

Aruba

Concept ROPV

Inhoudsopgave

Toelichting		7
Hoofdstuk 1	Inleiding	9
1.1	Inleiding	9
1.2	Wat is een ROPV?	9
1.3	Relatie met het ROP Aruba 2019	10
1.4	Opzet en raadpleegbaarheid	10
Hoofdstuk 2	Algemene uitgangspunten	11
2.1	Inleiding	11
2.2	ROP 2019	11
2.3	Ecologische hoofdstructuur	12
2.4	Build with nature	13
2.5	Moratorium	13
Hoofdstuk 3	Voorschriften	15
3.1	Algemene opzet	15
3.2	Wat regelt het ROPV?	15
3.3	Toelichting op de algemene zorgplicht	17
3.4	Toelichting op de algemene voorschriften	17
3.5	Toelichting op de bestemmingsvoorschriften	25
3.6	Toelichting op de verklarende voorschriften	36
Hoofdstuk 4	Plankaart	37
4.1	Bestemmingen	37
4.2	Aanduidingen	37
Hoofdstuk 5	Proces	39
5.1	Concept ROPV	39
5.2	Hoorzittingen	39
5.3	Concept ROPV	39
Hoofdstuk 6	Raad voor de ruimtelijke ontwikkeling	41
6.1	Proces	41
Hoofdstuk 7	Zienswijzen	43

Bijlagen Toelichting		45
Bijlage 1	Natuurkaart	47
Bijlage 2	Bouwhoogten	49
Hoofdstuk 1	Bouwhoogten	
1.1	Uitgangspunten bepaling bouwhoogten	
1.2	Bepaling bouwhoogte	
1.3	Bouwhoogte per bestemming	
Bijlage 3	Overzicht toegestane toeristische eenheden	54

Voorschriften		57
Hoofdstuk 1	Algemene zorgplicht	58
Artikel 1	Algemene zorgplicht	58
Hoofdstuk 2	Algemene voorschriften	60
Artikel 2	Algemene bouwvoorschriften gebouwen	60
Artikel 3	Algemene bouwvoorschriften constructies	62
Artikel 4	Algemene gebruiksvoorschriften	63
Artikel 5	Algemene aanlegvergunningvoorschriften	65
Artikel 6	Algemeen sloopvoorschrift	66
Artikel 7	Algemene wijzigingsvoorschriften	67
Artikel 8	Algemene vrijstellingsvoorschriften	69
Artikel 9	Nadere eisen	70
Artikel 10	Bestaande situaties	71
Artikel 11	Antidubbeltelvoorschrift	72
Artikel 12	Algemene procesvoorschriften	73
Hoofdstuk 3	Bestemmingsvoorschriften	74
Artikel 13	Natuurgebied	74
Artikel 14	Natuur en landschap	76
Artikel 15	Strand	78
Artikel 16	Stedelijk woongebied	79
Artikel 17	Woongebied met waarden	81
Artikel 18	Landelijk gebied	84
Artikel 19	Centrum Oranjestad	86
Artikel 20	Havenfront Oranjestad	88
Artikel 21	Centrum San Nicolas	90
Artikel 22	Toeristisch gebied Westkust	92
Artikel 23	Toeristisch gebied Oostkust	94
Artikel 24	Luchthaven	96
Artikel 25	Bedrijventerrein Barcadera	97
Artikel 26	Bedrijventerrein San Nicolas	98
Artikel 27	Transformatiegebied	99
Artikel 28	Marine Park	100
Artikel 29	Overig Kustwater	101
Hoofdstuk 4	Verklarende voorschriften	102
Artikel 30	Begrippen	102
Artikel 31	Wijze van meten	107
Hoofdstuk 5	Slotvoorschriften	108
Artikel 32	Slotbepaling	108

Bijlagen Voorschriften		110
Bijlage 1	Luchtvaart	112
Bijlage 2	Kaart Ecologische Hoofdstructuur	114

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

De Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling (LRO) geeft de Minister van Ruimtelijke Ontwikkeling, Infrastructuur en Milieu de mogelijkheid een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan met Voorschriften (ROPV) vast te stellen. Hoewel de LRO in 2006 in werking is getreden, is tot op heden nog geen ROPV vastgesteld.

Aruba is beperkt in haar ruimte, maar staat de komende jaren voor een aantal economische en sociaal-demografische ontwikkelingen. Ook zijn er functies en ontwikkelingen die ruimtelijk (kunnen) conflicteren. Daarom is er behoefte aan sturing via voorschriften voor het in goede banen leiden van deze ontwikkelingen en van de ruimtelijke inrichting van het land.

Het kabinet Wever-Croes I heeft daarom in haar Regeerprogramma opgenomen over te willen gaan tot daadwerkelijke vaststelling en implementatie van een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan met Voorschriften. Hiermee wordt invulling gegeven aan SDG 11.3.

1.2 Wat is een ROPV?

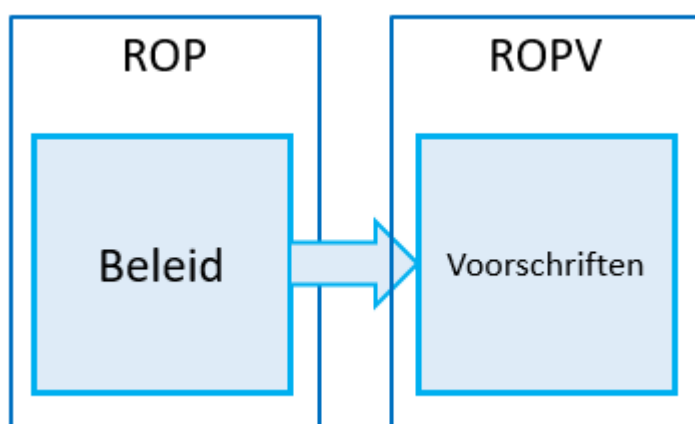
Een ROPV regelt de ruimtelijke en functionele inrichting van het land Aruba. Een ROPV bevat daartoe regels met betrekking tot de bestemming, de bebouwing en het gebruik van het grondgebied van Aruba. De voorschriften zijn de juridische regels waaraan iedereen zich dient te houden. Niet alleen de overheid, maar ook natuurlijke en rechtspersonen. En zowel grondeigenaren, als degene die gronden in erfpacht of in huur hebben. Een ROPV wordt ingezet om uitvoering te geven aan ruimtelijke beleidskeuzes.

Een ROPV geeft per gebied aan wat waar gebouwd mag worden en aan welke bouwvoorschriften dan moet worden voldaan. Het geeft ook aan hoe gronden en gebouwen mogen worden gebruikt, dus welke functies zijn toegestaan. De voorschriften van een ROPV bieden ruimte voor ontwikkeling, maar beschermen tegelijkertijd aanwezige waarden en kwaliteiten. Bouwactiviteiten worden aan een ROPV getoetst. Als een bouwactiviteit in overeenstemming is met een ROPV dan kan de bouwvergunning hiervoor worden verleend. Bij strijd dient de bouwvergunning te worden geweigerd. Een ROPV ziet overigens niet alleen op bouwen en gebruik. Ook het verrichten van werkzaamheden die niet als bouwen aangemerkt kunnen worden vallen onder een ROPV. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan het afgraven en het ophogen van gronden, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en het vellen en het rooien van bomen en beplanting. Als dergelijke activiteiten in overeenstemming zijn met het ROPV kan de aanlegvergunning verleend worden. Bij strijd kan de aanlegvergunning niet worden verleend. Dat betekent dat de activiteiten dan niet kunnen worden uitgevoerd en dat bij reeds uitgevoerde werkzaamheden handhavend kan worden opgetreden.

1.3 Relatie met het ROP Aruba 2019

Op 17 juli 2019 is het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Aruba 2019 vastgesteld (hierna: ROP 2019). Dit plan bevat het ruimtelijk beleid van het land Aruba. Het ROP geeft beleidsmatig aan welke ontwikkelingen ruimtelijk en functioneel mogelijk zijn. In het ROP 2019 heeft de overheid ruimtelijke en functionele keuzes gemaakt. Dit ROPV geeft vervolgens de juridische voorschriften en voorwaarden waarbinnen het beleid van het ROP 2019 juridisch uitgevoerd kunnen worden en waarop gehandhaafd kan worden. Het ROP en het ROPV liggen dus in elkaars verlengde. Het ROP 2019 is dan ook zo opgesteld, dat dit de basis vormt voor en direct vertaald kan worden in dit ROPV. Dat betekent:

- Het ROP 2019 en het ROPV hebben hetzelfde plangebied. Dit is het gehele terrestrische gebied van Aruba en het aansluitende kustwater (circa 2 kilometer);
- Het ROP 2019 en het ROPV hebben dezelfde gebiedsindeling. Het gebiedsbeleid uit het ROP 2019 is in het ROPV vertaald in bestemmingen;
- Het beleid van het ROP 2019 is de basis van de voorschriften van het ROPV. Het beleid maakt ook onderdeel uit van het ROPV.



Relatie ROP en ROPV

1.4 Opzet en raadpleegbaarheid

De LRO schrijft in artikel 10 voor welke onderdelen een ROPV moet bevatten:

- Een beschrijving van de gewenste ontwikkeling in hoofdlijnen;
- Één of meer kaarten met bijbehorende verklaring waarin deze ontwikkeling in beeld is gebracht;
- Een omschrijving van de in het plan vervatte voorschriften;
- Één of meer kaarten met bijbehorende legenda.

Het ROPV gaat vergezeld van een Toelichting. Hierin wordt onder andere ingegaan op de gedachten die aan het plan ten grondslag liggen, een rapportering van het proces en een uitleg van een plan.

Zoals hiervoor omschreven, ligt het ROP 2019 ten grondslag aan dit ROPV. Daarom wordt in deze toelichting beknopt ingegaan op de punten a en b. Het ROP 2019 is voor het ROPV de beschrijving van de gewenste ontwikkeling in hoofdlijnen. Ditzelfde geldt voor de kaart waarop de ontwikkeling in beeld is gebracht. Dit is de plankaart van het ROP 2019. De nadruk ligt op de uitleg van de voorschriften en de beschrijving van het proces.

Het ROPV wordt vastgesteld als analoog exemplaar. Na vaststelling ligt het document ter inzage bij de DIP. Het wordt ook gepubliceerd op de website van DIP. Daartoe wordt een digitaal raadpleegbare versie opgesteld.

Hoofdstuk 2 Algemene uitgangspunten

2.1 Inleiding

Om dit ROPV goed toe te kunnen passen, is van belang de achterliggende gedachten te kennen. In dit hoofdstuk wordt daarin kort ingegaan op de algemene uitgangspunten die met dit ROPV nagestreefd worden. De belangrijkste basis daarvoor is gelegd in het ROP 2019.

2.2 ROP 2019

De algemene visie van het ROP 2019 is 'Een duurzame inrichting van Aruba'. Deze visie is uitgewerkt in een aantal uitgangspunten. Deze worden hieronder toegelicht:

Het creëren van een gezonde en veilige leef, werk- en woonomgeving op heel Aruba

Het ROP 2019 biedt ruimte voor een duurzame ontwikkeling van Aruba. Gezondheid en veiligheid zijn daarbij van belang. Dat betekent onder andere dat activiteiten die een risico vormen niet bij woningen gevestigd mogen zijn en dat de verkeersstructuur verkeersveilig is. Maar ook dat er voor iedereen op Aruba genoeg ruimte is om veilig te bewegen en te ontspannen .

Het zoeken naar evenwicht tussen economische en sociale ontwikkelingen en natuur en milieu

Het ROP 2019 kent verschillende deelgebieden, waarvoor beleid is opgesteld. In een aantal gebieden is ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Dit zijn onder andere de stedelijke gebieden, de woonkernen en de economische zones, waarbij naar evenwicht met natuur wordt gestreefd door het toepassen van Build with Nature beleid (zie paragraaf 2.4). In de gebieden Natuur, Natuur en landschap en Marine Park zijn echter geen ontwikkelingen toegestaan. In het landelijk gebied is gecontroleerd ruimte voor bepaalde, in het landelijk gebied passende, ontwikkelingen. Voor het overig kustwater en het gebied strand gaat het beleid uit van een evenwicht tussen het economisch gebruik en bescherming van natuurwaarden.

Het toepassen van duurzaam ruimtegebruik en het behouden en versterken van de eigen waarden, kwaliteiten en identiteit van Aruba

Het ROP 2019 gaat uit van het principe 'inbreiding voor uitbreiding'. Nieuwe ontwikkelingen worden in eerste instantie gerealiseerd in de Oranjestad en San Nicolas. Daar wordt dan ook een grotere bouwhoogte toegestaan. De hoogste bouwhoogte is toegestaan in de Havenfront en Transformatiegebied. Door in deze gebieden te intensiveren kunnen open en waardevolle gebieden buiten de steden en kernen gespaard worden.

Bij alle ontwikkelingen gelden de waarden als uitgangspunt. Dat wordt onder andere geconcretiseerd via de ecologische hoofdstructuur en het beleid Build with nature. Hierop wordt apart ingegaan.

Op basis van de Sustainable Development Goals concrete programma's met meetbare indicatoren te benoemen

Het beleid uit het ROP 2019 wordt in programma's geconcretiseerd tot meetbare indicatoren. Daarmee kan het beleid geëvalueerd worden. Deze indicatoren worden in een aantal gevallen ook gebruikt voor de juridische toets, dus wanneer een initiatief wordt getoetst aan het ROPV.

Op een goede wijze samen te werken met alle partners

De overheid heeft partners nodig om het ROP 2019 uit te voeren. Dat betekent onder andere dat een aantal vaste partners een adviesrol heeft bij ruimtelijke besluiten. De overheid kan zo gebruik maken van de kennis die bij deze partners aanwezig is om tot goed onderbouwde en gemotiveerde besluiten te komen.

Transitie naar een duurzame en circulaire economie

Wat betreft economie, is een transitie van kwantiteit naar innovatie en kwaliteitsverbetering het uitgangspunt. Dat geldt in eerste instantie voor het aspect toerisme, de belangrijkste economische drager van Aruba. Maar ook voor de overige promising sectors (primaire sector, creatieve industrie, logistiek, kennis, circulaire economie) waar Aruba de komende jaren op in wil zetten. Het ROP 2019 gaat ook uit van een verduurzaming van de energie- en waterwinning. Bijvoorbeeld door beleidsmatig ruimte te bieden voor nieuwe vormen van energiewinning.

Binnen de algemene visie is het stimuleren van de woningbouw voor de verschillende doelgroepen een belangrijke opgave waar Aruba voor staat. Het ROP 2019 zet hier dan ook op in. Vanzelfsprekend binnen de uitgangspunten inbreiding voor uitbreiding en intensivering waar dat kan. Een andere belangrijke opgave is de kwaliteitsverbetering in het toerisme. Toerisme is de grootste economische drager van Aruba. Het uitgangspunt is kwaliteit voor kwantiteit. Dat betekent dat terughoudend omgegaan wordt met nieuwe verblijfsrecreatieve eenheden. Ter voorbereiding op dit ROPV is een voorbereidingsbesluit genomen. Daarin is dit terughoudende beleid ook opgenomen. Dit voorbereidingsbesluit vervalt als het ROPV is vastgesteld.

2.3 Ecologische hoofdstructuur

In het ROP 2019 is de ecologische hoofdstructuur geïntroduceerd. De ecologische hoofdstructuur bestaat uit gebieden en zones. De gebieden hebben hoge ecologische, natuurlijke, waterhuishoudkundige, cultuurhistorische, archeologische, geologische en landschappelijke waarden. De zones zijn van belang voor de verbinding van deze gebieden. De ecologische hoofdstructuur vormt de ecologische ruggengraat van het eiland. In de gebieden van de ecologische hoofdstructuur zijn geen ontwikkelingen gewenst omdat daarmee het functioneren van de ecologische hoofdstructuur als geheel en daarmee de individuele gebieden aangetast kan worden. Binnen de gebieden van de ecologische hoofdstructuur mag dan ook niet gebouwd worden. De zones vormen onderdeel van de beoordeling van Build with nature. In deze zones ligt de nadruk op het realiseren of versterken van de ecologische corridorfunctie. De kaart Ecologische hoofdstructuur is opgenomen als bijlage bij de voorschriften. De Minister heeft binnen het ROPV de mogelijkheid de ecologische hoofdstructuur te wijzigen conform de wijzigingsbevoegdheid van de LRO. De Minister kan hiermee de ecologische hoofdstructuur vergroten indien het beleidsmatig gewenst is meer gebieden of zones aan te wijzen als ecologische hoofdstructuur en te verkleinen indien aangewezen gebieden of zones geen waarden meer hebben die opname in de ecologische hoofdstructuur rechtvaardigen.

2.4 Build with nature

Build with nature houdt in dat de zones van de ecologische hoofdstructuur en hoogwaardige natuurlandschappen, flora, fauna en ecosysteemdiensten binnen stedelijke- en woongebieden en landschappelijke gebieden worden beschermd voor een verhoogde kwaliteit van de Arubaanse gemeenschap. Een inventarisatie van een locatie door DNM, voorafgaand aan een officiële aanvraag om een bouw- of aanlegvergunning, of het maken van een verkavelingsplan, is één van de instrumenten binnen het beleid. Bij deze inventarisatie wordt gekeken naar alle op de locatie voorkomende waarden en kwaliteiten. Ook wordt er naar de omgeving gekeken. De resultaten van deze inventarisatie worden vastgelegd in een advies aan de Minister over de gewenste activiteit. In dit advies wordt tevens aangegeven welke maatregelen of voorzieningen er gewenst zijn met het oog op het behoud, het herstel of het verbeteren van de waarden en kwaliteiten en het realiseren of versterken van de ecologische verbindingzones. Het advies van DNM is een belangrijke basis voor de op te stellen verkavelingsplannen en de af te geven bouw- of aanlegvergunningen. Het uitgangspunt Build with nature geldt voor alle bouw- en aanlegactiviteiten op Aruba. Op basis van de inventarisatie kunnen er voorwaarden worden gesteld aan het verkavelingsplan of aan bouw- en aanlegvergunningen. Het uitgangspunt Build with nature geldt voor alle bouw- en aanlegactiviteiten op Aruba. Met dit ROPV is dit uitgangspunt juridisch verankerd. Op de kaart zoals opgenomen in de bijlage 1 bij deze toelichting staan de gebieden waar in ieder geval waarden aanwezig zijn. Bij ontwikkelingen in deze gebieden zal in het kader van Build with nature specifiek gekeken worden naar de waarden waarom deze gebieden opgenomen zijn.

De commissie Duurzaamheid, die in het kader van dit ROPV is ingesteld, zal een nadere uitwerking geven aan de criteria van Build with nature.

2.5 Moratorium

Supermarkten

Het land Aruba voert een terughoudend beleid ten aanzien van nieuwe supermarkten. Dit is vastgelegd in een moratorium dat is ingesteld in mei 2017. Dit verbod geldt voor alle levensmiddelenzaken, van supermarkten tot de minimarkten. Op basis van onderzoek door de Directie Economische Zaken is besloten dit moratorium met 2 jaar te verlengen, dus tot 2021 te verlengen.

Hotels

Reeds in het ROP 2009 is aangegeven dat er terughoudendheid moet zijn ten aanzien van de bouw van nieuwe toeristische units. Dit beleid is doorgezet in het ROP 2019, mede naar aanleiding van de studie naar de carrying capacity van het eiland, die ATA heeft laten uitvoeren. Uit deze studie blijkt dat een aantal locaties / aspecten al voorbij hun maximale draagcapaciteit zijn. Daarom is per 1 december 2018 een moratorium op hotel- en condominiumprojecten afgekondigd. Dat betekent dat er geen nieuwe projecten toegestaan worden, uitgezonderd projecten die als lopend en/of onvermijdelijk beschouwd worden. Een uitzondering op het moratorium geldt voor boutiquehotels in het centrum van Oranjestad en voor San Nicolas. Dit moratorium is ook verwerkt in het voorbereidingsbesluit dat sinds december 2019 van kracht is.

Hoofdstuk 3 Voorschriften

3.1 Algemene opzet

In dit hoofdstuk wordt de opzet van de voorschriften toegelicht. De voorschriften zijn ingedeeld in 5 hoofdstukken:

Hoofdstuk 1	de algemene zorgplicht;
Hoofdstuk 2	de algemene voorschriften: voorschriften die voor alle bestemmingen gelden;
Hoofdstuk 3	de bestemmingsvoorschriften: de voorschriften die alleen voor de specifieke bestemming gelden;
Hoofdstuk 4	de relevante begrippen en de wijze van meten;
Hoofdstuk 5	de slotbepaling van het ROPV.

Deze inhoud van de hoofdstukken wordt hieronder toegelicht. Daarvoor wordt allereerst ingegaan op een aantal algemene aspecten ten aanzien van de voorschriften.

3.2 Wat regelt het ROPV?

De voorschriften van dit ROPV bevatten regels voor de inrichting van het land Aruba. Het plan geeft door de bestemmingen en de voorschriften bijvoorbeeld aan waar woningen of bedrijven gebouwd mogen worden. Maar ook waar geen bebouwing toegestaan is, bijvoorbeeld omdat in dat gebied de nadruk ligt op het behoud en/of bescherming van de natuur. Het plan geeft ook aan wat de voorschriften voor bouwen behelzen, bijvoorbeeld wat de maximale bouwhoogte is. En het ROPV geeft aan welk gebruik waar toegestaan is. Het ROPV is een belangrijk document. Alle ruimtelijke initiatieven, zowel het bouwen van een gebouw of een constructie als het wijzigen van een functie, moeten aan het ROPV worden getoetst. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen directe en indirecte mogelijkheden.

Het LRO gaat in de artikelen 15 tot en met 17 LRO in op de inhoud van de voorschriften van een ROPV. Artikel 15 LRO geeft aan dat de voorschriften aanwijzingen geven ten aanzien van de ruimtelijke vormgeving van het plangebied. In dit ROPV is het plangebied het gehele land Aruba. De regels kunnen globaal of gedetailleerd zijn. Voorschriften kunnen conform artikel 16 LRO ook beperkingen inhouden ten aanzien van het bouwen of het uitvoeren van andere werken of werkzaamheden. Deze beperkingen worden in dit plan onder andere gebruikt ter bescherming van aanwezige waarden. Artikel 17 LRO geeft de mogelijkheid om voorschriften op te nemen tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt om een aantal bijzondere gebieden te beschermen.

3.2.1 Directe mogelijkheden

Veel reguliere ontwikkelingen, zoals het bouwen van een woning in een woongebied, zullen direct mogelijk zijn binnen de voorschriften. De relevante voorschriften zijn veelal kwantitatief en hebben te maken met de locatie, de afmetingen en met de positie op het perceel. Als aan deze objectieve randvoorwaarden voldaan is, kan de Minister, of een daartoe door hem gemachtigde ambtelijke medewerker, direct een bouwvergunning verlenen voor de gevraagde bouwactiviteit(en). Ook kan een gebruik van een terrein of een gebouw worden toegestaan.

Voor een aantal activiteiten zijn (ook) kwalitatieve randvoorwaarden opgenomen. Dit gaat veelal om niet-reguliere activiteiten die impact kunnen hebben op de omgeving. De overheid kiest hier voor een afweging om te kunnen bepalen of de activiteit op deze locatie en/of in deze uitwerking ruimtelijk en functioneel passend is. Dat vraagt extra inspanning van de initiatiefnemer om aan te tonen dat zijn activiteit toelaatbaar is. Van de overheid wordt een extra inspanning verwacht door aan de hand van de gestelde kwalitatieve criteria een zorgvuldige afweging te maken of de activiteit wel of niet vergund kan worden. Voor deze afwegingen kan beleid worden geformuleerd. Soms is dat beleid ook al aanwezig, zoals bijvoorbeeld bij het plaatsen van reclameborden, het vereiste aantal parkeerplaatsen en het bouwen nabij rooien.

Kwalitatieve randvoorwaarden zijn, naast de hiervoor genoemde onderwerpen, bijvoorbeeld ook opgenomen voor het bouwen van hogere bebouwing. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de grotere bouwhoogte stedenbouwkundig inpasbaar moet zijn, en niet tot overlast (zoals schaduwwerking, windhinder, verlies van privacy of parkeeroverlast) in het omliggend woongebied mag leiden.

Voor het realiseren van niet-woonfuncties zijn ook kwalitatieve regels opgenomen. Deze regels hebben vooral te maken met de behoefte. Hiermee wordt voorkomen dat 'teveel van hetzelfde' gerealiseerd wordt, bijvoorbeeld teveel supermarkten in een gebied of dezelfde restaurants in één straat. Bij ontwikkelingen van nieuwe verblijfsrecreatieve eenheden wordt expliciet meegewogen wat de bijdrage is aan het toeristisch product van Aruba.

Bij de kwalitatieve voorschriften moet de vergunningverlener dus een afweging maken. Het is van belang dat dit zorgvuldig gebeurt en alle relevante aspecten in beschouwing worden genomen. Met het oog op de zorgvuldigheid en de gewenste inhoudelijke afwegingen zijn in de voorschriften procesregels opgenomen. Op basis hiervan dient de Minister, of de daartoe gemandateerde ambtelijke medewerker, advies te vragen aan betrokken stakeholders. Dit advies is openbaar en bij de vergunningverlening moet worden aangegeven wat met het advies is gedaan.

