



Minister van Ruimtelijke
Ontwikkeling, Infrastructuur
en Milieu

OVERHEID VAN **ARUBA**

Nota Zienswijzen ROP 2019

Inhoud

1. Inleiding	1
2. Algemeen	3
2.1. Werkingsgebied	3
2.2. ROP is beleid	3
2.3. Voorbereidingsbesluit	3
2.4. ROPV	4
2.5. Planschade	4
3. Gebiedsbeleid	7
3.1. Werkingsgebied	7
3.2. Natuurgebied - Natuur en landschap	7
3.3. Woongebied met waarden - overgangsggebied	8
3.4. Landelijk gebied	8
3.5. Ecologische hoofdstructuur	8
3.6. Marine Park	8
3.7. Build with Nature	9
3.8. Toeristisch beleid/Hotel Sero Colorado	9
3.9. Afgravingenbeleid	11
4. Beantwoording zienswijzen	13
4.1. Albertico Simplicio Ridderstap	13
4.2. Alexandre J.M. Solangier	14
4.3. Andre M. Arends	16
4.4. Annemarie Melchers namens Tri-bike Aruba	17
4.5. Stichting algemeen pensioenfonds Aruba (Apfa) - 1	18
4.6. Stichting algemeen pensioenfonds Aruba (Apfa) - 2	18
4.7. Aruba Birdlife Conservation (ABC)	19
4.8. Aruba Ports Authority (APA)	22
4.9. Aruba Tourism Authority (A.T.A.)	24
4.10. Asociacion di Ingeniero y Arquitectonan Arubano (ADIAA)	27
4.11. ATCO Concrete Products NV	29
4.12. Benedico Thomas De Cuba	30
4.13. Berend J. Prenger	31
4.14. Bernadeta Justina Boekhoudt namens ervan Van Basilo Maduro	33
4.15. Best International Group	34
4.16. Better Homes NV	35
4.17. Billy Schmidt	36
4.18. Boyce Law namens Leblon Contractors & Development NV (inclusief de aanvullende zienswijze)	37
4.19. Bruce C. Ponson en Eric E. Mansur	38
4.20. Bisinjanan uni di Palm Beach	40
4.21. Catrinus Timmer	41
4.22. Clifford R.O. Richardson	42
4.23. Comishon Pro Cunukeronan Arubiano	43
4.24. Commissie Bescherming inheemse Flora en Fauna	44
4.25. D. Semeleer	46
4.26. D.W. Ormel	47
4.27. David Kock Legal	48
4.28. De Cuba Wever namens Dos Playa Investments and Real Estate NV.	49
4.29. De Cuba Wever namens erven Luciano M. Wever	51
4.30. De Cuba Wever namens Erven Sara Emilia Arends Sequera	52
4.31. De Cuba Wever namens Erven Maria Elizabeth Arends	54

4.32. De Cuba Wever namens RBM Estates	56
4.33. De Cuba Wever namens Visar Holding en KEAS Boutique Resorts N.V.	58
4.34. De Cuba Wever namens Visar Holding	59
4.35. Stichting Fundacion 1403	61
4.36. E.C. Schippers	62
4.37. Eddie Paris	63
4.38. Brown advocaten namens Elmsford N.V.	64
4.39. Ennith Sivo namens Marcelo Maduro	65
4.40. Erik Jan van Droogenbroek	66
4.41. Esther M.H. Emerencia-Kelkboom	67
4.42. Evelino Fingal	68
4.43. Fabian J. Flanegin namens Fatamorgana Stoneworks NV	69
4.44. Farina van Veen namens Fundashon Preserva Malmok	70
4.45. Francesco Porco Galina	72
4.46. Frank Joaquin Dijkhoff	73
4.47. Fundacion Accion Ambiental (FAA)	74
4.48. Fundacion Arubano pa Naturaleza y Parke	75
4.49. G.W. Rep	76
4.50. Grupo Scout Casibari Jan Lobbrecht	77
4.51. Haidel Ramon Haile namens Stichting Entierro na Quota	78
4.52. Hein L.M. Gooskens	80
4.53. Helen Lejuez namens SPP Caribbean Beton Industrie VBA	81
4.54. Hendrikus J.M. Beijen namens Bonam NV	82
4.55. Hubert A. Jansen	83
4.56. Hubert Hendrik Otterspeer en Mavis Rosita Warner	84
4.57. Hyacintho Geerman	85
4.58. J.P.P.L. van den Eerenbeemt	86
4.59. Johannes en Dominico Eduwardo	87
4.60. Jose Brito Perez Viana	88
4.61. Juan Wernet	89
4.62. Kamer van Koophandel	90
4.63. Lidia M. Koolman namens de erfgenamen Koolman	96
4.64. Lourdes Bernadetta Tromp namens erven Figaroa	97
4.65. Lucia Crispina Kock	99
4.66. M.J. Mahawat Khan namens Wind Hill Properties VBA	100
4.67. Margarita Paaymans	101
4.68. Maria Francisca Geerman-Croes	102
4.69. Maureen Laaf Ras	103
4.70. Merlin G. Willems Croes	104
4.71. MetaCorp	105
4.72. Milton Ponson namens Stichting International Teleport Aruba en Resilient Worlds International (Rainbow Warriors Core Foundation)	106
4.73. Fundacion Parke Nacional Aruba	108
4.74. Norman Thijssen	113
4.75. Oomen de Cuba namens PGM Condobuilders NV	114
4.76. Oriana Wouters	115
4.77. Osyth Henriquez	117
4.78. P.J. Boset namens Cala Romana NV	118
4.79. Paul Gunn namens Brandfort Investment Ltd	119
4.80. Peter Auwerda	120
4.81. Prisca M. Sapuana en Daniel C. Quant	121
4.82. Richard G. Eman	122
4.83. Richie Koch namens Kawish Missier -1	123
4.84. Richie Koch namens Kawish Missier -2	125
4.85. Rosa Kock Maduro	127
4.86. Rowena Yasmina Williams	128
4.87. San Nicolas Business Association (SNBA)	131
4.88. Sjiem Fat & Co namens Vista Resort Holding NV en Vista Village Resort BV	132

4.89. Sociedad di Ingeniero di Aruba (SIA)	133
4.90. Stichting Fundacion Conserva Area Cristal	134
4.91. Stichting Rancho	136
4.92. Stichting Serenity Natuur en Milieu Creatie	137
4.93. Summertime development NV	138
4.94. Theo Oord	139
4.95. Tony van Veen	140
4.96. Tortugaruba	141
4.97. Tundruk namens Floret Investments NV	143
4.98. Tundruk namens Navarra properties	144
4.99. Tundruk namens Wolfgang Thiede und Partner NV	145
4.100. Urvin Arthur Robert	147
4.101. Van Eps Kunneman van Doorne namens Island Estates Realty	148
4.102. Van Eps Kunneman van Doorne namens Windpark Urirama NV	149
4.103. Vanesa J. Arends Croes	150
4.104. WEB Aruba NV	151
4.105. Windpark Vader Piet NV	152
4.106. Wouter Werkema	153
4.107. R.J. Swaneveld & Development VBA	154
4.108. Venancio Gonzalez	155
4.109. Thomas Paesch	157
4.110. Oomen de Cuba namens Raygar Properties	159
4.111. Mariano en Karel Maduro	160
4.112. De Cuba Wever namens erfgenaam van wijlen Jacobo Bautista Arends	161
4.113. Zienswijze M.A. Werleman	163
4.114. Maricella N.A. Guicherit Soto	164
4.115. Teresita Croes Tromp	165
4.116. Zienswijze erven Frans Bernardus Ras	166
4.117. Verzoek Guido Terzano	167
4.118. Verzoek Francis de Windt	168
4.119. Verzoek Garick Hasham	169
4.120. Verzoek Etley Lasten	170
4.121. Verzoek Thomas Navidad Tromp	171
4.122. Verzoek A.M. Adonis-Bommel	172
4.123. Aruba legal namens Maher Dornaika	173
5. Ambtshalve wijzigingen	175



1. Inleiding

Het concept ROP 2019 heeft vanaf 15 januari tot en met 15 februari 2019 ter inzage gelegen bij de Directie Infrastructuur en Planning (DIP). Het concept kon bovendien in de leeszaal van alle MFA's en alle filialen van Biblioteca Nacional Aruba worden ingezien. Daarnaast is het concept ROP 2019 gepubliceerd via de website www.aruba-ro.nl. Eenieder kon tot uiterlijk één maand na afloop van deze termijn (tot 15 maart 2019) door tussenkomst van de DIP schriftelijk zienswijzen indienen bij de Minister van ROIM.

Gedurende de bovengenoemde periode zijn 116 zienswijzen binnengekomen. Bovendien zijn 7 verzoeken, die in de aanloop van het ROP ingediend waren, meegenomen. Deze zienswijzen en verzoeken zijn in hoofdstuk 4 van deze nota samengevat en van een antwoord voorzien. Bovendien is per zienswijze aangegeven of deze tot wijzigingen in het concept ROP 2019 leidt. Deze wijzigingen zijn in hoofdstuk 5 beschreven. De wijzigingen worden verwerkt in het ROP 2019. Deze Nota wordt ingevoegd in de bijlage van de toelichting op het ROP 2019. Alvorens op de afzonderlijke zienswijzen wordt ingegaan, worden hierna eerst enkele zaken betreffende het concept ROP 2019 benoemd en beschreven. Deze kunnen worden gezien als een algemene onderbouwing van de beantwoording van de zienswijzen die betrekking hebben op deze onderwerpen.



