

Bijlage 9 – Voorbeelden van voorschriften

In deze bijlage zijn enkele voorbeelden van voorschriften opgenomen. De voorbeelden sluiten aan op vier in het ROP 2019 aangewezen gebieden. De voorbeelden zijn illustratief en bevatten verschillende soorten voorschriften. Bijvoorbeeld bouw- en gebruiksvoorschriften, vrijstellingsvoorschriften, aanlegvoorschriften en voorschriften omtrent wijziging en uitwerking. Ook zijn procesvoorschriften opgenomen. De voorbeelden zijn niet volledig. Aan de voorschriften kunnen geen rechten worden ontleend. De in deze bijlage opgenomen voorschriften maken geen onderdeel uit van het ROP 2019.

De in het ROPV op te nemen voorschriften moeten op een goede wijze het beleid van het ROP bevatten. Het is van belang deze voorschriften in overleg met de directies en externen op te stellen. De voorschriften moeten leesbaar, uitvoerbaar en handhaafbaar zijn. Voorschriften die hieraan voldoen leveren een bijdrage aan een goede uitvoering van het ROP en het ROPV.

Artikel W Havenfront Oranjestad - Uit te werken

W.1 Functies

De gronden binnen het gebied 'Havenfront Oranjestad - Uit te werken' zijn aangewezen voor:

- woningen;
- sociaal-maatschappelijke voorzieningen;
- detailhandel;
- dienstverlening;
- horeca;
- verblijfsrecreatie;
- leisure;
- kleinschalige bedrijven;
- verblijfsgebied;
- wegen;
- park- en groenvoorzieningen.

W.2 Uitwerking

1. De Minister werkt deze bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- er dient gestreefd te worden naar een hoogwaardige inrichting van het gebied, zowel wat betreft de bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte;
- op het terrein dient een significant openbaar toegankelijk kustpark te worden aangelegd;
- de ontsluiting van het terrein vindt plaats via;
- de maximale bouwhoogte op het terrein mag maximaal 22 m bedragen, waarbij de Minister bevoegd is vrijstelling te verlenen tot maximaal 25 m;
- de hoogte van de bebouwing nabij het water c.q. kustpark moet lager zijn dan de bebouwing langs de L.G. Smith Boulevard, met andere woorden de bouwhoogten mogen oplopen in oostelijke richting;
- bij het toestaan van de functies en de inrichting van het gebied dient gestreefd te worden naar een relatie met de binnenstad.

2. Een besluit tot uitwerking wordt vooraf gegaan door de in artikel 20 van de LRO beschreven procedure.

W.3 Aanlegvergunning - slopen

1. Het is verboden zonder aanlegvergunning van de Minister gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen welke staan vermeld op de in bijlage .. opgenomen lijst.
2. De Minister kan de aanlegvergunning alleen verlenen, indien de gedeeltelijke sloop geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde van het gebouw of de omgeving en bij gehele sloop indien de sloop uit cultuurhistorisch oogpunt gezien geen bezwaren oplevert.



Artikel X Woongebied met waarden

X.1 Functies

De gronden binnen het gebied 'Woongebied met waarden' zijn aangewezen voor:

- woningen;
- sociaal-maatschappelijke voorzieningen;
- detailhandel;
- dienstverlening;
- horeca;
- dag en verblijfsrecreatie;
- leisure;
- kleinschalige bedrijven;
- het behoud, herstel en de ontwikkeling van aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden;
- een goed werkend watersysteem;
- kleinschalige agrarische activiteiten;
- wegen;
- verblijfsgebied;
- groenvoorzieningen en parken.

X.2 Bouwen van gebouwen

X.2.1 Bouwen - algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

1. Een gebouw mag worden gebouwd ten dienste van de in X1 genoemde functies.
2. Het bouwen van drie of meer gebouwen is mogelijk nadat er een verkavelingsplan door de Minister is goedgekeurd. De gebouwen dienen overeenkomstig dit verkavelingsplan te worden gesitueerd.
3. Bij een gebouw moeten voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.
4. Een gebouw mag - ter bescherming van aanwezige waarden - niet gebouwd worden binnen de op de kaart XX aangewezen gronden.

X.2.2 Bouwen van gebouwen langs hoofdwegen

Voor het bouwen van een gebouw langs een hoofdweg gelden de volgende normen:

- maximale goothoogte: 9 m;
- maximale bouwhoogte: 11 m;
- maximale bebouwingspercentage perceel: ..%;
- minimale afstand ten opzichte van de weg: .. m;
- minimale afstand ten opzichte van achterste en zijdelingse erfgrenzen: 3 m.