3.2.2 Indirect: wijziging, vrijstelling en nadere eisen.

In een aantal gevallen passen activiteiten niet binnen het ROPV. Toch kunnen dit activiteiten zijn die wel bijdragen aan het beleid zoals opgenomen in het ROP 2019 dat ten grondslag ligt aan dit ROPV. In dat geval kan de Minister (of een door hem gemandateerde persoon) het ROPV conform de daartoe in de LRO opgenomen bevoegdheden uitwerken, wijzigen of vrijstelling verlenen. Ook kan de Minister nadere eisen verbinden aan een activiteit.

De wijziging is gebaseerd op artikel 19 van de LRO. Met deze bevoegdheid kan de Minister, binnen de kaders die in de voorschriften staan, het ROPV (gedeeltelijk) wijzigen. Hiervoor wordt dan door de Minister een wijzigingsplan vastgesteld. Een concept van een dergelijk plan wordt gedurende een maand ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tot één maand na afloop van de ter inzage termijn zienswijzen indienen.

De vrijstelling en de nadere eisen vinden hun grondslag in artikel 26 van de LRO. De Minister kan om een activiteit mogelijk te maken vrijstelling verlenen van bepaalde regels uit de voorschriften. Of juist, om waarden te beschermen, nadere eisen stellen op basis van een in het ROPV opgenomen voorschrift. Voorafgaand aan het geven van een vrijstelling of het stellen van de nadere eisen wint de Minister advies in bij de Raad voor de ruimtelijke ontwikkeling.

De hiervoor genoemde bevoegdheden zijn in de regels van het ROPV opgenomen. Naast de vereisten van de LRO dient de Minister bij het toepassen van deze bevoegdheden ook te voldoen aan de in de vorige paragraaf genoemde procesregels. Zo dient de Minister nu ook advies te vragen bij de meest betrokken stakeholders en dient de Minister bij het besluit aan te geven wat hij met het advies heeft gedaan.

3.2.3 Bouwwerken, gebouwen en constructies

In het ROPV wordt gesproken over bouwwerken, gebouwen en constructies.

Gebouwen en constructies zijn beide bouwwerken. Een bouwwerk is een bouwsel dat direct of indirect met de grond verbonden is.

Een gebouw is een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt. Voorbeelden zijn woonhuizen, kantoorgebouwen of kiosken. Een gebouw heeft altijd minimaal twee wanden.

Een constructie is een bouwwerk dat geen gebouw is. Dit is dus niet voor mensen toegankelijk of wordt niet door wanden omsloten. Hieronder vallen erfafscheidingen, masten en lantaarnpalen. Maar ook overkappingen met maximaal één wand.

3.3 Toelichting op de algemene zorgplicht

De voorschriften beginnen met de Algemene zorgplicht. Bij het ROPV is als uitgangspunt genomen dat een ieder de plicht heeft om zorg te dragen voor een goede ruimtelijke kwaliteit van Aruba. Dat betekent dat een ieder ervoor moet zorgen dat een door hem of haar ondernomen activiteit niet mag leiden tot nadelige gevolgen op de leef- en woonomgeving, cultuurhistorie, archeologie, geologie en de natuur. De zorgplicht bepaalt dat initiatiefnemers verplicht zijn er alles aan te doen om mogelijke nadelige gevolgen te voorkomen. Dat kan zijn door het anders uitvoeren van de activiteit, door het uitvoeren van onderzoek of door tijdig maatregelen te nemen. Als een activiteit voldoet aan de voorschriften van het ROPV, dan wordt ook voldaan aan de zorgplicht. De zorgplicht ziet dus met name op die activiteiten en de wijze van uitvoering die niet in het ROPV geregeld zijn. De zorgplicht kan worden gezien als een algemene achtervang voor het kunnen weigeren van niet voorziene activiteiten of het afdwingen van een goede uitvoering van deze activiteiten.

In dit artikel is ook een regel opgenomen voor het geval dat, ondanks de voorbereidingen, tijdens de uitvoering van de activiteit toch iets waardevols wordt aangetroffen. Bijvoorbeeld een archeologische vindplaats. De initiatiefnemer moet in dat geval contact opnemen met de overheid en melden wat hij heeft aangetroffen. In overleg kan dan naar een oplossing gezocht worden naar de wijze waarop met de aangetroffen waarde dient te worden omgegaan.

3.4 Toelichting op de algemene voorschriften

Hoofdstuk 2 bevat de algemene voorschriften. Dit zijn voorschriften die voor alle bestemmingen, dus voor het hele grondgebied van Aruba, gelden. Om te bepalen of een activiteit past moet dus niet alleen gekeken worden naar de bestemmingsvoorschriften, maar ook naar deze algemene voorschriften. Deze algemene voorschriften bevatten, net als de bestemmingsvoorschriften, de vertaling van de algemene visie en de beleidskeuzes uit het ROP 2019.

3.4.1 Algemene bouwvoorschriften gebouwen

Artikel 2 bevat de algemene bouwvoorschriften voor gebouwen. Dit artikel bevat voor het hele land geldende bepalingen over de eisen die aan een gebouw en aan de positie van een gebouw op het perceel gesteld worden. Alle aanvragen om bouwvergunningen worden hieraan getoetst.

De algemene bouwvoorschriften zijn gesteld met het oog op het realiseren van een gezonde en veilige leef-, werk- en woonomgeving, waarbij rekening wordt gehouden met aanwezige waarden en kwaliteiten. Het artikel bevat daartoe eisen en beperkingen die vanwege veiligheid en gezondheid of de bescherming van waarden gesteld worden. In de algemene bouwvoorschriften worden daartoe ondermeer de volgende regels gesteld.

Een gebouw dient toegankelijk te zijn vanaf de openbare weg. Dit kan direct of indirect zijn, dus ook over het terrein van een derde. In dat laatste geval dient de toegankelijkheid juridisch geborgd te zijn (bijvoorbeeld in een recht van overpad). Verder moeten bij ieder gebouw voldoende en veilige en parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De beoordeling hiervan vindt plaats door de DOW. Deze directie hanteert daarbij de geldende parkeernormen en civieltechnische en verkeerskundige eisen ten aanzien van de parkeerplaatsen en de wegindeling. Een gebouw moet ook op voldoende afstand van een weg worden gerealiseerd. Deze afstand is afhankelijk van de soort weg. De beoordeling hiervan vindt ook plaats door de DOW.

Vanwege de vliegveiligheid gelden hoogtebeperkingen ter plaatse van de in- en uitvliegtrog van de airport. Deze trog komt voort uit eisen die internationaal gesteld worden aan vliegvelden. Deze hoogtebeperkingen zijn dus relevant voor het functioneren van het vliegveld en daarmee de bereikbaarheid van het eiland. De ligging van de trog en de hoogtebepalingen zijn opgenomen in bijlage 1 van de voorschriften.

De algemene bouwvoorschriften bevatten ook de eis van toegankelijkheid voor minder validen. Deze eis komt voort uit het landelijke beleid ten aanzien van toegankelijkheid. Dit beleid draagt bij aan het verbeteren van de gezondheid en participatie. Met toegankelijkheid wordt in dit ROPV bedoeld dat een gebouw vanaf de openbare weg veilig en zonder obstakels bereikbaar is voor minder validen. De bouwverordening stelt eisen aan de inpandige voorzieningen.

Het is niet toegestaan om gebouwen binnen het stroomgebied van rooien op te richten. Rooien op Aruba hebben een belangrijke functie voor de waterhuishouding en als ecologische corridor. Deze regels vloeien dus voort uit het beleid ROP 2019 ten aanzien van een robuust watersysteem en waterveiligheid als de bescherming van aanwezige ecologische waarden. De DOW geeft als beheerder van de rooien bij de beoordeling van activiteiten in overleg met de DNM de omvang van het stroomgebied aan.

Gebouwen mogen geen afbreuk doen aan waarden van beschermde monumenten en cultuurhistorisch waardevolle objecten. Dit voorschrift is een toepassing van artikel 17 LRO, die aangeeft dat de voorschriften regels ter bescherming van monumenten mogen bevatten. De bescherming die hier geboden wordt is aanvullend op die van de Monumentenverordening.

Ecologische hoofdstructuur en Build with nature

Artikel 2 borgt ook de bescherming van de ecologische hoofdstructuur en het beleid Build with nature (Zie ook 2.3 en 2.4). Binnen de gebieden van de ecologische hoofdstructuur mogen geen gebouwen opgericht worden.

Bij elke aanvraag om bouwvergunning moet rekening gehouden worden met de in het kader van Build with nature geïnventariseerde waarden en kwaliteiten. Dit artikel geeft ook de mogelijkheid om met het oog op het instandhouden, herstellen of verbeteren van waarden die uit de inventarisatie naar voren zijn gekomen adviezen te geven of randvoorwaarden op te leggen. Deze randvoorwaarden worden dan aan de bouwvergunning of het verkavelingsplan gekoppeld.

In veel gevallen is voor een bouwactiviteit behalve een bouwvergunning ook een aanlegvergunning nodig. Bijvoorbeeld om een perceel bouwrijp te maken of om een toegangsweg aan te leggen. Die activiteiten kunnen mogelijk leiden tot aantasting van natuurwaarden. In artikel 2.5 is daarom opgenomen dat de bouwvergunning pas verleend mag worden als ook een voor de activiteit benodigde aanlegvergunning is verleend. Deze aanlegvergunning mag bovendien maximaal 3 jaar oud zijn.

Bouwverordening

Aanvragen om bouwvergunning worden naast het ROPV ook getoetst aan de bouwverordening. De bouwverordening omvat nu ook ruimtelijke en stedenbouwkundige regels, bijvoorbeeld de regels over bouwen ten opzichte van perceelsgrenzen. Deze regels zijn nu in de algemene bouwvoorschriften van dit ROPV opgenomen.

De komende tijd wordt de bouwverordening geactualiseerd. In de nieuwe bouwverordening worden deze regels dan ook niet meer opgenomen. Daardoor zal de bouwverordening zich vooral toespitsen op het gebouw zelf, en het ROPV op het gebouw in een ruimtelijke omgeving. Beide documenten zijn dus complementair.

Relatie met verkavelingsplan

Naast het ROPV kent de LRO ook het verkavelingsplan (artikel 32 LRO). Dat betekent dat een bouwvergunning voor ontwikkelingen met meer dan drie gebouwen pas verleend mag worden, nadat een verkavelingsplan is goedgekeurd. Dit verkavelingsplan moet op basis van de LRO vanzelfsprekend voldoen aan het ROPV. Verkavelingsplannen, die voor de inwerkingtreding van dit ROPV zijn goedgekeurd, kunnen mogelijk afwijken van de bepalingen in de voorschriften. In dat geval geldt het goedgekeurde verkavelingsplan als kader. Dit wordt beschouwd als bestaand recht.

3.4.2 Algemene bouwvoorschriften constructies

Artikel 3 bevat de algemene bouwvoorschriften voor constructies. Het gaat hier dus om bouwwerken die geen gebouw zijn. Deze voorschriften zijn gesteld zodat de regels voor constructies op het hele eiland gelijk zijn. Alle constructies die gebouwd worden, moeten hier dus aan voldoen. De hoogtes van de meest voorkomende constructies zijn:

soort constructie	bouwhoogte
terreinafscheiding achter de voorgevel van gebouw	2 m
terreinafscheiding voor de voorgevel van gebouw / op een hoekperceel	1,5 m
andere constructie (bijvoorbeeld carport, overkapping, speeltoestel)	3 m
vlaggenmasten, lantaarnpalen, verkeersborden en soortgelijke constructies	10 m

Vanwege de ruimtelijke kwaliteit, veiligheid en aanwezige waarden zijn voor een aantal gebieden beperkingen opgenomen:

- In het kader van vliegveiligheid gelden hoogtebeperkingen in de in- en uitvliegtrog van het vliegveld.
- Met het oog op de bescherming van natuurwaarden is het niet toegestaan constructies in de gebieden Strand, Marine Park en Overig kustwater te realiseren. Een uitzondering hierop geldt voor bestaande havens en gebieden die door het land in beheer zijn gegeven aan een havenautoriteit;
- Vanwege de bescherming van natuurwaarden is het niet toegestaan constructies in de gebieden Natuur en Natuur en landschap te realiseren. Een uitzondering geldt voor erfafscheidingen en informatieborden. De Minister kan vrijstelling verlenen van deze bepaling voor het oprichten van tijdelijke recreatieondersteunende constructies. Bijvoorbeeld een overkapping voor strandbedden. De invulling vindt plaats op basis van de Ruimtelijke Richtlijn Inrichting Stranden (RRIS, Beach

Policy).

- Het is ter bescherming van de waterhuishouding niet toegestaan om constructies binnen het stroomgebied van rooien op te richten, zolang deze geen waterstaat- of verkeerskundig doel hebben. Voorbeelden zijn duikers of bruggen. De DOW geeft als beheerder van de rooien de omvang van het stroomgebied aan.

Reclameborden zijn ook constructies. Hiervoor is opgenomen dat deze toegestaan zijn, indien deze volgens de welstandscommissie passend zijn in de omgeving. Het reclamebordenbeleid van de DOW geldt hier als uitgangspunt voor het toetsen van initiatieven. Hierbij wordt onder andere gekeken naar het aspect veiligheid.

Artikel 3 regelt ook de bouw van zonnepanelen. Op basis van dit artikel mogen op alle daken van gebouwen zonnepanelen worden geplaatst. De zonnepanelen mogen de maximale bouwhoogte van een gebouw met 1,5 meter overschrijden (zie artikel 31.2).

Zonnepanelen zijn toegestaan op voormalige stortplaatsen en afgravingen. De plaatsing van zonnepanelen op een afgraving moet in overeenstemming zijn met een door de Minister goedgekeurd afwerkingsplan.

Zonnepanelen mogen ook worden geplaatst op terreinen in de bebouwde gebieden en mogen daarbij geen afbreuk doen aan de woon- en leefomgeving. Bovendien dient in dit geval de Welstandscommissie een positief advies te hebben gegeven.

3.4.3 Algemene gebruiksvoorschriften

Artikel 4 bevat de algemene gebruiksvoorschriften. Deze voorschriften zijn gesteld ter bescherming van het gezonde en veilige leef-, werk- en woonomgeving op het eiland.

Dit artikel start met een bepaling, die bepaalt dat het verboden is gebouwen, constructies en terreinen te gebruiken in strijd met de bestemmingen en de daarbij behorende voorschriften. Dit sluit aan bij artikel 25 LRO. In artikel 4.5 is expliciet benoemd wat onder strijdig gebruik wordt verstaan.

Tevens is opgenomen dat de voorschriften ten aanzien van het bouwen ook gelden voor het gebruiken. Dat betekent dat bij een gebruikwijziging of nieuw gebruik ook moet worden gekeken naar bijvoorbeeld de parkeerbepaling en de toegankelijkheidsbepaling van de algemene bouwvoorschriften of de aanvullende eisen uit de bouwvoorschriften in een bestemming, zoals bijvoorbeeld het aantonen van een toeristische meerwaarde.

Artikel 4 omvat specifieke voorschriften die werken aan huis toestaan. Het ROP 2019 wil nieuwe vormen van economie stimuleren. Werken aan huis past daarbij. Het doel van het ROP 2019 is ook om de kwaliteit van de woongebieden te bewaken. Nieuwe economische activiteiten in woongebieden mogen er daarom niet toe leiden dat er overlast ontstaat waardoor het woongenot aangetast wordt, of dat een woongebied langzaam verandert in een economisch gebied. Om dat te voorkomen geeft artikel 4.2 regels ten aanzien van het gebruik van woningen voor woonverbonden bedrijven en beroepen. Dit zijn kleinschalige activiteiten die vanuit huis worden uitgevoerd. Belangrijk hierbij is dat de woonfunctie in stand blijft. Daarom is de economische functie in een beperkte ruimte toegestaan. De te verrichten werkzaamheden mogen geen overlast voor de omgeving (bijvoorbeeld geluidsoverlast of parkeerdruk) opleveren. Hiervoor zijn voorschriften opgenomen.

Artikel 4.3 biedt de mogelijkheid om een woning en een woonappartement voor maximaal 90 dagen geheel of gedeeltelijk te gebruiken voor verblijfsrecreatieve doeleinden. Dat kan het verhuren van een kamer als bed & breakfast zijn, maar ook het geheel verhuren van de woning of appartement. Dit voorschrift is enerzijds gesteld met het oog op een verantwoorde groei van het verblijftoerisme en anderzijds op een bescherming van de aard en de kwaliteit van het woongebied.

Artikel 4.4 geeft voorschriften over geluid. Gebruik van een gebouw of terrein mag niet leiden tot geluidsoverlast bij een geluidgevoelig gebouw (zoals een woning of een school). Daarom zijn in dit artikel de geluidniveaus aangegeven. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het langetijd gemiddelde en maximale geluidniveaus. Het langetijd gemiddelde geluidniveau is het gemiddeld geluid niveau van al het geluid dat over een bepaalde periode wordt gemeten. De maximale geluidniveaus (de pieken) zijn de maximale geluidniveaus die als gevolg van een activiteit kunnen optreden. Voorbeelden zijn het dichtslaan van autoportieren, hameren, boren etc. Beide geluidniveaus worden betrokken in de beoordeling van de aanvaardbaarheid. Voor het meten van de geluidswaarden worden meet- en rekenvoorschriften opgesteld.

In de algemene gebruiksvoorschriften wordt ook verboden bedrijfsmatige activiteiten in of nabij woonwijken uit te voeren die schadelijk zijn voor het milieu en de gezondheid, die overlast veroorzaken voor de omliggende woningen en/of die kunnen leiden tot verkeersonveilige situaties.

3.4.4 Algemene aanlegvergunningvoorschriften

Artikel 5 bevat de algemene aanlegvergunningvoorschriften. Dit voorschrift is onder andere opgenomen ter bescherming van het duurzaam watersysteem en waarden en kwaliteiten, zoals ecologische, archeologische of geologische. Met dit voorschrift wordt geregeld dat voor een aantal werkzaamheden een aanlegvergunning, zoals bedoeld in artikel 23 LRO, vereist is. Het aanlegvergunningstelsel is geïntroduceerd in het voorbereidingsbesluit, dat ter voorbereiding op dit ROPV in december 2018 genomen is. Het ROPV neemt de werking van dit voorbereidingsbesluit over. Na inwerkingtreding van het ROPV is dus geen aanlegvergunning meer vereist op basis van het voorbereidingsbesluit, maar op basis van het ROPV. Bij het verlenen van een aanlegvergunning wordt rekening gehouden met Build with nature.

Het gaat bij de aanlegvergunning met name om werkzaamheden die de bestaande terreintoestand of de ondergrond wijzigen. Voorbeelden zijn het veranderen van de hoogte van het terrein, het rooien van beplanting of het aanbrengen van ondergrondse leidingen.

Maar ook het (gedeeltelijk) verwijderen van cultuurhistorisch waardevolle objecten (zoals trankera's en transhi's) en het aantasten, verplaatsen of verwijderen van archeologische of geologische objecten (zoals rotsen en rotsformaties) vallen onder de regels van de aanlegvergunning. Omdat met deze werkzaamheden waarden aangetast kunnen worden, is voor deze activiteiten met dit ROPV een vergunningplicht geïntroduceerd. Deze aanlegvergunning is 3 jaar geldig. Als de activiteiten niet binnen deze termijn uitgevoerd zijn, is een nieuwe vergunning nodig.

De aanlegvergunning is niet altijd nodig, bijvoorbeeld als deze onderdeel zijn van normaal onderhoud, dus onderhoud dat nodig is voor het normaal functioneren van een terrein of een object. Een aanlegvergunning is ook niet nodig als werkzaamheden plaatsvinden als onderdeel van een beheers- of onderhoudsplan en een met het Land gesloten beheersovereenkomst. In dat geval is er altijd sprake van een juridische basis, zoals de Natuurbeschermingsverordening of een overeenkomst met het land Aruba, die een rechtspersoon verantwoordelijk maakt voor het beheer en onderhoud van een bepaald gebied.

Een aanlegvergunning is ook niet nodig als de werkzaamheden onderdeel vormen van een goedgekeurd verkavelingsplan. De Minister heeft dan al immers ingestemd met de inrichting van het terrein en de daarbij behorende aanlegactiviteiten. Ook is geen aanlegvergunning nodig indien sprake is van een kavel van minder dan 750 m² in de gebieden Stedelijk Woongebied, Centrum Oranjestad of Centrum San Nicolas. Deze gebieden hebben een stedelijk karakter. Er wordt daarom van uitgegaan dat het uitvoeren van werken niet tot aantasting van waarden zal leiden. Indien bij de uitvoering mocht blijken dat er toch sprake is van waarden, dan is een initiatiefnemer verplicht deze op basis van de algemene zorgplicht te melden.

3.4.5 Algemeen sloopvoorschrift

Artikel 6 bevat een sloopvoorschrift voor gebouwen en constructies ouder dan 50 jaar. Voor de sloop hiervan is een aanlegvergunning zoals bedoeld in artikel 23 LRO vereist. Dit voorschrift is opgenomen ter bescherming van cultuurhistorische waarden. Een beleidsuitgangspunt van het ROP 2019 is dat beschermde en potentiële monumenten niet mogen worden gesloopt, of in hun waarden en kwaliteiten aangetast. Voor beschermde monumenten is dit op basis van artikel 8 van de Monumentenverordening geborgd. Verspreid over Aruba staat echter een aantal panden die potentieel monument zijn maar deze bescherming (nog) niet genieten. Omdat monumenten conform artikel 1 van de Monumentenverordening ouder zijn dan 50 jaar, is dit criterium ook in dit artikel opgenomen.

De aanlegvergunning voor het slopen wordt alleen verleend als daarmee geen cultuurhistorische waarden verloren gaan. Indien dat wel het geval is kan in overleg met de overheid bepaald worden hoe het pand alsnog behouden kan blijven. De vergunning kan ook verleend worden als de sloop vanuit veiligheidsredenen noodzakelijk is, bijvoorbeeld omdat een gebouw door de bouwvallige staat waarin het verkeert een gevaar op kan leveren voor derden. Op basis van de algemene procesvoorschriften speelt het advies van het Monumentenbureau een belangrijke rol bij het weigeren of het verlenen van een sloopvergunning.

3.4.6 Algemene wijzigingsvoorschriften

Artikel 7 biedt de mogelijkheid aan de Minister om het ROPV te wijzigen zoals bedoeld in artikel 19 LRO. Dit artikel van het ROPV biedt flexibiliteit. Het geeft ook invulling aan het voorzichtigheidsbeginsel, waarbij voor een aantal ingrijpende besluiten de openbare voorbereidingsprocedures doorlopen dienen te worden. Het artikel biedt de mogelijkheid om mee te werken aan activiteiten die beleidsmatig wel gewenst en ruimtelijk en functioneel inpasbaar zijn, maar waarin het ROPV niet voorziet. Het kan gewenst zijn om aan dergelijke ontwikkelingen mee te werken. Maar dan wel via een openbare voorbereidingsprocedure om aan eenieder de kans te bieden om op het initiatief te reageren.

Algemene wijziging

Artikel 7.1 geeft ruimte voor activiteiten die een algemeen belang dienen omdat ze een duidelijke toegevoegde waarde hebben voor Aruba. Het gaat om ontwikkelingen die een bijdrage kunnen leveren aan de ambities die zijn opgenomen in het ROP 2019, maar waarvan de uitvoering nog niet voorzien of onderbouwd kon worden.

Duurzame energie

Energieopwekking op Aruba neemt op dit moment zo'n 70% van alle lokale CO₂-uitstoot voor haar rekening. Om deze CO₂-uitstoot aanzienlijk te verminderen, is een transitie naar duurzame energie opwekking nodig.

Aruba gebruikt momenteel twee bronnen van schone duurzame energie: wind en zonlicht. Dit ROPV biedt ruimte voor energieopwekking via zonnepanelen (zie 3.4.2). Indien de voorschriften van het ROPV te beperkt zijn en andere vormen van duurzame energie opwekking benodigd zijn kan gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 7.2.

Op dit moment heeft Aruba één windpark bij Vader Piet. Om verschillende redenen biedt het opwekken van energie met windmolens veel voordelen boven het gebruik van zonnepanelen. Zo is het ruimtebeslag van windmolens beperkter en zijn windmolens flexibeler (ze kunnen ook s 'nachts energie leveren). In het kader van de energietransitie denkt Aruba Utilities aan uitbreiding van dit park. Onderzoeken hiernaar zijn reeds gestart. Als de uitkomsten hiervan bekend zijn en leiden tot een technisch en maatschappelijk uitvoerbaar project, kan deze mogelijkheid na een daartoe genomen besluit door de Minister bij de vaststelling van dit ROPV opgenomen of kan gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid.

Infrastructuur

De artikelen 7.3 en 7.5 geven de mogelijkheid het ROPV te wijzigen ten behoeve van infrastructurele zaken als pieren, steigers en havenvoorzieningen en zend- en antennemasten. Ook deze zaken hebben een algemeen belang, bijvoorbeeld in de veiligheid, de bereikbaarheid of de communicatie.

Ecologische hoofdstructuur

Op basis van artikel 7.4 kan de minister de ecologische hoofdstructuur wijzigen. Op de ecologische hoofdstructuur is hiervoor al ingegaan.

Volkshuisvesting

Artikel 7.6 geeft de Minister in het kader van een goede volkshuisvesting de bevoegdheid het plan te wijzigen en aantallen woningen vast te leggen. Uit cijfers van CBS en FCCA (september 2019) blijkt dat de huishoudens op Aruba veranderen. Dat leidt tot een andere woningbehoefte. Zo bestaat een huishouden op Aruba uit 2,5 personen (2019). Daaruit volgt dat de vraag naar woningen met één slaapkamer circa 50% van de woningvraag bedraagt. Mocht vraag en aanbod van woningen teveel van elkaar afwijken, dan kan de Minister het ROPV wijzigen. Hiermee kan de Minister aangeven welk aantal woningen in welke categorie per gebied minimaal gerealiseerd moet worden. De woningvraag voor de komende jaren wordt door de commissie Volkshuisvesting in het kader van dit ROPV in beeld gebracht.

