie. Er is dus een direct recht, maar wel met een toetsmoment in die zin dat wordt getoetst of aan de gestelde kwaliteitseisen wordt voldaan.

2.3 Aanpassingen plankaart

De plankaart van het ROP2023 is gebaseerd op de plankaart van het ROP 2011. In hoofdopzet is de kaart hetzelfde gebleven. Zoals hierboven beschreven zijn de vastgestelde wijzigings- en uitwerkingsplannen verwerkt.

Op de plankaart zijn daarnaast als gevolg van ontwikkelingen enkele wijzigingen doorgevoerd. Zo was bijvoorbeeld in het ROP2011 de bouw van een gevangenis voorzien. Hiervoor was een aparte bestemming opgenomen. Deze is uit het plan en dus 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 vuilstort). Verder heeft het gebied achter het terrein van Stuco de bestemming Natuur - Beschermd gebied gekregen. De hier aanwezige kliffen hebben daarmee een beschermende regeling gekregen. Verder zijn de bestemmingen Groen en Sport vervallen. Deze bestemmingen zijn nu opgenomen in de bestemming Woongebied - 1. Daardoor is de plankaart wat minder gedetailleerd geworden.

Verder bevatte het ROP2011 diverse natuurbestemmingen. Omdat de inhoud van deze bestemmingen meer functies bevatten dan natuur, zijn deze bestemmingen hernoemd. De bestemmingen waar de nadruk ligt op natuurlijke waarden zijn Natuur - Beschermd gebied, Natuur en landschap, Natuur - 1 en Natuur - 2. De bestemmingen met naast natuur ook andere functies, zijn Gemengd - Natuur, agrarisch, wonen en verblijfsrecreatie en Gemengd - Natuur, agrarisch en wonen. Ook in de kleur op de plankaart is hierin een onderscheid gemaakt.

Een andere wijziging is de nieuwe bestemming Gemengd - Bedrijven, agrarisch en 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. Verder is er behoefte aan een dragracebaan. Uit de herziening van het SDP 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 het opnemen van 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 ROP2011. 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 30 een algemene bestemmingsomschrijving, artikel 31 algemene bouwvoorschriften en artikel 32 algemene gebruikvoorschriften. Deze voorschriften gelden voor het hele eiland. Daardoor hoeven dergelijke bepalingen niet meer in iedere bestemming te staan. Verder zijn enkele bestemmingen vervallen of samengevoegd, waaronder woonbestemmingen. Groen en sport worden hierbinnen mogelijk gemaakt, en hoeven dus niet meer apart geregeld te worden. Ook zijn enkele begrippen en het aanlegvergunningstelsel gelijkgetrokken met de Verordening ruimtelijke ontwikkelingsplanning openbaar lichaam Sint Eustatius 2020. Het ROP2023 werkt met algemene aanlegvoorschriften (artikel 33). Veel individuele bestemmingen bevatten geen aanlegvergunningstelsel meer.

Wonen

Een belangrijk uitgangspunt van het herziene SDP is het faciliteren van voldoende woningen voor de lokale bevolking. Uitgangspunt is dat hiervoor de komende 10 jaar minimaal 260 woningen nodig zijn, in kwalitatieve woongebieden en aansluitend op de kwalitatieve vraag. Het ROP2023 moet dit faciliteren. De woonbestemmingen Woongebied - 1, Woongebied - 2 en Wonen - Uit te werken uit het ROP2011 zijn samengevoegd. Verder zijn de bouwvoorschriften aangepast, zodat ook wat compactere en hogere bebouwing is toegestaan. De bestemmingen Natuur - 1, Natuur - 2, Gemengd - Natuur, agrarisch, wonen en verblijfsrecreatie en Gemengd - Natuur, agrarisch en wonen maken woningen mogelijk op grotere percelen. Het ROP2023 biedt de kans om binnen laatstgenoemde bestemming aansluitend aan bestaande woongebieden woningen op kleinere percelen mogelijk te maken. Daarmee worden binnen het ROP2023 extra bouw mogelijkheden geïntroduceerd.

Het uitgangspunt is niet alleen om voldoende woningen te bouwen, maar ook om tot kwalitatief goede woongebieden te komen. Daarom is in het ROP2023 het verkavelingsplan geïntroduceerd. Voor plannen met meer dan drie kavels moet het bestuurscollege een verkavelingsplan vaststellen. Daarbij moet worden getoetst aan verschillende regels die betrekking hebben op de kwaliteit van de verkaveling. Deze zijn opgenomen in artikel 31.1. Zo moet er voldoende kwalitatieve openbare ruimte en infrastructuur zijn, moet rekening worden gehouden met archeologie, cultureel erfgoed, 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 (artikel 34.3). Hiermee kan voor 10 jaar worden voorzien in tijdelijke huisvesting.

Werken

Een ander uitgangspunt van het herziene SDP is een duurzame economische ontwikkeling. Dat betekent dat waar mogelijk ruimte moet worden geboden aan bedrijfsactiviteiten. Daarvoor is het gewenst om heldere en eenduidige regels te hebben. In het ontwerp ROP2022 was de toelaatbaarheid van inrichtingen uit milieuoogpunt overgelaten aan het Inrichtingen en Activiteitenbesluit BES. De Staat van bedrijfsactiviteiten van het ROB2011 was hierdoor komen te vervallen. Na de terinzagelegging van het ontwerp ROP2022 is echter gebleken dat genoemd besluit niet voor de vaststelling van het ROP2023 in werking zou treden. Voor bedrijven gaan er daarom nog geen milieueisen of milieuvoorschriften gelden. Nu dit niet het geval is, is het gewenst om de Staat van bedrijfsactiviteiten van het ROP2011 vooralsnog niet te laten vervallen. Deze voorkomt dat er bedrijven met mogelijke nadelige milieugevolgen te dicht bij woningen worden gebouwd. De in het ROP2011 aan de Staat van bedrijfsactiviteiten gekoppelde flexibiliteitsregeling van niet genoemde bedrijven en bedrijven uit een hogere categorie is ook weer opgenomen. Na de inwerkingtreding van het Inrichtingen en Activiteitenbesluit BES kan tot een nieuwe bedrijvenregeling worden gekomen. Hiervoor is in de voorschriften een wijzigingsbevoegdheid voor het bestuurscollege opgenomen. Deze maakt het mogelijk om het ROP2023 op dit punt te wijzigen.

Binnen woongebieden worden momenteel bedrijfsactiviteiten uitgevoerd. Dit leidt in sommige gevallen tot knelpunten. Deze hebben te maken met geluid- of parkeeroverlast, of overlast van loslopend vee. Op basis van het ROP2011 is niet altijd duidelijk gedefinieerd wat wel en niet mogelijk is, waardoor handhaving lastig is. Het ROP2023 staat beroepen bedrijven aan huis toe. In artikel 32.6 is opgenomen wat hieronder wordt verstaan. 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 artikel 1.22.

Een andere belangrijke wijziging is, zoals hierboven aangegeven, de nieuwe bestemming Gemengd - Bedrijven, agrarisch en energieopwekking. Deze bestemming ligt op de gronden rondom de luchthaven, een dynamisch gebied met veel ruimteclaims. Ten opzichte van het ROP2011 maakt het ROP2023 hier meerdere activiteiten mogelijk. 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 tot een definitieve invulling van het gebied worden gekomen, 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 ROP2023, hiervoor is wel een wijzigingsbevoegdheid (artikel 35.2) opgenomen.

Verblijfsrecreatie

De beleidsevaluatie gaat ook uit van een kwalitatieve doorontwikkeling van het toerisme. Het ROP2023 maakt daarvoor diverse bestemmingen verblijfsrecreatie mogelijk. Het eiland heeft twee verblijfsrecreatieve clusters: Lower Town en Oostkust (Golden Rock - Knippenga). Voor deze gebieden zijn twee bestemmingen opgenomen, namelijk Gemengd - Lower town en Verblijfsrecreatie. Een verblijfsrecreatieve ontwikkeling is ook mogelijk binnen de bestemming Gemengd - Natuur, agrarisch, wonen en verblijfsrecreatie en binnen de bestemming Natuur - 2 ter plaatse van de aanduiding Verblijfsrecreatie. Voorwaarde hierbij is dat het bestuurscollege ter plaatse van de aanduiding een verkavelingsplan vaststelt. De wijzigingsbevoegdheid voor een recreatieve ontwikkeling bij Venus Bay is gehandhaafd. Binnen de bestemmingen Centrum en Woongebied - 1 zijn (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 mogelijk meerdere 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 ROP2023 heeft een belangrijke functie om aanwezige en te ontwikkelen natuurlijke, landschappelijke en ecologische waarden te borgen en een duurzame ontwikkeling te faciliteren. De bestemmingen Natuur - Beschermd Gebied en Natuur - Nationaal Park zijn samengevoegd in de bestemming Natuur - Beschermd gebied, omdat deze bestemmingen in het ROP2011 inhoudelijk nagenoeg identiek waren. De bestemming Natuur - Beschermd Gebied beschermt de meest bijzondere natuurgebieden van het eiland. De aanwijzing tot Nationaal Park staat los van de planologische bescherming en komt daarom niet meer in de naam van de bestemming terug. Verder is uit de nieuwe bestemmingen Natuur - 1 en Natuur - 2 de mogelijkheid voor agrarische activiteiten geschrapt. Deze bestemmingen liggen op steile hellingen van de Quill. Agrarische activiteiten zouden kunnen leiden tot erosie maar ook tot aantasting van het landschappelijk beeld. De bestemming Water - Nationaal Marinepark is intact gebleven.

Dat betekent dat de gebieden met de meeste natuurwaarden in het ROP2023 planologisch beschermd zijn. Het ROP2023 bevat extra regels ter bescherming van natuur en ter voorkoming van erosie. Hiertoe zijn onder andere de algemene aanlegvergunningvoorschriften (artikel 33) aangescherpt, zodat deze van toepassing zijn op het hele eiland. Speciale regels zijn opgenomen ten behoeve van het voorkomen van erosie en het voorkomen van activiteiten die de stabiliteit van de klif kunnen aantasten. Een belangrijke opgave is de verduurzaming van het eiland. Het ROP2023 biedt ruimte voor ontwikkelingen ten aanzien van duurzaam afvalbeheer en duurzame opwekking van energie.

Archeologie en cultureel erfgoed

Archeologie en cultureel erfgoed spelen een belangrijke rol op Sint Eustatius. Mede daarom wordt nagedacht om delen van het eiland voor te dragen als UNESCO-werelderfgoed. Het ROP2023 heeft een belangrijke functie in het beschermen van archeologische waarden en het cultureel erfgoed. Dit is onder andere geborgd in de algemene aanlegvoorschriften (artikel 33). Deze voorschriften bepalen dat voor bepaalde werkzaamheden anders dan bouwen een aanlegvergunning is.

Bij de beoordeling of voor het aspect archeologie daadwerkelijk een aanlegvergunning nodig is, geldt de archeologische verwachtingswaardenkaart als eerste beoordeling. Deze kaart geeft een eerste inschatting van mogelijk aanwezige archeologische waarden. Deze kaart geeft echter geen 100% uitsluitel. Daarom is ook de algemene zorgplicht opgenomen (artikel 3), die geldt voor de situatie wanneer er tijdens een activiteit toch een archeologische site of cultureel erfgoed aangetroffen wordt. De initiatiefnemer dient deze waarden te melden aan de overheid en in overleg te treden om te bezien op welke wijze deze waarden behouden kunnen blijven of onder welke voorwaarden de activiteiten voortgezet kunnen worden. Naast bovengenoemde regels die voor het hele eiland gelden, bevat het ROP2023 de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie en Waarde - Beschermd stadsgezicht. Deze bestemmingen zijn overgenomen uit het ROP2011.

Algemene voorschriften

In het ROP2023 zijn diverse algemene regels opgenomen. Dit zijn regels die voor alle bestemmingen gelden. Een belangrijke regel die in het ROP2023 is geïntroduceerd is het eerder benoemde verkavelingsplan (artikel 31.1). 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 (31.2), bouwen langs de kust (31.5), bouwen op de klif (31.6) en bouwen onder de klif (31.7).

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 ROP2023 passen. Daarvoor zijn vrijstellings- en wijzigingsregels opgenomen. Ten opzichte van het ROP2011 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 SDP 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 en een opzet het ROP2022 zijn in maart 2022 met interne stakeholders besproken. Op 30 maart is ook een presentatie gegeven in het programma Shedding Light via Radio Statia.