2. Algemeen

2.1. Werkingsgebied

Het ruimtelijk ontwikkelingsplan (ROP) voor Aruba vindt zijn basis en is geregeld in Hoofdstuk III van de Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling (LRO). Een ROP bevat ingevolge deze Landsverordening de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling en de hoofdzaken van het te voeren ruimtelijk beleid. De LRO maakt daarbij geen onderscheid in een werking naar domeingronden of eigendomsgronden. Een ROP gaat over heel Aruba. Vanuit haar wettelijke taak te komen tot een goede ruimtelijke ordening op Aruba kan de overheid in een ROP beleidsmatig beperkingen stellen aan het gebruik van gronden. De overheid bevat hiertoe een ruime beleidsvrijheid. Het concept ROP 2019 heeft betrekking op het hele eiland en op zowel eigendoms-, erfpachts- en huurgronden. Het ROP is hiermee in overeenstemming met de LRO.

2.2. ROP is beleid

Een ROP bevat het ruimtelijk beleid van en voor het Land Aruba. Tegen de vaststelling van een ROP kan men niet in bezwaar en staat ook geen beroep bij de rechter open. Een ROP kent ingevolge de LRO geen juridisch bindende regels. Het ROP vormt geen rechtstreekse juridische grondslag om aanvragen voor bouwvergunningen af te wijzen. Wel is er een indirecte werking omdat de juridisch bindende regels binnen de ruimtelijke ordening zijn opgenomen in de Bouw- en woningverordening, mitsdien dient het overheidsorgaan de aanvraag voor een bouwvergunning te toetsen aan het ROP. Een directe werking ontstaat door een ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften (ROPV).

Een ROP dient als algemeen kader voor een ROPV. De voorschriften van een ROPV zijn gebaseerd op het beleid van een ROP. Beleid is alleen bindend voor de overheid die het beleid vaststelt. Een overheidsorgaan dient te handelen conform het door haar vastgestelde beleid. Afwijkingen van het beleid zijn mogelijk, mits deze afwijkingen goed worden gemotiveerd of hun basis vinden in nieuw vastgesteld beleid. Het concept ROP 2019 zet in op een goede uitvoering en bevat daartoe in de beleidskeuzes expliciete uitgangspunten, zoals doelmatige en rechtmatige besluiten. De minister geeft op basis hiervan geen domeingronden uit in strijd met het ROP 2019 en ook bij het nemen van andere besluiten of het verrichten van feitelijke handelingen conformeert hij zich aan het vastgestelde ROP 2019.

2.3. Voorbereidingsbesluit

De overheid bereidt een nieuw ruimtelijk ontwikkelingsplan (ROP) en een ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften (ROPV) voor. Een belangrijk uitgangspunt van deze plannen is het waarborgen van de leefbaarheid en de bescherming van de natuur op Aruba. Ter waarborging van deze waarden is op 21 december 2018 een voorbereidingsbesluit vastgesteld. In dit voorbereidingsbesluit is een aanlegvergunning opgenomen. Dat betekent dat voor een aantal activiteiten een aanlegvergunning nu nodig is. Hiermee geeft het voorbereidingsbesluit voorbereidingsbescherming voor de genoemde waarden.

2.4. ROPV

Een ROPV bevat voorschriften met betrekking tot de bestemming, de inrichting, de bebouwing en het gebruik van de in het plan begrepen gronden. Deze voorschriften zijn bindend voor een ieder. Dus voor zowel initiatiefnemers en burgers, als voor de overheid. Overtreding van de voorschriften van een ROPV is strafbaar. Bovendien kan de minister bestuursrechtelijke sancties toepassen bij overtreding van een voorschrift van een ROPV. Een ROPV wordt door de minister na een zorgvuldige procedure vastgesteld. Tegen het besluit van de minister staat beroep bij de rechter open. Aanvragen om een bouwvergunning worden naast de Bouw- en woningverordening getoetst aan het ROPV. Strijd met het ROPV betekent dat de gevraagde bouwvergunning niet kan worden verleend. Een ROPV heeft een ander karakter, doel en werking dan een ROP. Er wordt momenteel gewerkt aan een concept ROPV. Naar verwachting wordt een concept hiervan in de tweede helft van 2019 ter inzage gelegd.

2.5. Planschade

De LRO maakt een helder onderscheid in beleid (ROP) en juridisch bindende voorschriften (ROPV). De LRO koppelt het onderwerp planschade aan de voorschriften, oftewel het ROPV. Artikel 30 LRO bepaalt dat indien, en voor zover blijkt dat, een belanghebbende ten gevolge van de voorschriften uit een ROPV werkelijke schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijze niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, het Land hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming in de schade toekent. Planschade is ingevolge de LRO dus niet aan de orde bij de besluitvorming over en de inwerkingtreding van een ROP. Een ROP kan worden vastgesteld zonder dat er sprake is van planschade. In het kader van een zorgvuldige voorbereiding van het ROPV zal er bij het opstellen van het ROPV een gerichte analyse worden gemaakt van de gevallen waarin er als gevolg van de bestemmingen en voorschriften mogelijk sprake is van daadwerkelijke schade. Bij het leggen van de bestemmingen en het redigeren van de voorschriften zal hiermee rekening worden gehouden. Vooruitlopend hierop kan worden opgemerkt dat een deel van het risico dat een overheid haar ruimtelijk beleid wijzigt waardoor de gebruiksmogelijkheden en de waarde daardoor verminderen binnen het maatschappelijk risico van de eigenaar valt. Van perceelseigenaren mag naar maatschappelijke opvattingen worden verlangd dat zij de nadelige gevolgen van een planologische beleidswijziging zelf dragen en dat zij in elk geval een deel van de last dragen die verbonden is aan het nastreven van zwaarwegende belangen als het behoud van natuurwaarden en het behoud van een goede leefomgeving. Ook het economisch belang bij behoud van de aantrekkingskracht van Aruba als toeristische bestemming kan in dit kader worden genoemd. De last voor het dragen van de nadelige gevolgen speelt temeer indien de overheid over weinig financiële middelen en een beperkte hoeveelheid grond beschikt. Planschade is geen automatisme en is dus afhankelijk van aspecten als hiervoor genoemd en actieve en passieve risico-aanvaarding.

Bij de beantwoording van de zienswijzen is uitgegaan van het in het concept ROP 2019 opgenomen beleid en van de huidige grondposities. Dit betekent dat er niet is gekeken naar een mogelijke koop of naar andere afspraken om wellicht de gebiedsaanduiding of bouwmogelijkheden te wijzigen. Dit past niet in het kader van het formuleren van algemeen geldend ruimtelijk beleid en is afhankelijk van de resultaten van de inventarisatie van Build with Nature. In het kader van het ROPV kan dit op verzoek van een initiatiefnemer wel worden gedaan met het oog op het enerzijds komen tot een (gedeeltelijke) inwilliging van een verzoek om (meer) te kunnen bouwen en anderzijds op het beschermen van de natuurlijke, ecologische en landschappelijke waarden. Hiermee kunnen indien noodzakelijk ook mogelijke planschadeclaims worden voorkomen of verminderd.

Het vorenstaande ziet niet op het mogelijk maken van bouwmogelijkheden op gronden die liggen in de gebieden Natuurgebied en Natuur en landschap, met uitzondering van kleine terreinen die aan de randen van deze gebieden zijn gelegen. Het mag duidelijk zijn dat het toestaan van gebouwen op deze terreinen in het ROPV alleen wordt toegestaan indien de toename van de natuurwaarden als gevolg van een ruil of andere afspraak groter is dan de mogelijke afname door de bouw en de afspraken duidelijk op papier staan en door alle betrokken partijen zijn ondertekend.





3. Gebiedsbeleid

3.1 Werkingsgebied

Het concept-ROP 2019 heeft ten aanzien van de woningbouw als uitgangspunt dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Dat betekent dat de bouw van woningen in eerste instantie in de stedelijk gebieden en het Woongebied met waarden dient plaats te vinden. Een groot deel van de in het kader van de woningbehoefte te bouwen woningen dient hier te worden gebouwd. Inbreiding voorkomt dat er teveel beslag wordt gelegd op de onbebouwde ruimte buiten Oranjestad, San Nicolas en de woonkernen. Het open houden van de gebieden rondom deze plaatsen en kernen is een belangrijk beleidsuitgangspunt om de kwaliteit van Aruba te behouden. Bovendien geeft het bescherming aan ecologische, natuurlijke, landschappelijke en archeologische waarden en geeft het ruimte aan een goede waterhuishouding. Het uitgangspunt van inbreiding voor uitbreiding vindt zijn vertaling in bebouwingsintensiteiten en bebouwingshoogten. Deze zijn in het stedelijk gebied het hoogst en lopen af naar de gebieden met de aanduiding Natuur en Natuur en landschap. Schematisch kan dit als volgt worden weergegeven.



Stedelijk gebied Woongebied met waarden Landelijk gebied Natuur en Natuur en landschap

3.2 Natuurgebied - Natuur en landschap

In het concept ROP 2019 wordt onderscheid gemaakt tussen de gebieden Natuurgebied en Natuur en landschap. Onder Natuurgebied vallen de gebieden met de hoogste natuurlijke waarden. Onder deze gebieden vallen het Parke Nacional Arikok en het Spaans Lagoen. Verder zijn dit onder andere de gebieden die, gevolg gevend aan de motie van de Staten, aangewezen zullen worden als beschermd gebied conform de Natuurbeschermingsverordening.