Evenwichtige toeristische groei

In het kader van een evenwichtige ontwikkeling van de toeristische groei in relatie tot de waarden en kwaliteiten van Aruba kan de Minister op basis van artikel 7.7 ook het aantal toegestane verblijfsrecreatieve eenheden vastleggen. Dat kan zowel per soort accommodatie als per gebied. De vraag en het aanbod aan toeristische eenheden wordt door de commissie Toerisme in het kader van dit ROPV in beeld gebracht.

Megastores

De regeling geldt tenslotte ook voor megastores. Dergelijke zaken hebben een grote impact op de omgeving. Daarom is het gewenst om hiervoor een aparte procedure met een openbare voorbereidingsprocedure te doorlopen. Met dit artikel krijgt de minister een afwegingskader om te bepalen of deze ontwikkeling gewenst en inpasbaar is. Als dat het geval is, kan het ROPV gewijzigd worden.

3.4.7 Algemene vrijstellingsvoorschriften

Artikel 8 geeft de mogelijkheid aan de Minister om vrijstelling zoals bedoeld in artikel 26 LRO te verlenen van de in het ROPV genoemde maten, afstanden, oppervlaktes en percentages tot maximaal 10%. Dit artikel geeft enige flexibiliteit in de toepassing van de voorschriften ten aanzien van de uitvoering van gebouwen en constructies. Het is overigens uitsluitend toegestaan vrijstelling te verlenen indien dit vanuit de techniek of vanuit welstand wenselijk is. De procedure voor vrijstelling is beschreven in 3.2.2.

3.4.8 Nadere eisen

Artikel 9 geeft de mogelijkheid aan de Minister om nadere eisen, zoals bedoeld in artikel 26 LRO, te stellen. Het gaat dan om eisen die worden gesteld aan de locatie of de uitvoering van gebouwen. De procedure voor nadere eisen is beschreven in 3.2.2. Een nadere eis is een zelfstandig besluit dat los van een aanvraag om een bouw- of aanlegvergunning wordt genomen.

3.4.9 Bestaande situaties

Dit voorschrift is een uitwerking van het overgangsrecht, zoals opgenomen in artikel 18 LRO. Met dit artikel wordt recht gedaan aan bestaande legale situaties die ten tijde van de ter inzagelegging van het concept ROPV bestaan en die strijdig zijn met de voorschriften van het ROPV. Het ROPV heeft immers niet tot doel om bestaande legaal verworven rechten weg te nemen. Het artikel geeft de mogelijkheid aan de Minister om bij aanpassing van de bestaande situatie in het kader van een vergunningverlening aanvullende voorwaarden te stellen om zo deze situaties in lijn te brengen met het beleid zoals opgenomen in het ROP2019.

Gedoogsituaties vallen niet onder bestaande situaties. Bij gedoogsituaties is er immers geen vergunning voor de bestaande situatie verleend. Bij gedoogsituaties zal de Minister op basis beleid van geval tot geval of per categorie van gevallen moeten bezien in hoeverre de bestaande situatie gelegaliseerd kan worden via een vergunning op basis van het ROPV, de gedoogsituatie wordt voortgezet of dat alsnog handhavend wordt opgetreden.

3.4.10 Antidubbeltelvoorschrift

Doel van artikel 11 is te voorkomen dat er meer wordt gebouwd dan het ROPV beoogt, bijvoorbeeld in het geval dat (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Om hiervan een voorbeeld te geven: binnen de bestemming Landelijk gebied mogen op basis van artikel 18.2.1 per perceel maximaal 6 woningen per hectare gerealiseerd worden. Door het meetellen van een stuk grond van het aangrenzend perceel, bijvoorbeeld door aankoop, kunnen dus extra woningen gerealiseerd worden. De anti-dubbeltelregel voorkomt dat de overgedragen grond door een teruglevering nog eens in de beoordeling van de bouwmogelijkheden op ander perceel kan worden betrokken. Een perceel grond kan maar één keer in beschouwing en in berekeningen worden meegenomen.

3.4.11 Algemene procesvoorschriften

Artikel 12 bevat de algemene procesvoorschriften. Dit artikel is opgenomen om expliciet invulling te geven aan het uitvoeringsbeleid zoals opgenomen in het ROP 2019. Hierin is bepaald dat besluiten over activiteiten worden gebaseerd op objectieve en concrete informatie (zoals tekeningen en onderzoeken) deskundigenadviezen en overleg met partners. Dit is geborgd met deze regeling. De Minister dient bij een groot aantal besluiten advies in te winnen bij de betrokken directies, stakeholders en eventueel ingestelde adviescommissies. De adviezen zijn openbaar tenzij er dringende redenen zijn om de adviezen of delen daarvan niet openbaar te maken. Deze zijn in artikel 12 lid 1 benoemd.

Bij het nemen van een besluit dient de Minister aan te geven op welke wijze hij met het advies is omgegaan. Dit vermeldt hij in de overwegingen van het besluit. Om vertraging van de besluitvorming te voorkomen kan de Minister een besluit nemen als er niet tijdig een advies is uitgebracht. De Minister wordt geacht adviesinstanties een redelijke termijn voor advies te geven. Verder kan de Minister richtlijnen geven ten aanzien van de uitvoering van de onderzoeken en adviezen.

3.5 Toelichting op de bestemmingsvoorschriften

3.5.1 Inleiding

Het ROP 2019 gaat uit van 14 deelgebieden. Voor deze gebieden is specifiek beleid opgesteld. In dit ROPV is dit gebiedsbeleid vertaald in bestemmingen. Voor de meeste gevallen is per deelgebied één bestemming opgesteld. Bij de Toeristische zone en het Economisch gebied zijn de subgebieden echter anders. Voor die deelgebieden is ervoor gekozen het gebiedsbeleid uit te werken in verschillende gerichte en herkenbare gebieden en bestemmingen. Dit heeft geleid tot de onderstaande 17 bestemmingen.

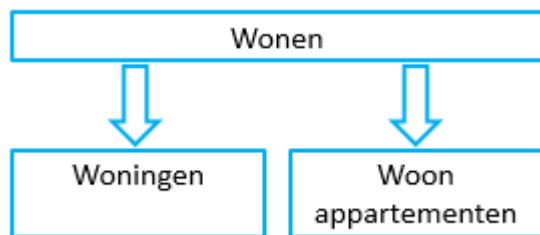
<i>Gebieden ROP 2019</i>	<i>Bestemmingen ROPV</i>
Natuurgebied	Artikel 13 Natuurgebied
Natuur en landschap	Artikel 14 Natuur en landschap
Strand	Artikel 15 Strand
Stedelijk woongebied	Artikel 16 Stedelijk woongebied
Woongebied met waarden	Artikel 17 Woongebied met waarden
Landelijk gebied	Artikel 18 Landelijk gebied
Centrum Oranjestad	Artikel 19 Centrum Oranjestad
Havenfront Oranjestad	Artikel 20 Havenfront Oranjestad
Centrum San Nicolas	Artikel 21 Centrum San Nicolas
Toeristische zone	Artikel 22 Toeristisch gebied Westkust Artikel 23 Toeristisch gebied Oostkust
Economisch gebied	Artikel 24 Luchthaven Artikel 25 Bedrijventerrein Barcadera Artikel 26 Bedrijventerrein San Nicolas
Transformatiegebied	Artikel 27 Transformatiegebied
Marine Park	Artikel 28 Marine Park
Overig Kustwater	Artikel 29 Overig Kustwater

3.5.2 Wonen en verblijfsrecreatie

Een belangrijk onderscheid dat in het ROPV wordt gemaakt is het verschil tussen de functies Wonen en Verblijfsrecreatie en de daarbij behorende gebouwen.

Wonen vindt plaats in een woning. Een woning bestaat uit diverse ruimten en is uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Een woning wordt gebruikt als het hoofdverblijf van de bewoner(s). Uitzondering hierop is een tweede woning.

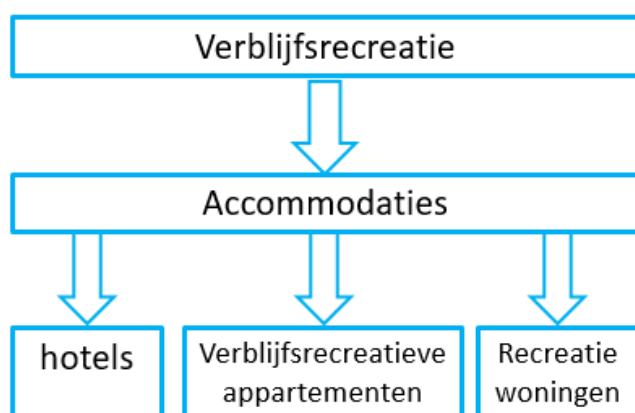
Een woning kan vrijstaand zijn, maar kan ook aan een andere woning worden gebouwd. Aaneengebouwde woningen kunnen voorkomen voor in de vorm van twee onder een kap woningen of rijtjeswoningen. Elke woning heeft een eigen kadastraal perceel. Op het moment dat er meerdere woningen op één kadastraal perceel worden gebouwd en de verschillende woningen geen eigen kadastrale registratie hebben, dan is er sprake van woonappartementen. Woonappartementen worden meestal in de vorm van een woonappartementencomplex aangeboden. Een condo met een woonfunctie valt onder wonen. Een condominium is in dat geval een woonappartementencomplex.



Een woning en een woonappartement kan door een huishouding permanent worden bewoond. Personen die bijvoorbeeld tijdelijk op Aruba zijn voor het werk of stage en huisvesting zoeken, kunnen deze ook vinden in een woning of een woonappartement.

Woningen en woonappartementen mogen onder de in de voorschriften van het ROPV genoemde voorschriften geheel of gedeeltelijk voor maximaal negentig dagen worden verhuurd voor verblijfsrecreatie. Woningen en woonappartementen die tijdelijk geheel of gedeeltelijk worden verhuurd voor verblijfsrecreatie (maximaal 90 dagen per jaar) worden niet geschaard onder verblijfsrecreatieve accommodaties. De woonfunctie staat immers voorop.

Bij verblijfsrecreatie gaat het niet om wonen, maar om recreëren en om recreatief nachtverblijf. Bij verblijfsrecreatie heeft een bewoner elders een hoofdverblijf. Verblijfsrecreatie vindt plaats in accommodaties. Het ROPV onderscheidt hotels, verblijfsrecreatieve appartementen en recreatiewoningen. Binnen al deze gebouwen staat de verblijfsrecreatieve functie centraal. Een condo met een verblijfsrecreatieve functie valt in het ROPV onder verblijfsrecreatie. Een condominium is dan een verblijfsrecreatief appartementencomplex.



Net als bij woningen kunnen ook recreatiewoningen vrijstaand of aan elkaar worden gebouwd. Het onderscheid zit ook hier in de grondpositie en de kadastrale situatie. Een tweede woning is een recreatiewoning, indien de woning voor meer dan negentig dagen verblijfsrecreatief wordt gebruikt door anderen dan de eigenaar of diens familie.

De Vergunningsverordening hanteert de begrippen hotel en logement. Voor het houden van een hotel of een logement is een vergunning nodig. Het onderscheid tussen hotel en logement ligt bij tien personen, niet zijnde bloed- of aanverwanten van de houder. Een logement is in het ROPV dus een klein hotel, een verblijfsrecreatieve appartement, een recreatiewoning of een woning die tijdelijk verblijfsrecreatief wordt gebruikt.

3.5.3 Opbouw van de bestemmingsvoorschriften

Iedere bestemming heeft grotendeel eenzelfde opbouw. Deze wordt hieronder toegelicht. Tevens wordt ingegaan op het bouwen van commerciële en verblijfsrecreatieve functies.

Functies

De bestemming begint met het artikellid 'functies'. Hierin is een limitatieve opsomming opgenomen van functies, die binnen die bestemming toegestaan zijn. Dat zijn hoofdfuncties zoals het wonen in woningen en woonappartementen, sociaal-maatschappelijke voorzieningen, detailhandel of horeca in de vorm van restaurants, cafés en bars. Bouw-, gebruiks- en aanlegactiviteiten dienen in overeenstemming te zijn met de functies.

Bouwen van gebouwen

In het 2e artikellid van iedere bestemming staan de voorschriften voor het bouwen van gebouwen. Deze regels gelden dus naast de algemene bouwvoorschriften voor gebouwen.

De voorschriften voor bouwen zijn gebaseerd op het ROP 2019. Zo wordt bijvoorbeeld aangegeven wat de maximale bouwhoogte is die binnen een bestemming toegestaan is. In sommige bestemmingen gelden voor verschillende gebieden andere bouwhoogten. Zo is langs hoofdwegen, de wegen die de hoofdstructuur van het eiland vormen en op de plankaart zijn aangeduid, vaak wat hogere bebouwing toegestaan. In cultuurhistorisch waardevolle gebieden is vaak een beperktere bouwhoogte toegestaan. Een overzicht van alle bouwhoogten in de verschillende bestemmingen is opgenomen in bijlage 2 van deze Toelichting.

De maximale bouwhoogte is weergegeven in meters én in maximum aantal bouwlagen. Een bouwlaag is een verdieping van zodanige afmetingen en vorm, dat de daardoor ontstane ruimte geschikt is voor de toegestane functie. De begane grond is dus ook een bouwlaag. In dit ROPV is voor de bepaling van de maximale bouwhoogte in meters uitgegaan van bouwlagen van 3,75 meter. Dat is inclusief de constructie. Daarbinnen is het mogelijk een gebouw te realiseren waarvan de binnenmaat voldoet aan de eisen van de Bouwverordening (minimale binnenmaat 2,40 m conform het beleid ontheffing wandhoogtevereisten Bouw- en woningbesluit bij woningen) en met voldoende ruimte voor constructie, installaties e.d.. In het geval de begane grond (dus de eerste bouwlaag) een commerciële invulling krijgt, is daarvoor uitgegaan van een bouwhoogte van 4.5 meter. Een commerciële ruimte is geen woning, zodat een minimale wandhoogte van 2,60 m vereist is. Verder is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen. Dit geeft aan tot welke percentage een perceel mag worden bebouwd met gebouwen.

De maximale bouwhoogte die in de bouwvoorschriften is benoemd mag worden overschreden met een kap van maximaal 2 meter. Daarbij wordt uitgegaan van een flauwe kap die alleen functie heeft als dakconstructie. Het toevoegen van een kap mag dus niet leiden tot een extra bouwlaag. Als het gewenst is om toch een kap te realiseren met een verblijfsruimte, dan moet dat binnen de maximale bouwhoogte en het maximaal aantal bouwlagen.

Het beleid van het ROP 2019 is om primair in de stedelijke gebieden en deels in de woongebieden intensivering van bebouwing mogelijk te maken. Dit past bij het principe inbreiden voor uitbreiden. Daarom biedt dit ROPV in een aantal gebieden incidenteel de mogelijkheid om hogere bebouwing te realiseren. Hieraan is het criterium stedenbouwkundig aanvaardbaar gekoppeld. Dit betekent in eerste plaats dat de bebouwing moet passen in de bestaande stedenbouwkundige structuur. De stedenbouwkundige structuur is per locatie anders, maar wordt bepaald door (een combinatie van) aspecten als de grootte van de percelen, de bebouwingsdichtheid, de hoogte en omvang van de bestaande bebouwing en de profielen van de wegen. Verder mag de hogere bebouwing niet tot overlast voor het omliggende woongebied leiden. Daarbij gelden criteria als parkeeroverlast, privacyverlies, windhinder en verlies van zoninval. De welstandscommissie moet adviseren over de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid. Zij toetst op deze aspecten.

Bouwen van gebouwen ten behoeve van commerciële functies

In verschillende bestemmingen zijn aanvullende regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen voor commerciële functies. Voorbeelden zijn supermarkten, minimarkten, kledingwinkels, restaurants, bedrijven, hotels en verblijfsrecreatieve appartementencomplexen. Deze regels zijn gesteld met het oog op bescherming van de woonkwaliteit in de woongebieden, versterking van de stadscentra, een evenwichtige opbouw van het voorzieningenaanbod en op veiligheid. Deze regels gelden ook voor gebruik. Dus in het geval dat er niet wordt gebouwd, maar alleen een ander gebruik plaatsvindt. Megastores zijn winkels met een grote oppervlakte. De bouw van dergelijke winkels is verboden en is alleen toegestaan na wijziging van het ROPV.

In dat kader is allereerst opgenomen dat commerciële functies alleen toegestaan zijn langs de hoofdwegen of in commerciële gebieden. Met dit voorschrift wordt voorkomen dat (bedrijfs)activiteiten zich in de woonwijken vestigen en hier mogelijk overlast veroorzaken. Maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn onder voorwaarden overigens wel in de woonwijken toegestaan.

Bij een gebouw voor een nieuwe commerciële functie moet aangetoond worden dat er een maatschappelijke behoefte is aan deze functie. Verder moet aangetoond worden dat deze functie onderscheidend is ten opzichte van andere functies in de omgeving. Dat betekent dat een functie een ander concept, een ander aanbod of een andere doelgroep moet hebben dan functies in de omgeving. Daarbij wordt uitgegaan van een afstand van 500 meter van de locatie waar gebouwd gaat worden. Verder moet een initiatiefnemer aantonen dat de functie niet in het centrumgebied van Oranjestad of San Nicolas kan worden gerealiseerd. Dat kan onder andere door aan te tonen dat er geen gebouwen of terreinen beschikbaar zijn, door hoge grondprijzen geen sluitende exploitatie mogelijk is, de functie in de binnenstad teveel overlast veroorzaakt of niet onderscheidend genoeg is. De criteria waarop wordt getoetst worden uitgewerkt door de commissie Economie.

De nieuwe functie mag geen overlast geven aan woningen in de omgeving. Overlast is een breed begrip, maar heeft in ieder geval betrekking op geluid, parkeren, stof, geur en veiligheid. Deze regel sluit aan bij de algemene gebruiksvoorschriften (Zie ook paragraaf 3.4.3). Hierin zijn normen gesteld ten aanzien van geluid en is een aantal activiteiten specifiek als verboden gebruik gedefinieerd.

Bouwen van gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatieve functies

Een aparte categorie zijn de verblijfsrecreatieve eenheden. Hieronder vallen, zoals in paragraaf 3.5.2 is aangegeven, de hotels, de verblijfsrecreatieve appartementencomplexen en de recreatiewoningen. In de bouwvoorschriften van de bestemmingen worden hieraan naast kwantitatieve ook kwalitatieve criteria gekoppeld.

Voor hotels zijn de criteria dat deze een onderscheidend concept op hoog niveau moet bieden en een toegevoegde waarde moeten hebben voor het toeristisch product van Aruba. Dat betekent dat het beoogde concept wordt getoetst op de criteria gepersonaliseerd, eigenzinnig en authentiek, intiem, luxueus / hoog serviceniveau. Daarnaast kan een relatie worden gelegd met de bijdrage van het hotel aan het RevPAR (Revenue per available room) en de bijdrage aan het GDP.

Voor verblijfsrecreatieve appartementen zijn de criteria de hoogwaardige uitstraling en de toegevoegde waarde door de ligging. Ook van appartementen wordt verwacht dat zij in ieder geval gepersonaliseerd, eigenzinnig en authentiek zijn. Verder dient het realiseren van verblijfsrecreatieve appartementen buiten de toeristische zones een meerwaarde te hebben. De locatie waar de ontwikkeling voorzien is moet daarbij het uitgangspunt zijn voor het concept / de beleving die nagestreefd wordt. Verder wordt gekeken naar aspecten als de spreiding over het eiland.

Voor recreatiewoningen zijn geen aparte criteria opgesteld, los van de algemene criteria die gelden voor niet-woonfuncties.

In het kader van de procesvoorschriften wordt in ieder geval de ATA als partner om advies gevraagd bij de beoordeling van nieuwe initiatieven op het gebied van verblijfsrecreatie. De criteria waarop ATA een initiatief beoordeeld worden uitgewerkt door de hiervoor in het leven geroepen commissie Toerisme.

Een overzicht van de mogelijkheden voor verblijfsrecreatieve eenheden per bestemming is opgenomen in bijlage 3 van deze Toelichting.

Procesregel andere functie dan wonen

Dit ROPV geeft voorschriften voor het bouwen van gebouwen ten dienste van een andere functie dan wonen. Het introduceert daarvoor ook een procesregel. Dat is gedaan om transparantie in de besluitvorming te garanderen. Indien een dergelijk initiatief aan de orde is, dient het bouwplan met de bijbehorende onderbouwingen of onderzoeken gedurende twee weken bij de DIP ter inzage te liggen. In deze periode kunnen zienswijzen ingediend worden. Eenieder is hiermee geïnformeerd over het initiatief en hebben hierop kunnen reageren.

3.5.4 Bestemming Natuurgebied

De bestemming Natuurgebied is opgenomen voor de natuurgebieden die op basis van artikel 10 van de Natuurbeschermingsverordening zijn aangewezen, de 16 plus gebieden waarvoor een Motie voor de bescherming ervan door de Staten is aangenomen en enkele gebieden die op basis van hun natuurlijke en ecologische waarden voor aanwijzing in aanmerking komen en overige gebieden, voor zover deze op land gelegen zijn. In de bestemming Natuurgebied ligt de nadruk op het behoud, herstel en de ontwikkeling van aanwezige waarden. Onderzoek en educatie en dagrecreatief medegebruik zijn ook als functie benoemd. Een groot aantal gronden die binnen deze bestemming vallen zullen onder beheer komen van het FNPA. Voor deze gronden wordt een beheerovereenkomst gesloten op basis van de Natuurbeschermingsverordening.

In deze bestemming mag niet gebouwd worden. Indien bebouwing gewenst is kan het ROPV hiervoor gewijzigd worden door de Minister. Dit is alleen mogelijk voor kleine gebouwen ten behoeve van educatie en onderzoek.

Alle gebruik dat niet is opgenomen in het artikellid functies moet als strijdig worden beschouwd. Ter verduidelijking is in deze bestemming een aantal activiteiten specifiek als strijdig benoemd. Dit betreft activiteiten waarvan bekend is dat deze schade aan de aanwezige waarden toe kunnen brengen. Door deze expliciet te benoemen heeft het ROPV ook een voorlichtende functie.

Binnen de bestemming staat een aantal bestaande gebouwen die legaal gerealiseerd zijn. Ter verduidelijking zijn deze gebouwen in de bestemming expliciet genoemd. De voorschriften ten aanzien van de bestaande situatie zijn op deze gebouwen van toepassing.

3.5.5 Bestemming Natuur en landschap

De bestemming Natuur en landschap geldt voor de overige gebieden met grote landschappelijke en natuurlijke waarden. De bestemming Natuur en landschap is qua inhoud nagenoeg hetzelfde als de bestemming Natuurgebied. Belangrijk verschil is dat de gebiedsbescherming van deze gronden niet onder de Natuurbeschermingsverordening valt. Dat betekent dat het ROPV een belangrijke rol speelt in de bescherming van de waarden.

In de bestemming Natuur en landschap kan de DIP gebieden aanwijzen voor traditioneel kamperen. Voor deze activiteit is overigens nog een vergunning nodig. Het is niet toegestaan een camping in te richten binnen deze bestemming.

3.5.6 Bestemming Strand

Binnen de bestemming Strand zijn dagrecreatie en de bescherming van waarden de belangrijkste functies. Binnen de bestemming Strand geldt een behoudend regime. Er mogen geen gebouwen opgericht worden. Wel zijn met vrijstelling tijdelijke constructies toegestaan, zoals een overkapping voor strandbedden. Daarmee wordt aangesloten bij de Ruimtelijke Richtlijn Inrichting Stranden (RRIS, Beach Policy) die naast het ROPV blijft gelden. Zie ook 3.4.2.

In de bestemming strand wordt de mogelijkheid geboden voor de realisatie van de Harbour Arena. Dit is een evenementenlocatie (die nu ook al deels in gebruik is) nabij Bushiri. Dit is de enige locatie binnen deze bestemming waar evenementen mogelijk zijn. Een uitzondering hierop zijn trouwceremonies. Andere evenementen buiten de Harbour Arena, maar ook parkeren buiten de aangewezen terreinen en rijden over het strand, anders dan voor beheer en toezicht, zijn als verboden gebruik expliciet benoemd. Dit is gedaan omdat deze activiteiten afbreuk kunnen doen aan de natuurlijke waarden van het strand.

3.5.7 Bestemming Stedelijk woongebied

De bestemming Stedelijk woongebied geldt voor de woongebieden van Oranjestad en San Nicolas. In deze gebieden is er naast wonen ook ruimte voor commerciële activiteiten.

Het stedelijk woongebied is één van de gebieden die in aanmerking komt voor opvang van de woningbouwbehoefte. Dat betekent dat hier ook hoger gebouwd mag worden. In de stedelijke woongebieden mag tot 2 bouwlagen en langs de hoofdwegen tot 3 bouwlagen gebouwd worden. Incidenteel is bebouwing tot 5 respectievelijk 6 bouwlagen mogelijk. Hierbij geldt het criterium van de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid. Vanwege het karakter van het stedelijk gebied gelden bij kavels kleiner dan 750 m² de aanlegvergunningvoorschriften zoals bedoeld in artikel 5 niet.