3.2 Voorontwerp

Het voorontwerp ROP2022 heeft vanaf 29 augustus 2022 voor een periode van twee weken ter inzage gelegen. Het voorontwerp kon worden ingezien op het Gouvernementskantoor in de Openbare Bibliotheek en op de website <http://www.statiagovernment.com/>.

Gedurende de ter inzagelegging zijn drie inlooppmomenten georganiseerd in de openbare bibliotheek, te weten op 7 september van 9.00 – 12.00 en 14:00 - 17:00, en op 8 september van 18.00 – 21.30 uur. Verder is op 7 september een presentatie gegeven in het programma Shedding Light via Radio Statia.

Circa 12 personen hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om tijdens deze inlooppmomenten vragen te stellen. Tijdens de gesprekken werd onder andere aandacht gevraagd voor:

- de realisatie van een dragracebaan;
- mogelijkheden voor het realiseren van speeltuinen, bushokjes en palapa's;
- de mogelijkheden voor duurzame energie (windmolens, geothermische energie).

Het ontwerp ROP2022 is voor zover nodig hierop aangepast.

Verder is gesproken met een aantal stakeholders, waaronder Stenapa en SECAR. Uit het gesprek met Stenapa kwam naar voren dat er behoefte was aan meer duidelijkheid tussen de verschillende natuurbestemmingen. In de bestemmingen uit het ROP2011 waren ook verschillende andere functies mogelijk, zoals wonen en agrarische activiteiten. Naar aanleiding van deze gesprekken zijn de natuurbestemmingen in het ontwerp ROP2023 hernoemd. Zie vorige hoofdstuk. Uit het gesprek met SECAR kwam naar voren dat er een archeologische waardenkaart is opgesteld, maar dat het ook mogelijk is dat buiten de gebieden op deze kaart archeologische vondsten aangetroffen worden. Het ROP2023 bevat een algemeen aanlegvergunningstelsel, dat activiteiten die kunnen leiden tot het beschadigen of vernietigen van archeologische waarden, vergunningplichtig maakt. Daarnaast bevat het ROP2023 een algemene zorgplicht (artikel 3). Deze schrijft onder voor dat indien tijdens de uitvoering van een activiteit waarden van algemeen belang geconstateerd worden (waaronder archeologische waarden) die voorheen niet bekend waren, initiatiefnemer deze waarden dient te melden aan de overheid en in overleg te treden met de overheid om te bezien op welke wijze deze waarden behouden kunnen blijven of onder welke voorwaarden de activiteiten voortgezet kunnen worden.

3.2.1 Doorgevoerde wijzigingen

Naar aanleiding van de ingekomen reacties op en gesprekken met betrokkenen over het voorontwerp is het ontwerp ROP2022 aangepast. De aanpassingen hadden met name betrekking op de volgende onderdelen:

- Het voorontwerp had 7 verschillende Natuur-bestemmingen. Deze bestemmingen maakten ook andere functies mogelijk dan natuur. De naam van de bestemming kwam dus niet overeen met de inhoud van de bestemming. Bovendien waren twee bestemmingen inhoudelijk identiek. Om duidelijkheid te geven over de inhoud zijn twee bestemmingen samengevoegd en zijn andere bestemmingen hernoemd. In onderstaand overzicht is een en ander toegelicht.

Voorontwerp	Ontwerp	Functies
Natuur	Natuur en landschap	natuur
Natuur-beschermd gebied / Natuur - Nationaal Park	samengevoegd: Natuur - Beschermd gebied	natuur agrarische activiteiten
Natuur - Gemengd 1	Natuur - 1	natuur woningen (op percelen van min. 16 acre)
Natuur - Gemengd 2	Natuur - 2	natuur woningen (op percelen van min. 11 acre)
Natuur - Gemengd 3	Gemengd - Natuur, agrarisch, wonen en verblijfsrecreatie	natuur agrarische activiteiten wonen verblijfsrecreatie
Natuur - Gemengd 4	Gemengd - Natuur, agrarisch en wonen	natuur agrarische activiteiten wonen

- Bescherming archeologische waarden en bescherming van de stabiliteit van de klif, tegenaan erosie: ten opzichte van het voorontwerp is in het ontwerp gekozen voor algemene aanlegvergunningvoorschriften (33). Deze regels zijn op het hele eiland van toepassing. Dit komt voort uit de wens om extra planologische bescherming te kunnen bieden voor mogelijke archeologische waarden en cultureel erfgoed (zoals slavenmuren). In dit artikel zijn aparte voorschriften opgenomen ter bescherming van de stabiliteit van de klif en het voorkomen van erosie. Door gebruik te maken van algemene aanlegvoorschriften kunnen de bestemmingen compacter blijven. Ter verdere bescherming van de (genoemde) waarden op het eiland is de strijdig gebruiksregel (artikel 32.2) aangevuld en is een algemene zorgplicht (artikel 3) opgenomen. Daarmee is iedereen verantwoordelijk voor het voorkomen van nadelige gevolgen die een ondernomen activiteit kan hebben voor de leef- en woonomgeving, cultuurhistorie, archeologie en de natuur is verplicht:
- In het ontwerp ROP2022 is het verkavelingsplan opnieuw geïntroduceerd. Een aantal randvoorwaarden die aan het verkavelingsplan gesteld worden zijn naar aanleiding van ambtelijke consultatie aangescherpt. Deze hebben met name betrekking op het beschermen van aanwezige waarden en de borging van de aanleg van de benodigde infrastructuur.
- Vanwege het verkavelingsplan is het niet meer nodig om te werken met uit te werken woonbestemmingen. Bovendien waren twee woonbestemming, namelijk Woongebied -1 en Woongebied - 2, inhoudelijk identiek. Daarom is ervoor gekozen deze twee woonbestemmingen samen te voegen tot één woonbestemming, Woongebied - 1. De bestemming die in het voorontwerp Woongebied - 3 heette, is hernoemd tot Woongebied - 2.

3.3 Ontwerp en vaststelling

Het ontwerp van het ROP2022 heeft van 15 februari tot 29 maart 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen binnengekomen. Wel is het ontwerp ROB2022 bij de vaststelling op enkele punten aangepast:

- het vergroten van Kinppenga Estate met de bestemming Woongebied - 2 met de mogelijkheid hier vier woningen te bouwen;
- het vergroten van het aantal mogelijke windmolens van vijf naar acht;
- een aanpassing van de grens van de airport ten noorden van de Max. T. Pandt Boulevard, Paula C. Domer Road en de Andrea Heiliger Road en de betreffende gronden te bestemmen tot verkeer.

Tevens is de naam gewijzigd van ROB2022 in ROB2023.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

RHO ADVISEURS



Bijlage 1 Herziening SDP

Beleidsherziening Strategic Development Plan



St. Eustatius

Beleidsherziening Strategic Development Plan (SDP)

INHOUD

1. Inleiding	3
2. Huidige situatie	3
2.1 Algemeen	3
2.2 Bevolking	3
2.2 Economie	3
2.3 Werkgelegenheid en inkomen	3
2.4 Toerisme	4
2.5 Verblijfsrecreatieve accommodaties	4
2.6 Maatschappelijke ontwikkelingen	4
2.7 Infrastructuur	4
2.8 Woningbouw	4
3. Sectoraal beleid	5
4. Ruimtelijke opgaven	8
4.1 Algemeen	8
4.2 Woningbouw	8
4.3 Woon- en leefomgeving	8
4.4 Economie	9
4.5 Verblijfsrecreatie en toerisme	9
4.6 Natuur en landschap	10
4.7 Cultuurhistorie en archeologie	11
4.8 Duurzaamheid	11
5. Herziening SDP	13
5.1 Algemeen	13
5.2 Ruimtelijke visie	13
5.3 Aanpassingen SDP	14
5.4 Gebiedsbeleid	19
6. Proces	24
7. Uitvoering	24

Versie: vastgesteld

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 (hierna: het ROP2023)

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 het ROP2023.

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. Vooralsnog 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.

2.2 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. Vooralsnog 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)

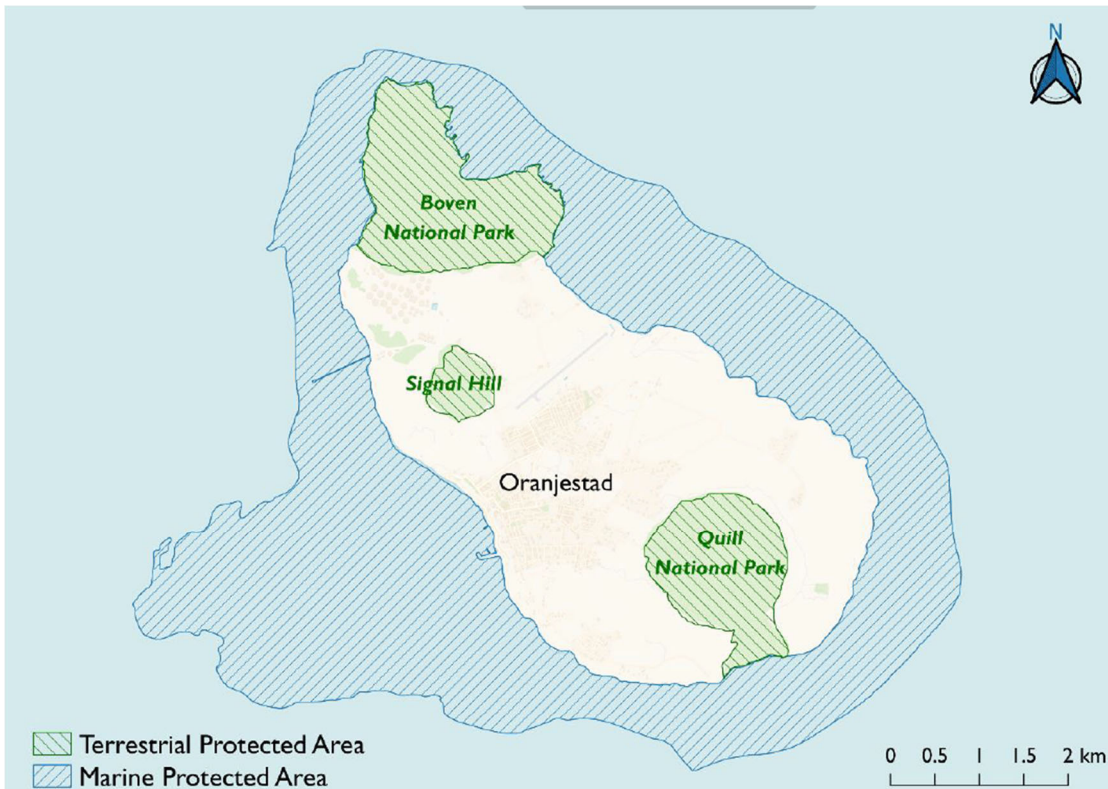
De ontwikkeling van de toeristische sector tot één van de economische pijlers is nodig om de diversificatie van de economie en de duurzame economische ontwikkeling te versnellen.. Statia moet gepromoot worden als een authentieke en duurzame eilandbestemming, voor onvergetelijke en unieke cultuur- en 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.



Bron: Beleidsplan natuur en milieu Caribisch Nederland 2020-2030

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 bekens;
- 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 Stadianen 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 kantoortje 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 welvaartniveau 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 ROP2023
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 ROP2023 het mogelijk maken om in gebieden grenzend aan de woonbestemmingen woningen te bouwen in verkavelingen mits daarvoor een verkavelingsplan is vastgesteld. Verder moet het ROP2023 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 ROP2023 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 ROP2023 als toetsingskader opgenomen.</p>

		<p>Toerisme kan een impuls geven aan de historische binnenstad. De ontwikkeling van Lower Town / Centrum neemt hierin een belangrijke positie in. Ook voor het zakelijk toerisme.</p> <p>Aan de oostkust is een tweede toeristisch cluster ontstaan. Het ROP2023 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 ROP2023 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 ROP2023 moet ruimte bieden aan bedrijfsmatige activiteiten in woongebieden. Overlast van bedrijven moet hierbij voorkomen worden.</p> <p>Het ROP2023 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.