Het gebied Natuur en landschap omvat de gebieden die in het ROP 2009 als Natuurgebied zijn aangewezen, met uitzondering van de gebieden die onder Natuurgebied vallen. Deze gebieden hebben hoge natuurlijke en landschappelijke waarden. De gebieden Natuur en landschap liggen grotendeels aan de noordkust. Hiermee wordt het beleid voor deze zone, het beschermen van het gebied ten noorden van de conserveringsgrens, gecontinueerd. De conserveringsgrens is de uitkomst van gedetailleerde studies en voorbereidingen, die al gestart waren onder de directie van VROM in de jaren '90 van de vorige eeuw. Het belangrijkste fundament is de nota 'Conservering Noordkust' die door de DIP in februari 2005 is uitgebracht. Deze visie is vertaald in het ROP 2009. De conserveringsgrens is overgenomen in het concept ROP 2019. Onder Natuur en landschap vallen ook delen aan de zuidkant van het eiland, zoals Rooi Lamunchi en delen van de rifeilanden.

3.3 Woongebied met waarden - overgangsg gebied

In het concept ROP 2019 zijn de overgangsg gebieden geïntroduceerd. Dit betreft de groengebieden uit het ROP 2009 die als buffer tussen de woonkernen opgenomen waren. Binnen dit gebied zijn woningbouwontwikkelingen mogelijk, mits rekening gehouden wordt met de waarden van het gebied, waaronder de functie als overgangsg gebied. Dat wil zeggen een open en groene buffer tussen de woonkernen. Voorafgaand aan het indienen van een verzoek moet indiener in contact treden met de DIP om in overleg te bezien welke bebouwingmogelijkheden er zijn. De randvoorwaarden voor de bebouwing worden opgenomen in het ROPV. De aanvraag om een bouwvergunning wordt hieraan getoetst. Voor deze gebieden geldt ook het principe van Build with Nature.

3.4 Landelijk gebied

Het Landelijk gebied kan worden gezien als een buffer tussen de Woongebieden en de gebieden Natuurgebied en Natuur en landschap. Het Landelijk gebied vervult geen functie in de woningbouwopgave. Dit betekent niet dat er geen woningen gebouwd mogen worden. Dit kan in een vorm met lage impact, waarbij optimaal rekening is gehouden met de waarden en kwaliteiten van het gebied.

3.5 Ecologische hoofdstructuur

Een belangrijk uitgangspunt van het concept ROP 2019 is dat de waarden en de kwaliteiten van Aruba centraal staan. Deze bepalen voor een belangrijk deel waar nieuwe ontwikkelingen wel en niet zijn toegestaan. De in het concept ROP 2019 opgenomen ecologische hoofdstructuur speelt daarbij een belangrijke rol. De ecologische hoofdstructuur bestaat uit gebieden met aangetoonde ecologische, natuurlijke, waterhuishoudkundige, archeologische en landschappelijke waarden. De ecologische hoofdstructuur kan worden gezien als de ecologische ruggengraat van het eiland. In deze gebieden staan de waarden en kwaliteiten centraal en zijn geen ontwikkelingen mogelijk. De ecologische hoofdstructuur wordt in het kader van het ROPV nader uitgewerkt.

3.6 Marine Park

De kustwateren vallen in twee gebieden: Marine reservaat en overige onderdelen van het Marine Park. Op basis van de Natuurbeschermingsverordening is in 2018 een Marine park aangewezen. Dit omvat de kustwateren grenzend aan het Parke Nacional Arikok (PNA), ten zuiden van Sero Colorado, bij Mangel Halto - Isla di Oro en om de riffen bij Oranjestad - Punta Brabo. Deze gebieden zijn in het concept ROP 2019 opgenomen als Marine Park.

In het ROPV worden voor alle kustwateren voorschriften opgenomen. Daarin wordt voorzien in verschillende gradaties van bescherming. Buiten de genoemde reservaten, waarvoor de hoogste bescherming geldt, wordt het kustgebied onderverdeeld in de volgende gebieden:

- kustwateren, waar de natuurlijke waarden voorop staan;
- kustwateren, die naast natuurlijke waarden een economisch belang hebben;
- kustwateren, die naast natuurlijke waarden een toeristisch belang hebben.

Op deze manier wordt voor alle kustwateren van Aruba voorzien in een beschermend regime op basis van de LRO.

3.7 Build with Nature

Build with Nature is een belangrijke pijler van het ROP. Dit uitgangspunt geldt voor alle bouw- en aanlegactiviteiten op Aruba. Build with Nature houdt in dat er voorafgaand aan een officiële aanvraag om een bouw- of aanlegactiviteit door de directie DNM een inventarisatie van de betreffende locatie wordt verricht. 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 van de betreffende locatie. Het advies van DNM is een belangrijke basis voor de op te stellen verkavelingsplannen en de af te geven bouw- of aanlegvergunningen.

Met het oog op de toepassing van Build with Nature bij de uitvoering van het ROP en bij het opstellen van het ROPV is ervoor gekozen om op dit moment geen uitgebreide terreininventarisaties te verrichten, anders dan de terreinen die zijn benoemd in de in de Toelichting opgenomen notitie van DNM. Wel is bij het opstellen van het ROP en de beantwoording van de zienswijzen gebruikgemaakt van de bestaande kennis van de DNM over terreinen en gebieden.

Een gerichte inventarisatie naar aanleiding van een concrete activiteit heeft een meerwaarde ten opzichte van een algemene inventarisatie. Daarbij komt dat het ROP als algemeen beleidsdocument geen concrete invulling geeft aan de inrichting van terreinen.

3.8 Toeristisch beleid/Hotel Sero Colorado

Het concept ROP 2019 is gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de toeristische sector en biedt ruimte voor innovatie. Het concept ROP 2019 geeft aan dat terughoudend moet worden omgegaan met nieuwe hotels of condominiums in de verblijfsrecreatieve sfeer. Dit beleid wordt vormgegeven door in gesprek te gaan met bestaande initiatiefnemers over het wel of niet doorgaan van hun voornemen en over het segment en het aantal kamers. Nieuwe hotels en verblijfsaccommodaties zijn alleen toegestaan in Oranjestad en San Nicolas en incidenteel in de kernen. Bovendien dienen deze hotels een onderscheidend concept te hebben op een 5 sterren niveau en dienen deze een aantoonbare bijdrage te leveren aan de sociaaleconomische ontwikkeling en het toeristisch product van het land Aruba. In het toeristisch gebied aan de Westkust zijn geen nieuwe hotels of condominiums met een verblijfsrecreatieve functie toegestaan. Dit sluit aan op het moratorium.

Een uitzondering op het beperkende beleid wordt gemaakt voor hotelontwikkelingen bij Sero Colorado.

Het ruimtelijk ontwikkelingsmodel van het concept ROP 2019 gaat uit van twee stedelijke gebieden: Oranjestad (hoofdstad) en San Nicolas (industriële stad). In vergelijking met andere woongebieden kennen de stedelijke gebieden de grootste bevolkingsomvang, woningbestand, economische activiteiten en de meest geschikte infrastructuur.

San Nicolas heeft de 3 laatste decennia door achteruitgang van de olie-industrie, een significante achteruitgang gekend in infrastructurele voorzieningen en een sterke achteruitgang van woning- en winkelbestanden. Het gevolg: een enorme mobiliteit van de bevolking naar andere plaatsen en woonwijken op het eiland, een toename van werkeloosheid en lagere inkomens die hebben bijgedragen aan een neerwaartse spiraal in de richting van een verlaten stad.

Het beleid van de huidige regering is erop gericht om van San Nicolas weer een volwaardig stedelijk gebied te maken met een groei in bevolkingsomvang, economische activiteiten en een opgeknapt infrastructureel. Er zal een nieuwe stad worden gecreëerd, rekening houdend met de eigenschappen en potentie van San Nicolas zelf, alsook met de goede én slechte ervaringen van Oranjestad en Noord. De regering wil dat bereiken door meerdere groeipolen te ontwikkelen die het gewenste multiplier effect creëert voor San Nicolas.

Om dit te bereiken wordt parallel aan elkaar een korte termijn en middellange termijn strategie geïmplementeerd. Op middellange termijn wordt door middel van een pilotstudie een holistisch plan voor San Nicolas opgezet. Woningen zullen opgeknapt worden en nieuwe verkavelingsplannen worden ontwikkeld en uitgevoerd welke hand in hand gaan met het proces van 'gentrification': een goede economische ontwikkeling en de ontwikkeling van San Nicolas als culturele stad. Het wonen in San Nicolas en de omliggende wijken wordt hierdoor weer aantrekkelijk.

Vooruitlopend op de pilotstudie is het gewenst om op korte termijn ook al te zoeken naar activiteiten die een bijdrage leveren aan het genoemde beleid. De stimulering van de ontwikkeling van San Nicolas dient zo spoedig mogelijk ter hand te worden genomen om verder verval te voorkomen en om recht te doen aan de positie van San Nicolas. Feitelijk en in het perspectief van het concept ROP 2019. Het geplande hotelproject zorgt hiervoor. Het hotel leidt op korte termijn tot het stimuleren van directe, indirecte en 'induced' effecten en zorgt er zo voor dat de economie weer gaat bloeien. Alleen een sustainable hotelproject van de aangegeven omvang is mogelijk om een ontwikkeling te stimuleren conform het vergunningstelsel van all inclusive. Kleinere hotels of andere accommodaties geven in de huidige situatie niet de impact die nodig is voor de gewenste revitalisatie en ontwikkeling van San Nicolas. Een sterke impuls is noodzakelijk en gewenst. Andere activiteiten met dergelijke positieve gevolgen voor San Nicolas doen zich momenteel niet voor. Voor de ontwikkeling van San Nicolas is het belangrijk de komst van het hotel te benutten en om via het ROP beleidsmatig planologische medewerking te verlenen. De stimulering van de ontwikkeling van San Nicolas verdient de hoogste prioriteit.