3.5.8 Bestemming Woongebied met waarden

Daar waar de bestemming grenst aan de bestemmingen 'Natuur en landschap' en 'Landelijk gebied' is de aanduiding grenszone opgenomen. Dit houdt in dat hier een beperkte bouwhoogte geldt. Er mag hier maximaal in 1 bouwlaag met kap worden gebouwd. Er is voor deze beperkte hoogte gekozen om het landschappelijk karakter van het aangrenzende gebied niet te verstoren. Het is ongewenst om vanuit de gebieden van genoemde bestemmingen tegen hoge bebouwing aan te kijken.

3.5.8 Bestemming Woongebied met waarden

Binnen de bestemming Woongebied met waarden, die geldt voor de kernen, ligt de nadruk op het creëren van goede woonomgevingen en het behoud van waarden. Dat betekent dat niet-woonfuncties alleen langs hoofdwegen mogelijk zijn.

Het woongebied met waarden kent bouwvoorschriften voor verschillende gebieden. Naast de reguliere bouwhoogte mag langs hoofdwegen en commerciële zones een wat hogere bouwhoogte gerealiseerd worden. In het algemeen zijn deze wat lager dan in het Stedelijk woongebied. De nadruk ligt in deze bestemming minder op de opvang van de woningbouw en meer op het behoud en versterking van waarden. Wel mag incidenteel bebouwing tot 6 bouwlagen en 22,5 meter opgericht worden langs de Watty Vosboulevard en binnen het masterplan Burubundu. Dit zijn nieuwe ontwikkelingen waar hogere bebouwing qua aard en omvang goed inpasbaar is. Ook in de centra van de kernen Noord en Santa Cruz is deze bouwhoogte incidenteel mogelijk. In deze gebieden was op basis van het ROP 2009 beleidsmatig al een grotere bouwhoogte toegestaan. Hiervan is in een aantal gevallen ook gebruik gemaakt.

Er zijn ook gebieden waarvoor juist een lagere maximale bouwhoogte voorgesteld wordt. Dit zijn gebieden die grenzen aan de bestemmingen 'Natuur en landschap', 'Natuurgebied' en 'Marine Park' en 'Overig Kustwater'. Het is vanuit landschappelijk oogpunt gewenst dat de bebouwing afloopt en er geen 'muur' gerealiseerd wordt. Daarom is op de plankaart de aanduiding 'grenszone' opgenomen, die inhoudt dat hier maximaal 1 bouwlaag gerealiseerd mag worden.

Tenslotte zijn er extra eisen gesteld aan het overgangsgebied. Dit zijn de voormalige groengebieden van het ROP 2009 tussen de kernen. In het overgangsgebied zijn terreinen aanwezig die opgenomen zijn in de ecologische hoofdstructuur of in de bestemming Natuurgebied. Daar mag niet worden gebouwd. Op de overige terreinen binnen het overgangsgebied kan dat wel. Er moet dan echter wel rekening worden gehouden met de daar aanwezige waarden. Daarbij is het gewenst dat de individuele kernen niet geheel aan elkaar groeien zonder dat het onderscheid duidelijk is. De gebieden waren in het ROP 2009 niet voor niets als groengebied aangewezen. Dat betekent dat bij een invulling van een terrein in het overgangsgebied het verschil tussen de beide kernen zichtbaar moet blijven. In de overgangsgebieden mag dus alleen gebouwd worden indien rekening wordt gehouden met de bufferfunctie van het overgangsgebied en de aanwezige waarden. De uiteindelijke bouw mogelijkheden hangen van de locatie af. De DIP geeft op basis van een inventarisatie in het kader van Build with nature per locatie de randvoorwaarden aan. De overgangsgebieden zijn als aanduidingen op de plankaart opgenomen. Voor het gebied Hooiberg e.o. is opgenomen dat hier niet gebouwd mag worden vanwege de hier aanwezige waarden.

3.5.9 Bestemming Landelijk gebied

In de bestemming Landelijk gebied ligt de nadruk op wonen en de agrarische functie en op het behoud van aanwezige waarden. Daarmee vormt het landelijk gebied een buffer tussen de woongebieden en de gebieden Natuurgebied en Natuur en landschap.

De bestemming biedt ruimte aan de agrarische sector. Dat sluit aan het bij het beleid uit het ROP 2019. Overal zijn land- en tuinbouwactiviteiten als bedrijfsmatige activiteit toegestaan. Dit betreft het verbouwen van gewassen op het land of in kleine kassen.

Bedrijfsmatige (pluim)veeteelt is niet overal toegestaan. Bedrijfsmatige (pluim) veeteelt kan immers overlast veroorzaken bij woningen (stank-, geluids- en stofoverlast). Ook kunnen teveel (pluim) veebedrijven bij elkaar leiden tot gezondheidsrisico's, bijvoorbeeld doordat verschillende veestapels elkaar besmetten. Het is daarom belangrijk in geval van bedrijfsmatige (pluim) veeteelt zonering toe te passen. Daarom zijn al deze activiteiten alleen toegestaan na wijziging van dit ROPV. Daarbij geldt dat de activiteiten alleen in de landbouwgebieden Savaneta en Butucu toegestaan zijn, de bedrijfsbebouwing landschappelijk inpasbaar is en voldoende afstand tot woningen wordt aangehouden. Bij deze wijziging wordt de DLVV (Santa Rosa) voor advies betrokken. Genoemde gebieden zijn aangewezen omdat hier nog de meeste ruimte is voor agrarische activiteiten.

De bestemming Landelijk gebied is niet bedoeld voor verblijfsrecreatie. Wel is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze kan worden toegepast indien zich een hoogwaardig project aandient dat een bijdrage levert aan het toeristisch product en door mitigatie of compensatie aan de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden. Net als bij de overige verblijfsrecreatieve ontwikkelingen wordt hierbij getoetst op criteria en wordt ten aanzien van het toeristisch product ATA om advies gevraagd.

3.5.10 Bestemming Centrum Oranjestad

In het centrum van Oranjestad wordt de transformatie naar een aantrekkelijk woon-, leef- en werkgebied nagestreefd. Om dit te bereiken wordt een mix van woningen, woonappartementen, openbare, maatschappelijke en commerciële functies nagestreefd.

Om de versterking op al deze fronten te realiseren, is veel ruimte nodig. In principe mag in het centrum daarom hoog gebouwd worden. Incidenteel zijn gebouwen tot 7 bouwlagen toegestaan. Bovendien geldt een maximaal bebouwingspercentage van 100 %. Vanwege het karakter van het stedelijk gebied gelden bij kavels kleiner dan 750 m² de aanlegvergunningvoorschriften zoals bedoeld in artikel 5 niet.

In een aantal gebieden is de bouwhoogte gelimiteerd. Dit zijn de cultuurhistorisch waardevolle gebieden (Rancho en Wilhelminastraat). Dit zijn belangrijke gebieden voor de geschiedenis van Aruba. De gebieden zijn aangeduid op de plankaart. Veel van de oorspronkelijke en authentieke bebouwing in deze gebieden is nog aanwezig. In dit ROPV worden de bouwmogelijkheden in deze gebieden daarom beperkt. Verder worden in dit gebied extra eisen gesteld ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing en uitvoering van het gebouw (zoals de gevelindeling en de oriëntatie). Daarmee krijgen deze bijzondere gebieden een extra beschermingsregime, zoals bedoeld in artikel 17 LRO.

Het uitgangspunt van dit ROPV is intensivering. In deze bestemming is dat uitgewerkt door vast te leggen dat een gebouw dat wordt gebouwd voor een andere functie dan wonen gecombineerd moet worden met wonen. Hiermee wordt gestimuleerd dat het centrumgebied, waar immers een hogere bouwhoogte toegestaan is, een multifunctioneel gebied wordt met commerciële functies op de begane grond en woningen op de verdiepingen. Dit draagt bij aan de levendigheid en daarmee de aantrekkelijkheid van de binnenstad én aan de woningbouwopgave op het eiland. Juist omdat er nadruk op wonen is gelegd, is nachthoreca in het centrumgebied niet toegestaan.

Wel biedt deze bestemming de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen van de bepaling dat een niet-woonfunctie met wonen gecombineerd moet worden of om nachthoreca toe te staan. Bij de aanvraag hiervan moet initiatiefnemer aantonen dat de vrijstelling geen afbreuk doet aan de doelstelling van het ROPV, namelijk het realiseren van een aantrekkelijk woon-, leef- en werkgebied.

3.5.11 Bestemming Havenfront Oranjestad

In het gebied Havenfront valt het ontwikkelingsgebied Port City. Het gebied is op de plankaart opgenomen als aanduiding. Dit gebied wordt de komende jaren ontwikkeld. Op dit moment is nog niet precies bekend wat hier gaat komen. Er kan dus ook geen directe bouwtitel in dit ROPV opgenomen worden. Wel zijn de uitgangspunten van de ontwikkeling bekend. Deze zijn vertaald in voorschriften ten behoeve van een verkavelingsplan. De voorschriften zijn gebaseerd op het door APA opgestelde stedenbouwkundig masterplan. De voorschriften geven stedenbouwkundige richtlijnen.

Voor het bouwen van gebouwen buiten het gebied Port City zijn bouwvoorschriften opgenomen. Nieuwe verblijfsrecreatieve eenheden zijn hier niet toegestaan.

3.5.12 Bestemming Centrum San Nicolas

In het centrum van San Nicolas wordt een mix van woningen, woonappartementen, openbare, maatschappelijke en commerciële functies nagestreefd. Dit gebied moet ook een belangrijke bijdrage leveren aan de profilering van San Nicolas tot 'cultural and heritage capital of Aruba'.

Net als in het centrum van Oranjestad mag hier wat hoger gebouwd worden. Uitzondering is gemaakt voor het gebied The Village, waar de bebouwing lager is. Hiermee blijft het karakter van dit gebied behouden. In de rest van het gebied gelden wel extra regels. In dit gebied staan veel cultuurhistorisch waardevolle panden. In tegenstelling tot de koloniale architectuur in Oranjestad ligt in San Nicolas de nadruk op Art Deco. De panden refereren aan de tijd dat de Lago en daarmee San Nicolas in ontwikkeling kwam. Daarom zijn aan de bouwvoorschriften extra eisen gesteld ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing en uitvoering van nieuwe gebouwen. Daarmee krijgt dit gebied een extra beschermingsregime, zoals bedoeld in artikel 17 LRO, en krijgt de doelstelling om te komen tot heritage capital en een juridische borging. Het gebied The Village is als aanduiding opgenomen op de plankaart.

In een deel van de binnenstad van San Nicolas komt prostitutie voor. Deze activiteit wordt in dit ROPV alleen in het gebied tussen de Bernard van de Veen Zeppenfeldstraat, de Lagoweg, de Jan Steenstraat en de Frans Halsstraat toegestaan. Dit gebied is ook op de plankaart aangeduid. Binnen dit gebied is horeca toegestaan, die in de nacht open is. Deze functies zijn overigens op andere plaatsen niet toegestaan.

3.5.13 Bestemming Toeristisch gebied Westkust

De bestemming is opgenomen voor het toeristisch gebied aan de Westkust. Deze bestemming omvat een aantal deelgebieden: Noordpunt (Tierra del Sol), High Rise en Low Rise, waar de nadruk ligt op hotels en verblijfsrecreatieve appartementen. De commerciële zone westkust grenst hieraan. Hierin liggen de ondersteunende voorzieningen (restaurants, winkels, leisure). In het zuidelijk deel liggen rondom het ziekenhuis de medische zone en rondom de Bank of Aruba de kantoorzone. Deze laatste twee gebieden zijn in dit ROPV uitsluitend bestemd voor medische voorzieningen respectievelijk kantoren. De verschillende deelgebieden zijn op de plankaart als aanduiding terug te vinden.

Het toeristisch beleid voor de westkust is terughoudend. De nadruk ligt op kwaliteitsverbetering. Dat betekent dat er gedurende de planperiode van het ROPV (5 jaren) geen nieuwe verblijfsrecreatieve eenheden zijn toegestaan. Daarbij wordt opgemerkt dat voor een aantal projecten opties zijn uitgegeven, erfpachtovereenkomsten zijn aangegaan of erfpachttaktes zijn uitgegeven. Deze worden niet gezien als nieuwe gebouwen en kunnen worden gerealiseerd. De commissie toerisme zal in het kader van dit ROPV deze projecten inventariseren.

Het toevoegen van nieuwe verblijfsrecreatieve eenheden is alleen mogelijk na wijziging van het ROPV. Daaraan is de voorwaarde verbonden dat het toevoegen alleen mogelijk is met het oog op kwaliteitsverbetering én het aantal eenheden binnen deze bestemming niet toeneemt. Met deze regeling wordt bijvoorbeeld gestimuleerd dat verouderde accommodaties vervangen/vernieuwd worden.

De bestemming staat ook de bouw van nieuwe gebouwen voor detailhandel of een restaurant, bar, café of discotheek niet toe. Binnen de westkust zijn op dit moment voldoende van deze voorzieningen aanwezig. Wel biedt artikel 22 lid 3 de mogelijkheid om functies uit te wisselen binnen bestaande shoppingmalls en bestaande panden. Een restaurant mag bijvoorbeeld een winkel worden en vice versa. Deze wisseling mag er niet toe leiden dat er een nieuwe levensmiddelenzaak komt.

Het bouwen van nieuwe gebouwen voor detailhandel, restaurant, bar, café of discotheek is uitsluitend mogelijk na wijziging van het ROPV door de Minister. Bij de aanvraag moet aangetoond worden dat het concept onderscheidend is en dat er in bestaande panden geen ruimte is. Bijvoorbeeld omdat voor het nieuwe concept meer oppervlakte of een andere verdiepingshoogte nodig is.

3.5.14 Bestemming Toeristisch gebied Oostkust

Deze bestemming is opgenomen voor de toeristische ontwikkelingen aan de Oostkust. Dit gebied omvat twee deelgebieden: het gebied Sero Colorado en het gebied Baby Beach. Het ROP 2019 gaat in beide gebieden uit van een toeristische ontwikkeling.

In het gebied Sero Colorado is één hotel van 900 kamers en 1800 personen toegestaan, waarvan 600 in het all-inclusive concept. Verder worden in dit gebied reguliere hotels van maximaal 100 kamers en 200 personen toegestaan. In het gebied Baby Beach zijn maximaal twee hotels van ieder maximaal 40 kamers en 80 personen toegestaan.

Net als bij de overige verblijfsrecreatieve ontwikkelingen wordt hierbij getoetst op in de voorschriften opgenomen criteria ten behoeve van een evenwichtige toeristische ontwikkeling. Hierbij wordt ATA om advies gevraagd.

De ontwikkeling van de Oostkust wordt mogelijk gemaakt om de economie van San Nicolas te versterken. Het uitgangspunt daarbij is dat toeristen voor winkels, bars en restaurants naar het centrum van San Nicolas gaan. Dat betekent dat deze activiteiten als zelfstandige activiteiten, dat wil zeggen los van het all-inclusivehotel en andere hotels, zijn verboden.

De zee aangrenzend aan dit gebied is aangewezen als Marine Park. Hiermee wordt in de voorschriften rekening gehouden door het in gebruik laten nemen, verhuren of verkopen van op watersport gerichte middelen te verbieden.

3.5.15 Bestemming Luchthaven

De bestemming Luchthaven is opgenomen voor het gebied van het internationale luchthaven Reina Beatrix. Het goed functioneren van de luchthaven is essentieel voor het eiland. Daarom is hiervoor een ruimte bestemming opgenomen. De uitbreidingsplannen van de luchthaven passen binnen de bestemming.

3.5.16 Bestemming Bedrijventerrein Barcadera

Voor het bedrijventerrein Barcadera is een aparte bestemming opgenomen. Hier zijn naast de havengerelateerde bedrijvigheid ook reguliere bedrijven toegestaan.

In deze bestemming is expliciet de mogelijkheid geboden voor inplanting van agrarische activiteiten. Hierbij wordt invulling gegeven aan de ambitie om meer ruimte te bieden aan de primaire sector. Innovatieve agrarische bedrijven kunnen immers heel goed op een bedrijventerrein worden gefaciliteerd. Verder biedt deze bestemming ruimte voor energieopwekking en afvalverwerking. Dat betekent dat in dit gebied invulling wordt gegeven aan de duurzaamheidsambities zoals opgenomen in het ROP 2019.

Het bedrijventerrein Barcadera ligt direct aan zee. Ter bescherming hiervan is opgenomen dat de bouw en het gebruik daarvan geen negatieve invloed mag hebben op de waarden en de kwaliteiten van de zee. Negatieve invloed kan bijvoorbeeld optreden door stof die in zee valt of door erosie. Maar kan ook te maken hebben met lichtproductie op het water. Met dit artikel wordt geborgd dat deze overlast niet op mag treden.

Barcadera grenst aan de Green Corridor. Om deze verbinding landschappelijk in te passen, mag een zone met een breedte van 50 meter langs deze weg niet bebouwd worden. Dit is geregeld met de aanduiding landschappelijke inpassing, waaraan een bouwverbod is gekoppeld.

3.5.17 Bedrijventerrein San Nicolas

Deze bestemming is opgenomen voor het bedrijventerrein San Nicolas (de raffinaderij) en biedt ruimte aan bedrijven die werkzaam zijn met fossiele brandstoffen. Er wordt echter ook ruimte geboden aan nieuwe bedrijven en innovatieve vormen van gebruik, zoals energieopwekking, inplanting agrarische activiteiten en algenteelt.

Er is sprake van de komst van een ferry, die in San Nicolas zal aanleggen. Het ROPV houdt hier rekening mee door een gebied aan te wijzen (Havenfront). In dat gebied kan een verbinding gerealiseerd worden tussen het water en de binnenstad van San Nicolas en kunnen de havenfaciliteiten die nodig zijn voor de ferry gerealiseerd worden. Het gebied is als aanduiding op de plankaart opgenomen.

Net als bij Barcadera ligt dit bedrijventerrein direct aan zee. Een deel van deze zee is bovendien aanwezig als Marine Park. Daarom is opgenomen dat de bouw en het gebruik van gebouwen geen negatieve invloed mag hebben op in de zee aanwezige waarden kwaliteiten.

3.5.18 Bestemming Transformatiegebied

De bestemming Transformatiegebied is opgenomen op de gronden van de voormalige Bushiri Freezone. Het ROP 2019 ziet dit gebied de komende jaren transformeren naar een stedelijk woongebied. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de ambitie om te komen tot voldoende woningen. Daarvoor is een hoge bouwhoogte toegestaan (tot maximaal 31 meter / 8 bouwlagen).

Voor het gebied van deze bestemming zijn bouwvoorschriften opgenomen, waarin is opgenomen dat een niet-woonfunctie alleen op de begane grond toegestaan is en dat een niet-woonfunctie altijd moet worden gecombineerd met een woonfunctie op de verdiepingen. Het is overigens ook toegestaan een gebouw op te richten dat alleen voor woningbouw bestemd is.

3.5.19 Bestemming Marine Park

De bestemming Marine Park is opgenomen voor de wateren en kuststroken die bij besluit van 20 december 2018 (AB 2018 no 77) zijn aangewezen als Marine Park. De nadruk in dit gebied ligt op de bescherming van de aanwezige mariene waarden. Het Fundacion Parke Nacional Aruba is aangewezen als beheerder. Zij kan als beheerder aangeven waar recreatief medegebruik toegestaan is (en waar conform het Marine Park beheersplan niet).

Het varen met jet-ski's, speedboten en vergelijkbare gemotoriseerde recreatieve vaartuigen, watersportactiviteiten en visserij zijn als strijdig gebruik benoemd. Dit verbod geldt niet voor de beheerder voor het uitvoeren van beheerstaken op basis van een beheersplan.

3.5.20 Bestemming Overig Kustwater

Deze bestemming ligt op de kustwateren die niet in het Marine Park vallen. Deze wateren hebben naast een ecologische waarde ook een ander medegebruik. In de voorschriften wordt een onderscheid gemaakt in recreatief medegebruik, medegebruik met een economisch belang en medegebruik met een toeristisch belang. De gebieden waar deze vormen van medegebruik gelden zijn aangegeven op de plankaart. Ter plaatse van die gebieden is het aangegeven medegebruik toegestaan. Op een specifieke aangegeven locatie zijn ook waterbungalows toegestaan. Het aantal en de bouwhoogte zijn geregeld in de voorschriften. De waterbungalows mogen alleen worden gebouwd indien er goede voorzieningen zijn getroffen voor de afvoer van afvalwater. De bestaande jachthavens en de daarbij behorende voorzieningen zijn onder de bestaand-regeling gebracht.

3.6 Toelichting op de verklarende voorschriften

Hoofdstuk 4 bevat de Verklarende voorschriften. Dit hoofdstuk zorgt voor een eensluidende interpretatie van de voorschriften. Artikel 30 bevat een aantal belangrijke begrippen uit het ROPV. In dit artikel is gedefinieerd wat hiermee bedoeld wordt. Indien een begrip uit de voorschriften niet is gedefinieerd, dan wordt aangesloten bij het normaal spraakgebruik.

Artikel 31 bevat de wijze van meten. Dit artikel geeft aan hoe de in de voorschriften opgenomen hoogten, oppervlakten, inhoud en afstanden gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 4 Plankaart

4.1 Bestemmingen

Op de plankaart van het ROPV zijn de bestemmingen weergegeven. Hiermee worden de voorschriften van de bestemmingen aan locaties gebonden. De gebieden en daarmee de bestemmingen van dit ROPV zijn gebaseerd op de deelgebieden in het ROP 2019. Wel zijn de gebieden Toeristische zone en Economisch gebied gesplitst in respectievelijk 2 en 3 bestemmingen.

Bij het leggen van de grenzen van de bestemmingen is de kaart op onderdelen aangepast aan de actuele situatie. Begin 2019 zijn namelijk nieuwe luchtfoto's van het eiland gemaakt. Deze informatie is gebruikt om de begrenzingen van de bestemmingen zo nauwkeurig mogelijk te leggen. De plankaart van het ROPV heeft een groter detailniveau dan het ROP 2019.

De plankaart bevat de volgende bestemmingen:

Natuurgebied
Natuur en landschap
Strand
Stedelijk woongebied
Woongebied met waarden
Landelijk gebied
Centrum Oranjestad
Havenfront Oranjestad
Centrum San Nicolas
Toeristisch gebied Westkust
Toeristisch gebied Oostkust
Luchthaven
Bedrijventerrein Barcadera
Bedrijventerrein San Nicolas
Transformatiegebied
Marine Park
Overig Kustwater

4.2 Aanduidingen

Naast de bestemmingen zijn ook aanduidingen op de plankaart aangegeven. In de voorschriften worden specifieke regels gesteld ten aanzien van de aangeduide gebieden. De volgende aanduidingen zijn op de plankaart aangegeven:

- de hoofdwegenstructuur. Dit is de structuur van de wegen die de hoofdstructuur van het eiland vormen. De wegen zijn als lijnen op de plankaart opgenomen;
- gebieden waar een grotere bouwhoogte toegestaan is. Dit zijn gebieden in onder andere de bestemming Woongebied met waarden. Om tegemoet te komen aan de woningvraag is plaatselijk meer bouwhoogte toegestaan;

- gebieden met beperkingen bouwhoogte: om waarden in aanliggende gebieden te beschermen is in bepaalde gebieden de maximale bouwhoogte beperkt. Dit is bijvoorbeeld het geval in Savaneta, waar langs de zee geen hoge bebouwing gewenst is.
- cultuurhistorisch waardevolle gebieden. In de centra van Oranjestad en San Nicolas zijn gebieden aangeduid waar vanwege de aanwezige waarden bouwbeperkingen gelden.
- gebieden met afwijkende functies: het ROPV biedt in sommige gevallen ruimte voor functies die binnen een bestemming aan een specifieke locatie gebonden zijn. van de bestemming. Een voorbeeld is de Harbour Arena in de bestemming Strand.
- de locatie van de waterbungalows: alleen op deze plaats is de bouw van waterbungalows conform de daarvoor gestelde voorschriften toegestaan.
- de gebieden van de verschillende vormen van medegebruik binnen de bestemming Overig Kustwater.
- de aanduiding luchtvaartzone: deze aanduiding geeft de luchtvaartzone weer waar afwijkende bouwhoogten gelden in verband met startende en vertrekkende vliegtuigen.
- een parkeerplaats nabij de Bubaliplas: om aan te geven dat op deze locatie alleen geparkeerd mag worden.
- terreinen nabij de Hooiberg: om aan te geven dat hier geen bebouwing is toegestaan.
- specifieke functies binnen de bestemming Landelijk gebied: schietbaan en geluidssporten.
- het uitgangsgebied in San Nicolas waar prostitutie is toegestaan.
- de medische en kantoorzone binnen de bestemming Toeristisch gebied Westkust om aan te geven dat binnen deze zones alleen de aangegeven functies zijn toegestaan.
- de golfbanen binnen de bestemming Toeristisch gebied Westkust om aan te geven dat de betreffende terreinen alleen en behoeve van de golfsport gebruikt mogen worden.
- terreinen met specifieke functies op het bedrijventerrein Barcadera: havengerelateerde bedrijven, zonnepanelen en Parkietenbos.
- terreinen met specifieke functies op het bedrijventerrein San Nicolas: havengerelateerde bedrijven en waterfront.

De plankaart wordt zowel analoog als digitaal gepubliceerd. De digitale versie wordt daarbij raadpleegbaar gemaakt. Zo kan iedereen eenvoudig de voorschriften van een gebied inzien.