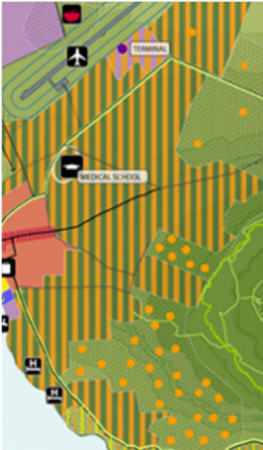
Landbouw	<p>8 tot 15 hectare. Ten noorden van de luchthaven is 8 tot 10 hectare grond gereserveerd voor tuinbouw. In woongebieden is tuinbouw ook mogelijk</p> <p>Aandacht om erosie en pesticide in oceaan te voorkomen</p> <p>Visserij blijft op laag niveau</p>	<p>Inzetten op een duurzame versterking van de landbouwsector waarbij tegelijkertijd het levensonderhoud van de bevolking verbetert. Niet een minimaal te reserveren oppervlakte staat centraal, maar duurzame, innovatieve landbouw en voedselveiligheid. Professionaliteit, innovatie en schaalvergroting zijn kenmerken. Hiervoor moet in het ROP2023 ruimte worden geboden, afgestemd op andere ruimteclaims.</p> <p>Mogelijke locaties voor agrarische ontwikkelingen zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Zeelandia b. Concordia (Made in Statia, Communal garden) <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 ROP2023 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 verkoopruimte. 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 ROP2023 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 ROP2023 moet deze ambitie faciliteren.</p> <p>Aan de oostzijde van het eiland is nu een solarpark. Er is behoefte aan een extra ruimte voor zonnenvelden, al dan niet gecombineerd met andere functies.</p>

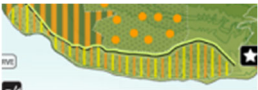


		Behalve aan de oostzijde wordt ook aan de westzijde gekeken naar locaties voor windenergie. Ook andere innovatieve hernieuwbare energievormen moeten mogelijk zijn. Het ROP2023 moet dit faciliteren.
Infrastructuur	Investerings in de infrastructuur zijn noodzakelijk voor economische-, toeristische- en bevolkingsgroei	Beleid is ongewijzigd 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	Verplaatsing van de haven biedt mogelijkheden om vracht en toerisme te scheiden. Dit geeft impulsen voor toerisme. Het ROP2023 moet een mogelijke verplaatsing mogelijk maken. 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. Het ROP2023 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.).
Natuur en ecologie	Bescherming van de natuur. Corridors tussen natuurgebieden Tegengaan erosie. Tegengaan gif in oceaan Uitroeien Corallita	Conserverend beleid wordt voortgezet. 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.

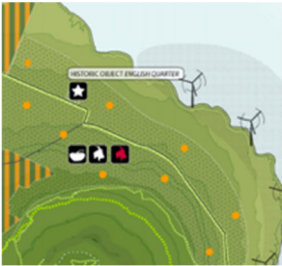

		Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met aanwezige waarden (build with nature).
Erfgoed	<p>Relevant voor Statia's identiteit en biedt kansen voor toerisme.</p> <p>Bescherming archeologie met onderzoeksplicht</p>	<p>Conserverend beleid wordt voortgezet. Meer nadruk wordt gelegd op herbestemming monumenten (behoud door ontwikkeling).</p> <p>Kennis over erfgoed (archeologie) kan economische drager zijn (erfgoed als verdienmodel).</p>
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 ROP2023 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


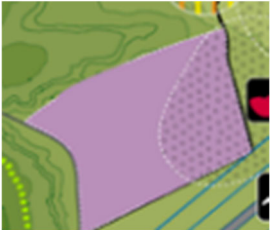
De beleidsevaluatie heeft ook gevolgen voor het gebiedsbeleid. In onderstaande tabel zijn het geldende beleid en het nieuwe beleid beschreven. Daarbij is een relatie gelegd met het ROP2023.

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 toeristische 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 woningbouwdichtheid neemt af in oostelijke richting.</p> <p>Het gebied is tevens bestemd voor groene en open ruimten en kleinschalige tuinbouw.</p>	<p>Continuïteit van beleid</p> <p>Het ROP2023 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 ROP2023 moet ruimte bieden voor economische ontwikkelingen aan en bij huis. Een nadere definiëring van toegestane economische activiteiten en toegestane vormen van agrarische activiteiten is noodzakelijk. Hinder in de woonomgeving moet worden voorkomen.</p>

	<p>Binnen het gebied zijn ook kleinschalige bedrijven en 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 ROP2023 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. 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 ROP2023 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 ROP2023 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 ROP2023 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 ROP2023 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>Herstel / herbouw voormalige handelshuizen 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. Kleinschalige hotels Strand moet publiek toegankelijk blijven</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>Haven</p> 	<p>Dit gebied is bestemd voor de haven, haven gerelateerde voorzieningen, waterfabriek en energiebedrijf. Een vismarkt is toegestaan. 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 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 vliegschool, 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 ROP2023 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 hiervan 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

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

VOORSCHRIFTEN

RHO ADVISEURS



Inhoudsopgave Voorschriften

Hoofdstuk 1	Inleidende voorschriften	27
Artikel 1	Begrippen	27
Artikel 2	Wijze van meten	30
Artikel 3	Algemene zorgplicht	31
Hoofdstuk 2	Bestemmingsvoorschriften	33
Artikel 4	Bedrijf	33
Artikel 5	Bedrijf - Afvalverwerking	36
Artikel 6	Bedrijf - Haven	37
Artikel 7	Bedrijf - Olie	38
Artikel 8	Bedrijventerrein	39
Artikel 9	Centrum	41
Artikel 10	Gemengd - Bedrijven, agrarisch en energieopwekking	43
Artikel 11	Gemengd - Lower town	44
Artikel 12	Maatschappelijk	46
Artikel 13	Natuur en landschap	48
Artikel 14	Natuur - Beschermd gebied	49
Artikel 15	Natuur - 1	50
Artikel 16	Natuur - 2	52
Artikel 17	Gemengd - Natuur, agrarisch, wonen en verblijfsrecreatie	54
Artikel 18	Gemengd - Natuur, agrarisch en wonen	56
Artikel 19	Verblijfsrecreatie	58
Artikel 20	Verkeer	60
Artikel 21	Verkeer - Luchthaven	61
Artikel 22	Water - Nationaal Marinepark	63
Artikel 23	Wonen	65
Artikel 24	Woongebied - 1	66
Artikel 25	Woongebied - 2	68
Artikel 26	Waarde - Archeologie	69
Artikel 27	Waarde - Beschermd stadsgezicht	70
Artikel 28	Waterberging	71
Hoofdstuk 3	Algemene voorschriften	73
Artikel 29	Antidubbeltelbepaling	73
Artikel 30	Algemene bestemmingsomschrijving	74
Artikel 31	Algemene bouwvoorschriften	75
Artikel 32	Algemeen gebruiksvoorschriften	78
Artikel 33	Algemene aanlegvergunningvoorschriften	79
Artikel 34	Algemene vrijstellingsvoorschriften	80
Artikel 35	Algemene wijzigingsvoorschriften	81
Artikel 36	Sloopregeling	83

Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotvoorschriften	85
Artikel 37	Overgangsrecht	85
Artikel 38	Afstemming Bouwverordening	86
Artikel 39	Slotvoorschrift	87

Bijlagen

Bijlage 1	Lijst van beschermingswaardige panden
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten

Hoofdstuk 1 Inleidende voorschriften

Artikel 1 Begrippen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1.1 het plan

het ruimtelijk ontwikkelingsplan 2023 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 of bedrijf

het beroeps- of bedrijfsmatig uitvoeren van bedrijfsmatige activiteiten en 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 bovengrondse infrastructuur

Infrastructurele voorzieningen boven de grond zoals wegen, trottoirs, verlichting, bovengrondse kabels voor electra en communicatie, trafohuisjes en gully's.

1.16 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.

1.17 erfgrans

een grens van een kavel.

1.18 gebouw

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

1.19 hotel

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

1.20 huishouden

één of meer personen die in vast verband samenleven.

1.21 kavel

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

1.22 kleinschalige agrarische activiteiten

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

1.23 maatschappelijke functie

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

1.24 modulaire unit

een elders geproduceerd en geassembleerd bouwdeel dat individueel of geschakeld nagenoeg direct te gebruiken is als gebouw.

1.25 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.

1.26 ondergrondse infrastructuur

Infrastructurele voorzieningen onder de grond zoals kabels, leidingen en riolering

1.27 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.

1.28 pier

een in zee vooruitstekende op pijlers rustende constructie.

1.29 slopen

het afbreken van een bouwwerk of van een gedeelte daarvan.

1.30 souterrain

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

1.31 verblijfsrecreatie

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

1.32 verblijfsrecreatie woning/appartement

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

1.33 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.

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.

Artikel 3 Algemene zorgplicht

Eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn of haar activiteit nadelige gevolgen heeft of kan hebben voor de leef- en woonomgeving, cultuurhistorie, archeologie en de natuur is verplicht:

- a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van de initiatiefnemer kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken;
- c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van de initiatiefnemer kan worden gevraagd;
- d. indien tijdens de uitvoering van een activiteit waarden van algemeen belang geconstateerd worden, bijvoorbeeld waarden op het gebied van archeologie, cultureel erfgoed of natuur, die voorheen niet bekend waren, dient initiatiefnemer deze waarden te melden aan het bestuurscollege en in overleg te treden met het bestuurscollege om te bezien op welke wijze deze waarden behouden kunnen blijven of onder welke voorwaarden de activiteiten voortgezet kunnen worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsvoorschriften

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor bedrijven en de bij deze bedrijven behorende woningen. De toegestane bedrijven zijn genoemd in de categorieën 1 tot en met 3 van de bij deze voorschriften behorende Staat van bedrijfsactiviteiten. Bestaande bedrijven die in een hogere categorie vallen, zijn eveneens toegestaan. Verblijfsrecreatie is niet 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.

4.2 Bouwvoorschriften

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Bedrijf' 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;
 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. 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.

4.2.2 *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.

4.3 **Vrijstelling van de bouwvoorschriften**

4.3.1 *Uitzonderingen*

Het is in bijzondere gevallen mogelijk om een gebouw:

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

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. 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.

4.4 **Vrijstelling bedrijven**

4.4.1 *Niet genoemde bedrijven*

De toegestane bedrijven zijn opgenomen in de categorieën 1 tot en met 3 van de bij deze voorschriften behorende Staat van bedrijfsactiviteiten. Als een bedrijf niet in deze Staat voorkomt, kan dit bedrijf toch worden toegestaan. Dit kan alleen als het Bestuurscollege hiervoor een vrijstelling heeft verleend. Deze vrijstelling kan worden verleend als de invloed van het betreffende bedrijf op de omgeving gelijk te stellen is aan die van wel in de categorieën 1 tot en met 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijven.

4.4.2 *Bedrijven uit hogere categorie*

Het Bestuurscollege kan ook vrijstelling verlenen voor een bedrijf dat wel in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt, maar dan in een hogere categorie. Dit kan alleen als door onderzoek is aangetoond dat de invloed op de omgeving van dit bedrijf door de wijze van werken, productieprocessen, andere werkmethoden of voorzieningen gelijk is te stellen aan de milieugevolgen van de categorieën 1 tot en met 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

4.5 Wijziging

4.5.1 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.

4.5.2 Wonen

Het Bestuurscollege kan de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Woongebied - 1'. 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.

4.5.3 Procedure

Het Bestuurscollege stelt een wijziging van het ruimtelijk ontwikkelingsplan niet eerder vast, dan nadat een ontwerpbesluit gedurende zes weken 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 5 **Bedrijf - Afvalverwerking**

5.1 **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.

5.2 **Bouwvoorschriften**

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Bedrijf - Afvalverwerking' 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 - Haven**

6.1 **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.

6.2 **Bouwvoorschriften**

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Bedrijf - Haven' 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;
- b. de totale oppervlakte aan gebouwen 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 10 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 Bedrijf - Olie

7.1 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.

7.2 Bouwvoorschriften

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Bedrijf - Olie' 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 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.

7.2.2 *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.

7.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

7.3.1 *Uitzonderingen*

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

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. 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 8 Bedrijventerrein

8.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn bestemd voor 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. De toegestane bedrijven zijn genoemd in de categorieën 1 tot en met 4 van de bij deze voorschriften behorende Staat van bedrijfsactiviteiten. Bestaande bedrijven die in een hogere categorie vallen, zijn eveneens toegestaan. Verblijfsrecreatie is niet 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.

8.2 Bouwvoorschriften

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' 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;
 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.