Met dit nieuwe hotel worden de volgende korte termijn effecten nagestreefd:

- er wordt met de bouw en later met de exploitatie economische activiteit en regionale directe werkgelegenheid gecreëerd;
- er wordt een nieuwe verbindingsweg aangelegd tussen de Colony en de Mainstreet van San Nicolas om de retailbusiness in de Mainstreet nieuw leven in te blazen, terwijl er geen bouw van 'shopping malls' en uitgaanscentra in de Colony wordt toegestaan;
- er wordt een 'streetmanager' benoemd die de entrepreneurs van San Nicolas zal dienen, ondersteunen en begeleiden. Op deze wijze kan dan beter gewerkt worden door middel van de pilotstudie San Nicolas naar conservatie van San Nicolas als 'Cultural and Heritage City';
- er komen geen watersportactiviteiten in de nabijheid van de riffen om ze te beschermen, terwijl toegang voor lokalen bij de stranden wordt gegarandeerd.

In dit kader past het nieuwe ROP perfect voor het sturen van bovengenoemde ruimtelijke ontwikkelingen.

Aanvullend kan worden opgemerkt dat ten opzichte van het ROP 2009 de locatie waar het hotel gebouwd kan worden drastisch is verkleind. Het concept ROP 2019 biedt op dit deel van het land meer ruimte aan de ontwikkeling van natuur en landschap. De directe omgeving van het hotel is als zodanig aangeduid. De bescherming en de ontwikkeling van de natuur en het landschap staan daarbij centraal. Vanuit deze aspecten bezien, is het concept ROP 2019 een verbetering ten opzichte van het ROP 2009.

Rondom het nieuwe hotel zijn de gronden aangewezen voor Natuur en landschap. Op deze gronden zijn geen ontwikkelingen toegestaan. In het kader van de gronduitgifte worden nadere eisen gesteld ten aanzien van de landschappelijke inpassing en de bescherming van aanwezige waarden. Ook het ROPV zal voorschriften bevatten die mogelijke nadelige invloed op de omgeving voorkomen. Zo worden er geen watersportactiviteiten in de nabijheid van de riffen toegestaan. Nadrukkelijk wordt gesteld dat de toegang voor lokalen bij de stranden zal worden gegarandeerd.

3.9 Afgravingenbeleid

Op Aruba vinden op een aantal plaatsen afgravingen plaats ten behoeve van grondstofwinning. Afgravingen hebben een grote impact op het landschap en tasten de waarden aan. Het ROP 2009 ging daarom al uit van beëindiging van de afgravingen. Het beleid van het Land is nu dat alle afgravingen ten behoeve van grondstofwinning voor 1 juli 2021 afgebouwd worden. Per afgraving kan de termijn verschillen, afgravingen in Natuurgebied of Natuur en landschap zijn inmiddels stopgezet. Deze overgangperiode wordt geboden zodat deze sector kan overgaan van afgraven naar importeren. De bedrijven krijgen de gelegenheid om te verhuizen naar een locatie waar de nieuwe activiteiten, anders dan afgraven, geen overlast veroorzaken. Dat is in principe binnen de economische zone, maar in ieder geval buiten de gebieden Natuurgebied en Natuur en landschap. Voor werkzaamheden tijdens de overgangperiode dient het bedrijf rekening te houden met het ROP, de Hinderverordening en het voorbereidingsbesluit. Dat betekent dat zij een aanlegvergunning en een Hinderwetvergunning moeten aanvragen en de activiteiten conform de daartoe verleende vergunningen moeten uitvoeren en beëindigen.

Voor de afrondende afgraafwerkzaamheden en het afwerken van de afgravingen is een aanlegvergunning noodzakelijk. Aan deze aanlegvergunning worden voorwaarden verbonden die gericht zijn op een goede afwerking. De afwerking wordt afgestemd op de gewenste nieuwe functie van het terrein. De kosten voor de afwerking en het herstel van situaties zijn voor rekening van de afgravers. Daar waar door de afgravingen onrechtmatig is gehandeld, doordat bijvoorbeeld zonder toestemming is afgegraven op overheidsgrond, wordt bezien in welke mate via het privaatrecht schade kan worden verhaald.



4. Beantwoording zienswijzen

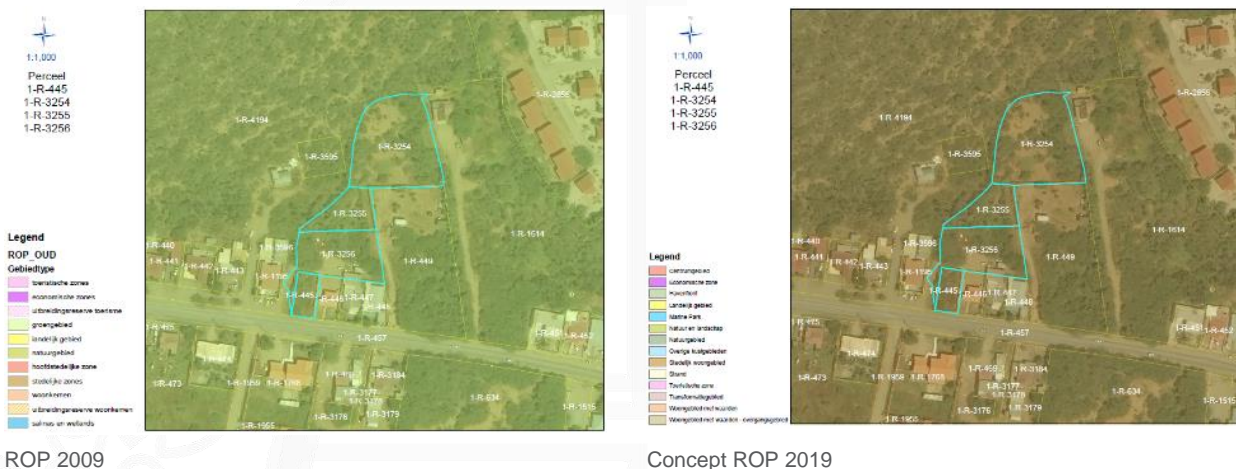
4.1. Albertico Simplicio Ridderstap

Samenvatting

Indiener is eigenaar van diverse percelen te Hooiberg. Een aantal percelen zijn reeds bebouwd. Het perceel I-R-445 is reeds omheind en wacht op verkoop. De percelen I-R-3254 tot en met I-R-3256 vallen onder de groene zone rondom de Hooiberg en kunnen niet meer bestemd worden voor bouw. De indiener wil graag in gesprek treden over compensatie c.q. ruil.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van de percelen in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



Het perceel is in het concept ROP 2019 inderdaad aangewezen als Woongebied met Waarden - overgangsg gebied. Dat betekent dat er in principe verkavelingen mogelijk zijn. Er moet echter wel rekening gehouden worden met de waarden van het gebied, zoals de rooien, de ecologische waarden en de bufferfunctie. Hiernaast speelt ook de waarde van de Hooiberg en omgeving als uniek landschapselement een bijzondere rol waar zorgvuldig mee omgegaan moet worden. Voorafgaand aan het indienen van een verzoek moet indiener in contact treden met de DIP. DIP bepaalt samen met DNM de randvoorwaarden waarbinnen de locatie ontwikkeld kan worden. Deze randvoorwaarden zijn uitgangspunt bij een verkavelingsplan/bouwvergunning.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.2. Alexandre J.M. Solangier

Samenvatting

1. Volgens het ROP heeft het Ministerie de taak de burgers te informeren en te beschermen. In de praktijk houden beslissingen niet altijd rekening met de individuele burger. Het ROPV is het enige middel dat de burger kan gebruiken om zich te verweren tegen nadelige besluiten. De regering heeft beloofd dat zij eind maart 2019 een begin maken met het ROPV en dat dit in 3 maanden afgerond zal zijn. Dit is waarschijnlijk niet haalbaar.
2. In het ROP 2019 worden geen concrete gegevens verstrekt over de werking van het ROP 2009 in de afgelopen 10 jaar. In de voorgestelde plankaart zijn verborgen aanpassingen aangebracht.
3. Het is belangrijk dat met de introductie van een nieuw ROP ook onmiddellijk een nieuw ROPV wordt geïntroduceerd. Voor een succesvol ROPV is de input van de burger van groot belang.
4. Indiener heeft een aantal opmerkingen over de plankaart. Zo zijn er geen zones aangewezen voor landbouw. Ook is onduidelijk of het Marine Park onderdeel is van het ROP 2019; nu zijn alleen de zeegebieden aangewezen die het landelijk reservaat raken. Verder zijn bij het opstellen van beschermde gebieden de stranden niet aangemerkt. Gebieden voor monumenten en landschap zijn niet opgenomen. Als voorbeeld worden belangrijke monumenten zoals Bushiribana en de Goudmijn in de Franse pas genoemd.
5. Aan de hand van een aantal concrete zaken onderstreept de indiener de noodzaak van het hebben van een ROP. Zonder geldig ROP kan de regering een groot aantal rechtszaken tegemoet zien. De indiener adviseert het ROP 2009 voor de komende 6 maanden te verlengen, met de bedoeling het nieuwe ROP samen met het ROPV te introduceren. Daarbij moet onderzoek worden gedaan naar de werking van het ROP 2009 en dienen de zwakke punten gedekt te worden. Bovendien moet een onderzoek worden gedaan naar de financiële gevolgen door de introductie van de ROPV. Waar nodig kan vooruitlopend met partijen worden onderhandeld, zonder dat rechtelijke procedures nodig zijn.