Hoofdstuk 5 Proces

5.1 Concept ROPV

Het concept ROPV is in overleg met het ministerie en de betrokken directies (DIP, DOW, DNM) opgesteld. Het is ook besproken met de directies DEHZI en DLVV (Santa Rosa) en de partners A.T.A., FNPA, Monumentenbureau en het Archeologisch museum. Alle partijen hebben (schriftelijk) kunnen reageren op de voorschriften. De opmerkingen zijn verwerkt in het concept ROPV.

In het kader van de uitwerking van het ROP 2019 en het opstellen van het ROPV zijn door de Minister 4 commissies benoemd. Dit zijn de commissie Economie, de commissie Toerisme, de commissie Volkshuisvesting en de commissie Duurzaamheid. De resultaten van deze commissies worden gebruikt bij het uitvoeren van het ROPV.

5.2 Hoorzittingen

Tijdens het proces zijn drie openbare hoorzittingen overeenkomstig artikel 11 LRO georganiseerd. De uitnodiging voor deze hoorzittingen is gepubliceerd via de reguliere communicatiekanalen van het land Aruba.

De volgende hoorzittingen hebben plaatsgevonden:

23 september 2019	Biblioteca Nacional Aruba Oranjestad
24 september 2019	MFA Noord
25 september 2019	YMCA San Nicolas

Tijdens deze hoorzittingen is een algemene introductie over het voorstel tot concept ROPV gegeven. Vervolgens is door de commissie Economie, de commissie Toerisme, de commissie Volkshuisvesting en de commissie Duurzaamheid ingegaan op de opdracht die zij gekregen hebben en op de wijze hoe hun onderwerp verwerkt is in het ROPV. Tijdens de hoorzittingen zijn de aanwezigen in de gelegenheid gesteld hun mening over het voorstel kenbaar te maken.

5.3 Concept ROPV

Het concept ROPV ligt conform artikel 12 LRO gedurende één maand ter inzage voor een ieder op het kantoor van DIP. Het concept wordt ook gepubliceerd via de website van DIP: www.dip.aw.

Hoofdstuk 6 Raad voor de ruimtelijke ontwikkeling

6.1 Proces

Voorafgaande aan de ter inzagelegging is de Raad voor de ruimtelijke ontwikkeling op 25 september 2019 geïnformeerd over het voorstel tot concept ROPV.

Het concept ROPV is conform artikel 12 lid 2 LRO gelijktijdig met de ter inzagelegging van het concept ROPV, toegezonden aan de leden van de Raad.

Hoofdstuk 7 Zienswijzen

P.M.

Bijlagen Toelichting

Bijlage 1 Natuurkaart

Bijlage 2 Bouwhoogten

Hoofdstuk 1 Bouwhoogten

1.1 Uitgangspunten bepaling bouwhoogten

- Uitgangspunt: bouwhoogten zijn 3,75 meter. In commerciële gebieden is een begane grondlaag van 4,5 meter toegestaan.
- Het peil is gerelateerd aan de hoogte van laagste langs het perceel gelegen openbare weg. Het begrip peil is gedefinieerd bij de begripsbepalingen van de voorschriften.
- Kelders zijn geen bouwlaag.

1.2 Bepaling bouwhoogte

In onderstaande tabel is de maximale goothoogte opgenomen. Hierop mag een kap van maximaal 2 meter als afwerking gerealiseerd worden. De hoogtes zijn in het overzicht hieronder en in de voorschriften op halve meters afgerond.

Lagen	Wonen	Commercieel
1	3,75	4,5
2	7,5	8,25
3	11,25	12
4	15	15,75
5	18,75	19,5
6	22,5	23,25
7	26,25	27

1.3 Bouwhoogte per bestemming

1.3.1 Natuur

Soort bebouwing	Ondersteunende gebouwen
Maximale bouwhoogte	1 bouwlaag met kap (goothoogte 4, bouwhoogte 6 m)

1.3.2 Natuur en Landschap

Soort bebouwing	Ondersteunende gebouwen
Maximale bouwhoogte	1 bouwlaag (goothoogte 4, bouwhoogte 6 m)

1.3.3 Strand

Geen gebouwen toegestaan.

1.3.4 Stedelijk woongebied

Soort bebouwing		
	Woongebied	Woningen, appartementen
	Langs hoofdwegen	Woningen, appartementen, commercieel vastgoed
Maximale bouwhoogte		
	Woongebieden	2 bouwlagen (gothoogte 7,5, bouwhoogte 9,5 m)
	Langs hoofdwegen	3 bouwlagen (gothoogte 13, bouwhoogte 15 m)
Mits stedenbouwkundig inpasbaar		
	Woongebieden	5 bouwlagen (gothoogte 19, bouwhoogte 21 m)
	Langs hoofdwegen	6 bouwlagen (gothoogte 23,5, bouwhoogte 25,5 m)

1.3.5 Woongebied met waarden

Soort bebouwing		
	Woongebieden	Woningen, appartementen
	Langs hoofdwegen	Woningen, appartementen, commercieel vastgoed
Maximale bouwhoogte		
	Woongebieden	2 bouwlagen (gothoogte 7,5, bouwhoogte 9,5 m)
	Langs hoofdwegen	3 bouwlagen (gothoogte 12, bouwhoogte 14 m)
Mits stedenbouwkundig inpasbaar		
	Woongebieden	3 bouwlagen (gothoogte 11,5, bouwhoogte 13,5m)
	Langs hoofdwegen	4 bouwlagen (gothoogte 16, bouwhoogte 18 m)
	Langs Watty Vos, centrum Noord, centrum Santa Cruz, commerciële zone	6 bouwlagen (gothoogte 23,5, bouwhoogte 25,5 m)

1.3.6 Landelijk gebied

Soort bebouwing	Woningen, agrarische bebouwing
Maximale bouwhoogte	2 bouwlagen (gothoogte 7,5, bouwhoogte 9,5 m)

1.3.7 Centrum Oranjestad

Soort bebouwing	Woningen, appartementen, commercieel vastgoed	
Reguliere bouwhoogte		
	Cultuurhistorisch waardevolle gebieden	1 bouwlaag (gothoogte 4,5, bouwhoogte 6,5 m)
	Overig gebied	4 bouwlagen (gothoogte 16,5, bouwhoogte 18,5 m)
Mits stedenbouwkundig inpasbaar		
	Cultuurhistorisch waardevolle gebieden	3 bouwlagen (gothoogte 12, bouwhoogte 14 m)
	Overig gebied	7 bouwlagen (gothoogte 27, bouwhoogte 29 m)

1.3.8 Havenfront Oranjestad

Soort bebouwing	Appartementen, commercieel vastgoed	
Reguliere bouwhoogte	6 bouwlagen (gothoogte 23,5, bouwhoogte 25,5 m) Oplopend van laag naar hoog, vanaf zee naar land	
Mits stedenbouwkundig inpasbaar	Hoogteaccenten tot maximaal 8 bouwlagen, nabij L.G.Smith Blvd (gothoogte 31, bouwhoogte 33 m)	

1.3.9 Centrum San Nicolas

Soort bebouwing	Woningen, appartementen, commercieel vastgoed	
Reguliere bouwhoogte		
	The Village	1 bouwlaag (gothoogte 4,5, bouwhoogte 6,5 m)
	Overig gebied	3 bouwlagen (gothoogte 13, bouwhoogte 15 m)
Mits stedenbouwkundig inpasbaar		
	The Village	3 bouwlagen (gothoogte 11,5, bouwhoogte 13,5 m)
	Overig gebied	6 bouwlagen (gothoogte 23,5, bouwhoogte 25,5 m)

1.3.10 Toeristische zone

Soort bebouwing	Commercieel vastgoed	
Regulier	High-rise	7 bouwlagen (goothoogte 27, bouwhoogte 29 m)
	Low-rise	5 bouwlagen (goothoogte 19,5, bouwhoogte 21,5 m)
	Noordpunt	2 bouwlagen (goothoogte 8,5, bouwhoogte 10,5 m)
	Commerciële zone	5 bouwlagen (goothoogte 19,5, bouwhoogte 21,5 m)
	Sero Colorado	3 bouwlagen (goothoogte 12, bouwhoogte 14 m)
	Baby beach	2 bouwlagen (goothoogte 8,5, bouwhoogte 10,5 m)
Mits stedenbouwkundig inpasbaar		
	High-rise	10 bouwlagen met kap (goothoogte 38,5, bouwhoogte 40,5 m) 12? 42 meter?
	Noordpunt	3 bouwlagen met kap (goothoogte 12, bouwhoogte 14 m)
	Sero Colorado	Hoogteaccenten, 4 bouwlagen met kap (goothoogte 16, bouwhoogte 18)

1.3.11 Bedrijventerrein Barcadera en bedrijventerrein San Nicolas

Soort bebouwing	commercieel vastgoed en installaties	
Maximale bouwhoogte	Bebouwing	7 bouwlagen (bouwhoogte 27 m)
Mits stedenbouwkundig inpasbaar	Installaties, specifieke voorzieningen	Maatwerk

1.3.12 Luchthaven

Soort bebouwing	commercieel vastgoed en installaties	
Maximale bouwhoogte	Bebouwing	16 meter
Mits stedenbouwkundig inpasbaar	Installaties, specifieke voorzieningen	Maatwerk

1.3.13 Transformatiegebied

Soort bebouwing	Appartementen, commercieel vastgoed	
Maximale bouwhoogte	6 bouwlagen met kap (goothoogte 23,5, bouwhoogte 25,5 m)	
Mits stedenbouwkundig inpasbaar	Hoogteaccenten tot maximaal 8 bouwlagen met kap (goothoogte 31, bouwhoogte 33 m)	

1.3.14 Overige kustwateren

Soort bebouwing	Waterbungalows
Maximale bouwhoogte	

1.3.15 Marinepark

Soort bebouwing	
Maximale bouwhoogte	

Bijlage 3 Overzicht toegestane toeristische eenheden

In onderstaande tabel is aangegeven welke toeristische eenheden toegestaan zijn in welke gebieden welke toeristische ontwikkelingen toegestaan zijn.

Natuurgebied	Geen
Natuur en landschap	Geen
Strand	Geen
Landelijk gebied	Geen. Wijzigingsbevoegdheid voor bijzondere concepten. Zie artikel 18.4
Stedelijk woongebied	<i>langs hoofdwegen</i> Hotels van maximaal 15 kamers en 30 personen Verblijfsrecreatieve appartementencomplexen met maximaal 15 eenheden en 30 personen elders Verblijfsrecreatieve appartementencomplexen met maximaal 8 eenheden en 16 personen of recreatiewoningen
Woongebied met waarden	<i>langs hoofdwegen</i> Hotels van maximaal 15 kamers en 30 personen Verblijfsrecreatieve appartementencomplexen met maximaal 15 eenheden en 30 personen elders Verblijfsrecreatieve appartementencomplexen met maximaal 8 eenheden en 16 personen of recreatiewoningen
Centrum Oranjestad	Hotels van maximaal 40 kamers en 80 personen. Verblijfsrecreatieve appartementencomplexen van maximaal 40 eenheden en 80 personen of recreatiewoningen
Havenfront Oranjestad	Binnen Port City zijn nieuwe verblijfsrecreatieve eenheden toegestaan. Dit wordt ingevuld met het verkavelingsplan In de rest van het gebied zijn geen nieuwe verblijfsrecreatieve ontwikkelingen toegestaan.
Centrum San Nicolas	Hotels van maximaal 40 kamers en 80 personen. Verblijfsrecreatieve appartementen van maximaal 40 eenheden en 80 personen of recreatiewoningen
Transformatiegebied	Geen
Toeristisch gebied Westkust	Geen nieuwe toeristische eenheden, alleen projecten waar erfpachtovereenkomsten en - aktes voor zijn.
Toeristisch gebied Oostkust	Sero Colorado 1 hotel van 900 kamers en 1.800 personen, waarvan 600 kamers in het all-inclusive segment hotels tot maximaal 100 kamers en 200 personen

	Baby Beach 2 hotels van ieder maximaal 40 kamers en 80 personen
Luchthaven	1 hotel van maximaal 202 kamers en 404 personen
Bedrijventerrein Barcadera	Geen
Bedrijventerrein San Nicolas	Geen
Marine Park	Geen
Overig Kustwater	3 accommodaties van ieder maximaal 15 / 10 / 8 waterbungalows, ter plaatse van de aanduiding

Voorschriften

Hoofdstuk 1 Algemene zorgplicht

Artikel 1 Algemene zorgplicht

Eenieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat zijn activiteit nadelige gevolgen 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 die voorheen niet bekend waren, dient initiatiefnemer deze waarden 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.

Hoofdstuk 2 Algemene voorschriften

Artikel 2 Algemene bouwvoorschriften gebouwen

2.1 Algemene bouwvoorschriften gebouwen

1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voorschriften:

- a. een gebouw mag alleen worden gebouwd ten dienste van de bij de bestemming genoemde functies, tenzij in de bouwvoorschriften anders is aangegeven;
- b. een gebouw dient toegankelijk te zijn vanaf de openbare weg;
- c. bij een afstand van meer dan 10 meter vanaf de openbare weg dient een eigen weg te worden gerealiseerd;
- d. bij een gebouw moeten voldoende veilige en bereikbare parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd;
- e. een gebouw mag ter bescherming van de waterstaatkundige of ecologische functie niet in een rooi of in het stroomgebied van een rooi worden gebouwd;
- f. een gebouw dient toegankelijk te zijn voor minder validen;
- g. een gebouw mag niet gebouwd worden binnen de gebieden zoals opgenomen op de kaart in bijlage 2 van deze voorschriften;
- h. een gebouw mag geen afbreuk doen aan de waarden van in de nabijheid gelegen beschermde monumenten en cultuurhistorisch waardevolle objecten;
- i. bij een beschermd monument dient voldaan te worden aan de bouwvoorschriften voortvloeiende uit een vergunning op basis van de Monumentenverordening.

2. De Minister is bevoegd vrijstelling te verlenen van het vereiste aantal parkeerplaatsen als genoemd onder b indien er op de kavel of in de directe omgeving van de locatie van het te bouwen gebouw geen ruimte voor parkeervoorzieningen is en de bouw van het gebouw uit economisch of het oogpunt van volkshuisvesting gewenst is.

2.2 Bouwen langs een weg

1. Voor het bouwen langs een weg dienen de volgende minimale afstanden vanaf de rand van het wegtracé in acht te worden genomen:

Functie	Afstand in meters tot rand van het wegtracé
autosnelweg	20
autoweg	20
hoofdweg c.q. hoofdroute	12-15
wijkweg	7-10
buurtstraat	7
woonstraat c.q. woonerf	5

2.3 Bouwen met verkavelingsplan

1. Een bouwvergunning voor het bouwen van drie of meer hoofdgebouwen op een perceel kan niet eerder worden verleend, dan nadat er een verkavelingsplan door de Minister is goedgekeurd.

2. Een verkavelingsplan houdt rekening met de in het kader van Build with nature verrichte inventarisatie en in dit kader afgegeven adviezen en met de kwalitatieve woningbehoefte.
3. Een verkavelingsplan moet in overeenstemming zijn met de voorschriften van dit ROPV.
4. De Minister is met het oog op een goede ruimtelijke ontwikkeling bevoegd voorwaarden te verbinden aan de goedkeuring van het verkavelingsplan.
5. Bestaande goedgekeurde verkavelingsplannen op basis van de Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling en de daaraan door de Minister verbonden voorwaarden houden na de vaststelling van het ROPV hun werking. Indien deze verkavelingsplannen nog niet vervallen zijn en de voorwaarden in strijd zijn met dit ROPV, gaan de verkavelingsplannen en de voorwaarden voor op de voorschriften van het ROPV. Verkavelingsplannen van voor de Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling die niet zijn uitgevoerd vervallen op het moment van vaststelling van dit ROPV.
6. Een bouwvergunning kan alleen worden verleend indien het bouwplan in overeenstemming is met de bouwvoorschriften of de beschrijving van een verkavelingsplan, de daaraan door de Minister verbonden voorwaarden bij de goedkeuring en met de bouwvoorschriften van dit ROPV.
7. Bij strijd van een na de vaststelling van dit ROPV goedgekeurd verkavelingsplan of de daaraan door de Minister verbonden voorwaarden met de voorschriften van het ROPV, gelden de voorschriften van het ROPV.

2.4 Bouwen zonder verkavelingsplan

1. Voor het bouwen van 1 of 2 hoofdgebouwen op een perceel gelden de bouwvoorschriften van dit ROPV.
2. Aan een bouwvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden met het oog op het instandhouden, het herstellen of het verbeteren van de in het kader van Build with nature geïnventariseerde en geadviseerde waarden en kwaliteiten.

2.5 Relatie bouwvergunning en aanlegvergunning

Een besluit tot het verlenen van een bouwvergunning kan niet eerder worden genomen dan – indien ten behoeve van de voorbereidende werkzaamheden of met de bouw gepaard gaande terreinwerkzaamheden een aanlegvergunning is vereist – voor deze werkzaamheden een aanlegvergunning is verleend, welke niet ouder is dan drie jaren voorafgaande aan de datum van het besluit tot het verlenen van de bouwvergunning.

2.6 Bouwen ten opzichte van perceelsgrenzen

1. Voor het bouwen van gebouwen gelden – na aanpassing en inwerkingtreding van de bouwverordening – de volgende voorschriften ten aanzien van het bouwen vanaf de erfgrenzen:
 - a. de minimale afstand ten opzichte van voorste erfgrrens bedraagt 5 m;
 - b. de minimale afstand ten opzichte van achterste of zijdelingse erfgrenzen bedraagt 2,5 m;
 - c. de bepalingen onder a en b gelden niet voor locaties in het Centrum Oranjestad, Havenfront Oranjestad, Transformatiegebied en Centrum San Nicolas, indien de bestaande of de gewenste stedenbouwkundige structuur daar aanleiding toe geeft.
2. De Minister kan in andere gevallen dan genoemd in 2.6.1 onder c vrijstelling verlenen van de afstand ten opzichte van de erfgrenzen indien dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is en geen afbreuk doet aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen.

2.7 Luchtvaart

De bouwhoogte van gebouwen mag niet hoger zijn dan de hoogte zoals is aangegeven op de in de in Bijlage 1 opgenomen kaart.

2.8 Megastores

Het is niet toegestaan nieuwe megastores te bouwen.

Artikel 3 Algemene bouwvoorschriften constructies

3.1 Constructies

Voor het bouwen van een constructie gelden de volgende voorschriften:

- a. een constructie mag alleen worden gebouwd ten dienste van de bij de bestemmingen genoemde functies, tenzij in de bouwvoorschriften anders is aangegeven;
- b. een terreinafscheiding achter de voorgevel van een gebouw mag een bouwhoogte van maximaal 2 m hebben;
- c. een terreinafscheiding voor de voorgevel van een gebouw en een terreinafscheiding op een hoekperceel mag langs de weg een bouwhoogte van maximaal 1,5 m hebben;
- d. een andere constructie mag een bouwhoogte van maximaal 3 m hebben;
- e. vlaggenmasten, lantaarnpalen, verkeersborden en soortgelijke constructies mogen een bouwhoogte van maximaal 10 m hebben;
- f. in afwijking van het vorenstaande:
 1. is het niet toegestaan nieuwe constructies, waaronder pieren en steigers, te bouwen binnen de bestemmingen Strand, Marine Park of Overig Kustwater met uitzondering van bestaande havens en de bijbehorende beheersgebieden;
 2. is het niet toegestaan nieuwe constructies te bouwen binnen de bestemmingen Natuurgebied en Natuur en Landschap , met uitzondering van erfafscheidingen van maximaal 1 m en informatieborden van maximaal 2 m;
- g. een constructie, anders dan ten behoeve van een waterstaatkundig of verkeerskundig doel, mag ter bescherming van de waterstaatkundige of ecologische functie niet in een rooi of in het stroomgebied van een rooi worden gebouwd.

3.2 Luchtvaart

De bouwhoogte van constructies mag niet hoger zijn dan de hoogte zoals is aangegeven op de in de in bijlage 1 opgenomen kaart.

3.3 Reclameborden

Een reclamebord mag worden geplaatst, indien:

- a. de omgeving hierdoor niet wordt geschaad;
- b. de welstandscommissie positief over het bouwplan heeft geadviseerd;
- c. deze geen gevaar oplevert voor de omgeving.

3.4 Zonnepanelen

1. Op een dak van een gebouw mogen binnen alle bestemmingen zonnepanelen worden geplaatst.
2. Tevens is het toegestaan zonnepanelen te plaatsen:
 - a. op voormalige stortplaatsen en afgravingen indien het plaatsen van deze zonnepanelen in overeenstemming is met een door de Minister goedgekeurd afwerkingsplan;
 - b. op terreinen buiten de bestemmingen Natuurgebied, Natuur en landschap, Strand, Marine Park en Overig Kustwater, indien de woon- en leefomgeving hierdoor niet wordt geschaad en de welstandscommissie positief over het bouwplan heeft geadviseerd.

3.5 Vrijstelling bouwen constructies binnen de bestemmingen Strand en Overig Kustwater

1. De Minister kan vrijstelling verlenen van de bouwbepalingen onder 3.1 onder f sub 1 en toestaan dat binnen de bestemmingen Strand en Overig Kustwater een recreatie ondersteunende constructie of een constructie ten dienste van ecologische waarden, anders dan een pier of steiger mag worden gebouwd.
2. De vrijstelling kan alleen verleend worden indien deze geen afbreuk doet aan het open karakter (seascape) en de recreatieve, natuurlijke en ecologische waarden van het gebied waarin een constructie wordt geplaatst.

Artikel 4 Algemene gebruiksvoorschriften

4.1 Algemene gebruiksvoorschriften

Het is verboden gebouwen, constructies en terreinen te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de bestemming en de voorschriften die daarvoor ingevolge dit ROPV gelden. De voorschriften ten aanzien van het bouwen, gelden ook voor het gebruik.

4.2 Gebruik woningen voor woonverbonden bedrijven en beroepen

Binnen een woning zijn woonverbonden bedrijven en beroepen toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het vloeroppervlak ten behoeve van woonverbonden bedrijven en beroepen niet groter is dan 30 m²;
- b. het gebruik niet tot hinder leidt voor het woonmilieu c.q. afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer;
- d. er voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid;
- e. er geen restaurant, café of bar wordt uitgeoefend;
- f. er geen detailhandel wordt uitgeoefend met uitzondering van ondergeschikte detailhandel;
- g. het beroep of de activiteit door de bewoner wordt uitgeoefend en de woonfunctie in stand blijft;
- h. er geen klanten of bezoekers na 19:00 uur komen;
- i. de voor het uitvoeren van een woonverbonden bedrijf of beroep vereiste vergunningen zijn verleend.

4.3 Gebruik woningen en woonappartementen voor verblijfsrecreatie

Een woning en een woonappartement mogen voor maximaal 90 dagen per jaar geheel of gedeeltelijk gebruikt worden voor verblijfsrecreatieve doeleinden, mits:

- a. de woning of het woonappartement voldoet aan de geldende voorschriften ten aanzien van brandwerende voorzieningen;
- b. is voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- c. aan de DIP is gemeld dat de woning of woonappartement tevens wordt gebruikt voor verblijfsrecreatieve doeleinden.

4.4 Geluid

Het gebruik van een gebouw of terrein in een woongebied mag niet leiden tot een hoger geluidsniveau op de gevel van een geluidgevoelig gebouw dan hieronder is aangegeven:

	07.00 – 19.00 uur	19.00 – 23.00 uur	23.00 – 07.00 uur
Langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LArLt	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Maximaal geluidniveau LAmax	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

4.5 Strijdig gebruik

Onder een strijdig gebruik met de bestemmingen en de voorschriften van dit ROPV wordt in ieder geval verstaan:

- 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 verrichten van (bedrijfsmatige) activiteiten in of nabij gebieden met natuurlijke waarden die schadelijk zijn voor deze natuurlijke waarden;
- c. het afgraven van gronden ten behoeve van delfstofwinning en het winnen van delfstof;

- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, vetten en oliën, grond, bodemspecie en zandopslag, en het storten van puin en afvalstoffen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming en voorschriften toegelaten activiteiten en gebruik;
- e. het lozen van afvalwater op open water;
- f. het opslaan van auto's, boten, trailers, containers en soortgelijke zaken anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming en voorschriften toegelaten activiteiten en gebruik;
- g. het verstoren van archeologische sites;
- h. het verkopen van etens- en drinkwaren en handelswaren/souvenirs binnen de bestemmingen Natuurgebied, Natuur en landschap, Marinepark en Strand, op andere plaatsen dan door de beheerder of het Land Aruba in een vergunning is aangegeven.

Artikel 5 Algemene aanlegvergunningvoorschriften

5.1 Algemeen

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

- a. het ophogen, afgraven en egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verrichten van werkzaamheden die gevolgen kunnen hebben voor de waterhuishouding en de grondwaterstand;
- d. het verrichten van werkzaamheden die tot erosie kunnen leiden;
- e. het vellen en rooien van bomen, beplanting en mangroves;
- f. het storten en opslaan van afval en schroot;
- g. het verharderen en aanleggen van wegen en paden;
- h. het geheel of gedeeltelijk verwijderen van cultuurhistorisch waardevolle objecten;
- i. het aantasten, verplaatsen of verwijderen van archeologische of geologisch waardevolle objecten;
- j. het aanbrengen van boven- of ondergrondse leidingen;
- k. het verrichten van werkzaamheden aan of op de waterbodem of de rifeilanden;
- l. het plaatsen van boeien;
- m. het verrichten van (proef)boringen.