X.2.3 Bouwen van gebouwen op overige locaties

1. Voor het bouwen van een gebouw op andere locaties dan bedoeld in X.2.2 gelden de volgende normen:

- maximale goothoogte: 6 m;
- maximale bouwhoogte: 8 m;
- maximale bebouwingspercentage perceel: ..%;
- minimale afstand ten opzichte van de weg: .. m;
- bij vrijstaande woningen minimale afstand ten opzichte van achterste en zijdelingse erfgrenzen: 3 m.

2. Een bouwvergunning voor een gebouw ten dienste van een andere functie dan wonen met een oppervlakte van meer dan 200 m² wordt niet eerder verleend, dan nadat de aanvraag daartoe tezamen met de bijbehorende onderbouwingen of onderzoeken gedurende twee weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en de mogelijkheid is geboden gedurende deze termijn zienswijzen in te dienen.

X.2.4. Aanvullende bouwregels voor woningen

Een woning mag - met het oog op een veilige en gezonde leefomgeving - alleen gebouwd worden indien:

- de beoogde locatie niet nabij een hinder veroorzakende activiteit is gelegen;
- er vanwege activiteiten in de omgeving geen gevaar voor de veiligheid is;
- de geluidsbelasting als gevolg van een weg niet leidt tot geluidshinder.

X.2.5 Aanvullende bouwregels voor overige functies

Een gebouw ten dienste van een andere functie dan wonen mag - met het oog op een evenwichtige economische ontwikkeling en op een veilige en gezonde leefomgeving - alleen worden gebouwd, indien:

1. Algemeen
 - de boogde locatie langs een hoofdweg is gelegen;
 - de voorgenomen functie geen hinder voor de woningen in de directe omgeving oplevert;
 - de voorgenomen functie niet leidt tot verkeersgevaarlijke situaties;
 - de voorgenomen functie niet leidt tot een belemmering van de doorstroming op de weg;
 - door een aanvrager van een commerciële functie is aangetoond dat er vanuit de markt vraag is naar de voorgenomen functie.
2. Detailhandel
 - de oppervlakte van een gebouw ten dienste van detailhandel geen grotere oppervlakte heeft dan 1.000 m².
3. Verblijfsrecreatie
 - het om de bouw van een hotel of condominium gaat, deze een onderscheidend concept heeft op 5 sterrenniveau en voorafgaande aan de vergunningverlening advies is gevraagd aan ATA ten aanzien van het concept en het sterrenniveau.
4. Bedrijven
 - het bedrijf ten behoeve waarvan wordt gebouwd niet is opgenomen op de lijst van het Hinderbesluit Aruba;
 - het bedrijf op een afstand van ten minste 50 m van een woning is gelegen.

X.2.6 Vrijstellingen

De Minister kan vrijstelling verlenen van:

1. de bouwnormen van X.2.2 en X.2.3 indien het een bouwplan betreft ten behoeve van het wonen of maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat de bouwhoogte langs hoofdwegen niet meer dan 14 m mag bedragen en op andere locaties niet meer dan 11 m en het bouwplan moet passen in het verkavelingsplan;
2. de maximale oppervlakte van detailhandel in het geval dat de detailhandel een functie voor een woonkern vervult en stedenbouwkundig op een goede wijze is in te passen.

X.2.7 Aanlegvergunning - algemeen

1. Het is verboden zonder aanlegvergunning van de Minister de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het ophogen, afgraven en egaliseren van gronden;

- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- het verrichten van werkzaamheden die gevolgen kunnen hebben voor de waterhuishouding;
- het verrichten van werkzaamheden die tot erosie kunnen leiden;
- het rooien van inheemse beplanting hoger dan 1,5 m;
- het verharderen en aanleggen van wegen en paden;
- het verwijderen van cultuurhistorisch waardevolle objecten.

2. De Minister kan de aanlegvergunning alleen verlenen indien geen afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige landschappelijke, natuurlijke, ecologische, cultuurhistorische waarde of een goede opvang of afvloeiing van regen- en oppervlaktewater.

3. Voor het verrichten van normaal onderhoud is geen aanlegvergunning nodig.

X.2.8 Aanlegvergunning - slopen

1. Het is verboden zonder aanlegvergunning van de Minister gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen welke staan vermeld op de in bijlage .. opgenomen lijst.