Reactie

1. Direct na het afronden van het concept ROP 2019 is gestart met het opstellen van een ROPV. De voorbereidingen daarvan zijn eind februari 2019 van start gegaan. In de 2^e helft van 2019 is het concept ROPV gereed voor de terinzagelegging.
2. In bijlage 3 van de toelichting van het ROPV 2019 is het verslag opgenomen. Daarin is aangegeven wat de aanleiding was om bepaalde onderdelen van het ROP te wijzigen. Daarin is ook ingegaan op de wijzigingen van de plankaart. Ook andere aanpassingen op de plankaart zijn in de Toelichting verklaard. Er is geen sprake van verborgen aanpassingen.
3. De burger van Aruba wordt op een aantal momenten betrokken bij het opstellen van het ROPV. Zo zullen er hoorzittingen georganiseerd worden, en zal het concept ROPV ter inzage worden gelegd. Dat is voorgescreven in de LRO. De bevolking is overigens ook al betrokken bij het opstellen van het ROP 2019. Naast een groot aantal gesprekken met NGO's, die bepaalde groeperingen vertegenwoordigen, is een tweetal hoorzittingen georganiseerd. Verder is een enquête via Internet gehouden. Op die manier heeft het Ministerie zoveel mogelijk informatie vanuit de bevolking opgehaald.
4. In het ROP zijn geen zones aangewezen voor landbouw. Deze mogelijkheden worden wel op diverse plaatsen geboden: in het landelijk gebied, in de economische zones en in woongebieden. In het ROP zijn actieprogramma's opgenomen. Onder economie is specifiek als actie opgenomen om gebieden voor primaire sector en volkstuinten aan te wijzen. De gebieden die nu aangewezen zijn als Marine Park worden op de plankaart opgenomen. In het ROPV worden voor alle kustwateren voorschriften opgenomen. Daarin wordt voorzien in verschillende gradaties van bescherming, gebaseerd op het principe van blue economy. Verder

zijn de 16+-gebieden, waaronder ook de mangrovegebieden en de rifeilanden behoren, aangewezen als natuurgebied. De stranden zijn in een aparte categorie opgenomen, juist om de afstemming tussen economie en natuur goed te kunnen regelen. Dit wordt verder uitgewerkt in het ROPV. Gebieden voor monumentale en landschappelijke waarden zijn niet opgenomen op de plankaart, maar vormen onderdeel van de kaart ecologische hoofdstructuur. Deze kaart wordt onderdeel van het ROPV. In het ROPV worden ook voorschriften opgenomen voor deze gebieden. Hiermee wordt duidelijk welk gebruik hier toegestaan is.

5. Het Ministerie is zich ervan bewust dat het nodig is om te beschikken over een actueel ROP. In het eerdergenoemde verslag en tijdens de gevoerde gesprekken met NGO's is onderzoek gedaan en gekeken naar de werking van het ROP 2009. Hiermee is rekening gehouden in het ROPV 2019. Het Ministerie vindt het van belang om eerst te beschikken over een actueel ROP, dat immers het beleid bevat. Het ROP is vervolgens de basis voor het ROPV. In het concept ROP 2019 zijn al concept voorschriften opgenomen. Zoals eerder is aangegeven, zijn de werkzaamheden voor het ROPV inmiddels opgestart. Daarbij wordt zeker rekening gehouden met mogelijke financiële gevolgen. Verder is een voorbereidingsbesluit genomen. Het is niet nodig om de werking van het ROP 2009 met zes maanden te verlengen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

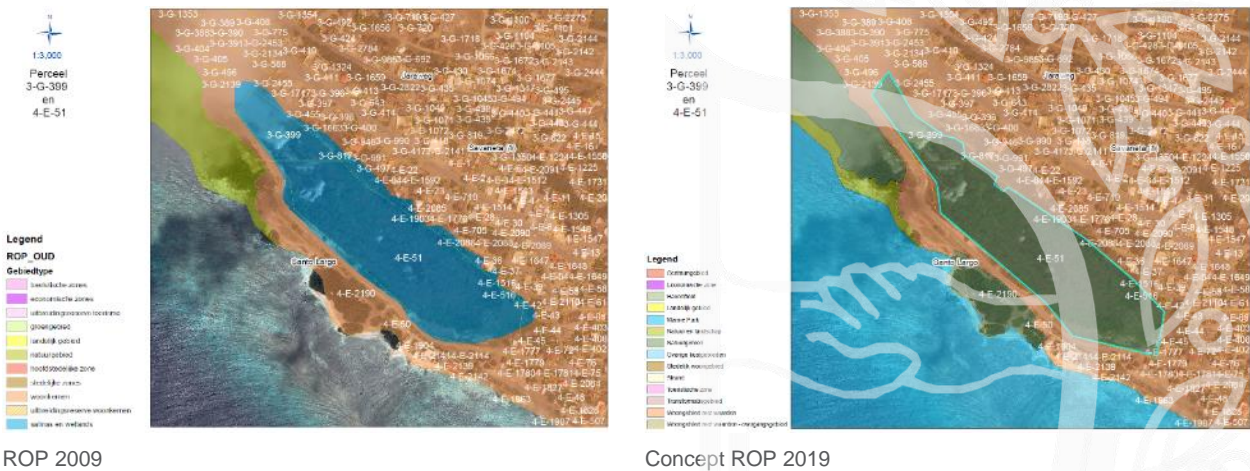
4.3. Andre M. Arends

Samenvatting

Erfgenamen zijn eigenaar van 2 percelen in Savaneta. Deze percelen zijn op basis van het ROP 2009 aangewezen als Natuurgebied. Op basis van het concept ROP 2019 zijn deze aangewezen als Beschermd natuurgebied. De erfgenamen verzoeken om te bevestigen dat zij onbelemmerd gebruik kunnen maken van de percelen. Zij verzoeken een antwoord op deze zienswijze en om een aanpassing van het concept ROP 2019.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



De betreffende percelen zijn in het concept ROP 2019 aangewezen als Natuurgebied. Daarmee wordt aangesloten bij de motie van de Staten om een aantal gebieden aan te wijzen als beschermd gebied conform de Natuurbeschermingsverordening. Het gebruik van deze gebieden is gericht op het beschermen van de aanwezige waarden. Van een onbelemmerd gebruik is dus geen sprake. Alleen die activiteiten zijn toegestaan die geen afbreuk doen aan de waarden en kwaliteiten van het gebied. Het beschermen van deze gebieden, conform de motie van de Staten, is een belangrijk uitgangspunt van het concept ROP 2019. Met het oog hierop en op de aanwezige waarden is het niet gewenst het concept ROP 2019 op dit punt te herzien.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.4. Annemarie Melchers namens Tri-bike Aruba

Samenvatting

Indiener heeft een aantal beleidsuitgangspunten, die in het concept ROP 2019 benoemd zijn, bekeken vanuit het oogpunt van fietsers. Daarin toont zij aan dat fietsen kan bijdragen aan het halen van deze doelstellingen (onder andere op het gebied van sociale samenhang en cohesie, toerisme/economie en duurzaamheid). Zij doet in haar zienswijze een aantal aanbevelingen. Voorbeelden zijn het plaatsen van bomen langs fietspaden voor schaduwwerking, het stimuleren van fietsgebruik door het creëren van doucheruimten voor werknemers, het opstellen van een Arubaanse standaard voor fietspaden, het aanleggen van een afgesloten circuit en het plaatsen van fietsenrekken. Ook benoemt zij een aantal punten die momenteel het fietsgebruik ontmoedigen, zoals het toenevend aantal ATV's die stof opwaaien en kabaal maken en waarvoor het treffen van maatregelen gewenst is.

Reactie

Het Ministerie erkent het belang van fietsgebruik. Onder de beleidskeuze Verkeer en vervoer (1.5) is 'goede voorzieningen voor fietsers en voetgangers en minder validen' daarom als beleidsuitgangspunt benoemd. Fietsen is ook passend in het kader van de duurzaamheid. De gemaakte opmerkingen zijn passend binnen de kaders en het beleid van het concept ROP 2019. In het kader van een ROP worden er geen besluiten genomen ten aanzien van concrete acties om het fietsgebruik verder te ontwikkelen. In een ROP gaat het om het ruimtelijk beleid.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.5. Stichting algemeen pensioenfonds Aruba (Apfa) - 1

Samenvatting

De Apfa is eigendom van 2 eigendomspercelen in Boroncana (2-C-1940 en 2-D-881). Deze gebieden zijn in het concept ROP 2019 aangemerkt als 'Natuur en landschap'. Apfa verzoekt deze gebieden aan te wijzen als 'Woongebied met waarden'. Dat biedt de mogelijkheid om deze percelen te verkavelen.

Reactie

De genoemde terreinen vallen in het ROP 2009 in het Natuurgebied. Het beleid voor deze gebieden is overgenomen in het concept ROP 2019. Dat betekent dat hier geen woningbouw mogelijk is. Uitgangspunt is dat deze gebieden vanwege hun waarden en kwaliteiten worden beschermd en dat nieuwe woningbouw elders gerealiseerd wordt, primair in stedelijk gebied. Daarom wordt niet meegewerkt aan dit verzoek.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.6. Stichting algemeen pensioenfonds Aruba (Apfa) - 2

Samenvatting

De Apfa is eigendom van een eigendomsperceel in Kudawecha (1-L-137). Deze gebieden zijn in het concept ROP 2019 aangemerkt als 'Landelijk gebied'. Apfa verzoekt deze gronden aan te wijzen als 'Woongebied met waarden'. Dat biedt de mogelijkheid om deze percelen te verkavelen.

Reactie

De genoemde terreinen vallen in het ROP 2009 in het Landelijk gebied. Het beleid voor deze gebieden is overgenomen in het concept ROP 2019. Dat betekent dat hier woningbouw onder voorwaarden (zoals een lage dichtheid en met behoud van waarden) mogelijk is. Woningbouw in hogere dichtheid op deze locatie was en is op deze locatie niet gewenst om het landelijk karakter niet aan te tasten. Daarom wordt niet meegewerkt aan dit verzoek.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.7. Aruba Birdlife Conservation (ABC)

Samenvatting

De zienswijze van ABC is in 8 onderdelen naar voren gebracht.