2. De Minister kan de aanlegvergunning alleen verlenen indien de activiteit past binnen de bij de betreffende bestemming genoemde functies en geen afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse of in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, ecologische, archeologische, cultuurhistorische of geologische waarde of een goede opvang of afvloeiing van regen- en oppervlaktewater. Hierbij houdt de Minister in ieder geval rekening met de adviezen vanuit de inventarisatie die in het kader van Build with nature is uitgevoerd.

Bij een afstand van minder dan 50 m van de gemiddelde hoogwaterlijn wordt expliciet gekeken naar de effecten van de werkzaamheden op de waarden en kwaliteiten binnen de gebieden van de bestemmingen Marine Park en het Overig Kustwater.

3. De Minister is met het oog op het instandhouden, het herstel of het verbeteren van deze waarden bevoegd om voorwaarden te verbinden aan de aanlegvergunning.

4. Geen aanlegvergunning is vereist voor:

- a. het verrichten van normaal onderhoud;
- b. het verrichten van werkzaamheden op basis van een door de Minister goedgekeurd beheers- of onderhoudsplan of een met het land Aruba gesloten beheersovereenkomst;
- c. het verrichten van werkzaamheden die voortvloeien uit een door de Minister goedgekeurd verkavelingsplan en daaraan verbonden voorwaarden, mits dat verkavelingsplan niet ouder is dan 3 jaren voorafgaande aan het verrichten van de activiteit;
- d. het verrichten van werkzaamheden op een kavel van minder dan 750 m² in de bestemmingen Stedelijk Woongebied, Centrumgebied Oranjestad en Centrumgebied San Nicolas.

5.2 Werkingsduur

Een op basis van dit ROPV verleende aanlegvergunning heeft een werkingsduur van 3 jaar.

Artikel 6 Algemeen sloopvoorschrift

6.1 Slopen

- a. Het is verboden zonder aanlegvergunning van de Minister gebouwen en constructies geheel of gedeeltelijk te slopen die ouder zijn dan 50 jaar.
- b. De Minister kan de aanlegvergunning alleen verlenen, indien de sloop uit cultuurhistorisch oogpunt bezien geen bezwaren oplevert of dit vanuit veiligheidsredenen noodzakelijk is.
- c. De Minister is met het oog op de cultuurhistorische waarden en de veiligheid bevoegd om voorwaarden te verbinden aan de aanlegvergunning.

Artikel 7 Algemene wijzigingsvoorschriften

7.1 Algemeen belang

1. De Minister is bevoegd de bestemmingen en de voorschriften van dit ROPV te wijzigen voor initiatieven waarin het ROPV 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 Aruba.
2. Deze wijziging heeft geen betrekking op de bestemmingen Natuurgebied, Natuur en Landschap, Marine Park en Strand.
3. De wijziging kan alleen plaatsvinden indien de initiatiefnemer heeft aangetoond dat bij het initiatief optimaal rekening is gehouden met het woon- en leefklimaat en met de natuurlijke, ecologische, landschappelijke, archeologische of cultuurhistorische waarden. Tevens dient het initiatief economisch en financieel uitvoerbaar te zijn.

7.2 Duurzame energie

1. De Minister is bevoegd de bestemmingen en de voorschriften van dit ROPV te wijzigen voor initiatieven voor het opwekken, het opslaan en het transporteren van duurzame energie.
2. Deze wijziging heeft geen betrekking op de bestemmingen Natuurgebied, Marine Park en Strand.
3. De wijziging kan alleen plaatsvinden indien de initiatiefnemer heeft aangetoond dat bij het initiatief optimaal rekening is gehouden met het woon- en leefklimaat en met de natuurlijke, ecologische, landschappelijke, archeologische of cultuurhistorische waarden. Tevens dient het initiatief economisch en financieel uitvoerbaar te zijn.

7.3 Pieren, steigers, strekdammen en havenvoorzieningen

1. De Minister is bevoegd de bestemmingen en de voorschriften van dit ROPV te wijzigen voor de bouw en aanleg van pieren, steigers, strekdammen en havenvoorzieningen.
2. Deze wijziging heeft geen betrekking op de bestemming Marine Park.
3. De wijziging kan alleen plaatsvinden indien de initiatiefnemer heeft aangetoond dat bij het initiatief optimaal rekening is gehouden met het woon- en leefklimaat of met de landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische, ecologische en geologische waarden. Tevens dient het initiatief bij havenvoorzieningen economisch en financieel uitvoerbaar te zijn.

7.4 Ecologische hoofdstructuur

De Minister is bevoegd de in bijlage XX van deze voorschriften opgenomen kaart te wijzigen, indien uit onderzoek is gebleken dat:

- a. niet op de kaart aangegeven terreinen significante natuurlijke, ecologische, landschappelijke, waterstaatkundige, cultuurhistorische of geologische 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 aangegeven terreinen geen significante natuurlijke, ecologische, landschappelijke, waterstaatkundige, cultuurhistorische of geologische waarden meer bevatten, waardoor er geen redenen meer zijn om deze terreinen onderdeel te laten zijn van de ecologische hoofdstructuur.

7.5 Zend- en antennemasten

1. De Minister is bevoegd de bestemmingen en de voorschriften van dit ROPV te wijzigen voor de bouw van zend- en antennemasten.
2. De wijziging kan alleen plaatsvinden indien de initiatiefnemer heeft aangetoond dat bij het initiatief optimaal rekening is gehouden met het woon- en leefklimaat of met de natuurlijke, ecologische, landschappelijke, archeologische of cultuurhistorische waarden. Tevens dient het initiatief economisch en financieel uitvoerbaar te zijn.

7.6 Aantallen woningen

1. De Minister is bevoegd de bestemmingen en de voorschriften van dit ROPV te wijzigen en bouwvoorschriften te stellen ten aanzien van het aantal te realiseren woningen en woonappartementen alsmede de verdeling daarvan over de categorieën en gebieden.
2. De wijziging kan alleen plaatsvinden in het kader van een evenwichtige ontwikkeling van de woningbouwvoorraad en de volkshuisvesting van Aruba.

7.7 Verblifsrecreatieve eenheden

1. De Minister is bevoegd de bestemmingen en de voorschriften van dit ROPV te wijzigen en maximale aantallen te benoemen ten aanzien van het aantal te realiseren verblifsrecreatieve eenheden en van de verdeling over de soorten eenheden en gebieden.
2. De wijziging kan alleen plaatsvinden in het kader van een evenwichtige ontwikkeling van de toeristische groei in relatie tot de waarden en kwaliteiten van Aruba.

7.8 Megastores

1. De Minister is bevoegd de bestemmingen en de voorschriften van dit ROPV te wijzigen voor de bouw van megastores.
2. De wijziging kan alleen plaatsvinden indien:
 - a. de initiatiefnemer met onderzoek de behoefte aan de megastore heeft aangetoond;
 - b. de megastore onderscheidend is ten opzichte van andere megastores en detailhandelvoorzieningen;
 - c. een megastore is gesitueerd langs een hoofdweg en het verkeer van en naar de megastore niet belemmerend is voor het doorgaande verkeer;
 - d. geen afbreuk doet aan de ontwikkelingsmogelijkheden van aangrenzende percelen;
 - e. het initiatief economisch en financieel uitvoerbaar is.

7.9 Procedure

Op de voorbereiding van een wijzigingsbesluit als hiervoor bedoeld is de openbare voorbereidingsprocedure van artikel 20 van de Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling van toepassing.

Artikel 8 Algemene vrijstellingsvoorschriften

8.1 Algemene vrijstelling

De Minister is bevoegd om tot maximaal 10% vrijstelling te verlenen van de in deze voorschriften voorkomende maten, afstanden, oppervlaktes en percentages, indien dit uit een oogpunt van welstand of bouwtechniek wenselijk is.

Artikel 9 Nadere eisen

9.1 Nadere eisen

De Minister is bevoegd nadere eisen zoals bedoeld in artikel 26 van de Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling te stellen ten aanzien van de situering, hoogte, afmetingen en uitvoering van gebouwen, indien dit in het kader van de verkeersveiligheid, het behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige landschappelijke, natuurlijke, ecologische, archeologische, cultuurhistorische en geologische waarden en kwaliteiten en het woon- en leefklimaat gewenst is.

Artikel 10 Bestaande situaties

10.1 Bestaande situaties

1. In afwijking van de bouw- en gebruiksvoorschriften van dit ROPV mogen bestaande legale gebouwen en constructies overeenkomstig de bestaande situatie worden vernieuwd, herbouwd en gebruikt. De in dit ROPV opgenomen voorschriften zijn niet van toepassing op deze situaties, indien deze beperkend zijn.
2. Onbebouwde terreinen mogen conform het bestaande legale gebruik worden blijven gebruikt.
3. Bestaande legale gebouwen en constructies mogen na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen een jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
4. De Minister is met het oog op het behoud, het herstel of het verbeteren van aanwezige waarden en kwaliteiten bevoegd om voorwaarden te verbinden aan de bouwvergunning voor de vernieuwing, renovatie of de herbouw of nadere eisen te stellen ten aanzien van het aangepaste gebruik.

Artikel 11 Antidubbeltelvoorschrift

11.1 Antidubbeltelvoorschrift

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. Bij de toepassing van het vorenstaande wordt binnen de bestemming Landelijk Gebied uitgegaan van de kavelgrenzen op het moment van het van kracht worden van dit ROPV. Deze kavelgrenzen zijn bepalend voor de bouwmogelijkheden op de betreffende percelen.

Artikel 12 Algemene procesvoorschriften

12.1 Advies

1. Alvorens de Minister een besluit neemt over:
 - a. het goedkeuren van een verkavelingsplan;
 - b. het verlenen van een aanlegvergunning voor werken en werkzaamheden;
 - c. het verlenen van een aanlegvergunning voor slopen;
 - d. het verlenen van een bouwvergunning waarbij op basis van een voorschrift een afweging van belangen wordt gemaakt;
 - e. het verlenen van een vrijstelling voor bouwen of gebruik;
 - f. het vaststellen van een wijzigingsplan;
 - g. het vaststellen van een uitwerkingsplan;
 - h. het stellen van een nadere eis;wint hij advies in bij de betrokken directies, stakeholders en adviescommissies die zien op de belangen die betrokken zijn bij het nemen van het besluit.
2. Het advies is openbaar met uitzondering van adviezen welke de veiligheid van het Land Aruba zou kunnen schaden, bedrijfs- en fabricagegegevens bevatten die vertrouwelijk zijn aangeleverd en van persoonsgegevens die inbreuk op de persoonlijke levenssfeer kunnen maken.
3. Het besluit van de Minister is schriftelijk, met redenen omkleed en in de overwegingen van het besluit is aangegeven in welke mate de Minister opvolging geeft aan een uitgebracht advies.
4. De Minister is bevoegd een besluit te nemen indien de directies en de stakeholders niet binnen een redelijke door de Minister gegeven termijn advies hebben uitgebracht.
5. De Minister is bevoegd richtlijnen te geven ten aanzien van de uit te brengen adviezen. De richtlijnen mogen niet beperkend zijn voor het advies dat in het kader van de afweging noodzakelijk is.

12.2 Aanvraag

1. Een aanvraag om een besluit als hiervoor bedoeld gaat vergezeld van de voor het behandelen van de aanvraag en voor het nemen van een besluit vereiste documenten, rapporten, tekeningen of onderzoeksresultaten.
2. De Minister is bevoegd richtlijnen te geven ten aanzien van de uitvoering van de onderzoeken. De richtlijnen mogen niet beperkend zijn voor het onderzoek dat in het kader van de afweging noodzakelijk is.

Hoofdstuk 3 Bestemmingsvoorschriften

Artikel 13 Natuurgebied

13.1 Functies

Binnen het gebied met de bestemming 'Natuurgebied' zijn de volgende functies toegestaan:

- a. het behoud, herstel en de ontwikkeling van aanwezige natuurlijke, ecologische, archeologische, landschappelijke, cultuurhistorische en geologische waarden;
- b. stiltegebied;
- c. onderzoek en educatie ten dienste van de in lid a genoemde waarden;
- d. dagrecreatief medegebruik met lage impact op de omgeving. Dit medegebruik beperkt zich tot wandelen, fietsen, paardrijden, rijden met gemotoriseerde voertuigen op daartoe door de beheerder aangewezen paden en wegen;
- e. aanleg, behoud en herstel van watersystemen;
- f. wegen, verblijfsgebied en paden;
- g. nutsvoorzieningen.

13.2 Bouwen van gebouwen

Het is niet toegestaan gebouwen te bouwen.

13.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het houden van evenementen zonder toestemming van de beheerder;
- b. dagrecreatief medegebruik buiten daartoe door de beheerder aangewezen wegen en paden
- c. andere vormen van dagrecreatief medegebruik dan genoemd die door hun geluid, licht of stofproductie en andere emissies een verstoring zijn voor de omgeving.

13.4 Bestaande situaties

De gebouwen en constructies van:

- a. Bezoekerscentrum Parke Arikok;
- b. Dienstencentrum Parke Arikok;
- c. Cunucu Arikok;
- d. Horecakiosk Boca Prins;
- e. Balashigebouw bij ruine Franse Pas;
- f. Butterfly farm;
- g. Hofi Fontein;

vallen in ieder geval onder de in artikel 10 opgenomen voorschriften ten aanzien van de bestaande situaties.

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

1. De Minister kan de bouw- en gebruiksvoorschriften van deze bestemming en de algemene bouw- en gebruiksvoorschriften wijzigen voor:

- a. de locaties genoemd onder 13.4 wijzigen ten behoeve van een kwaliteitsverbetering, indien dit:

1. geen afbreuk doet aan de aanwezige waarden;
 2. noodzakelijk is voor een duurzame bedrijfsvoering.
- b. het bouwen van een nieuw gebouw, indien:
1. een gebouw uitsluitend wordt gebouwd ten dienste van de onder 13.1 c genoemde functies;
 2. het maximaal aantal bouwlagen 1 bedraagt ;
 3. de maximale bouwhoogte 4 m bedraagt; deze hoogte mag worden overschreden met een kap van maximaal 2 m;
 4. de maximale oppervlakte per gebouw 30 m² bedraagt;
 5. maximaal 1 gebouw per perceel wordt gebouwd.
2. Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is de openbare voorbereidingsprocedure van artikel 20 van de Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling van toepassing.

Artikel 14 Natuur en landschap

14.1 Functies

Binnen het gebied met de bestemming 'Natuur en landschap' zijn de volgende functies toegestaan:

- a. het behoud, herstel en de ontwikkeling van aanwezige natuurlijke, ecologische, archeologische, landschappelijke, cultuurhistorische en geologische waarden;
- b. stiltegebieden;
- c. onderzoek en educatie ten dienste van de in lid a genoemde waarden;
- d. dagrecreatief medegebruik met lage impact op de omgeving. Dit medegebruik beperkt zich tot wandelen, fietsen, paardrijden, rijden met gemotoriseerde voertuigen op daartoe door de beheerder aangewezen paden en wegen;
- e. traditioneel kamperen op door de DIP aangegeven locaties;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'parkeren': tevens parkeren;
- g. aanleg, behoud en herstel van watersystemen;
- h. wegen, verblijfsgebied en paden;
- i. nutsvoorzieningen.

14.2 Bouwen van gebouwen

Het is niet toegestaan gebouwen te bouwen.

14.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het houden van evenementen zonder de daartoe vereiste vergunning;
- b. dagrecreatief medegebruik buiten daartoe door de beheerder aangewezen wegen en paden;
- c. andere vormen van dagrecreatief medegebruik dan genoemd die door hun geluid, licht of stofproductie en andere emissies een verstoring zijn voor de omgeving.

14.4 Bestaande situaties

De gebouwen en constructies van:

- a. Windpark Vader Piet;
- b. Schietbaan Vader Piet;
- c. Golfbaan Aruba;
- d. Alto Vista Kapel;
- e. Palm Island;
- f. Renaissance Island;
- g. Bezoekerscentrum Natural Bridge;
- h. California Lighthouse;
- i. Politiepost Strandpolitie;
- j. Kiosk/afdak Rogers Beach;

vallen in ieder geval onder de artikel 10 opgenomen voorschriften ten aanzien van bestaande situaties.

14.5 Wijzigingsbevoegdheid

1. De Minister kan de bouw- en gebruiksvoorschriften van deze bestemming en de algemene bouw- en gebruiksvoorschriften wijzigen voor:

- a. de locaties genoemd onder 14.4 wijzigen ten behoeve van een kwaliteitsverbetering, indien dit:
 1. geen afbreuk doet aan de aanwezige waarden;
 2. noodzakelijk is voor een duurzame bedrijfsvoering.
- b. het bouwen van een nieuw gebouw, indien:
 1. een gebouw uitsluitend wordt gebouwd ten dienste van de onder 14.1 c genoemde functies;
 2. het maximaal aantal bouwlagen 1 bedraagt ;

3. de maximale bouwhoogte 4 m bedraagt; deze hoogte mag worden overschreden met een kap van maximaal 2 m;
 4. het maximale oppervlakte per gebouw 30 m² bedraagt;
 5. maximaal 1 gebouw per perceel wordt gebouwd.
2. Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is de openbare voorbereidingsprocedure van artikel 20 van de Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling van toepassing.

Artikel 15 Strand

15.1 Functies

Binnen het gebied met de bestemming 'Strand' zijn de volgende functies toegestaan:

- a. dagrecreatie;
- b. het behoud, herstel en de ontwikkeling van aanwezige natuurlijke, ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische waarden;
- c. aanleg, behoud en herstel van watersystemen;
- d. het houden van evenementen ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein'.

15.2 Bouwen van gebouwen

Het is niet toegestaan gebouwen te bouwen.

15.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het houden van evenementen, niet zijnde trouwceremonies, buiten het gebied dat is aangeduid als evenemententerrein;
- b. het parkeren buiten de officiële parkeerterreinen;
- c. het rijden met gemotoriseerde voertuigen anders dan voor beheer en toezicht;
- d. het rijden met paarden en andere trekdieren.

15.4 Bestaande situaties

De gebouwen en constructies van de bestaande kiosken:

- a. Surfside beach;
- b. Eagle Beach (2x);
- c. Arashi;
- d. Cura Cabai (2x);
- e. Aruba watersport;

vallen in ieder geval onder de in artikel 10 opgenomen voorschriften ten aanzien van bestaande situaties.

15.5 Wijzigingsbevoegdheid

1. De Minister kan de bouw- en gebruiksvoorschriften van deze bestemming en de algemene bouw- en gebruiksvoorschriften voor de locaties genoemd onder 15.4 wijzigen ten behoeve van een kwaliteitsverbetering, indien dit:

- a. geen afbreuk doet aan de aanwezige waarden;
- b. noodzakelijk is voor een duurzame bedrijfsvoering.

2. Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is de openbare voorbereidingsprocedure van artikel 20 van de Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling van toepassing.

Artikel 16 Stedelijk woongebied

16.1 Functies

Binnen het gebied met de bestemming 'Stedelijk woongebied' zijn de volgende functies toegestaan:

In het hele gebied:

- a. wonen in woningen en woonappartementen;
- b. sociaal maatschappelijke, educatieve en medische voorzieningen;
- c. zorg- en welzijnsvoorzieningen;
- d. culturele voorzieningen;
- e. het behoud, herstel en de ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische, ecologische en geologische waarden;
- f. aanleg, behoud en herstel van watersystemen;
- g. openbare ruimte waaronder wegen en verblijfsgebied;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en parken;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. verblijfsrecreatie in recreatiewoningen;
- l. verblijfsrecreatie in verblijfsrecreatieve appartementencomplexen tot maximaal 8 eenheden en 16 personen;

Uitsluitend langs hoofdwegen:

- m. detailhandel;
- n. dienstverlening;
- o. kantoren;
- p. restaurants, bars en cafés;
- q. dagrecreatie;
- r. sport, fitness en leisure;
- s. kleinschalige bedrijven;
- t. verblijfsrecreatie in hotels tot maximaal 15 kamers en 30 personen
- u. verblijfsrecreatie in verblijfsrecreatieve appartementencomplexen tot maximaal 15 eenheden en 30 personen.

16.2 Bouwen van gebouwen

16.2.1 Gebouwen langs hoofdwegen

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

- a. de maximale bouwhoogte en bouwlagen bedragen respectievelijk:
 - 1. 12 m – 3 bouwlagen;
 - 2. incidenteel 23,5 m – 6 bouwlagen, indien het bouwplan met een grotere bouwhoogte dan onder 1 bedoeld stedenbouwkundig aanvaardbaar is en de welstandscommissie een positief advies heeft gegeven;
- b. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 80%;
- c. de maximale bouwhoogten zoals genoemd onder a mogen worden overschreden met een kap van maximaal 2 m.

16.2.2 Gebouwen op overige locaties

Voor het bouwen van een gebouw op andere locaties dan bedoeld in 16.2.1 gelden de volgende voorschriften:

- a. de maximale bouwhoogte en bouwlagen bedragen respectievelijk:
 - 1. 5 m - 2 bouwlagen;

2. incidenteel 19 m – 5 bouwlagen, indien het bouwplan met een grotere bouwhoogte dan onder 1 bedoeld stedenbouwkundig aanvaardbaar is en de welstandscommissie een positief advies heeft gegeven;
- b. 7,5 m – 2 bouwlagen;
 1. incidenteel 19 m – 5 bouwlagen, indien het bouwplan met een grotere bouwhoogte dan onder 1 bedoeld stedenbouwkundig aanvaardbaar is en de welstandscommissie een positief advies heeft gegeven;
- c. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 80%.
- d. de maximale bouwhoogten zoals genoemd onder a mogen worden overschreden met een kap van maximaal 2 m.

16.2.3 *Aanvullende bouwvoorschriften voor functies genoemd onder 16.1 l tot en met u*

Voor het bouwen van een gebouw geheel of gedeeltelijk ten dienste van een functie zoals genoemd onder 16.1 l tot en met u gelden - met het oog op een evenwichtige economische en maatschappelijke ontwikkeling en op een veilige, gezonde en duurzame woon- en leefomgeving - de volgende aanvullende voorschriften:

1. Algemeen

- a. uit onderzoek blijkt dat er maatschappelijke behoefte is aan de voorgenomen functie;
- b. de voorgenomen functie is onderscheidend ten opzichte van bestaande soortgelijke functies binnen een afstand van 500 m;
- c. door initiatiefnemer is aangetoond dat de voorgenomen functie niet in het centrum van Oranjestad of San Nicolas kan worden gerealiseerd;
- d. de voorgenomen functie levert geen hinder op voor de woningen in de directe omgeving;
- e. de voorgenomen functie leidt niet tot verkeersgevaarlijke situaties en tot een belemmering van de doorstroming op de weg;
- f. de beoogde locatie mag niet direct worden ontsloten op de Watty Vos Boulevard.

2. Verblijfsrecreatie

- a. een hotel moet een onderscheidend concept op hoog niveau bieden en een toegevoegde waarde hebben voor het toeristisch product van Aruba;
- b. een verblijfsrecreatief appartementencomplex dient een hoogwaardige uitstraling te hebben en door de ligging een toegevoegde waarde te hebben voor het toeristisch product van Aruba.

16.2.4 *Procesregel bouwen gebouwen ten dienste van andere functie dan wonen*

Een bouwvergunning voor een gebouw ten dienste van een andere functie dan wonen wordt, indien de bouwvergunning kan worden verleend, niet eerder verleend, dan nadat het bouwplan voorafgaande aan de officiële aanvraag om een bouwvergunning, tezamen met de bijbehorende onderbouwingen of onderzoeken gedurende twee weken bij de DIP voor een ieder ter inzage heeft gelegen en de mogelijkheid is geboden gedurende deze termijn een schriftelijke zienswijze in te dienen. De terinzagelegging wordt gepubliceerd op de website www.dip.aw.

Artikel 17 Woongebied met waarden

17.1 Functies

Binnen het gebied met de bestemming 'Woongebied met waarden' zijn de volgende functies toegestaan:

In het hele gebied:

- a. wonen in woningen en woonappartementen;
- b. sociaal-maatschappelijke, educatieve en medische voorzieningen;
- c. zorg- en welzijnsvoorzieningen;
- d. culturele voorzieningen;
- e. het behoud, herstel en de ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische, ecologische en geologische waarden;
- f. aanleg, behoud en herstel van watersystemen;
- g. openbare ruimte waaronder wegen en verblijfsgebied;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en parken;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. agrarische activiteiten;
- l. verblijfsrecreatie in recreatiewoningen;
- m. verblijfsrecreatie in verblijfsrecreatieve appartementencomplexen tot maximaal 8 eenheden en 16 personen;

Uitsluitend langs hoofdwegen:

- n. detailhandel;
- o. dienstverlening;
- p. kantoren;
- q. restaurants, bars en cafés;
- r. dagrecreatie;
- s. sport, fitness en leisure;
- t. kleinschalige bedrijven;
- u. verblijfsrecreatie in hotels tot maximaal 15 kamers en 30 personen;
- v. verblijfsrecreatie in verblijfsrecreatieve appartementencomplexen tot maximaal 15 eenheden en 30 personen.

Ter plaatse van de aanduiding 'Hooiberg e.o.' zijn de gronden uitsluitend aangewezen voor de functies zoals genoemd onder e, f en i voor dagrecreatie met een lage impact op de omgeving.

17.2 Bouwen van gebouwen

17.2.1 Gebouwen langs hoofdwegen

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

- a. de maximale bouwhoogte en bouwlagen bedragen respectievelijk:
 1. 12 m – 3 bouwlagen;
 2. incidenteel 16 m - 4 bouwlagen, indien het bouwplan met een grotere bouwhoogte dan onder 1 bedoeld stedenbouwkundig aanvaardbaar is en de welstandscommissie een positief advies heeft gegeven;
 3. incidenteel 22,5 m – 6 bouwlagen, indien het bouwplan is gelegen langs de Watty Vos Boulevard indien het bouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is en de welstandscommissie een positief advies heeft gegeven;

- b. de maximale bouwhoogten zoals genoemd onder a mogen worden overschreden met een kap van maximaal 2 m;
- c. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 60%.