2. De Minister kan de aanlegvergunning alleen verlenen, indien de gedeeltelijke sloop geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde van het gebouw of de omgeving en bij gehele sloop indien de sloop uit cultuurhistorisch oogpunt gezien geen bezwaren oplevert.

X.2.9 Wijzigingsbevoegdheid

1. De Minister is bevoegd de grenzen van de op kaart XX aangegeven gebieden te wijzigen, indien uit onderzoek is gebleken dat:

- a. niet op de kaart XX aangegeven terreinen significante ecologische, landschappelijke, waterstaatkundige of cultuurhistorische waarden bevatten en het vanuit de bescherming van deze waarden gewenst is deze deel te laten uitmaken van de ecologische hoofdstructuur;
- b. op de kaart XX aangegeven terreinen geen significante ecologische, landschappelijke, waterstaatkundige of cultuurhistorische waarden meer bevatten, waardoor deze terreinen geen onderdeel meer hoeven uit te maken van de ecologische hoofdstructuur.

2. Op de voorbereiding van een wijzigingsbesluit is de procedure als bedoeld in artikel 20 van de Landsverordening Ruimtelijke Ontwikkeling van toepassing. In het kader van deze procedure vindt er in ieder geval overleg plaats met betrokken natuurorganisaties.

X.2.10 Bestaande situaties

In afwijking van het in dit artikel bepaalde mogen legale gebouwen overeenkomstig de bestaande situatie worden herbouwd en gebruikt, indien de voorschriften van dit artikel beperkend zijn ten opzichte van de bestaande situatie. Lege terreinen mogen conform het bestaande legale gebruik worden blijven gebruikt.



Artikel Y Centrum Oranjestad

Y.1 Functies

De gronden binnen het gebied 'Centrum Oranjestad' zijn aangewezen voor:

- woningen;
- sociaal-maatschappelijke voorzieningen;
- openbaar bestuur;
- onderwijs;
- detailhandel;
- dienstverlening;
- horeca;
- verblijfsrecreatie;
- leisure.

Y.2 Bouwen van gebouwen

Y.2.1 Bouwen - algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

1. Een gebouw mag worden gebouwd ten dienste van de in Y.1 genoemde functies.
2. Het bouwen van drie of meer gebouwen is mogelijk nadat er een verkavelingsplan door de Minister is goedgekeurd. De gebouwen dienen overeenkomstig dit verkavelingsplan te worden gesitueerd.
3. Bij een gebouw moeten voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn.

107

Y.2.2 Bouwen van gebouwen in als Rancho aangegeven gebied

Voor het bouwen van een gebouw in het als Rancho aangegeven gebied gelden de volgende normen:

- maximale goothoogte: 3 m;
- maximale bouwhoogte: 5 m;
- maximale bebouwingspercentage perceel: ..%;
- minimale afstand ten opzichte van de weg: .. m;
- minimale afstand ten opzichte van achterste en zijdelingse erfgrenzen: .. m.

Y.2.3 Bouwen van gebouwen op overige locaties

Voor het bouwen van een gebouw op andere locaties dan bedoeld in Y.2.2 gelden de volgende normen:

- maximale goothoogte: 9 m;
- maximale bouwhoogte: 11 m;
- maximale bebouwingspercentage perceel: ..%;
- minimale afstand ten opzichte van de weg: .. m;
- bij vrijstaande woningen minimale afstand ten opzichte van achterste en zijdelingse erfgrenzen: 3 m.

Y.2.4. Aanvullende bouwregels voor woningen

Een woning mag - met het oog op een veilige en gezonde leefomgeving - alleen gebouwd worden indien:

- de beoogde locatie niet nabij een hinder veroorzakende activiteit is gelegen;
- er vanwege activiteiten in de omgeving geen gevaar voor de veiligheid is;
- de geluidsbelasting als gevolg van een weg niet leidt tot geluidshinder.

Y.2.5 Aanvullende bouwregels voor overige functies

Een gebouw ten dienste van een andere functie dan wonen mag - met het oog op een evenwichtige economische ontwikkeling en op een veilige en gezonde leefomgeving - alleen worden gebouwd, indien:

1. Algemeen

- de boogde locatie niet in het als Rancho aangegeven gebied is gelegen;
- de voorgenomen functie geen hinder voor de woningen in de directe omgeving oplevert.

2. Detailhandel

- de oppervlakte van een gebouw ten dienste van detailhandel geen grotere oppervlakte heeft dan 1.500 m².