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 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 gebouw zijnde, 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. hoger te bouwen dan de aangegeven bouwhoogte;
- b. dicht bij een erfgrens, dan wel een weg te bouwen dan de aangegeven afstanden.

8.3.2 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.

8.4 Vrijstelling bedrijven

8.4.1 Niet genoemde bedrijven

De toegestane bedrijven zijn opgenomen in de categorieën 1 tot en met 3 van de bij deze voorschriften behorende Staat van bedrijfsactiviteiten. Als een bedrijf niet in deze Staat voorkomt, kan dit bedrijf toch worden toegestaan. Dit kan alleen als het Bestuurscollege hiervoor een vrijstelling heeft verleend. Deze vrijstelling kan worden verleend als de invloed van het betreffende bedrijf op de omgeving gelijk te stellen is aan die van wel in de categorieën 1 tot en met 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijven.

8.4.2 Bedrijven uit hogere categorie

Het Bestuurscollege kan ook vrijstelling verlenen voor een bedrijf dat wel in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt, maar dan in een hogere categorie. Dit kan alleen als door onderzoek is aangetoond dat de invloed op de omgeving van dit bedrijf door de wijze van werken, productieprocessen, andere werkmethoden of voorzieningen gelijk is te stellen aan de milieugevolgen van de categorieën 1 tot en met 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Artikel 9 Centrum

9.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden met de bestemming 'Centrum' zijn bestemd voor winkels, hotels, bed & breakfast, verblijfsrecreatieve gebouwen tot maximaal 10 kamers, 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.
- b. @jur: lichte bedrijven zijn niet toegestaan?

9.2 Bouwvoorschriften

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Centrum' 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, 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 erfgrens 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.

9.2.2 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.

9.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

9.3.1 Uitzonderingen

Het is in bijzondere gevallen mogelijk om een gebouw:

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

9.3.2 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 10 Gemengd - Bedrijven, agrarisch en energieopwekking

10.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden met de bestemming 'Gemengd - Bedrijven, agrarisch en energieopwekking' zijn bestemd voor agrarische bedrijven (landbouw, veeteelt, tuinbouw en aquacultuur), bedrijven, gebouwen en terreinen ten behoeve van het functioneren van de luchthaven, gebouwen ten behoeve van de dienstverlening en kantoren, gebouwen en terreinen voor het storten, het opslaan en het verwerken van afval, voor gebouwen en installaties ten behoeve van de opwekking van hernieuwbare energie en voor sportactiviteiten waaronder een dragracebaan.
- b. De toegestane bedrijven zijn genoemd in de categorieën 1 tot en met 3 van de bij deze voorschriften behorende Staat van bedrijfsactiviteiten. Bestaande bedrijven die in een hogere categorie vallen, zijn eveneens toegestaan.

10.2 Bouwvoorschriften

Het bouwen op de gronden met de bestemming Gemengd - Bedrijven, agrarisch en energieopwekking' 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 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.

10.2.2 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.

10.2.3 Masterplan

Een bouwvergunning voor het bouwen een gebouw kan alleen worden verleend nadat door het Bestuurscollege voor het gebied van deze bestemming of een deel daarvan een masterplan is vastgesteld en het bouwplan in overeenstemming is met het masterplan.

10.3 Vrijstelling bedrijven

10.3.1 Niet genoemde bedrijven

De toegestane bedrijven zijn opgenomen in de categorieën 1 tot en met 3 van de bij deze voorschriften behorende Staat van bedrijfsactiviteiten. Als een bedrijf niet in deze Staat voorkomt, kan dit bedrijf toch worden toegestaan. Dit kan alleen als het Bestuurscollege hiervoor een vrijstelling heeft verleend. Deze vrijstelling kan worden verleend als de invloed van het betreffende bedrijf op de omgeving gelijk te stellen is aan die van wel in de categorieën 1 tot en met 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten genoemde bedrijven.

10.3.2 Bedrijven uit hogere categorie

Het Bestuurscollege kan ook vrijstelling verlenen voor een bedrijf dat wel in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt, maar dan in een hogere categorie. Dit kan alleen als door onderzoek is aangetoond dat de invloed op de omgeving van dit bedrijf door de wijze van werken, productieprocessen, andere werkmethoden of voorzieningen gelijk is te stellen aan de milieugevolgen van de categorieën 1 tot en met 3 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Artikel 11 Gemengd - Lower town

11.1 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 en dagrecreatieve voorzieningen.
- b. Bij de hiervoor genoemde functies is per verblijfsrecreatieve voorziening 1 bedrijfswoning toegestaan.

11.2 Bouwvoorschriften

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Gemengd - Lower town' 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 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 .

11.2.2 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.

11.3 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.

11.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

11.4.1 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.

11.4.2 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.

11.5 Specifiek gebruiksvoorschrift

Ter voorkoming van situaties dat de voor verblijfsrecreatie 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, met uitzondering van de bedrijfswoning.

Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 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.

12.2 Bouwvoorschriften

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

12.2.1 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 erfrens 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 erfrens 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.

12.2.2 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.

12.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

12.3.1 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.

12.3.2 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.

12.4 Wijziging

12.4.1 Wonen

Het Bestuurscollege kan de bestemming 'Maatschappelijk' wijzigen in de bestemming 'Woongebied - 1'. 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 bestemming 'Woongebied - 1' van toepassing.

12.4.2 Procedure

Het Bestuurscollege stelt een wijziging van het ruimtelijk ontwikkelingsplan niet eerder vast, dan nadat een ontwerpbesluit gedurende zes weken 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 en landschap

13.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden met de bestemming 'Natuur en landschap' zijn bestemd voor het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het beheer van landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden en voor agrarische activiteiten (tuinbouw, 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.

13.2 Bouwvoorschriften

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Natuur en landschap' 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;
 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.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Een bouwwerk, geen gebouwen zijnde, mag geen grotere bouwhoogte hebben dan 5 m.

13.3 Wijziging

13.3.1 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.

13.3.2 Sportvelden

Het Bestuurscollege kan de bestemming wijzigen ten behoeve van 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.

13.3.3 Procedure

Het Bestuurscollege stelt een wijziging van het ruimtelijk ontwikkelingsplan niet eerder vast, dan nadat een ontwerpbesluit gedurende zes weken 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 - Beschermd gebied

14.1 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.

14.2 Bouwvoorschriften

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

14.2.1 Gebouwen

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

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Een bouwwerk, geen gebouwen zijnde, mag geen grotere bouwhoogte hebben dan 5 m.

14.3 Wijziging

14.3.1 Verblifsrecreatie

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 is aangetoond dat blijkt dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan het hoogwaardig toerisme en de economie, 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%.

14.3.2 Procedure

Het Bestuurscollege stelt een wijziging van het ruimtelijke ontwikkelingsplan niet eerder vast, dan nadat een ontwerpbesluit gedurende zes weken 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 - 1

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

15.2 Bouwvoorschriften

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Natuur - 1' 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 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 erfgrrens 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. bij het realiseren van een woning dient de kavel voor het overgrote deel beplant te blijven met inheemse beplanting. Het groene beeld van de Quill mag door de bouw van de woning en de inrichting van het terrein niet aangetast worden;
- c. 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.

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 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.

15.3 Nadere eisen

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

15.4 Wijziging

15.4.1 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 16 acre.

15.4.2 Procedure

Het Bestuurscollege stelt een wijziging van het ruimtelijk ontwikkelingsplan niet eerder vast, dan nadat een ontwerpbesluit gedurende zes weken 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 - 2

16.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden met de bestemming 'Natuur - 2' zijn bestemd voor het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het beheer van landschappelijke, natuurlijke en ecologische waarden 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.

16.2 Bouwvoorschriften

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

16.2.1 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 erfgrens 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. bij het realiseren van een woning dient de kavel voor het overgrote deel beplant te blijven met inheemse beplanting. Het groene beeld van de Quill mag door de bouw van de woning en de inrichting van het terrein niet aangetast worden;
- c. 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;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a en b mag ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' worden gebouwd overeenkomstig een door het bestuurscollege vastgesteld verkavelingsplan als bedoeld in artikel 31.1. 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.

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 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.

16.3 Nadere eisen

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

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 11 acre.

16.4.2 Procedure

Het Bestuurscollege stelt een wijziging van het ruimtelijk ontwikkelingsplan niet eerder vast, dan nadat een ontwerpbesluit gedurende zes weken 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 Gemengd - Natuur, agrarisch, wonen en verblijfsrecreatie

17.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden met de bestemming 'Gemengd - Natuur, agrarisch, wonen en verblijfsrecreatie' 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.

17.2 Bouwvoorschriften

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Gemengd - Natuur, agrarisch, wonen en verblijfsrecreatie' is aan een aantal voorschriften gebonden. Dit zijn:

17.2.1 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 ten behoeve van de bouw van een woning 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 31.1, het terrein direct grenst aan de bestemming Woongebied - 1, aan de bestemming Verkeer langs de bestemming Woongebied - 1 of aan een 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 financieel en economisch uitvoerbaar is en dat er op een goede wijze wordt omgegaan met de berging en de afvoer van hemelwater .

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 Wijziging

17.4.1 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.

17.4.2 Procedure

Het Bestuurscollege stelt een wijziging van het ruimtelijk ontwikkelingsplan niet eerder vast, dan nadat een ontwerpbesluit gedurende zes weken 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 Gemengd - Natuur, agrarisch en wonen

18.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden met de bestemming 'Gemengd - Natuur, agrarisch en wonen' 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.

18.2 Bouwvoorschriften

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

18.2.1 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 ten behoeve van de bouw van een woning 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 31.1, het terrein direct grenst aan de bestemming Woongebied - 1, aan de bestemming Verkeer langs de bestemming Woongebied - 1 of een verkavelingsplan voor woningbouw .

18.2.2 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.

18.3 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.

18.4 Wijziging

18.4.1 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.

18.4.2 Procedure

Het Bestuurscollege stelt een wijziging van het ruimtelijk ontwikkelingsplan niet eerder vast, dan nadat een ontwerpbesluit gedurende zes weken 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 19 Verblifsrecreatie

19.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De gronden met de bestemming 'Verblifsrecreatie' zijn bestemd voor hotels, resorts en restaurants en bijbehorende functies.
- b. Ter plaatse van de aanduidingen 'wonen' en 'golden rock', tevens voor 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 erfrens 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 ter plaatse van de aanduiding 'golden rock' 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 verblijfsrecreatieve 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. dichter bij 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.

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.

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 erfgrens 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 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;
- 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 onevenredige 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 en een maximale lengte van 10 meter 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.

22.4.2 Voorwaarden

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

22.4.3 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 onevenredige 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 11 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 zes weken 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 en bedrijven. 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 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 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 aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven. 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. Ter plaatse van de aanduiding 'zonnepanelen', tevens voor zonnepanelen.
- d. Binnen de bestemming mogen ook gebouwen ten behoeve van sociale, maatschappelijke, medische, culturele, educatieve, sportvoorzieningen en verblijfsrecreatie tot maximaal 10 eenheden 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 en d 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 erfgrens of achtererfgrens en op niet minder dan 5 m van een voorerfgrens;
- 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 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.

24.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

24.3.1 Uitzonderingen

Het is in bijzondere gevallen mogelijk om:

- a. een gebouw 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 Verblijfsrecreatie

Het Bestuurscollege kan de bestemming wijzigen en de mogelijkheden voor verblijfsrecreatie schrappen of beperken. De wijziging kan plaatsvinden als er in een woongebied teveel aanbod ontstaat aan verblijfsrecreatieve 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 zes weken 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 en aan-huis-verbonden beroep of bedrijf.
- 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.

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. 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 erfgrens of achtererfgrens en op niet minder dan 10 m van een voorerfgrens;
 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;
- e. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het aantal op de plankaart aangegeven in de aanduiding 'maximaal aantal woningen'.

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.

Artikel 26 Waarde - Archeologie

26.1 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.

26.2 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.

26.3 Vrijstelling van het bouwverbod

26.3.1 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 wezenlijke 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.

26.3.2 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.

Artikel 27 Waarde - Beschermd stadsgezicht

27.1 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.

27.2 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.

27.3 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.

27.4 Aanlegvergunning

27.4.1 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 stoepalen en aan de gevel bevestigde luiken en/of ornamenten/versieringen.

27.4.2 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.

27.4.3 Normaal onderhoud

Voor het verrichten van normaal onderhoud is geen aanlegvergunning nodig.

Artikel 28 Waterberging

28.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

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 wezenlijke afbreuk doen aan de waterbergende functie van het gebied.