17.2.2 *Gebouwen in overgangsgebied*

Voor het bouwen van een gebouw in een op de plankaart aangeduid overgangsgebied gelden de volgende voorschriften:

- a. een gebouw mag worden gerealiseerd indien geen afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige waarden en indien uitdrukking gegeven wordt aan de bufferfunctie van het overgangsgebied;
- b. de maximale bouwhoogte en bouwlagen bedragen respectievelijk:
 - 1. 12 m – 3 bouwlagen,
 - 2. incidenteel 16 m - 4 bouwlagen, indien het bouwplan met een grotere bouwhoogte dan onder 1 bedoeld stedenbouwkundig aanvaardbaar is en de welstandscommissie een positief advies heeft gegeven;
 - 3. incidenteel 22,5 m – 6 bouwlagen, indien het bouwplan is gelegen langs de Watty Vos Boulevard, centrum Noord, centrum Santa Cruz en Masterplan Burubundu indien het bouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is en de welstandscommissie een positief advies heeft gegeven;
- c. de maximale bouwhoogten zoals genoemd onder a mogen worden overschreden met een kap van maximaal 2 m;
- d. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 60%.

17.2.3 *Gebouwen in de grenszone*

Voor het bouwen van een gebouw binnen de aanduiding 'grenszone' gelden de volgende voorschriften:

- a. de maximale bouwhoogte en bouwlagen bedragen respectievelijk:
 - 1. 4 m – 1 bouwlaag;
- b. de maximale bouwhoogte zoals genoemd onder a mag worden overschreden met een kap van maximaal 2 m;
- c. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 60%.

17.2.4 *Gebouwen in het gebied Malmok*

Voor het bouwen van een gebouw binnen het gebied 'Malmok' gelden de volgende voorschriften:

- a. de maximale bouwhoogte en bouwlagen bedragen respectievelijk:
 - 1. 8 m – 2 bouwlagen;
- b. de maximale bouwhoogte zoals genoemd onder a mag worden overschreden met een kap van maximaal 2 m;
- c. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 60%.

17.2.5 *Gebouwen in het gebied Colony*

Voor het bouwen van een gebouw binnen het gebied 'Colony' gelden de volgende voorschriften:

- a. de maximale bouwhoogte en bouwlagen bedragen respectievelijk:
 - 1. 4 m – 1 bouwlaag;
- b. de maximale bouwhoogte zoals genoemd onder a mag worden overschreden met een kap van maximaal 2 m;
- c. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 60%.

17.2.6 *Gebouwen in het gebied 'Hooiberg e.o.'*

In het gebied Hooiberg e.o., zoals aangeduid op de plankaart, mag ter bescherming van aanwezige waarden niet gebouwd worden.

17.2.7 *Gebouwen in het gebied 'Landschappelijke inpassing'*

In het gebied Landschappelijke inpassing, zoals aangeduid op de plankaart, mag vanwege de landschappelijke inpassing van de Green Corridor niet gebouwd worden.

17.2.8 *Gebouwen op overige locaties*

Voor het bouwen van een gebouw op overige locaties gelden de volgende voorschriften:

- a. de maximale bouwhoogte en bouwlagen bedragen respectievelijk:
 1. 12 m – 3 bouwlagen;
 2. incidenteel 16 m - 4 bouwlagen, indien het bouwplan met een grotere bouwhoogte dan onder 1 bedoeld stedenbouwkundig aanvaardbaar is en de welstandscommissie een positief advies heeft gegeven;
 3. incidenteel 22,5 m – 6 bouwlagen, indien het bouwplan is gelegen in commerciële zones, centrum Noord, centrum Santa Cruz en Masterplan Burubundu indien het bouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is en de welstandscommissie een positief advies heeft gegeven;
- b. de maximale bouwhoogten zoals genoemd onder a mogen worden overschreden met een kap van maximaal 2 m;
- c. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 60%.

17.2.9 *Aanvullende bouwvoorschriften voor functies genoemd onder 17.1 m tot en met v*

Voor het bouwen van een gebouw geheel of gedeeltelijk ten dienste van een functie zoals genoemd onder 17.1 l tot en met v gelden - met het oog op een evenwichtige economische en maatschappelijke ontwikkeling en op een veilige, gezonde en duurzame woon- en leefomgeving - de volgende aanvullende voorschriften:

1. Algemeen

- a. uit onderzoek blijkt dat er maatschappelijke behoefte is aan de voorgenomen functie;
- b. de voorgenomen functie is onderscheidend ten opzichte van bestaande soortgelijke functies binnen een afstand van 500 m;
- c. door initiatiefnemer is aangetoond dat de voorgenomen functie niet in het centrum van Oranjestad of San Nicolas kan worden gerealiseerd;
- d. de voorgenomen functie levert geen hinder op voor de woningen in de directe omgeving;
- e. de voorgenomen functie leidt niet tot verkeersgevaarlijke situaties en tot een belemmering van de doorstroming op de weg;
- f. de beoogde locatie mag niet direct worden ontsloten op de Watty Vos Boulevard, de Green corridor en de Sasakiweg.

2. Verblijfsrecreatie

- a. een hotel moet een onderscheidend concept op hoog niveau bieden en een toegevoegde waarde hebben voor het toeristisch product van Aruba;
- b. een verblijfsrecreatief appartementencomplex dient een hoogwaardige uitstraling te hebben en door de ligging een toegevoegde waarde te hebben voor het toeristisch product van Aruba.

17.2.8 *Procesregel bouwen gebouwen ten behoeve van andere functie dan wonen*

Een bouwvergunning voor een gebouw ten dienste van een andere functie dan wonen wordt, indien de bouwvergunning kan worden verleend, niet eerder verleend, dan nadat het bouwplan voorafgaande aan de officiële aanvraag om een bouwvergunning, tezamen met de bijbehorende onderbouwingen of onderzoeken gedurende twee weken bij de DIP voor een ieder ter inzage heeft gelegen en de mogelijkheid is geboden gedurende deze termijn een schriftelijke zienswijze in te dienen. De terinzagelegging wordt gepubliceerd op de website www.dip.aw.

Artikel 18 Landelijk gebied

18.1 Functies

Binnen het gebied met de bestemming 'Landelijk gebied' zijn de volgende functies toegestaan :

- a. het behoud, herstel en de ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische, ecologische en geologische waarden;
- b. wonen in woningen en woonappartementen;
- c. land- en tuinbouwactiviteiten;
- d. een dragrace- c.q. motorcrosscircuit, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'geluidssport';
- e. een schietbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'schietbaan';
- f. dagrecreatie met lage impact;
- g. aanleg, behoud en herstel van watersystemen;
- h. openbare ruimte waaronder wegen en verblijfsgebied;
- i. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en parken;
- j. nutsvoorzieningen.

18.2 Bouwen van gebouwen

18.2.1 Bouwen van woningen

Voor het bouwen van woningen en woonappartementencomplexen gelden de volgende voorschriften:

- a. de maximale bouwhoogte en bouwlagen bedragen respectievelijk:
 1. 4 m - 1 bouwlaag;
 2. incidenteel 7,5 m - 2 bouwlagen, indien het bouwplan met een grotere bouwhoogte dan onder 1 bedoeld landschappelijk inpasbaar, niet grenzend is aan de bestemming Natuurgebied of Natuur en landschap en de welstandscommissie een positief advies heeft gegeven;
- b. de maximale bouwhoogten zoals genoemd onder a mogen worden overschreden met een kap van maximaal 2 m;
- c. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 35%;
- d. het aantal woningen en woonappartementen per ha voor de gehele bestemming mag niet meer dan 3 bedragen;
- e. het aantal woningen en woonappartementen mag maximaal 6 woningen per perceel per hectare bedragen;
- f. een woning en woonappartementen moet aansluiten op bestaande infra- en bebouwingsstructuur;
- g. de situering van de woning en woonappartementen moet aansluiten op de karakteristiek van het landelijk gebied.

18.2.2 Bouwen van agrarische gebouwen

Voor het bouwen van agrarische gebouwen gelden de volgende voorschriften:

- a. de maximale bouwhoogte en bouwlagen bedragen respectievelijk:
 1. 4 m - 1 bouwlaag;
- b. de maximale bouwhoogten zoals genoemd onder a mogen worden overschreden met een kap van maximaal 2 m;
- c. de gebouwen moeten passen binnen de karakteristiek van het landelijk gebied;
- d. de gebouwen moeten zoveel mogelijk aansluiten op de bestaande infrastructuur;
- e. de gebouwen mogen alleen worden gebouwd indien er geen hinder ontstaat voor nabij gelegen woningen;
- f. de maximale oppervlakte bedraagt 50 m².

18.3 Strijdig gebruik

Onder een strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het besproeien en bespuiten van agrarische gronden met middelen welke negatieve gevolgen kunnen hebben voor de aangrenzende woon- en natuurgebieden.

18.4 Wijzigingsbevoegdheden

- a. De Minister is bevoegd de toegestane maximale oppervlakte van agrarische gebouwen te vergroten indien dit noodzakelijk is ten behoeve van een financieel gezonde exploitatie van de agrarische activiteiten en het agrarisch gebouw op een passende wijze in het landschap wordt ingepast.
- b. De Minister is bevoegd de bestemming en de voorschriften te wijzigen ten behoeve van bedrijfsmatige (pluim)veeteelt. De wijziging kan worden verleend indien:
 1. de beoogde locatie zich bevindt in de agrarische gebieden Savaneta of Butucu;
 2. de benodigde bedrijfsbebouwing landschappelijk inpasbaar is;
 3. voldoende afstand ten opzichte van woningen wordt aangehouden.
- c. De Minister is bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van verblijfsrecreatie. De wijziging kan worden verleend indien het een hoogwaardig project betreft en een bijdrage levert aan zowel de waarden van het landelijk gebied als het toeristisch product van Aruba;
- d. Op de voorbereiding van een wijzigingsbesluit is de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 20 van de Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling van toepassing.

Artikel 19 Centrum Oranjestad

19.1 Functies

Binnen het gebied met de bestemming 'Centrum Oranjestad' zijn de volgende functies toegestaan:

- a. wonen in woningen en woonappartementen;
- b. sociaal-maatschappelijke, educatieve en medische voorzieningen;
- c. zorg- en welzijnsvoorzieningen;
- d. culturele voorzieningen;
- e. overheidsfuncties;
- f. detailhandel;
- g. dienstverlening;
- h. kantoren;
- i. restaurants, bars en cafés;
- j. dagrecreatie;
- k. sport, fitness en leisure;
- l. centrumondersteunende bedrijven;
- m. verblijfsrecreatie in hotels tot maximaal 40 kamers en 80 personen;
- n. verblijfsrecreatie in verblijfsrecreatieve appartementencomplexen tot maximaal 40 eenheden en 80 personen;
- o. verblijfsrecreatie in recreatiewoningen;
- p. het behoud, herstel en de ontwikkeling van cultuurhistorische waarden;
- q. aanleg, behoud en herstel van watersystemen;
- r. openbare ruimte waaronder wegen en verblijfsgebied ;
- s. parkeervoorzieningen;
- t. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en parken;
- u. nutsvoorzieningen.

19.2 Bouwen van gebouwen

19.2.1 Gebouwen in cultuurhistorisch waardevol gebied

Voor het bouwen van een gebouw in cultuurhistorisch waardevol gebied, zoals aangegeven op de plankaart, gelden de volgende voorschriften:

- a. de maximale bouwhoogte en bouwlagen bedragen respectievelijk:
 1. 4,5 m – 1 bouwlaag;
 2. incidenteel 12 m – 3 bouwlagen, indien het bouwplan met een grotere bouwhoogte dan onder 1 bedoeld stedenbouwkundig aanvaardbaar is en de welstandscommissie een positief advies heeft gegeven;
- b. de maximale bouwhoogten zoals genoemd onder a mogen worden overschreden met een kap van maximaal 2 m;
- c. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 90%;
- d. het bestaande en historische patroon van straten, open ruimtes en bebouwingsvlakken dient gehandhaafd te blijven;
- e. de richting van de voorgevels ten opzichte van de bestaande weg en de bestaande voor- en zijgevelrooilijnen dient gehandhaafd te blijven;
- f. de bestaande bouwhoogteverschillen met aangrenzende gebouwen moeten bij benadering worden gehandhaafd;
- g. de bestaande gevelbreedte moet bij benadering gehandhaafd blijven;
- h. voor gevels die zichtbaar zijn vanaf een openbare ruimte geldt als uitgangspunt dat bestaande horizontale en verticale gevelgeleding dienen te worden gehandhaafd;
- i. de bebouwing dient overwegend van steen te zijn en gestukt;
- j. bestaande dakvormen dienen in principe te worden gehandhaafd.

19.2.2 *Gebouwen op overige locaties*

Voor het bouwen van een gebouw op andere locaties dan bedoeld in 19.2.1 gelden de volgende voorschriften:

- a. de maximale bouwhoogte en bouwlagen bedragen respectievelijk:
 1. 16 m –4 bouwlagen;
 2. incidenteel 27 m –7 bouwlagen, indien het bouwplan met een grotere bouwhoogte dan onder 1 bedoeld stedenbouwkundig aanvaardbaar is en de welstandscommissie een positief advies heeft gegeven;
- b. de maximale bouwhoogten zoals genoemd onder a mogen worden overschreden met een kap van maximaal 2 m;
- c. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 100 %.

19.2.3 *Aanvullende bouwvoorschriften voor de functies 19.1 lid f tot en met n*

Voor het bouwen van een gebouw geheel of gedeeltelijk ten dienste van de functies 19.1 lid f tot en met n gelden de volgende aanvullende voorschriften:

1. Verblijfsrecreatie

- a. een hotel moet een onderscheidend concept op hoog niveau bieden en een toegevoegde waarde hebben voor het toeristisch product van Aruba;
- b. een verblijfsrecreatief appartementencomplex dient een hoogwaardige uitstraling te hebben en door de ligging een toegevoegde waarde te hebben voor het toeristisch product van Aruba.

2. Horeca

Horeca is alleen toegestaan in de vorm van dag- en/of avondhoreca.

3. Combinatie met wonen

Voor zover een gebouw ten dienste van één van de functies zoals bedoeld in 19.1 lid f tot en met l wordt gebouwd, moet dit worden gecombineerd met de functie wonen.

19.3 **Vrijstellingen bouwen**

1. De Minister kan vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in artikel 19.2.3 onder 2 en nachthoreca toestaan;
- b. het bepaalde in artikel 19.2.3 onder 3 en toestaan dat geen woningen worden gebouwd.

2. De vrijstelling kan alleen verleend worden indien de activiteiten geen afbreuk doen aan de woon- en leefkwaliteit, de economische aantrekkingskracht en de toeristische functie van het centrum.

Artikel 20 Havenfront Oranjestad

20.1 Functies

Binnen het gebied met de bestemming 'Havenfront Oranjestad' zijn de volgende functies toegestaan:

- a. wonen in woonappartementen;
- b. sociaal maatschappelijke, educatieve en medische voorzieningen;
- c. zorg- en welzijnsvoorzieningen;
- d. culturele voorzieningen;
- e. detailhandel;
- f. dienstverlening;
- g. kantoren;
- h. conferentie centrum;
- i. restaurants, cafés en bars;
- j. dagrecreatie;
- k. sport, fitness en leisure;
- l. kleinschalige bedrijven;
- m. verblijfsrecreatie in hotels en in verblijfsrecreatieve appartementen
- n. jachthavens;
- o. havenfaciliteiten;
- p. aanleg, behoud en herstel van watersystemen;
- q. openbare ruimte waaronder wegen en verblijfsgebied
- r. parkeervoorzieningen;
- s. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en parken;
- t. nutsvoorzieningen.

20.2 Voorschriften verkavelingsplan gebied Port City

1. Een verkavelingsplan voor het gebied aangeduid als Port City of een deel daarvan moet in overeenstemming zijn met de volgende voorschriften:
 - a. de maximale bouwhoogte en bouwlagen bedragen respectievelijk maximaal 23,5 m en 6 bouwlagen;
 - b. op incidentele locaties is voor iconische gebouwen een maximale bouwhoogte en bouwlagen van respectievelijk maximaal 31 m en 8 bouwlagen toegestaan;
 - c. de maximale bouwhoogten zoals genoemd onder a en b mogen worden overschreden met een kap van maximaal 2 m of ondergeschikte bouwdelen zoals bijvoorbeeld liftkokers, trappenhuis en voorzieningen voor dakterrassen;
 - d. langs de zee wordt een openbaar gebied in de vorm van een park gerealiseerd;
 - e. door het gebied wordt een doorlopende weg (kustweg) voor langzaam rijdend verkeer gerealiseerd welke een scheiding vormt tussen het bebouwde gebied en het openbare gebied langs de zee;
 - f. publieke gebouwen en parkeervoorzieningen mogen incidenteel wel in het openbare gebied langs de zee worden gebouwd;
 - g. er dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, waarbij gestreefd wordt naar geclusterde voorzieningen;
 - h. de verkeersafwikkeling vindt op een verkeersveilige wijze plaats.
2. De goedkeuring van een verkavelingsplan vindt plaats conform de in artikel 33 en 34 van de Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling vermelde openbare voorbereidingsprocedure.

20.3 Bouwen van gebouwen buiten het gebied Port City

Voor het bouwen van een gebouw buiten het gebied Port City gelden de volgende voorschriften:

- a. de maximale bouwhoogte en bouwlagen bedragen respectievelijk:

1. 23,5 m – 6 bouwlagen;
 2. incidenteel 31 m – 8 bouwlagen, indien het bouwplan met een grotere bouwhoogte dan onder 1 bedoeld stedenbouwkundig aanvaardbaar is en de welstandscommissie een positief advies heeft gegeven;
- b. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 100 %;
- c. de maximale bouwhoogten zoals genoemd onder a mogen worden overschreden met een kap van maximaal 2 m.

20.3.1 Aanvullende bouwvoorschriften gebouwen buiten het gebied Port City

Voor het bouwen van een gebouw gelden - met het oog op een evenwichtige economische en maatschappelijke ontwikkeling en op een veilige en gezonde leefomgeving - de volgende aanvullende voorschriften:

1. Algemeen

- a. de voorgenomen functie mag niet leiden tot verkeersgevaarlijke situaties;
- b. de voorgenomen functie mag niet leiden tot een belemmering van de doorstroming op de weg;
- c. door een aanvrager van een commerciële functie moet worden aangetoond dat er markt is voor de voorgenomen functie, deze onderscheidend is ten opzichte van bestaande soortgelijke commerciële functies in het centrum en deze niet in het centrum kan worden gerealiseerd.

2. Verblijfsrecreatie

Nieuwe verblijfsrecreatieve eenheden zijn niet toegestaan.

Artikel 21 Centrum San Nicolas

21.1 Functies

Binnen het gebied met de bestemming 'Centrum San Nicolas' zijn de volgende functies toegestaan:

- a. wonen in woningen en woonappartementen;
- b. sociaal-maatschappelijke, educatieve en medische voorzieningen;
- c. zorg- en welzijnsvoorzieningen;
- d. culturele voorzieningen;
- e. detailhandel;
- f. dienstverlening;
- g. kantoren;
- h. restaurants, bars en cafés;
- i. dagrecreatie;
- j. sport, fitness en leisure;
- k. centrumondersteunende bedrijven;
- l. verblijfsrecreatie in hotels tot maximaal 40 kamers en 80 personen;
- m. verblijfsrecreatie in verblijfsrecreatieve appartementencomplexen tot maximaal 40 eenheden en 80 personen;
- n. verblijfsrecreatie in recreatiewoningen;
- o. het behoud, herstel en de ontwikkeling van aanwezige cultuurhistorische waarden;
- p. aanleg, behoud en herstel van watersystemen;
- q. openbaar gebied waaronder wegen en verblijfsgebied;
- r. parkeervoorzieningen;
- s. groenvoorzieningen en parken;
- t. nutsvoorzieningen.

21.2 Bouwen van gebouwen

21.2.1 *Gebouwen the Village*

Voor het bouwen van gebouwen in het gebied the Village, zoals op de plankaart is aangegeven, gelden de volgende voorschriften:

- a. de maximale bouwhoogte en bouwlagen bedragen respectievelijk:
 1. 4,5 m – 1 bouwlaag;
 2. incidenteel 12 m – 3 bouwlagen, indien het bouwplan met een grotere bouwhoogte dan onder 1 bedoeld stedenbouwkundig aanvaardbaar is en de welstandscommissie een positief advies heeft gegeven;
- b. de maximale bouwhoogten zoals genoemd onder a mogen worden overschreden met een kap van maximaal 2 m;
- c. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 90%.

21.2.2 *Gebouwen op overige locaties*

Voor het bouwen van een gebouw op overige locaties gelden de volgende voorschriften:

- a. de maximale bouwhoogte en bouwlagen bedragen respectievelijk:
 1. 12 m – 3 bouwlaag;
 2. incidenteel 23,5 m – 6 bouwlagen, indien het bouwplan met een grotere bouwhoogte dan onder 1 bedoeld stedenbouwkundig aanvaardbaar is en de welstandscommissie een positief advies heeft gegeven;
- b. de maximale bouwhoogten zoals genoemd onder a mogen worden overschreden met een kap van maximaal 2 m;
- c. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 90%;

- d. het bestaande en historische patroon van straten, open ruimtes en bebouwingsvlakken dient gehandhaafd te blijven;
- e. de richting van de voorgevels ten opzichte van de bestaande weg en de bestaande voor- en zijgevelrooilijnen dient gehandhaafd te blijven;
- f. de bestaande bouwhoogteverschillen met aangrenzende gebouwen moeten bij benadering worden gehandhaafd;
- g. de bestaande gevelbreedte moet bij benadering gehandhaafd blijven;
- h. voor gevels die zichtbaar zijn vanaf een openbare ruimte geldt als uitgangspunt dat bestaande horizontale en verticale gevelgeleding dienen te worden gehandhaafd;
- i. de vormgeving van het gebouw moet uitdrukking geven aan het karakter van San Nicolaas als creatieve en multiculturele stad.

21.2.3 Aanvullende bouwvoorschriften voor verblijfsrecreatie en horeca

Voor het bouwen van een gebouw geheel of gedeeltelijk ten dienste van verblijfsrecreatie of horeca gelden de volgende aanvullende voorschriften:

- a. Verblijfsrecreatie
 - 1. een hotel moet een onderscheidend concept op hoog niveau bieden en een toegevoegde waarde hebben voor het toeristisch product van Aruba;
 - 2. een verblijfsrecreatief appartementencomplex dient een hoogwaardige uitstraling te hebben en door de ligging een toegevoegde waarde te hebben voor het toeristisch product van Aruba.

- b. Horeca

Prostitutie en nachthoreca zijn uitsluitend toegestaan in het uitgaansgebied, zoals aangegeven op de plankaart.

21.3 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van een gebouw voor prostitutie anders dan ter plaatse van de aanduiding 'uitgaansgebied'.

Artikel 22 Toeristisch gebied Westkust

22.1 Functies

Binnen het gebied met de bestemming 'Toeristisch gebied Westkust' zijn de volgende functies toegestaan:

- a. verblijfsrecreatie in hotels, verblijfsrecreatieve appartementencomplexen en recreatiewoningen;
- b. dagrecreatie;
- c. in gebied noordpunt: tevens wonen in woningen en woonappartementen;
- d. restaurants, bars, cafés en discotheken;
- e. detailhandel;
- f. dienstverlening;
- g. kantoren;
- h. medische- en zorgvoorzieningen;
- i. sport, fitness en leisure;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan', uitsluitend een golfbaan;
- k. het behoud, herstel en de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden;
- l. aanleg, behoud en herstel van watersystemen;
- m. openbare ruimte waaronder wegen en verblijfsgebied;
- n. parkeervoorzieningen;
- o. groenvoorzieningen en parken;
- p. nutsvoorzieningen.

22.2 Bouwen van gebouwen

22.2.1 Gebouwen gebied High Rise

Voor het bouwen van een gebouw in het gebied High Rise, zoals aangegeven op de plankaart, gelden de volgende voorschriften:

- a. de maximale bouwhoogte en bouwlagen bedragen respectievelijk:
 1. 27 m – 7 bouwlagen;
 2. incidenteel 42 m – 12 bouwlagen, indien het bouwplan met een grotere bouwhoogte dan onder 1 bedoeld stedenbouwkundig aanvaardbaar is en de welstandscommissie een positief advies heeft gegeven;
- b. de maximale bouwhoogten zoals genoemd onder a mogen worden overschreden met een kap van maximaal 2 m;
- c. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 80%.

22.2.2 Gebouwen commerciële zone westkust

Voor het bouwen van een gebouw in het gebied commerciële zone westkust, zoals aangegeven op de plankaart, gelden de volgende voorschriften:

- a. de maximale bouwhoogte en bouwlagen bedragen respectievelijk 19,5 m – 5 bouwlagen;
- b. de maximale bouwhoogten zoals genoemd onder a mogen worden overschreden met een kap van maximaal 2 m;
- c. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 80%.

22.2.3 Gebouwen gebied Low Rise

Voor het bouwen van een gebouw in het gebied commerciële zone westkust, zoals aangegeven op de plankaart, gelden de volgende voorschriften:

- a. de maximale bouwhoogte en bouwlagen bedragen respectievelijk 19,5 m – 5 bouwlagen;
- b. de maximale bouwhoogten zoals genoemd onder a mogen worden overschreden met een kap van maximaal 2 m;
- c. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 80%.