1. De grenzen van de 16 natuurgebieden en de wijze waarop deze in het concept ROP 2019 zijn verwerkt. ABC heeft per gebied de begrenzing vergeleken met de begrenzing zoals deze conform de motie van de Staten van Aruba zijn. In een aantal gevallen is de grens correct overgenomen, in een aantal gevallen zijn er omissies.
2. De ABC heeft op 19 november 2018 een brief aan het Ministerie gestuurd. Hierin heeft zij voorstellen gedaan voor de inrichting van gebieden die belangrijk zijn voor drie belangrijke vogelsoorten: de Shoco, de Prikichi en de Sternes. ABC vraagt aandacht voor deze gebieden en wil weten op welke wijze deze beschermd zullen worden.
3. De bescherming van de Aruba Golf Club in San Nicolas. Deze locatie is door de inrichting de belangrijkste Shoco-habitat van Aruba. ABC dringt er op aan dat dit beschermd gebied in beheer komt bij het Parke Nacional Arikok.
4. De noodzaak van vergaande bescherming van de rifeilanden in de San Nicolaasbaai als bijzondere broedplaats voor zeevogelkolonie. Deze zijn internationaal verklaard als Important Bird Area (IBA) en maken onderdeel uit van de 16+-gebieden. De aankondiging van een nieuw hotel van 900 kamers in de buurt van Baby Beach en deze eilanden heeft zorgen teweeggebracht. ABC heeft deze ontwikkeling overigens in zijn geheel afgekeurd. ABC verzoekt de regering erop toe te zien dat er geen toeristisch recreatieve activiteiten zullen plaatsvinden in Baby Beach, Rodgers Beach en in de buurt van de rifeilanden. ABC verzoekt deze eilanden te beschermen in het ROPV. Verder vraagt zij aandacht voor een brief, die 84 wetenschappers in 2016 aan de regering hebben gestuurd. Hierin hebben zij aanbevelingen gedaan voor bescherming en beheer van deze eilanden.
5. De aanwijzing van Mariene milieugebieden tot natuurreservaat. ABC is van mening dat het huidige Marine Park door kleinschaligheid en fragmentatie tekort schiet. Zij verzoekt een nieuw model te ontwerpen, waarbij het Marine Park het eiland geheel omringd en dat, net zoals in Bonaire, in verschillende managementzones onderverdeeld wordt.
6. In opdracht van DNM zijn vier Ramsar Information Sheets (RIS) opgesteld. ABC is als NGO betrokken bij het ontwerpproces. In het ROP 2019 is hierover echter niets terug te vinden. ABC verzoekt om met spoed deze vier nieuwe Ramsar gebieden te introduceren en deze, net als de vier IBA's, op verantwoorde wijze te beschermen in de ROP 2019 en het ROPV.
7. ABC stelt voor om naast de benoemde programma's een programma Natuur en natuurbehoud toe te voegen. Dit programma zou moeten worden getrokken door DOW en worden bijgestaan door de partners DNM, FPNA en ABC. In het geval van ontwikkelingen in kustgebieden, zouden ook Turtaguraruba, AMMF, Aruba Reef Care en eventuele andere relevante NGO's mee kunnen participeren.
8. ABC heeft twee algemene opmerkingen over het concept ROP 2019:
 - a. het onderscheid tussen Natuurgebied en Natuur en landschap is de grondslag van bescherming. Omdat er nog geen inzicht is in de bescherming door het ROPV is ABC van mening dat alle gebieden onder Natuurgebied moeten vallen;
 - b. ABC heeft kennisgenomen van het document Natuur en milieu in het ROP van DNM en de kaart DNM Natuurgebieden. ABC vraagt zich af wat de status is van dit document, en vindt het belangrijk dat de zienswijze van DNM een integraal onderdeel vormt van het nieuwe ROP en ROPV.

Reactie

De zienswijze van ABC draagt bij aan het verbeteren van het ROP 2019. Hierna wordt per onderdeel een antwoord gegeven.

1. De grenzen van de Natuurgebieden worden, voor zover dat niet klopt, aangepast aan het genomen besluit en als zodanig opgenomen op de plankaart van het concept ROP 2019. Indien de aangepaste begrenzingen leiden tot kleine reststroken met aangrenzende gebieden, dan worden deze reststroken meegenomen in het gebied dat is aangeduid als Natuurgebied. De gebieden op de plankaart van het ROP 2019 zijn de basis voor het ROPV. Daarbij wordt opgemerkt, dat een aantal ecologisch waardevolle structuren (zoals rooien), niet binnen Natuurgebied vallen. Deze structuren zijn wel opgenomen binnen de ecologische hoofdstructuur. Ook deze wordt in het kader van het ROPV verder geconcretiseerd.
2. Naar aanleiding van de zienswijze zal de status van deze door de ABC aangegeven gebieden in de toelichting van het ROP 2019 worden verduidelijkt. Deze gebieden komen grotendeels overeen met de ecologische hoofdstructuur. Hierop staan gebieden met ecologische waarden, die vrij moeten blijven van bebouwing. Voor de gebieden die in stedelijk gebied liggen, wordt een koppeling gelegd met het principe van Build with Nature. Dat betekent dat bij de aanvraag van een ontwikkeling wordt bezien welke natuurlijke waarden in en rondom de betreffende locatie aanwezig zijn en dat vanuit de directie DNM een advies wordt gegeven over hoe met deze waarden wordt omgegaan. Het advies van de DNM heeft in ieder geval ook betrekking op de door de ABC aangegeven soorten. Op basis van het advies van de DNM, de aanvraag en van eventuele andere informatie wordt een afgewogen besluit ten aanzien van de ontwikkeling genomen. Dit kan een bouwvergunning zijn, maar ook een aanlegvergunning of een verkavelingsplan. De koppeling aan Build with Nature wordt overgenomen in het ROPV.
3. Het terrein van de Aruba Golf Club ligt in het gebied Natuur en landschap. Hier zijn geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan, met uitzondering van extensief recreatief medegebruik, mits dit geen afbreuk doet aan de waarden en kwaliteiten van het gebied. Bestaande bebouwing mag blijven bestaan en bestaand gebruik mag worden voortgezet. Het concept ROP 2019 biedt hiermee een voldoende beleidsmatige bescherming aan het terrein van de Golfbaan. Ook in het ROPV zal het terrein worden beschermd tegen activiteiten die een inbreuk maken op de waarden en de kwaliteiten van het gebied, waaronder de geschiktheid als habitat voor de Shoco. Een aanwijzing van het gebied tot onderdeel van het Parke Arikok valt buiten de scope van de LRO en het ROP 2019.
4. Alle rifeilanden zijn in het concept ROP 2019 beschermd. De rifeilanden in de San Nicolaasbaai zijn aangegeven als Natuurgebied. Binnen deze gebieden worden geen nieuwe ontwikkelingen toegestaan. Ook geen nieuwe extensieve recreatie. Ter verduidelijking zal dit in het ROP 2019 nog eens worden benadrukt. Bovendien liggen de eilanden in het gebied 'Marine Park'. Ook hier ligt de nadruk op bescherming van natuurwaarden.
Zoals hiervoor ook is aangegeven, zijn de LRO en het ROP niet de aangewezen weg om een natuurreserveaat aan te wijzen en te beheren. Dat vindt plaats op basis van de Natuurverordening. Vanwege de toenemende recreatieve druk nabij San Nicolas wordt in het ROP 2019 wel opgenomen dat het Marine Park, inclusief de rifeilanden, moet worden beschermd tegen recreatieve bezoekers van de kust van Aruba. Dit zal in het ROPV nader worden uitgewerkt.
5. Bij het opstellen van het concept ROP 2019 is als uitgangspunt gekozen dat het ROP 2019 de besluitvorming over het Marine Park volgt. Inmiddels zijn de grenzen van het Marine Park vastgelegd. Deze grenzen zullen worden opgenomen in het ROP 2019. De discussie over een wijziging van deze grenzen dient in het kader van het Marine Park/de Natuurverordening te worden gevoerd.
6. De tekst van het concept ROP 2019 wordt op dit punt aangepast. Er zal melding worden gemaakt van de mogelijk nieuwe Ramsar-gebieden. De aanwijzing tot Ramsar-gebied valt buiten de scope van de LRO en

het ROP. De gebieden zijn overigens al beleidsmatig beschermd doordat deze in Natuurgebied of Natuur en landschap vallen. Deze bescherming zal in het ROPV geconcretiseerd worden.