28.4 Aanlegvergunning

28.4.1 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.

28.4.2 Voorwaarden

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

28.4.3 Normaal onderhoud

Voor het verrichten van normaal onderhoud is geen aanlegvergunning nodig.

Hoofdstuk 3 Algemene voorschriften

Artikel 29 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 30 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 31 Algemene bouwvoorschriften

31.1 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 aanwezigheid of potentiële natuurlijke, ecologische, landschappelijke, stedenbouwkundige en archeologische waarden, cultureel erfgoed, de afvoer van regenwater het voorkomen van erosie en de stabiliteit van de klif. 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, geeft inzicht in de technische en financiële uitvoerbaarheid van de infrastructuur en geeft inzicht in het huidige en toekomstige ruimtebeslag 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 en differentiatie tussen wijken;
 - d. bevat een beschrijving hoe rekening gehouden wordt met hindergevend functies
 - e. 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;
 - f. bevat tenminste 30% van de oppervlakte van het verkavelingsplan aan openbare ruimte inclusief wegen, groen- en speelvoorzieningen;
 - g. is in overeenstemming met de voorschriften van dit ruimtelijk ontwikkelingsplan;
 - h. 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.
4. Het Bestuurscollege is bevoegd bij de vaststelling van een verkavelingsplan vrijstelling te verlenen van de in dit ruimtelijk ontwikkelingsplan opgenomen bouwregels en gebruiksregels.
5. Het Bestuurscollege is met het oog op een goede ruimtelijke ontwikkeling, een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad, het voorzieningenniveau 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 aan het vaststellingsbesluit voorwaarden te verbinden aan de breedte, de vormgeving, de indeling en de uitvoering van wegen. Hiervoor kan zij beleidsregels vaststellen.
7. Het Bestuurscollege is met het oog op een duurzame ondergrondse infrastructuur bevoegd om aan het vaststellingsbesluit voorwaarden te verbinden aan het ruimtebeslag en de uitvoering van ondergrondse infrastructuur. Hiervoor kan zij beleidsregels vaststellen.
8. 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.

31.2 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 bovengrondse en ondergrondse infrastructuur 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 en hiervoor voldoende ruimte gereserveerd is.
3. Het Bestuurscollege is met het oog op een goede en verkeersveilige verkeersstructuur bevoegd om aan een bouwvergunning voorwaarden te verbinden ten aanzien van de breedte, de vormgeving, de indeling en de uitvoering van wegen. Hiervoor kan zij beleidsregels vaststellen.
4. Het Bestuurscollege is met het oog op een duurzame ondergrondse infrastructuur bevoegd om aan een bouwvergunning voorwaarden te verbinden ten aanzien van het ruimtebeslag en de uitvoering van ondergrondse infrastructuur. Hiervoor kan zij beleidsregels vaststellen.

31.3 Reclameborden

- a. Een reclamebord binnen de bestemmingen 'Centrum', 'Gemengd - Lower town', 'Wonen', 'Woongebied - 1', 'Woongebied - 2' 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.

31.4 Zend- en antennemasten

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

31.5 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 significante nadelige effecten optreden voor de waarden en kwaliteiten van het Nationaal Marinepark.

31.6 Bouwen op de klif

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

31.7 Bouwen onder 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 e.d. en het van de klif afkomstige water op te vangen en de stabiliteit van de klif voor, tijdens en na de bouwwerkzaamheden gewaarborgd is.

31.8 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 sprake is van een maatschappelijk relevant initiatief dat financieel-economisch en ruimtelijk onuitvoerbaar wordt bij het voldoen aan de parkeernormen.

31.9 Lichtmasten vliegverkeer

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

31.10 Erosie

Het Bestuurscollege kan pas een bouwvergunning verlenen nadat door een initiatiefnemer is aangetoond dat er als gevolg van het initiatief geen erosie optreedt en dat het initiatief geen negatieve invloed heeft op de stabiliteit van de klif.

31.11 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.

31.12 Bouwen van een container of een modulaire unit

1. Een bouwvergunning voor het bouwen van een container of een modulaire unit kan pas worden verleend, indien deze voldoet aan redelijke eisen van welstand en past in de omgeving. Dat betekent in ieder geval, dat:
 - a. de container of modulaire unit qua schaal en omvang aansluit op de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur;
 - b. de container of modulaire unit qua kleur, materialisering en uitstraling aansluit op de omliggende bebouwing of zich voegt in het landschap. Voor een container kan dit betekenen dat deze, afhankelijk van de locatie, bekleed moet worden met een materiaal dat in de omgeving past;
2. Het Bestuurscollege is met het oog op een goede ruimtelijke inpassing bevoegd om voorwaarden te verbinden aan de bouwvergunning ten aanzien van de inpassing van containers of modulaire unit. Hiervoor kan zij beleidsregels vaststellen.

Artikel 32 Algemeen gebruiksvoorschriften

32.1 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.

32.2 Strijdig gebruik

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

- a. het verrichten van bedrijfsmatige activiteiten in of nabij woonwijken die schadelijk zijn voor het milieu en de gezondheid, die overlast veroorzaken voor de omliggende woningen en/of die kunnen leiden tot verkeersonveilige situaties;
- b. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- c. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van containers, anders dan ter plaatse van de bestemming Gemengd - Bedrijven, agrarisch en energieopwekking;
- d. 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;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- f. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- g. het verrichten van activiteiten die tot erosie kunnen leiden;
- h. het verrichten van activiteiten die een negatieve invloed hebben op de stabiliteit van de klif;
- i. het verrichten van (bedrijfsmatige) activiteiten in of nabij gebieden met natuurlijke waarden die schadelijk zijn voor de waarden in die gebieden;
- j. het verrichten van activiteiten die archeologische sites en cultureel erfgoed kunnen beschadigen.

32.3 Erosie

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

32.4 Onverhard terrein

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

32.5 Free roaming animals

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

32.6 Beroep en bedrijf aan huis

Binnen een woning of in een gebouw bij een woning is het uitoefenen van een beroep of een 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 oppervlakte van een 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 33 Algemene aanlegvergunningenvoorschriften

33.1 Algemeen aanlegvergunningenvoorschrift

33.1.1 Vergunningplichtige werkzaamheden

Sommige activiteiten mogen 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, verplaatsen of 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.

33.1.2 Voorwaarden

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

33.2 Specifiek aanlegvergunningenvoorschrift

33.2.1 15 m zone vanaf hoogwaterlijn

Binnen een afstand van 15 m vanaf de hoogwaterlijn is het met het oog op de waarden en kwaliteiten van het Marinepark naast de reeds in de betreffende bestemmingen opgenomen voorschriften verboden zonder aanlegvergunning werkzaamheden uit te voeren

33.2.2 Werkzaamheden onder, tegen of op de klif

Bij werkzaamheden

- tussen de klif en de hoogwaterlijn;
- tegen de klif;
- op de klif, binnen een afstand van 20 m vanaf de klifrand,

is het met het oog op de stabiliteit van de klif, veiligheid en erosiebestrijding verboden om zonder aanlegvergunning werkzaamheden uit te voeren.

33.2.3 Voorwaarden

Het Bestuurscollege kan de vergunning zoals bedoeld in de artikelen 33.2.1 en 33.2.2 alleen verlenen als de waarden en de kwaliteit van het Marinepark door de werkzaamheden niet worden aangetast.

33.3 Uitzonderingen

Geen aanlegvergunning is vereist voor:

- a. het verrichten van normaal onderhoud;
- b. het verrichten van werkzaamheden die voortvloeien uit een door het bestuurscollege goedgekeurd verkavelingsplan en daaraan verbonden voorwaarden, mits dat verkavelingsplan niet ouder is dan 3 jaren voorafgaande aan het verrichten van de activiteit.

Artikel 34 Algemene vrijstellingsvoorschriften

34.1 Vrijstelling van bouwvoorschriften

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 het 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, het voorkomen van erosie en met de stabiliteit van de klif.

34.6 Restaurants

Het Bestuurscollege kan vrijstelling verlenen van de bouw- en gebruiksvoorschriften voor het realiseren van een restaurant, mits het restaurant geen afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat en niet leidt tot een verkeersaantrekkende werking of tot parkeerdruk die overlast geeft

Artikel 35 Algemene wijzigingsvoorschriften

35.1 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 - 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.

35.2 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.

35.3 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.

35.4 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 en landschap, Natuur - Beschermd gebied, Natuur - 1, Natuur - 2, Gemengd - Natuur, agrarisch, wonen en verblijfsrecreatie en Gemengd - Natuur, agrarisch en wonen.

35.5 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.

35.6 Verlenging start-/landingsbaan

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

35.7 Windmolens

Het Bestuurscollege is bevoegd het ruimtelijk ontwikkelingsplan te wijzigen voor de plaatsing van windmolens. De wijziging kan alleen plaatsvinden indien uit onderzoek blijkt dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de waarden en de kwaliteiten van het Nationaal Marinepark, van de natuurgebieden of andere gebieden in de nabijheid van de te plaatsen windmolens. De ashoogte van de windmolens mag ten hoogste 80 meter bedragen. Er mogen niet meer dan 8 windmolens worden geplaatst. Aangetoond moet worden dat het initiatief voor de plaatsing van de windmolens economisch en financieel haalbaar is.

35.8 Duurzame energie

Het Bestuurscollege is bevoegd het ruimtelijk ontwikkelingsplan te wijzigen voor initiatieven op het gebied van duurzame energie, zoals zonnepanelen of geothermie. 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 en de economische en maatschappelijke meerwaarde.

35.9 Verblijfsrecreatie

Het Bestuurscollege is bevoegd het ruimtelijk ontwikkelingsplan te 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%.

35.10 Bedrijvenregeling

Het Bestuurscollege is na de inwerkingtreding van het Activiteiten en Inrichtingenbesluit BES bevoegd het ruimtelijk ontwikkelingsplan te wijzigen om te komen tot een regeling voor bedrijven die is afgestemd op en aansluit bij het genoemde besluit.

35.11 Procedure

Het Bestuurscollege stelt een wijziging van het ruimtelijk ontwikkelingsplan niet eerder vast, dan nadat een ontwerpbesluit gedurende zes weken 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 36 Sloopregeling

De in Bijlage 1 van deze voorschriften weergegeven gebouwen mogen alleen worden gesloopt als daarvoor een vergunning is verleend door het Bestuurscollege. Zij kan alleen een vergunning verlenen als:

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

36.1 Wijzigingsbevoegdheid

Het Bestuurscollege is bevoegd de in bijlage 2 opgenomen lijst te wijzigen en gebouwen toe te voegen of te schrappen.

36.2 Procedure

Het Bestuurscollege stelt een wijziging van het ruimtelijk ontwikkelingsplan niet eerder vast, dan nadat een ontwerpbesluit gedurende zes weken 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotvoorschriften

Artikel 37 Overgangsrecht

37.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het ruimtelijk ontwikkelingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het Bestuurscollege kan eenmalig ontheffing verlenen van sublid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a met maximaal 10%.
- c. Sublid a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning.

37.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het ruimtelijk ontwikkelingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het ruimtelijk ontwikkelingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

Artikel 38 Afstemming Bouwverordening

De bepalingen in de Bouwverordening ten aanzien van het bouwen ten opzichte van de rooilijnen blijven bij de toepassing van deze voorschriften buiten toepassing.

Artikel 39 Slotvoorschrift

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel 'Voorschriften van het 'Ruimtelijk ontwikkelingsplan Sint Eustatius 2023' van het openbaar lichaam Sint Eustatius'.

BIJLAGEN BIJ DE VOORSCHRIFTEN

RHO ADVISEURS



Bijlage 1 Lijst van beschermingswaardige panden

F01

Object Number: F01

Object name: Fort Oranje (at times also known as Old Fort, Fort George, Fort Hollandia)

Location: Beginning of Fort Oranje Straat on the cliff edge in Upper Town, Oranjestad

Address:

Cadastre: RB 8 / 1954

U01

Object Number: U01

Object name: Doncker House, Donckers Nieuwe Tempel

Location: In the historic core of Oranjestad

Address: Wilhelminastraat

Cadastre: RB 8/1951 (RB 7/1951?)

U02

Object Number: U02

Object name: Madam's

Location: In the historic core of Oranjestad

Address: Wilhelminaweg - Fort Oranjestraat

Cadastre: CA 10 / 1978

U03

Object Number: U03

Object name: Deep Yard

Location: In the historic core of Oranjestad

Address: Paramiraweg (3?)