22.2.4 *Gebouwen gebied Noordpunt*

- a. de maximale bouwhoogte en bouwlagen bedragen respectievelijk:
 1. 8,5 m – 2 bouwlagen;
 2. incidenteel 12 m –3 bouwlagen, indien het bouwplan met een grotere bouwhoogte dan onder 1 bedoeld stedenbouwkundig aanvaardbaar is en de welstandscommissie een positief advies heeft gegeven;
- b. de maximale bouwhoogten zoals genoemd onder a mogen worden overschreden met een kap van maximaal 2 m;
- c. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 80%.

22.2.5 *Aanvullende bouwvoorschriften*

Voor het bouwen van een gebouw gelden de volgende aanvullende voorschriften:

- a. het bouwen van nieuwe verblijfsrecreatieve eenheden is niet toegestaan;
- b. het bouwen van een gebouw ten behoeve van detailhandel is niet toegestaan;
- c. het bouwen van een gebouw ten behoeve van restaurant, bar, café of discotheek is niet toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'medische zone' mogen uitsluitend zorggerelateerde gebouwen worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'kantoorzone' mogen uitsluitend kantoren worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan' zijn geen gebouwen toegestaan.

22.3 **Gebruiken**

Het is toegestaan om binnen de bestaande shoppingmalls functies uit te wisselen, met uitzondering van een wisseling in een gebruik naar levensmiddelenzaak.

22.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

1. De Minister kan de voorschriften van deze bestemming wijzigen voor:

- a. het bouwen van nieuwe verblijfsrecreatieve eenheden, indien dit noodzakelijk is met het oog op een kwalitatieve verbetering of een innovatie van de dienstverlening of het toeristisch product en het totaal aantal eenheden binnen deze bestemming niet toeneemt. Deze bevoegdheid wordt toegepast in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid al opgenomen in artikel 7.7;
- b. het bouwen van een nieuw gebouw ten behoeve van detailhandel, indien dit onderscheidend is ten opzichte van bestaande detailhandel en aangetoond is dat er geen ruimte is in bestaande gebouwen;
- c. het bouwen van een nieuw gebouw ten behoeve van restaurant, bar, café, nachtclub of discotheek, indien dit onderscheidend is ten opzichte van bestaande concepten en aangetoond is dat er geen ruimte is in bestaande panden.

2. Op de voorbereiding van een wijzigingsbesluit is de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 20 van de Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling van toepassing.

Artikel 23 Toeristisch gebied Oostkust

23.1 Functies

Binnen het gebied met de bestemming 'Toeristisch gebied Oostkust' zijn de volgende functies toegestaan:

in het gebied Sero Colorado

- a. verblijfsrecreatie in één hotel tot maximaal 900 kamers en 1.800 personen, waarvan maximaal 600 kamers en 1200 personen in het all-inclusive segment;
- b. verblijfsrecreatie in hotels, niet zijnde all-inclusive hotels, per hotel tot maximaal 100 kamers en 200 personen;

in het gebied Baby Beach

- c. verblijfsrecreatie in maximaal 2 hotels, per hotel tot maximaal 40 kamers en 80 personen.

voor beide gebieden

- d. het behoud, herstel en de ontwikkeling van aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische, ecologische en geologische waarden;
- e. aanleg, behoud en herstel van watersystemen;
- f. dagrecreatie;
- g. openbaar gebied waaronder wegen en verblijfsgebied;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en parken;
- j. nutsvoorzieningen.

23.2 Bouwen van gebouwen

23.2.1 Gebouwen locatie Sero Colorado

Voor het bouwen van gebouwen op de locatie Sero Colorado, zoals aangegeven op de plankaart, gelden de volgende voorschriften:

- a. de maximale bouwhoogte en bouwlagen bedragen respectievelijk:
 1. 12 m – 3 bouwlagen;
 2. incidenteel 16 m – 4 bouwlagen, indien het bouwplan met een grotere bouwhoogte dan onder 1 bedoeld stedenbouwkundig aanvaardbaar is en de welstandscommissie een positief advies heeft gegeven;
- b. de maximale bouwhoogten zoals genoemd onder a mogen worden overschreden met een kap van maximaal 2 m;
- c. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 80 %.

23.2.2 Gebouwen omgeving Baby Beach

- a. de maximale bouwhoogte en bouwlagen bedragen respectievelijk:
 1. 8,5 m – 2 bouwlagen;
- b. de maximale bouwhoogten zoals genoemd onder a mogen worden overschreden met een kap van maximaal 2 m;
- c. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 80 %.

23.2.3 Aanvullende bouwvoorschriften voor hotels

Een hotel moet een onderscheidend concept op hoog niveau bieden en een toegevoegde waarde hebben voor het toeristisch product van Aruba.

23.3 Strijdig gebruik

Onder een strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het zelfstandig, dat wil zeggen los van het all-inclusivehotel en een hotel, verrichten van detailhandelsactiviteiten of het aanbieden van drinken en etenswaren;
- b. het in gebruik geven, verhuren en verkopen van op watersport gerichte middelen.

Artikel 24 Luchthaven

24.1 Functies

Binnen het gebied met de bestemming 'Luchthaven' zijn de volgende functies toegestaan:

- a. luchthavenactiviteiten;
- b. luchthaven gerelateerde bedrijven;
- c. luchthaven ondersteunende functies, zoals detailhandel, dienstverlening, restaurants, cafés, bars, kantoren en autoverhuurbedrijven;
- d. verblijfsrecreatie in maximaal 1 hotel van maximaal 116 kamers en 232 personen;
- e. aanleg, behoud en herstel van watersystemen;
- f. energie opwekking;
- g. openbaar gebied waaronder wegen en verblijfsgebied;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen.

24.2 Bouwen van gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voorschriften:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 16 m;
- b. de bouwhoogte van de verkeerstoren mag maximaal 25 m bedragen.

24.3 Bestaande situaties

De in artikel 10 opgenomen voorschriften voor bestaande situaties gelden in ieder geval voor de bestaande jachthaven en de daarbij behorende voorzieningen.

Artikel 25 Bedrijventerrein Barcadera

25.1 Functies

Binnen het gebied met de bestemming 'Bedrijventerrein Barcadera' zijn de volgende functies toegestaan:

- a. bedrijven;
- b. havengerelateerde bedrijven;
- c. kantoren;
- d. inpandige agrarische activiteiten;
- e. energie opwekking;
- f. afvalopslag en - verwerking;
- g. penitentiare inrichting;
- h. sport, fitness en leisure;
- i. dagrecreatieve voorzieningen;
- j. aanleg, behoud en herstel van watersystemen;
- k. openbaar gebied, waaronder wegen en verblijfsgebied;
- l. parkeervoorzieningen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. nutsvoorzieningen.

25.2 Bouwen van gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voorschriften:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'haven' zijn uitsluitend gebouwen ten dienste van havengerelateerde bedrijven toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'Parkietenbos' zijn geen gebouwen ten dienste van de in lid 25.1 onder a tot en met d genoemde functies toegestaan;
- c. de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 27 m en 7 bouwlagen, met uitzondering van de locatie met de aanduiding 'Parkietenbos' waar de maximale bouwhoogte niet meer dan 12 m en 3 bouwlagen mag bedragen;
- d. installaties mogen hoger zijn dan de bouwhoogte genoemd onder c, indien een grotere bouwhoogte nodig is vanuit bedrijfseconomisch oogpunt en de welstandscommissie een positief advies heeft gegeven;
- e. een gebouw mag alleen worden gebouwd indien is aangetoond dat de bouw en het gebruik van het gebouw geen negatieve invloed heeft op de functie van het Overig Kustwater;
- f. In het gebied Landschappelijke inpassing, zoals aangeduid op de plankaart, mag vanwege de landschappelijke inpassing van de Green Corridor niet gebouwd worden.

Artikel 26 Bedrijventerrein San Nicolas

26.1 Functies

Binnen het gebied met de bestemming 'Bedrijventerrein San Nicolas' zijn de volgende functies toegestaan:

- a. bedrijven gericht op het verwerken, opslaan en distribueren van fossiele brandstoffen;
- b. havengerelateerde bedrijven;
- c. bedrijven;
- d. inpandige agrarische activiteiten;
- e. kantoren;
- f. energie opwekking;
- g. algenteelt;
- h. sport, fitness en leisure;
- i. voorzieningen ten behoeve van een ferry;
- j. dagrecreatie;
- k. aanleg, behoud en herstel van watersystemen;
- l. openbaar gebied waaronder wegen en verblijfsgebied;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. groenvoorzieningen;
- o. nutsvoorzieningen.

26.2 Bouwen van gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voorschriften:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'haven' zijn uitsluitend gebouwen ten dienste van havengerelateerde bedrijven toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'waterfront' zijn uitsluitend gebouwen ten dienste van de ferry en dagrecreatieve voorzieningen toegestaan;
- c. een gebouw mag alleen worden gebouwd indien is aangetoond dat de bouw en het gebruik van het gebouw geen negatieve invloed heeft op het Marine Park;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 22 m;
- e. installaties mogen hoger zijn dan de bouwhoogte genoemd onder d, indien het bouwplan met een grotere bouwhoogte nodig is vanuit bedrijfseconomisch oogpunt en de welstandscommissie een positief advies heeft gegeven.

26.3 Wijzigingsbevoegdheid

- a. De Minister is bevoegd de toegestane functies en bouwvoorschriften van deze bestemming te wijzigen indien dit in het kader van de inrichting van het gebied of de directe omgeving gewenst is.
- b. Op de voorbereiding van een wijzigingsbesluit is de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 20 van de Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling van toepassing.

Artikel 27 Transformatiegebied

27.1 Functies

Binnen het gebied met de bestemming 'Transformatiegebied' zijn de volgende functies toegestaan:

- a. wonen in woonappartementencomplexen;
- b. sociaal maatschappelijke, educatieve en medische voorzieningen;
- c. zorg- en welzijnsvoorzieningen;
- d. culturele voorzieningen;
- e. detailhandel;
- f. dienstverlening;
- g. kantoren;
- h. restaurants, bars en cafés;
- i. dagrecreatie;
- j. sport, fitness en leisure;
- k. kleinschalige bedrijven;
- l. aanleg, behoud en herstel van watersystemen;
- m. openbaar gebied, waaronder wegen en verblijfsgebied;
- n. parkeervoorzieningen;
- o. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en parken;
- p. nutsvoorzieningen.

27.2 Bouwen van gebouwen

Voor het bouwen van een gebouw gelden de volgende voorschriften:

- a. de maximale bouwhoogte en bouwlagen bedragen respectievelijk:
 - 1. 23,5 m – 6 bouwlagen;
 - 2. incidenteel 31 m – 8 bouwlagen, indien het bouwplan met een grotere bouwhoogte dan onder 1 bedoeld stedenbouwkundig aanvaardbaar is en de welstandscommissie een positief advies heeft gegeven;
- b. de maximale bouwhoogten zoals genoemd onder a mogen worden overschreden met een kap van maximaal 2 m;
- c. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 100 %;
- d. een functie zoals bedoeld in 27.1 lid b tot en met k is alleen toegestaan op de begane grond;
- e. een gebouw voor een functie zoals bedoeld in 27.1 lid b tot en met k moet gecombineerd worden met minimaal 3 bouwlagen voor wonen
- f. een gebouw moet bestaan uit minimaal 4 bouwlagen.

Artikel 28 Marine Park

28.1 Functies

Binnen het gebied met de bestemming 'Marine Park' zijn de volgende functies toegestaan:

- a. het behoud, herstel en de ontwikkeling en het beheer van aanwezige natuurlijke, ecologische waarden;
- b. onderzoek en educatie ten dienste van de in lid a genoemde waarden;
- c. dagrecreatief medegebruik met een lage impact op de omgeving in door de beheerder aangewezen gebieden. Tot dit medegebruik behoort in ieder geval zwemmen, snorkelen, duiken, boardsurfen, windsurfen, kitesurfen, kanoën, varen en recreatief vissen.

28.2 Bouwen

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

28.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het recreatief en commercieel varen met jet-ski's, speedboten en vergelijkbare gemotoriseerde recreatieve vaartuigen of watersportactiviteiten en commerciële visserij, tenzij door de beheerder anders is aangegeven.

Artikel 29 Overig Kustwater

29.1 Functies

Binnen het gebied met de bestemming 'Overig Kustwater' zijn de volgende functies toegestaan:

- a. het behoud, herstel en de ontwikkeling en beheer van aanwezige natuurlijke, ecologische waarden;
- b. dagrecreatief medegebruik in door de beheerder aangewezen gebieden. Tot dit medegebruik behoort in ieder geval zwemmen, snorkelen, duiken, boardsurfen, windsurfen, kitesurfen, kanoën, varen in boten, jetski's en speedboten en recreatief vissen;
- c. medegebruik met een economisch belang ter plaatse van de aanduiding 'tevens economisch belang'. Hiertoe behoren scheepsvaart, havenactiviteiten, jachthavens en commerciële visserij;
- d. medegebruik met een toeristisch belang ter plaatse van de aanduiding 'tevens toeristisch belang';
- e. duurzame energie;
- f. waterstaatkundige voorzieningen.

29.2 Bouwen van gebouwen

- a. Het is niet toegestaan gebouwen te bouwen, met uitzondering op de locaties aangeduid als 'Waterbungalows', mits er ten behoeve van de waterbungalows voorzieningen zijn getroffen voor de afvoer van afvalwater ter voorkoming van verontreiniging van het water en de waterbodem.
- b. Ter plaatse van deze aanduiding zijn waterbungalows toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste .. m² en een bouwhoogte van maximaal 4 m. De maximale bouwhoogten mag worden overschreden met een kap van maximaal 2 m.
- c. Binnen de aanduiding zijn in totaal 33 waterbungalows toegestaan, verdeeld over 3 projecten van respectievelijk 15, 10 en 8 bungalows.

29.3 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het ankeren binnen een door de beheerder aangewezen gebied.

29.4 Bestaande situaties

De in artikel 10 opgenomen voorschriften voor bestaande situaties gelden in ieder geval voor de bestaande jachthavens en de daarbij behorende voorzieningen.

Hoofdstuk 4 Verklarende voorschriften

Artikel 30 Begrippen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

30.1 Het plan

Het ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften van het Land Aruba;

30.2 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;

30.3 Agrarische bebouwing

Een gebouw ter ondersteuning van een agrarische functie, bijvoorbeeld een stal of een gebouw ten behoeve van opslag van materieel, voer of mest;

30.4 Verblijfsrecreatief appartementencomplex

Complex van twee of meer verblijfsrecreatieve appartementen in aaneengebouwde of gestapelde vorm, waarbij de individuele appartementen geen eigen kadastrale registratie hebben;

30.5 Avondhoreca

Horecabedrijven met geen of beperkte invloed op de woon- en leefomgeving, waaronder: restaurants, bedrijven die zich in hoofdzaak richten op het ter plaatse nuttigen van ter plaatse bereide etenswaren en voor gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische dranken, cafés, waarvan de sluitingstijd op uiterlijk 24:00 uur ligt;

30.6 Bebouwing

Één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

30.7 Bebouwingspercentage

Een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen;

30.8 Bedrijf

Een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren, inzamelen, verwerken, verhuren, opslaan en/of distribueren van goederen. Er vindt geen verkoop aan particulieren plaats.

30.9 Beheerder

Een natuurlijke - of rechtspersoon die op basis van een overeenkomst met het land Aruba verantwoordelijk is voor het beheer van domeingronden of - wateren.

30.10 Bestaande bouwwerken

De legale bouwwerken die bestaan ten tijde van de terinzagelegging van het concept ROPV en bouwwerken die nog kunnen worden gebouwd op basis van een verleende vergunning of een vergunning die nog moet worden verleend op basis van een verleden erfpachtsakte .

30.11 Bestaand gebruik

Legaal gebruik dat bestaat ten tijde van de terinzagelegging van het concept ROPV en gebruik dat voortvloeit uit een verleden erfpachtsakte. Onder bestaand gebruik wordt niet verstaan gebruik overeenkomstig verkavelingsplannen van voor de inwerkingtreding van de Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling;

30.12 Bestemmingsgrens

De grens van het bestemmingsvlak;

30.13 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

30.14 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;

30.15 Bouwlaag

Een verdieping van zodanige afmetingen en vorm dat de daardoor ontstane ruimte geschikt is voor de functies en daarmee gelijke gebruiksmogelijkheden geeft als de daaronder gelegen bouwlagen. Een kelder, dat wil zeggen een onder het maaiveld gelegen ruimte, wordt niet als bouwlaag gerekend;

30.16 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond dat onderdeel kan uitmaken van een groter perceel waarop krachtens het ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften een hoofdgebouw met bijbehorende bebouwing mag worden opgericht;

30.17 Bouwwerk

Elk bouwsel van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

30.18 Centrumondersteunende bedrijven

Bedrijven van een omvang en aard die passend zijn in het centrum van Oranjestad of San Nicolas en een bijdrage leveren aan de gewenste kwaliteit en levendigheid van het centrum;

30.19 Constructie

Bouwwerk dat geen gebouw is;

30.20 Cultuurhistorisch waardevolle objecten

Objecten welke vanuit cultuurhistorisch of archeologisch oogpunt waardevol zijn;

30.21 Daghoreca

Horecabedrijven met geen of beperkte invloed op de woon- en leefomgeving, waaronder: restaurants, bedrijven die zich in hoofdzaak richten op het ter plaatse nuttigen van ter plaatse bereide etenswaren en voor gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholische dranken, cafés, waarvan de sluitingstijd op uiterlijk 19:00 uur ligt;

30.22 Dagrecreatie

Een vorm van recreatie die niet langer duurt dan een dag. Er is dus geen sprake van overnachting;

30.23 Erfgrens

Een grens van een kavel;

30.24 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

30.25 Geluidsgevoelige gebouwen

Woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleegtehuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven;

30.26 Hoofdgebouw

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

30.27 Huishouden

Eén of meer personen die in vast verband samenleven.

30.28 Kap

Het geheel van dragende bouwelementen van een dak. Boven de toegestane maximale bouwhoogte mag een kap niet worden gebruikt voor verblijf en is een kap geen bouwlaag. Beneden deze bouwhoogte kan een kap worden gerealiseerd in de vorm van een bouwlaag en mag de kap voor verblijf worden gebruikt.

30.29 Kleinschalige bedrijven

Bedrijven die vanwege de aard en uitvoering van de activiteiten en ruimtebeslag inpasbaar zijn in woongebieden en geen afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat.

30.30 Landschappelijk inpasbaar

Het landschappelijk passen van een bouwwerk binnen een gebied. Hierbij wordt gekeken naar de bestaande landschapsstructuur (die wordt bepaald door (een combinatie van) aspecten als de openheid, het reliëf, de beplantingsstructuur en de aanwezigheid van waardevolle landschappelijke objecten.

30.31 Megastore

Een winkel groter dan 2.500 m² met een aanbod in diverse productgroepen;

30.32 Minister

De in de Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling aangewezen Minister;

30.33 Monument

Zaken welke vóór ten minste vijftig jaar vervaardigd zijn, en die van algemeen belang worden geacht wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap, de geschiedenis van het land of hun volkskundige waarde;

30.34 Nachthoreca

Horecabedrijven die zich in hoofdzaak richten op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en/of gelegenheid bieden voor dansen en waarvan de sluitingstijd na 24:00 u ligt. Hierin wordt de volgende verdeling gemaakt: het betreft cafés en bars, partycentra, nachtclubs en dancings;

30.35 Nieuw

Gebouw of gebruik dat op het moment van de vaststelling van dit ROPV nog niet aanwezig was, met uitzondering van een gebouw of gebruik dat op basis van een optie voor erfpacht die ten tijde van de vaststelling gold of een verleende vergunning of ander rechtsgeldig besluit kan worden gerealiseerd;

30.36 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;

30.37 Ondergeschikte detailhandel

Detailhandel ondersteunend aan de diensten of producten die worden geleverd.

30.38 Onderscheidend concept op hoog niveau

Concept dat zich onderscheidt ten opzichte van andere concepten door prijs, doelgroep, dienstverlening, voorzieningen, ligging gebouw en, uitstraling gebouw. Bij toeristische ontwikkelingen gelden met name de criteria gepersonaliseerd, eigennuttig en authentiek, intiem, luxueus / hoog serviceniveau. Daarnaast wordt een relatie gelegd met de bijdrage van het hotel of het verblijfsrecreatief appartementencomplex aan het RevPAR (Revenue per available room) van het land Aruba en de bijdrage aan het GDP.

30.39 Peil

Voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang tot het perceel direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de laagste langs het perceel gelegen openbare weg bij een geaccidenteerd terrein: de gemiddelde hoogte van het oorspronkelijk afgewerkte maaiveld; indien op of in het water wordt gebouwd het gemiddelde waterpeil ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

30.40 Perceel

Een stuk grond met een ruimtelijke of juridische samenhang;

30.41 Pier

Een in zee vooruitstekende op pijlers rustende constructie;

30.42 Recreatiewoning/recreatief appartement

Een woning/een appartement die/dat gedurende een periode van minimaal 9 maanden per jaar wordt gebruikt voor verblijfsrecreatie;

30.43 Stakeholders

Door de Minister aangewezen bedrijven, instanties en verenigingen die op basis van hun werkterrein of kennis zijn aangewezen om de Minister te adviseren. Tot de stakeholders behoren in ieder geval: Aruba Port Authority (APA), Aruba Tourism Association (ATA), Fundacion Parke Nacional Aruba (FPNA), Water- en Energiebedrijf Aruba (WEB), Serlimar;

30.44 Stedenbouwkundig inpasbaar

Het stedenbouwkundig passen van een bouwwerk binnen een gebied. Hierbij wordt gekeken naar de bestaande stedenbouwkundige structuur (die wordt bepaald door (een combinatie van) aspecten als de grootte van de percelen, de bebouwingsdichtheid, de hoogte en omvang van de bestaande bebouwing en de profielen van de wegen). Verder wordt gekeken naar mogelijke overlast van een ontwikkeling op de omgeving. Daarbij gelden criteria als parkeeroverlast, privacyverlies, windhinder, aantasting woongenot en verlies van zoninval.

30.45 Steiger

Een boven het water hangende, drijvende of op pijlers aangebrachte constructie;

30.46 Strekdam

Een gesloten constructie of lichaam in het water of in een waterloop, bedoeld om water te keren of te beheersen of om een andere functie op uit te oefenen;

30.47 Verblijfsrecreatie

Verblijfsrecreatie is een vorm van recreatie waarbij een persoon voor een bepaalde tijd, maar ten minste een nacht, in een gebouw verblijft.

30.48 Verkavelingsplan

Een plan als bedoeld in artikel 33 van de Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling.

30.49 Vrijstelling

De vrijstelling zoals bedoeld in artikel 26 van de Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling.

30.50 Welstandscommissie

Commissie als bedoeld in de Bouw- en woningverordening die adviseert over het uiterlijk aanzien van gebouwen en constructies.

30.51 Woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of van personen in een ander verband die voor het werk of stage op Aruba (tijdelijk) verblijven.

30.52 Woonappartementencomplex

Complex van twee of meer woningen in aaneengebouwde of gestapelde vorm, waarbij de individuele woningen geen eigen kadastrale registratie hebben.

30.53 Woonverbonden bedrijf en beroep

Bedrijvigheden en (wijkondersteunende) beroepen die aan huis uitgeoefend kunnen worden zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit van de leefomgeving of hinder te veroorzaken voor omwonenden.

30.54 Wijzigingsplan

een plan als bedoeld in artikel 19 van de Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling.

30.55 Zorggerelateerde gebouwen

Gebouwen met een functie gericht op het verlenen van zorg. Voorbeelden zijn huisartsenpraktijken, klinieken of zorgcentra.

30.56 Stiltegebied

Een gebied waar de geluiden van flora en fauna overheersen.

Artikel 31 Wijze van meten

31.1 Meetvoorschriften

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a. de inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- b. 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. Bij het bouwen boven water wordt gemeten vanaf de gemiddelde hoogwaterlijn;
- c. 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;
- d. de afstand tot de perceelgrens: de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de perceelgrens;
- e. de hoogte van een windmolen: vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windmolen.

31.2 Niet mee te meten onderdelen gebouwen

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, entreeportalen, veranda's, afdaken en zonnepanelen, 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.

31.3 Meetverschil ondergrond

Bij toepassing van het bepaalde in het ROPV ten aanzien van het bouwen 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 bestemmings- of aanduidingsgrens.

31.4 Bepaling aantal verblijfsrecreatieve appartementen

Indien een bouwaanvraag betrekking heeft op meerdere verblijfsrecreatieve appartementencomplexen op één bouwperceel bedraagt het aantal te bouwen eenheden het totaal van de eenheden van de individuele appartementencomplexen.

31.5 Bepaling aantal hotelkamers

Indien een bouwaanvraag betrekking heeft op meerdere hotels op één bouwperceel bedraagt het aantal te bouwen kamers het totaal van de kamers van de individuele hotels.

31.6 Bepaling 'langs hoofdweg'

De bouwpercelen in de eerste lijn langs een hoofdweg.

Hoofdstuk 5 Slotvoorschriften

Artikel 32 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel: Voorschriften van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan met Voorschriften van het land Aruba.

Bijlagen Voorschriften

Bijlage 1 Luchtvaart

Bijlage 2 Kaart Ecologische Hoofdstructuur