7. Het aspect Natuurbehoud wordt toegevoegd aan het Natuurontwikkelingsprogramma. De programma's worden getrokken door de interne diensten.
8.
 - a. De tekst van het concept ROP 2019 wordt op dit punt verduidelijkt. De gebieden die in het kader van de Natuurbeschermingsverordening zijn aangewezen als natuurreserveaat hebben de gebiedsaanduiding Natuur. De overige natuurgebieden vallen onder het gebied Natuur en landschap. Beide gebieden krijgen in het ROPV een regeling die de waarden en de kwaliteiten beschermt. In de Natuurgebieden kan deze regeling mogelijk op onderdelen beperkter zijn, aangezien de Natuurbeschermingsverordening in deze gebieden een beschermend regime biedt.
 - b. Het doel van de kaart ecologische hoofdstructuur wordt in het concept ROP 2019 verduidelijkt. De kaart geeft aan op welke locaties vanwege de ter plaatse voorkomende waarden en kwaliteiten niet kan worden gebouwd. De kaart is mede gebaseerd op de betreffende notitie van de directie DNM. De notitie van de directie DNM dient verder als onderzoeksrapport voor het concept ROP 2019. Fundacion Parke Nacional Aruba is betrokken geweest bij de opstelling van het concept ROP 2019 en zal betrokken worden bij het ROPV.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassingen van de plankaart en de toelichting van het concept ROP 2019:

- Mede naar aanleiding van de zienswijze van ABC is nogmaals kritisch naar de begrenzing van het Natuurgebied gekeken. Dit leidt tot enkele aanpassingen. Zo is per abuis de saliña bij Tierra del Sol niet opgenomen als Natuurgebied. Verder worden begrenzingen afgestemd op de bestaande situatie. Het concept ROP 2019 wordt hierop aangepast.
- De status van de ABC-gebieden wordt in de toelichting verduidelijkt.
- In de toelichting van het ROP zal melding worden gemaakt van nominatie van de nieuwe Ramsar-gebieden.
- Een programma Natuurbehoud wordt toegevoegd aan het programma Natuurontwikkeling.
- Het doel van de kaart ecologische hoofdstructuur wordt in de toelichting verduidelijkt.

4.8. Aruba Ports Authority (APA)

Samenvatting

1. Algemeen: APA geeft dat de gebieden op de plankaart niet altijd 1-op-1 gelijk zijn met de namen van de gebieden in de beschrijving.
2. In het ROP staat niets concreets over toeristische ontwikkeling van het Havenfront. APA wil hier graag duidelijkheid over, aangezien het Masterplan uitgaat van enkele boetiekhôtels en condominiumprojecten.
3. De grens tussen Port City en Bushiri Beach is niet duidelijk vastgelegd; op de plankaart overlapt een deel van het Havenfront het gebied Bushiri. Door deze begrenzing is er geen horeca mogelijk op de punt bij Bushiri. Volgens APA is dit echter een mooie plek voor horeca. APA suggereert voor dit gebied specifieke regels op te nemen (zoals gedaan is bij Sero Colorado en Baby Beach).
4. APA heeft een aantal opmerkingen over het gebiedsbeleid: de passage over hergebruik van bestaande gebouwen komt te knellend over. APA vraagt zich af wat bedoeld wordt met integraal afvalbeheer. Verder benoemt APA dat gekozen is voor integraal parkeren.
5. Bij bebouwing vraagt APA inzicht te bieden in het verschil tussen appartementen en commercieel. Verder vraagt zij de mogelijkheid om voor smalle accenten naar 10 bouwlagen te gaan.
6. APA vraagt zich af waarom er bij Centrum Oranjestad niets staat over retail, terwijl de Caya Betico Croes toch de belangrijkste winkelstraat van het eiland is.
7. Het gebiedsbeleid beschrijft Barcadera als doorontwikkeling als logistieke hub (zie 1.12.4 onder 5). APA ziet een bredere ontwikkeling voor zich.
8. Ten aanzien van het transformatiegebied pleit APA er voor dit gebied, zowel qua planning als qua aanbod van functies, in samenhang met Port City te ontwikkelen.
9. Voor overige kustwateren geeft APA aan dat de beschrijving van de havens te eng benoemd is; de havens moeten kunnen doorontwikkelen. Verder vraagt APA zich af waarom geen nieuwe steigers en pieren toegevoegd worden. Verder heeft zij een tekstuele toevoeging bij het gebiedsbeleid. Bij een havenontwikkeling moeten nautische voorzieningen mogelijk zijn. Ook is in Port City een Marina opgenomen.
10. APA vraagt zich af wat de zonering van kustwateren inhoudt. Ten aanzien van het programma Zonering Kustwateren stelt APA voor dat zij hier partner in is.

Reactie

1. Deze omissie wordt hersteld.
2. In Port City is inderdaad ruimte voor hotels en condominiums. Het voorbereidingsbesluit houdt daar ook rekening mee. De uiteindelijke mogelijkheden worden opgenomen in de uitwerkingsregels in het ROPV.
3. In het concept ROP 2019 vormen Port City en het evenemententerrein onderdeel van het gebied Havenfront Oranjestad. Het gebiedsbeleid voor stranden geldt ook voor Bushiri Beach, temeer omdat de zee hier onderdeel vormt van het Marine Park. Horeca nabij het water is dan ook niet gewenst en zal niet mogelijk gemaakt worden. Een aparte regeling voor dit deel van het terrein wordt niet nodig geacht. In het ROPV worden passende voorschriften opgenomen. Wel zal naar aanleiding van deze zienswijze de begrenzing van Port City en Strand op de grens van het gebied van APA worden gelegd, zodat het mogelijke evenemententerrein buiten het gebied Havenfront komt te liggen.
4. De passage over de bestaande gebouwen heeft met name betrekking op het tijdelijk gebruik van bestaande bebouwing in het havengebied. Deze zin zal genuanceerd worden. De tekst over integraal afvalbeheer heeft betrekking op de algemene ambitie van het eiland om tot een duurzame afvalverwerking te komen en om de openbare ruimte schoon te houden. De integrale parkeeroplossing wordt toegevoegd aan het gebiedsbeleid.
5. Definities voor appartementen en commercieel vastgoed worden toegevoegd aan de begrippen.

6. Het concept ROP 2019 ziet het centrumgebied van Oranjestad als een gebied waar wonen, werken en ontspannen gezamenlijk een plaats moeten kunnen krijgen. Juist de mix van deze functies vormt de gewenste kwaliteit. Wel is onder de beleidskeuze economie aangegeven dat winkels, met uitzondering van winkels voor dagelijkse gebruiksgoederen, in principe gerealiseerd moeten worden in Oranjestad en San Nicolas. Het beleid gaat dus uit van concentratie van winkels in de steden.
7. Met de ambitie zoals omschreven onder 1.12.4 onder 5 wordt bedoeld het realiseren van een logistieke hub die wordt gevormd door de airport én Barcadera. Hiermee wordt invulling gegeven aan één van de promising sectors. Voor de haven is het onder 1 genoemde van belang: het bieden van ruimte aan bestaande bedrijven en inrichtingen voor uitbreiding en verduurzaming. De beschrijving zal worden verduidelijkt.
8. Er is een belangrijke relatie tussen Port City en het beoogde transformatiegebied. Wel is er een functioneel verschil. In Port City ligt de nadruk op commercieel vastgoed en woningen in het hogere segment. In het transformatiegebied ligt de nadruk op het realiseren van een woongebied waarbij specifiek aandacht is voor sociale woningbouw en eventuele maatschappelijke voorzieningen. Het is niet noodzakelijk om een koppeling in de tijd te maken. Beide projecten kunnen hun eigen planning en opzet hebben. Wel is een afstemming tussen beide projecten gewenst. De relatie tussen de projecten zal in de tekst van de Toelichting worden verduidelijkt.
9. De diepgang en de capaciteit van de bestaande havens zijn als kwaliteit bedoeld. Het concept ROP 2019 geeft de ruimte om de bestaande havens verder te ontwikkelen. Dat betekent ook dat nieuwe pieren en steigers in deze gebieden (Port City, Barcadera en San Nicolas) mogelijk zijn. Het concept ROP 2019 zal hierop worden aangepast.
10. De zonering van de kustwateren betekent het aanwijzen van kustwateren voor specifiek gebruik. Niet overal is al het gebruik gewenst, bijvoorbeeld vanwege ecologische of economische redenen. Zie ook de algemene inleiding over het Marine Park De APA is partner als het gaat om het beheer van de eigen wateren. Dat betekent dat zij vanuit deze optiek al inspraak heeft in de zonering en niet als partner toegevoegd hoeft te worden. Voor de wateren van APA geldt hierbij dat deze naast natuurlijke waarden een economisch belang hebben en dus gebruikt mogen worden voor scheepvaartverkeer.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassingen van de plankaart, de toelichting en de tekst van het concept ROP 2019.

- Op de plankaart wordt de grens tussen het Havenfront en het strand aangepast.
- In het gebiedsbeleid wordt de zin over hergebruik van bestaande gebouwen aangepast.
- In het gebiedsbeleid wordt een passage over integraal parkeerbeheer opgenomen.
- Aan de begrippen worden definities voor appartementen en commercieel vastgoed toegevoegd.
- Het beleid voor pieren en steigers wordt aangepast.
- In de toelichting wordt de relatie tussen Port City en het transformatiegebied gelegd.

4.9. Aruba Tourism Authority (A.T.A.)

Samenvatting

Algemeen: A.T.A. merkt op dat het plan algemeen van aard is en ruimte laat voor verschillende interpretaties; het plan bevat geen duidelijke meetlijnen/indicatoren. In het document wordt gesproken over waarden, die niet worden toegelicht. A.T.A. waardeert dat er ruimte gecreëerd wordt voor een adviesrol voor haar. A.T.A. heeft een aantal opmerkingen over punten, waar volgens haar een nuancering op moet worden gemaakt of waarbij, vanuit de uitgevoerde Carrying Capacity Study, rekening mee gehouden zou moeten worden.