Cadastre: RB 8/1950

U04

Object Number: U04
Object name: Het Tuinhuisje
Location: In the historic core of Oranjestad
Address: Rost van Tonningenweg 11
Cadastre: RB7/1949

U05

Object name: Aloï Boutique
Object Number: U05
Location: In the historic core of Oranjestad
Address: Rost van Tonningenweg 13
Cadastre: CA 9/1978

U06

Object name: Paper Corner
Object Number: U06
Location: In the historic core of Oranjestad
Address: Rost van Tonningenweg 15
Cadastre: CA 9/1978

U07

Object name: Berkel's House
Object Number: U07
Location: In the historic core of Oranjestad
Address: Fort Oranjestraat 1
Cadastre: C4 /74, C9 /110

U08

Object name: Government Guesthouse compound
Object Number: U08
Location: In the historic core of Oranjestad
Address: Fort Oranjestraat
Cadastre:

U09

Object name: The Cottage
Object Number: U09
Location: In historic Oranjestad
Address: Cottageweg
Cadastre:

U10

Object name: Hill Compound, Three Widows Corner, Old Library)

Object Number: U10

Location: In the historic core of Oranjestad

Address: Fort Oranjestraat 2-4

Cadastral: MB 3 / 1964

M12

Object name: Wilhelmina Monument

Object Number: M12

Location: In the historic core of Oranjestad, on the former "Old Market"

Address: Paramiraweg/Damsteeg

Cadastral:

U68

Object name: Old Catholic School + Hole in the Wall

Object Number: U68

Location: In the historic core of Oranjestad, right on the cliff above the Bay Path

Address: Van Tonningeweg

Cadastral: RB 10/1950

(C5/15, C6/44, C6/81, C6/86, C6/87, C9/85, C9/86, C9/87, C9/88, C9/90, C11/88, C11/154)

U52

Object name: Roman Catholic Church of St. Eustatius

Object Number: U52

Location: In the historic core of Oranjestad, on the "Old Market," at the top of the Bay Path

Address: Paramiraweg

Cadastral: RB 10/1950

(C5/15, C6/44, C6/81, C6/86, C6/87, C9/85, C9/86, C9/87, C9/88, C9/90, C11/88, C11/154)

U11

Object name:

Object Number: U11

Location: In the historic core of Oranjestad

Address: Fort Oranjestraat 6

Cadastral: MB K2 / 1961, E3 150

U29

Object name: Zeezicht, Catholic club house

Object Number: U29

Location: In the historic core of Oranjestad, right on the cliff above the Bay Path, on the grounds of the Roman Catholic Church

Address: Van Tonningenweg

Cadastre: RB 10/1950

(C5/15, C6/44, C6/81, C6/86, C6/87, C9/86, C9/87, C9/88, C9/90, C11/88, C11/154)

U53

Object name: Glover's House

Object Number: U53

Location: In the historic core of Oranjestad

Address: Paramiraweg 1

Cadastre: CA 9/1978

U67

Object name:

Object Number: U67

Location: In historic Oranjestad

Address: Paramiraweg (5?)

Cadastre: E2/298

U76

Object name: Madam Theatre

Object Number: U76

Location: In historic centre of Oranjestad

Address: Fort Oranjestad 11

Cadastre: E-7/124

F02

Object name: Four Gun Battery (built as Bourbon Battery, also known as Battery Vaughan)

Object Number: F02

Location: On the cliff edge behind the East end of Salem cemetery

Address:

Cadastre:

P01

Object name: Plantation Zeelandia
Object Number: P 01
Location: Country side, area called Zeelandia
Address:
Cadastre:

P04

Object name: Calabash Tree Plantation/Concordia Plantation
Object Number: P04
Location: At the northern end of Concordia Road
Address: Concordia Road
Cadastre:

P06

Object name: Little Round Hill Hill House
Object Number: P06
Location: Area called Upper Round Hill
Address:
Cadastre:

P07

Object name: Sisal Factory
Object Number: P07
Location: On the cliff side of the beginning of the Road to White Wall
Address: Road to White Wall
Cadastre:

P08

Object name: Bouillé Plantation
Object Number: P08
Location: Area called Bouillé
Address: Road to White Wall
Cadastre:

P10

Object name: Godet Plantation
Object Number: P10
Location: The area called Van Zanten's Land or Godet Plantation
Address: Godet
Cadastre:

P13

Object name: Glass Bottle Plantation
Object Number: P13
Location: The area called Glass Bottle
Address: Glass Bottle
Cadastre:

P14

Object name: Pleasures Plantation
Object Number: P14
Location: The area called Pleasures
Address: Pleasures
Cadastre:

P15

Object name: Fair Play plantation and sugar mill
Object Number: P15
Location: The area called Fair Play
Address: Fair Play
Cadastre:

P16

Object name: Tumble Down Dick Plantation/Anna's Lust
Object Number: P16
Location: Inside Tumble Down Dick Plantation
Address:
Cadastre:

P17

Object name: English Quarter Plantation
Object Number: P17
Location: Area called English Quarter
Address:
Cadastre:

U12

Object name:
Object Number: U12
Location: In the historic core of Oranjestad
Address: Fort Oranjestraat 8
Cadastre: RB 8/1949

U13

Object name: Gezaghebber's House
Object Number: U13
Location: In the historic core of Oranjestad
Address: Kerkweg 1
Cadastre: RB 7/1954

U56

Object name:
Object Number: U56
Location: In the historic core of Oranjestad
Address: Fort Oranjestraat 3
Cadastre: C19/8

U16

Object name: Dutch Reformed Church and Graveyard
Object Number: U16
Location: In the historic core of Oranjestad
Address: Kerkweg
Cadastre:

U69

Object name:
Object Number: U69
Location: In the historic core of Oranjestad
Address: Emmaweg, at the back of Cool Corner
Cadastre: C6/1

U14

Object name: Volk's House
Object Number: U14
Location: In the historic core of Oranjestad
Address: Kerkweg 4
Cadastre: C 14/75

U15

Object name: Van Putten's House
Object Number: U15
Location: In the historic core of Oranjestad
Address: Kerkweg 6
Cadastre: C 19/8

U25

Object name: Synagogue Honen Dalim
Object Number: U25
Location: In the historic core of Oranjestad
Address: Synagogepad
Cadastre:

U44

Object name: Cassidor's House
Object Number: U44
Location: In the historic core of Oranjestad
Address: Kerkweg 2
Cadastre: RB 3/1947

U55

Object name: Cool Corner
Object Number: U55
Location: In the historic core of Oranjestad
Address: Emmaweg
Cadastre: RB 7/1947

F03

Object name: Waterfort (also: Nieuwe Fort (?), Hollandia (?), Fort/Battery Amsterdam, St. Anna Batterij, Fort Waterloo
Object Number: F03
Location: At the North end of Lower Town, beyond Smoke Alley, near Godet Plantation
Address:
Cadastre:

U32

Object name: Schmidt's House
Object Number: U32
Location: Upper Town, in the town extension of 1739-1740
Address: Fort Oranjestraat (East corner Faeschweg)
Cadastre:

U34

Object name: Doctor's House (also Old Museum)
Object Number: U34
Location: At the far East end of Upper Town
Address: Prinsesweg 23
Cadastre:

R01

Object name: Bay Path (also Old Path, Hill Head)
Object Number: R01
Location: On the cliff connecting Lower Town with Upper Town
Address: Bay Path
Cadastre:

L01

Object name:
Object Number: L01
Location: Lower Town, on either side of the northern end of the Bay Road between Smoke Alley and Sampson's Well
Address: Bay Road
Cadastre:

C01

Object name: Old Church cemetery
Object Number: C01
Location: on the Eastern edge of Upper Town
Address: Merkmanweg / corner Lodi Road
Cadastre:

W01

Object name: Taylor's Well
Object Number: W01
Location: in the 1739-1740 extension of Upper Town
Address: On the West side of Black Harry Lane, near the junction with Binkesweg
Cadastre:

L11

Object name:
Object Number: L11
Location: In the historic core of Lower Town
Address: Bay Road
Cadastre:

L08

Object name: Customs House, Guard House
Object Number: L08
Location: In the historic core of Lower Town
Address: Bay Road (in front of the old pier)
Cadastre:

U24

Object name: Johnson Compound
Object Number: U24
Location: in the heart of the historic core of Oranjestad
Address: Fort Oranjestraat (12?), Bredeweg (2?), Synagogeplaat (5?)
Cadastre: E3 / 30

P09

Object name: Schotsenhoek plantation
Object Number: P09
Location: Area called Schotsenhoek
Address:
Cadastre: RB 8 / 1954

F04

Object name: Rotterdam Battery, Nieuwe Fort
Object Number: F04
Location: Area called Van Zanten's Land
Address:
Cadastre:

F05

Object name: Battery Royal (also Fort Nassau)
Object Number: F05
Location: On top of the southwestern extremity of the Horseshoe mountains
Address:
Cadastre:

F06

Object name: Fort Panga (also: Signal Hill, Seinpost, La Vigie)
Object Number: F06
Location: On top of the eastern extremity of the Horseshoe mountains
Address:
Cadastre:

F07

Object name: Jussac Battery (also: Cul-de-Sac, Redoute aux Bombes)
Object Number: F07
Location: On the second highest top of the Horseshoe mountains
Address:
Cadastre:

F08

Object name: Tumble Down Dick Battery (also: Tommelendijk, Battery Charlotte)
Object Number: F08
Location: In the middle of the Oil Terminal port and pipe facilities.
Address:
Cadastre:

F09

Object name: Concordia Battery (also: Concoran)
Object Number: F09
Location: On the cliff at the end of the airport runway, between Bargine Bay and Great Bay/Schildpadden Baai
Address:
Cadastre:

F10

Object name: St. Louis Battery (also: Lucie)
Object Number: F10
Location: On the cliff above Compagnie Bay
Address:
Cadastre:

F11

Object name: Corre Corre Battery (also: Couroucourou)
Object Number: F11
Location: On the cliff at the southeastern end of Corre Corre Bay
Address:
Cadastre:

F12

Object name: De Windt Battery (also: Fort De Windt, Back-off Battery, Lisburne Battery)
Object Number: F12
Location: On the cliff at the end of the Road to White Wall
Address:
Cadastre:

F14

Object name: Nassau Battery (also: Fort Nassau)
Object Number: F14
Location: On the cliff edge at the northern corner of Kay Bay
Address:
Cadastre:

F15

Object name: Dolijn Battery (also: Batterie La Haye)
Object Number: F15
Location: On the cliff edge, halfway between the batteries Nassau and Bouille
Address:
Cadastre:

F17

Object name: Bouillé Battery (also: Battery Citeron)
Object Number: F17
Location: On the cliff edge, on the southern end of the gut leading to Crooks
Address:
Cadastre:

L02

Object name:
Object Number: L02
Location: Lower Town, on the sea side of Bay Road between Sampson's Well and warehouse L11
Address: Bay Road
Cadastre:

L03

Object name:

Object Number: L03

Location: Lower Town, on the cliff side of Bay Road between Sampson's Well and the Bay Path

Address: Bay Road

Cadastral:

L04

Object name:

Object Number: L04

Location: Lower Town, on the cliff side of Bay Road between Bay Path and the Old Gin House Hotel

Address: Bay Road

Cadastral:

L05

Object name:

Object Number: L05

Location: Lower Town, on either side of the Bay Road between the Old Gin House Hotel/Golden Era Hotel and the drainage gutter just North of the Blue Bead Restaurant

Address: Bay Road

Cadastral:

L06

Object name:

Object Number: L06

Location: Lower Town, on the sea side of the Bay Road between the drainage gutter just North of the Blue Bead Restaurant and the small pier

Address: Bay Road

Cadastral:

L14

Object name:

Object Number: L14

Location: Lower Town, on the sea side of the Bay Road between the small pier and the Charles A. Woodley Pier

Address: Bay Road

Cadastral:

L09

Object name:

Object Number: L09

Location: Lower Town, on the Bay Road between the double warehouse (L12) and the seaside terrace of the Old Gin House Hotel

Address: Bay Road

Cadastral:

L15

Object name:

Object Number: L15

Location: Lower Town, from Smoke Alley to the Waterfort (Fort Amsterdam)

Address:

Cadastral:

L07

Object name: Old Gin House

Object Number: L07

Location: Lower Town, on the northern 'bank' of Claes Gut.