3. Verblijfsrecreatie

- het om de bouw van een hotel of condominium gaat, deze een onderscheidend concept heeft op 5 sterrenniveau en voorafgaande aan de vergunningverlening advies is gevraagd aan ATA ten aanzien van het concept en het sterrenniveau.

Y.2.6 Vrijstellingen

De Minister kan vrijstelling verlenen van de bouwnormen van Y.2.2 en Y.2.3 indien het een bouwplan betreft ten behoeve van het wonen of maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat de bouwhoogte in het als Rancho aangewezen gebied niet meer dan 8 m mag bedragen en op andere locaties niet meer dan 14 m.

Y.2.7 Aanlegvergunning - slopen

1. Het is verboden zonder aanlegvergunning van de Minister gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen welke staan vermeld op de in bijlage .. opgenomen lijst.
2. De Minister kan de aanlegvergunning alleen verlenen, indien de gedeeltelijke sloop geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische waarde van het gebouw of de omgeving en bij gehele sloop indien de sloop uit cultuurhistorisch oogpunt bezien geen bezwaren oplevert.

Y.2.8 Bestaande situaties

In afwijking van het in dit artikel bepaalde mogen legale gebouwen overeenkomstig de bestaande situatie worden herbouwd en gebruikt, indien de voorschriften van dit artikel beperkend zijn ten opzichte van de bestaande situatie. Lege terreinen mogen conform het bestaande legale gebruik worden blijven gebruikt.

Artikel Z Natuur en landschap

Z.1 Functies

De gronden binnen het gebied 'Natuur en landschap' zijn aangewezen voor:

- het behoud, herstel en de ontwikkeling van aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden;
- een goed werkend watersysteem;
- extensieve dagrecreatie.

Z.2 Bouwen van gebouwen

Z.2.1 Bouwen - algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

1. Een gebouw mag worden gebouwd ten dienste van de in Z1 genoemde functies.
2. Het bouwen van drie of meer gebouwen is mogelijk nadat er een verkavelingsplan door de Minister is goedgekeurd. De gebouwen dienen overeenkomstig dit verkavelingsplan te worden gesitueerd.
3. Bij een gebouw moeten voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.
4. Een gebouw mag alleen worden gebouwd, indien uit onderzoek is aangetoond dat er door de bouw en het gebruik van het gebouw geen afbreuk wordt gedaan aan de in Z1 genoemde waarden.

Z.2.2 Bouwen van gebouwen

Voor het bouwen van een gebouw gelden de volgende normen:

- maximale goothoogte: 3 m;
- maximale bouwhoogte: 5 m;
- maximale oppervlakte: 100 m²;
- maximale aantal gebouwen per locatie: 2.

Z.2.3 Vrijstelling

1. De Minister is bevoegd vrijstelling te verlenen van de hiervoor genoemde bouwnormen, indien geen afbreuk wordt gedaan aan de in Z1 genoemde waarden.

2. Alvorens een vrijstelling wordt verleend, vraagt de Minister advies aan de Raad voor de Ruimtelijke Ontwikkeling en ligt het bouwplan gedurende twee weken ter inzage met voor een ieder de gelegenheid om gedurende deze termijn schriftelijke zienswijzen in te dienen.

Z.2.4 Aanlegvergunning

1. Het is verboden zonder aanlegvergunning van de Minister de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- het ophogen, afgraven en egaliseren van gronden;
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- het verrichten van werkzaamheden die gevolgen kunnen hebben voor de waterhuishouding;
- het verrichten van werkzaamheden die tot erosie kunnen leiden;
- het rooien van inheemse beplanting hoger dan 1,5 m;
- het verharderen en aanleggen van wegen en paden;
- het verwijderen van cultuurhistorisch waardevolle objecten.

2. De Minister kan de aanlegvergunning alleen verlenen indien geen afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige landschappelijke, natuurlijke, ecologische, cultuurhistorische waarde of een goede opvang of afvloeiing van regen- en oppervlaktewater.

3. Voor het verrichten van normaal onderhoud is geen aanlegvergunning nodig.

Z.2.5 Gebruiken van gebouwen

Een gebouw mag alleen overeenkomstig de in Z.1 genoemde functies worden gebruikt.

Z.2.6 Bestaande situaties

In afwijking van het in dit artikel bepaalde mogen legale gebouwen overeenkomstig de bestaande situatie worden herbouwd en gebruikt, indien de voorschriften van dit artikel beperkend zijn ten opzichte van de bestaande situatie. Lege terreinen mogen conform het bestaande legale gebruik worden blijven gebruikt.