Address: Bay Road

Cadastral:

L10

Object name:

Object Number: L10

Location: Lower Town, on the cliff side of the Bay Road, to the immediate right of the Johnson Warehouse

Address:

Cadastral:

L12

Object name: Double warehouse

Object Number: L12

Location: Lower Town, on the sea side of the Bay Road, to the south of the former Customs House.

Address:

Cadastral:

L16

Object name: Smoke Alley

Object Number: L16

Location: Lower Town, at the very northern end of the Bay Road where it starts to curve upwards

Address: Bay Road

Cadastral:

L17

Object name: Crooks Castle

Object Number: L17

Location: Gallows Bay, about one-and-a-half mile south of the large pier

Address:

Cadastral:

L18

Object name: Old Pier

Object Number: L18

Location: Lower Town, stretching from the Customs House into the sea

Address: Bay Road

Cadastral:

R02

Object name: New Path, Nieuwe Pad, Tompy Hill Head

Object Number: R02

Location: At the end of Kerkweg, leading from the end of Upper Town opposite Rosemarylaan to Lower Town behind Blue Bead Restaurant

Address: New Path

Cadastral:

U59

Object name: Spratt's House

Object Number: U59

Location: In the historic core of Oranjestad

Address: Wilhelminaweg 1

Cadastral: C 8/97

U58

Object name: (Park Place)
Object Number: U58
Location: In the historic core of Oranjestad
Address: MB K3/1961; C15/14
Cadastre: C 8/97

U70

Object name: (Green and White Cove)
Object Number: U70
Location: In the historic core of Oranjestad
Address: Fort Oranjestraat 10
Cadastre: RB 4/1956; E2/272
Owner(s):

U26

Object name: Evening Rest
Object Number: U26
Location: In the historic core of Oranjestad with the front façade on Synagoegpad and the back façade on Bredeweg
Address: Synagoge pad 9
Cadastre: E3/30

U71

Object name:
Object Number: U71
Location: In the historic core of Oranjestad
Address: Wilhelminaweg 3
Cadastre:

U27

Object name: (Miss Olive Woods' House)
Object Number: U27
Location: In the historic core of Oranjestad
Address: Bredeweg 4
Cadastre: E3/52

U45

Object name:
Object Number: U45
Location: In the historic core of Oranjestad
Address: corner Bredeweg/Evertsweg
Cadastre:

U46

Object name:
Object Number: U46
Location: In the historic core of Oranjestad
Address: Synagogepad 11
Cadastre:

U22

Object name: Duinker's House
Object Number: U22
Location: In the historic core of Oranjestad
Address: corner Synagogepad/Evertsweg
Cadastre: MB 9/1964

U23

Object name: Mozes' House
Object Number: U23
Location: In the historic core of Oranjestad
Address: corner Kerkweg/Evertsweg
Cadastre: E2/285

U47

Object name: Van Zanten's grocery
Object Number: U47
Location: In the historic core of Oranjestad
Address: Kerkweg
Cadastre: RB9/1950; E3/97

U72

Object name:
Object Number: U72
Location: In the historic core of Oranjestad
Address: Kerkweg, behind the Sand Box Bakery on the left, on the same plot
Cadastre: RB 11/1949

U50

Object name: Lutheran church ruins

Object Number: U50

Location: In the southern extension of historic Upper Town, Oranjestad

Address: Vannesweg, on the plot of land between E.C. Flander Road and Black Harry Lane

Cadastral:

U63

Object name: Bethel Methodist Church

Object Number: U63

Location: In Upper Town, Oranjestad

Address: Corner Black Harry Lane and Kapelweg

Cadastral:

C04

Object name: Anglican cemetery

Object Number: C04

Location: In Upper Town, on the corner of Binckesweg/Black Harry Lane, opposite the Methodist Church

Address: Binckesweg

Cadastral:

C02

Object name: Jewish cemetery

Object Number: C02

Location: On the eastern edge of Upper Town, southeast of the intersection of Merkman Weg and Prinses Weg

Address:

Cadastral:

U73

Object name:

Object Number: U73

Location: In the beginning of the eastern Upper Town extension of 1739/1740, adjacent to the Methodist church yard on Kapelweg

Address: Kapelweg

Cadastral:

U17

Object name: (Timmer's House)
Object Number: U17
Location: In Upper Town, Oranjestad
Address: Kerkweg
Cadastre:

U18

Object name: (Pompier's House)
Object Number: U18
Location: In the southern part of Upper Town, Oranjestad
Address: Kerkweg 25
Cadastre:

U21

Object name: Wilhelmina Park
Object Number: U21
Location: In the southern part of Upper Town, Oranjestad
Address: Wilhelmina Park
Cadastre:

U28

Object name: Mussenden House, also Miss Consie's House or Voges House
Object Number: U28
Location: In the historic core of Oranjestad
Address: Bredeweg
Cadastre:

U30

Object name: (Ellis' House)
Object Number: U30
Location: In Upper Town, Oranjestad
Address: Corner Logeweg/Prinsesweg
Cadastre:

U33

Object name: Original Fruit Tree Restaurant
Object Number: U33
Location: In Upper Town, Oranjestad
Address: Prinsesweg 5
Cadastre:

U35

Object name: Barber shop
Object Number: U35
Location: In Upper Town, Oranjestad
Address: Corner Kruisweg/Prinsesweg (nr. 17?)
Cadastre:

U37

Object name: (Stella Hassel's house)
Object Number: U37
Location: In Upper Town, Oranjestad
Address: Kapelweg (on the lower end of the south side)
Cadastre:

U38

Object name: Old Public School
Object Number: U38
Location: In southern part of Upper Town, Oranjestad
Address: Bredeweg between Binckesweg and Vannesweg
Cadastre:

U39

Object name: China House
Object Number: U39
Location: In southern part of Upper Town, Oranjestad
Address: Northeast corner Vannesweg/E.C. Flander Road
Cadastre:

U43

Object name: Miss Busby's House
Object Number: U43
Location: In the historic core of Oranjestad
Address: Prinsesweg 3
Cadastre: E4/94

U42

Object name: (Miss Busby's storage house, also Miss Louise's house)
Object Number: U42
Location: In the historic core of Oranjestad
Address: Prinsesweg (1?)
Cadastre: RB 4/1948; E3/27

C08

Object name: Roman Catholic Cemetery

Object Number: C08

Location: On the west side of Van Tonningenweg, between Salem cemetery and Kings Well Resort

Address: Van Tonningenweg

Cadastral:

W04

Object name: King's Well

Object Number: W04

Location: Within the curve of the northern end of Bay Road

Address: Bay Road

Cadastral:

W02

Object name: Samson's Well (also Sampson's Well)

Object Number: W02

Location: On the cliff side of the Bay Road, towards its northern end

Address: Bay Road

Cadastral:

U75

Object name:

Object Number: U75

Location: In eastern part of Upper Town, Oranjestad

Address: Fort Oranjestraat

Cadastral:

U40

Object name: Old Allruns

Object Number: U40

Location: In the southern part of Upper Town, Oranjestad

Address: Flander Road (21?)

Cadastral:

U74

Object name: DP building

Object Number: U74

Location: In the center of Upper Town, Oranjestad

Address: Fort Oranjestraat

Cadastral:

U48

Object name: Hillman's House
Object Number: U48
Location: In the center of Upper Town, Oranjestad
Address: Fort Oranjestraat/corner Logeweg
Cadastre:

U41

Object name: Pandt's House
Object Number: U41
Location: In historic Upper Town, Oranjestad
Address: Prinsesweg, south side, between Black Harry Lane and Kruisweg
Cadastre:

U57

Object name: (The nursery)
Object Number: U57
Location: In the center of historic Upper Town
Address: Breedeweg/ south corner Prinsesweg
Cadastre:
Owner(s):

U60

Object name: Old Market
Object Number: U60
Location: In the center of Upper Town, Oranjestad, at the end of the Bay Path
Address: Paramiraweg/Damsteeg
Cadastre:

P12

Object name: The Mansion
Object Number: P12
Location: At the top of Oranjestad, in the corner formed by Mansionweg and Lodi Road
Address: Mansionweg
Cadastre:

P02

Object name: Princess

Object Number: P02

Location: At the top of Oranjestad, little more than 50 meters from the end of Prinsesweg.

Address:

Cadastre:

U54

Object name:

Object Number: U54

Location: Cliff edge of Upper Town Oranjestad, between extension of Sandy Road, the cliff, the Kingswell Resort and Salem Public Cemetery

Address: Van Tonningenweg?

Cadastre:

P01

Object name: Plantation Zeelandia

Object Number: P01

Location: Country side, area called Zeelandia

Address:

Cadastre:

Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten

Appendix 1 List of Categorized Businesses

For the regulations of the spatial development plan

Abbreviations used in the List of Categorized Businesses 'Business Area'

-	not applicable or not relevant	w	week
<	smaller than	y	year
>	larger	S	Soil pollution
=	equal to	C	Continuous
cat.	category	M	Miscellaneous
a.s.	and such	A	Air pollution
cl.	classification	Z	Zoning based on Noise Abatement Act
n.e.s.	not elsewhere specified	R	Risk (Decree public safety for installations possibly applicable)
s.c.	storage capacity	F	Fireworks Decree applicable
p.c.	production capacity	F/P	traffic increase of freight / passenger transport:
p.s.	production surface		1. Potentially low traffic increase
b.s.	business surface		2. Potentially substantial traffic increase
p.c.	processing capacity		3. Potentially very high traffic increase
h	hour		
d	day		

36	PRODUCTION OF FURNITURE AND OTHER GOODS N.E.S.												
361	Furniture industry	50	50	100			30		100	M	3.2	2	F
362	Manufacture of coins, jewelry a.s.	30	10	10			10		30		2	1	F
3661.2	Production of other goods n.e.s.	30	10	50			30		50	M	3.1	2	F
37	PREPARATION FOR RECYCLING												
371	Metal and car shredders	30	100	500			30		500		5.1	2	F
372	Scrapping and grinding	30	100	300			10		300		4.2	2	F
372	Waste segregation and sorting industry	200	200	300	C		50		300		4.2	3	F
40	PRODUCTION AND DISTRIBUTION OF ELECTRICITY AND NATURAL GAS												
40	Electricity production												
40	-coal	100	700	700	C		200		700		5.2	2	F
40	-oil	100	100	500	C		100		500		5.1	2	F
40	-gas	100	100	500	C		100		500		5.1	1	F
40	-cogeneration (gas)	30	30	500	C		100		500		5.1	1	F
40	Bio energy plants	50	50	100			30		100		3.2	2	F
40	Electricity distribution, with transformer power:												
40	-< 10 MVA	0	0	30	C		10		30		2	1	P
40	-10 - 200 MVA	0	0	100	C		50		100		3.2	1	P
40	-200 - 1,000 MVA	0	0	300	C		50		300		4.2	1	P
40	->= 1,000 MVA	0	0	500	C		50		500		5.1	1	P
40	Gas distribution:												
40	-gas compressor stations, power of < 100 MW	0	0	300	C		100		300		4.2	1	P
40	-gas compressor stations, power of >= 100 MW	0	0	500	C		200		500		5.1	1	P
41	WATER COLLECTING AND DISTRIBUTION												
41	Water collecting and distribution companies	10	0	50	C		30		50		3.1	1	F
41	Water distribution with water pump power:												
41	-< 15 MW	0	0	100	C		10		100		3.2	1	P
41	->= 15 MW	0	0	300	C		10		300		4.2	1	P
45	BUILDING INDUSTRY												
45	Construction companies/contractors (general)												
45	-Construction companies/contractors (general): b.s. > 2,000 m ²	10	30	100			10		100		3.2	2	F
45	-Construction companies/contractors (general): b.s. > 1,000 m ² : b.s. <= 2,000 m ²	10	30	50			10		50		3.1	2	F
45	-Construction companies/contractors (general): b.s. <= 1,000 m ²	0	10	30			10		30		2	1	F

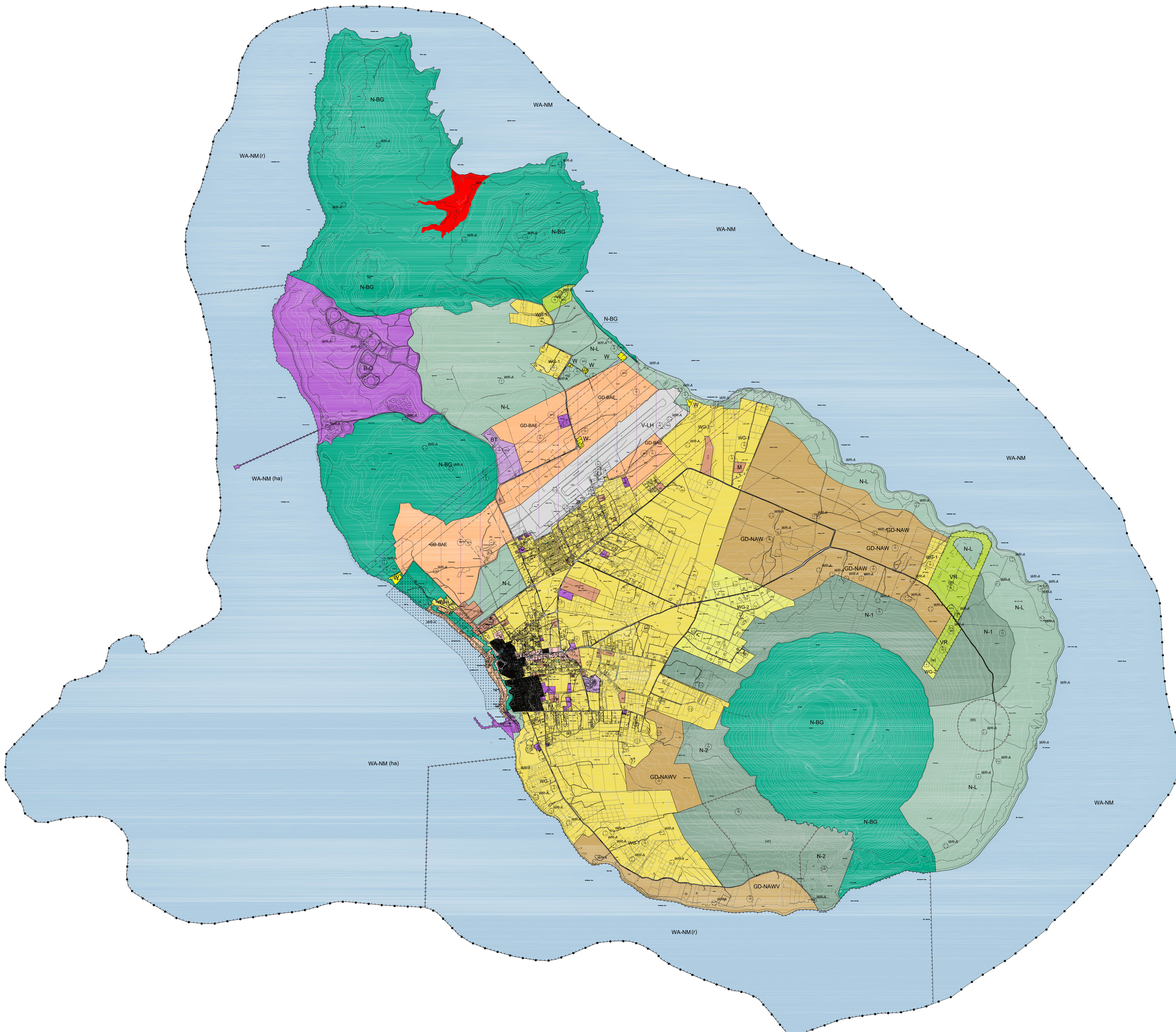
453	Construction (general)	10	10	30			30		30		2	1	F
453	Sanitary installation/central heating equipment if including spray-painting facilities	50	30	50			30		50		3.1	1	F
453	Fitting contractors	10	10	30			10		30		2	1	F
50	MOTOR VEHICLE AND MOTORCYCLES TRADE AND REPAIR, SERVICE STATIONS												
501, 502, 504	Motor vehicle and motorcycle wholesale trade, repair and service stations	10	0	30			10		30		2	2	P
501	Truck wholesale trade (including import and repair)	10	10	100			10		100		3.2	2	F
5020.4	Sheet metal workers	10	30	100			10		100		3.2	1	F
5020.4	Spray paint stations	50	30	30			30		50		3.1	1	F
5020.5	Car wash stations	10	0	30			0		30		2	3	P
503, 504	Wholesale trade in motor vehicle and motorcycle parts and accessories	0	0	30			10		30		2	1	P
51	WHOLESALE AND STORAGE												
5121	Agricultural products wholesale	30	30	50			30		50		3.1	2	F
5123	Live stock wholesale	50	10	100	C		0		100		3.2	2	F
5125, 5131	Vegetable, fruit and ware potatoes wholesale	30	10	30			50		50		3.1	2	F
5132, 5133	Meat, meat products, dairy, eggs and edible oils wholesale	10	0	30			50		50		3.1	2	F
5138, 5139	Other food, beverage and tobacco wholesale	10	10	30			10		30		2	2	F
514	Other consumer products wholesale	10	10	30			10		30		2	2	F
5151.2	Liquid fuels wholesale												
5151.2	-underground, T1/T2/T3-type	10	0	10			10		10		1	1	F
5151.2	-surface, T1/T2-type.: s.c. 0 - 1,000 m ³	30	0	30			100		100		3.2	1	F
5151.2	-surface, T3-type: s.c. 0 - 1,000 m ³	30	0	30			50		50		3.1	1	F
5151.2	-s.c. > 1,000 m ³ , < 100,000 m ³	50	0	50			200		200	M	4.1	2	F
5151.2	Gaseous fuels wholesale (butane, propane, lpg (in tanks)):												
5151.2	-surface, 0 - 80 m ³	10	0	10			100		100		3.2	1	F
5151.2	-surface, 80 - 250 m ³	30	0	30			300		300		4.2	2	F
5151.2	-underground, < 80 m ³	10	0	10			50		50		3.1	1G	F
5151.2	-underground, 80 - 250 m ³	30	0	30			200		200		4.1	2	F
5151.2	-s.c. > 1,000 m ³ , < 100,000 m ³	50	0	50			200		200	M	4.1	2	F
5151.3	Mineral oil products wholesale (excluding fuels)	100	0	30			50		100		3.2	2	F
5153	Timber and building materials wholesale:												
5153	-general: b.s. > 2,000 m ²	0	10	50			10		50		3.1	2	F
5153	-general: b.s. <= 2,000 m ²	0	10	30			10		30		2	1	F
5153.4	Sand and gravel:												
5153.4	-general: b.s. > 200 m ²	0	30	100			0		100		3.2	2	F

71	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN EN MACHINES												
711	Passenger car rental	10	0	30			10		30		2	2	P
712	Conveyance rental (excluding passenger cars)	10	0	50			10		50	M	3.1	2	G
713	Machinery and equipment rental	10	0	50			10		50	M	3.1	2	G
7133	Office machines and computer rental	10	0	30			10				2	2	G
74	OTHER BUSINESS SERVICES												
74701	Contract cleaners	50	10	30			30		50	D	3.1	1	P
90	ENVIRONMENTAL SERVICES												
9001	Sewage treatment plants												
9001	-< 100,000 i.e.	200	10	100	C		10		200		4.1	2	G
9001	-100,000 - 300,000 i.e.	300	10	200	C		10		300		4.2	2	G
9001	Continuous-operation lift installation	30	0	10	C		0		30		2	1	P
9002.1	Refuse collecting, street cleaning companies a.s.	50	30	50			10		50		3.1	2	G
9002.1	Municipal yards (waste collecting depots)	30	30	50			30		50		3.1	2	G
9002.2	Waste dumps	300	200	300			10		300		4.2	3	G
9002.2	Composting companies	300	100	50			10		300		4.2	2	G
93	OTHER SERVICES												
9301.1	Laundry services and linen rental	30	0	50	C		30		50		3.1	2	G
9301.1	Carpet cleaning companies	30	0	50			30		50		3.1	2	G
9301.2	Chemical laundries and dying companies	30	0	30			30		30		2	2	G
9301.3	Laundry transport companies	0	0	30			0		30		2	1	G

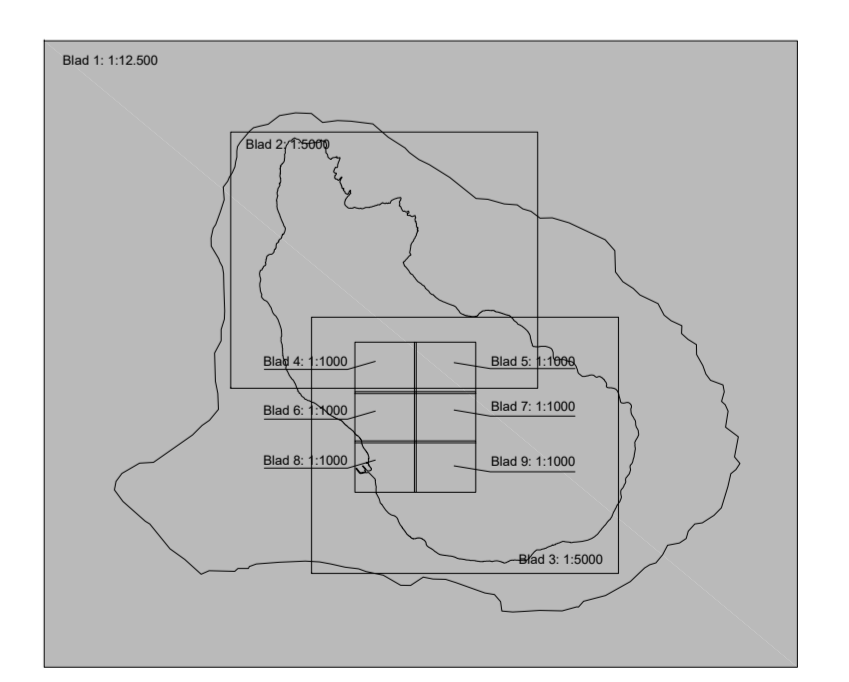
VERBEELDING

RHO ADVISEURS





- PLANGEBIED**
- plangrens
- BESTEMMINGEN**
- B Bedrijf
 - B-A Bedrijf - Afval
 - B-H Bedrijf - Haven
 - B-O Bedrijf - Olie
 - BT Bedrijventerrein
 - C Centrum
 - GD Gemengd
 - GD-BAE Gemengd - Bedrijven, agrarisch, energieopwekking
 - GD-NAWV Gemengd - Natuur, agrarisch, wonen en verblifsrecreatie
 - GD-NAW Gemengd - Natuur, agrarisch en wonen
 - GD-LT Gemengd - Lower town
 - M Maatschappelijk
 - N-L Natuur - Landschap
 - N-BG Natuur - Beschermd gebied
 - N-1 Natuur - 1
 - N-2 Natuur - 2
 - VR Verblifsrecreatie
 - V Verkeer
 - V-LH Verkeer - Luchthaven
 - WA-NM Water - National Marinepark
 - W Wonen
 - WG-1 Woongebied - 1
 - WG-2 Woongebied - 2
- DUBBELBESTEMMINGEN**
- WR-A Waarde - Archeologie
 - WR-BG Waarde - Beschermd stadsgezicht
 - WB Waterbergingsgebied
- GEBIEDSAANDUIDINGEN**
- luchtvaartverkeerszone
 - wijzigingszone - 1
- FUNCTIEAANDUIDINGEN**
- (bp) begraafplaats
 - (bt) botanische tuin
 - (eb) energiebedrijf
 - (gw) gemeentewerf
 - (gr) golden rock
 - (ha) haven
 - (ht) hotel
 - (f) national marinepark reserve
 - (pr) prostitutie
 - (vm) verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg
 - (vr) verblifsrecreatie
 - (wb) waterbedrijf
 - (w) wonen
 - (zw) zandwinning
- MAATVOERINGSAAANDUIDINGEN**
- maatvoeringsvlak
 - maximaal aantal woningen
 - maximale bouwhoogte (m)
 - maximum bebouwingspercentage (%)
 - hoogteliggig vlak (m)
- VERKLARINGEN**
- kadastrale en topografische gegevens



Openbaar Lichaam Sint Eustatius
Sint Eustatius

bestemmingsplan

PROJECT	20200701	Vastgesteld	21-09-2023
FORMAAT	A0	Ontwerp	07-07-2023
SCHAAL	1:10.000	Voorontwerp	23-12-2022
GETEKEND	-	Concept	19-10-2022
IDN	NLIMRD		

RHO ADVISEURS

info@rho.nl
www.rho.nl