1. Naast onderhandelen over omvang, segment en doorgang van nog niet gerealiseerde projecten is de A.T.A. van mening dat het stopzetten van niet-gerealiseerde projecten tot de mogelijkheden zou moeten behoren.
2. Bij het concentreren van nieuwe ontwikkelingen in Oranjestad en San Nicolas vraagt de A.T.A. zich af van welke omvang van beide woonkernen wordt uitgegaan.
3. Welke indicatoren worden gebruikt om aan te tonen dat ontwikkelingen een aantoonbare bijdrage leveren aan de sociaaleconomische ontwikkeling en toeristisch product van het land.
4. Welke indicatoren worden gebruikt om aan te tonen dat sprake is van een level playing field en de leefbaarheid in woongebieden niet wordt aangetast.
5. Ten aanzien van de ruimte voor dagrecreatieve voorzieningen stelt A.T.A. dat het noodzakelijk is een lijst te hebben met voorzieningen die in lijn zijn met de verwachtingen van gasten met een hoger besteedbaar inkomen; de niche roadmap kan hierbij als leidraad fungeren.
6. A.T.A. verneemt graag wanneer het ROPV afgerond is.
7. Wanneer is de uitvoeringsorganisatie, zoals beschreven onder Uitvoering, gedefinieerd en operationeel, wie is verantwoordelijk voor het opzetten en wat is de verantwoordelijkheid van de organisatie?
8. Hoe worden de waarden en kwaliteiten in het gebied Natuur en landschap vastgesteld en gemeten.
9. Wat houdt de optimalisatie van de dagrecreatieve voorzieningen bij Baby Beach in.
10. Het strandbeleid is in strijd met de boutiquehotels bij Baby/Rodgers Beach.
11. In het Havenfront is toch ook het voornemen een hotel te bouwen?
12. Wat is de bedoeling van de verbinding met het water over het terrein van de raffinaderij?
13. In hoeverre passen de verleende vergunningen/toezeggingen aan de Westkust met de ambitie om in te zetten op kwaliteit in plaats van op kwantiteit?
14. A.T.A. vraagt zich af of bij de toeristische ontwikkeling in Sero Colorado voldoende rekening is gehouden met de ontwikkelingen over de mogelijk toe te voegen accommodaties.
15. A.T.A. vraagt zich af of bij de mogelijkheid voor 2 hotels van ieder maximaal 40 kamers op Baby/Rodgers Beach voldoende rekening is gehouden met de ontwikkelingen over de mogelijk toe te voegen accommodaties.
16. A.T.A. vraagt zich af wat de omvang van het gebied voor een hotel van 900 kamers wordt binnen de gestelde bouwregels.
17. De bij Landsbesluit toegezegde 16 natuurgebieden moeten toegevoegd worden aan het Marine Park.
18. De A.T.A. stelt voor de principes van Blue Economy te benoemen en hiernaar te verwijzen.
19. De A.T.A. stelt de invoering van de adviesplicht op prijs. Zij verzoekt of A.T.A. ook formeel bij het ROPV betrokken wordt.

Reactie

Algemeen: het ROP bevat het ruimtelijk beleid van de overheid. Dat beleid wordt in het ROPV in voorschriften en normen vertaald. Verder zijn in het ROP zelf actieprogramma's opgenomen. Deze programma's hebben als doel het beleid concreet en meetbaar te maken. Verder maakt de overheid bij de interpretatie van haar beleid

gebruik van adviseurs. In het nieuwe beleid is A.T.A. één van deze adviseurs. Onderstaand een reactie op de punten van A.T.A.

1. Het stopzetten van niet gerealiseerde projecten behoort tot de mogelijkheden. Dat is gevat in het woord 'doorgang'.
2. In dit geval wordt primair uitgegaan van de centrumgebieden en secundair van de stedelijke gebieden, zoals begrensd in het concept ROP 2019. Verder zijn toeristische ontwikkelingen beoogd in het Havenfront. Het concept ROP 2019 doet geen uitspraken over de omvang en het aantal hotels en condominiums in Oranjestad en San Nicolas. Kwantitatieve criteria worden in het concept ROP 2019 niet benoemd, wel kwalitatieve. Zo moet een hotel of condominiums gerealiseerd worden in een onderscheidend concept op kwalitatief hoog niveau en dienen zij een toegevoegde waarde te hebben, zie hierna. In het ROPV wordt dit nader uitgewerkt. Daarbij wordt aangesloten op de kwantitatieve criteria uit het voorbereidingsbesluit.
3. Bij deze indicatoren kan worden gedacht aan: toename bruto nationaal product, inkomens, maatschappelijke waarde, werkgelegenheid, educatie of nieuwe markt, De indicatoren worden in overleg met A.T.A. nader uitgewerkt. Dit is ook in het Programma Toerisme benoemd.
4. Het level playing field betreft de vereiste vergunningen, het toezicht, de handhaving, de leges, de belastingen of andere financiële aspecten. Bij inpasbaarheid in de omgeving gaat het om ruimtelijke en functionele aspecten als het bieden van voldoende parkeergelegenheid, een veilige verkeersafwikkeling, geen geluids-overlast en geen aantasting van de privacy van omliggende woonpercelen. Ook wordt gekeken naar de sociale en maatschappelijke structuur van een buurt. Teveel accommodaties kan deze aantasten.
5. Het voorhanden hebben van een lijst kan inderdaad praktisch zijn. Een dergelijke lijst kan worden opgesteld in overleg met A.T.A., waarbij de niche roadmap de nodige input kan geven. De lijst mag echter niet zo beperkend zijn dat nieuwe ontwikkelingen worden uitgesloten.
6. Het ROPV is in de 2^e helft van 2019 in concept gereed.
7. DIP is verantwoordelijk voor de uitvoering van het concept ROP 2019. Zij zijn ook medeopsteller van het plan.
8. De waarden en kwaliteiten worden door de Directie Natuur en Milieu (DNM) vastgesteld en gemeten. Ook dit is in een Programma benoemd. Daarbij wordt zij ondersteund door het FNPA, NGO's en vrijwilligers. Bijlage 6 van de Toelichting bevat ook al de nodige informatie. Hierin zijn de waarden van diverse gebieden beschreven. Het ROPV zal ook aandacht besteden aan de te beschermen waarden en kwaliteiten.
9. Dit betreft het aanpassen van de bestaande openbare ruimte, zoals onder andere de herinrichting van de parkeerterreinen, de tennisbanen en het daar omheen gelegen terrein.
10. De locaties van de boutiquehotels bij Baby/Rodgers Beach vallen niet in het gebied Strand. Deze locaties maken onderdeel uit van de Toeristische Zone. Hier is bovendien specifiek gebiedsbeleid voor opgesteld. De locaties van de hotels zijn dus op de plankaart weergegeven. Het strand van Baby Beach valt in het gebied Natuur en landschap. Het beleid hiervoor is opgenomen in het concept ROP 2019.
11. In het Havenfront (Port City) is ruimte voor hotels. Naar aanleiding van de zienswijze van de APA zal dit benoemd worden in het gebiedsbeleid.
12. Het beleid is erop gericht om het centrumgebied van San Nicolas aantrekkelijker te maken door een openbaar toegankelijk waterfront te realiseren. Het gaat hier niet om de bouw van een nieuwe haven, wel om het realiseren van een voorziening voor de mogelijke ferry van en naar Curaçao. Ook andere voorzieningen, zoals horeca, kunnen hier een plaats krijgen.
13. Aan de westkust speelt een aantal afspraken/toezeggingen. Insteek van het concept ROP 2019 is om te onderhandelen over omvang, segment en doorgang met het oog op de kwaliteitsverbetering, de innovatie en het beleid om terughoudend om te gaan met nieuwe hotels en condominiums. De carrying capacity study speelt hierbij een rol.

14. De voorziene ontwikkeling speelt al een geruim aantal jaren. Het concept ROP 2019 maakt het met het oog op de economische ontwikkeling van San Nicolas mogelijk bij Sero Colorado een groot hotel te realiseren. Zie verder de algemene toelichting in paragraaf 3.8.
15. Zie ook 14. Twee boutiquehotels in een nichemarkt leveren een bijdrage aan de economische ontwikkeling van San Nicolas;
16. De oppervlakte van het gebied voor het hotel bedraagt 105.000 m².
17. In 2018 is het Marine Park ingesteld. In het concept ROP 2019 worden de nieuwe begrenzingen opgenomen. De 16 gebieden liggen veelal op land; deze zijn opgenomen in het Natuurgebied.
18. De principes van Blue Economy worden toegevoegd aan de toelichting van het concept ROP 2019.
19. De A.T.A. zal als partner betrokken worden bij het opstellen van het ROPV.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassingen van de toelichting van het concept ROP 2019.

- Het principe van Blue Economy zal worden toegevoegd aan de begrippen van het concept ROP 2019.



4.10. Asociación di Ingeniero y Arquitectonan Arubano (ADIAA)

Samenvatting

1. Algemeen: ADIAA stelt dat een ROP over de grote lijnen gaat. Het moet belangrijke waarden duidelijk benoemen. Hierdoor kan het ROPV ruimte geven voor 'out of the box' ideeën. Verder moet een ROP discussie en dialoog uitlokken.
2. AIAA stelt dat zienswijzen kunnen worden ingediend, maar dat deze geen gewicht hebben.
3. De Minister is bevoegd uitzonderingen toe te staan. Het concept ROP 2019 geeft daarvoor geen integere procedure of toetsingsregels.
4. AIAA maakt zich zorgen dat voor de gebieden waar mens en natuur samenleven geen milieuvorwaarden worden gesteld.

De AIAA heeft daarnaast een aantal vragen:

5. Is bij het opstellen van het ROP rekening gehouden met de werkelijke situatie? Dit gelet op de situaties op het eiland die in strijd zijn met het huidige beleid.
6. Het ontbreekt aan analysegegevens van de afgelopen 10 jaar. AIAA vraagt zich af met welke groeimodellen gerekend is.
7. Komt er een overgangperiode (vanwege lopende bouwprocessen)?
8. AIAA adviseert om het ROP naar aanleiding van de zienswijzen aan te passen, dan nog een commentaar-ronde te houden en dan vast te stellen.
9. Voor het opstellen van het ROPV is het essentieel dat hierbij voldoende inspraak plaatsvindt. Hierbij is het nodig om de lokale architecten en planners te betrekken om aan te sluiten op de lokale cultuur.

27

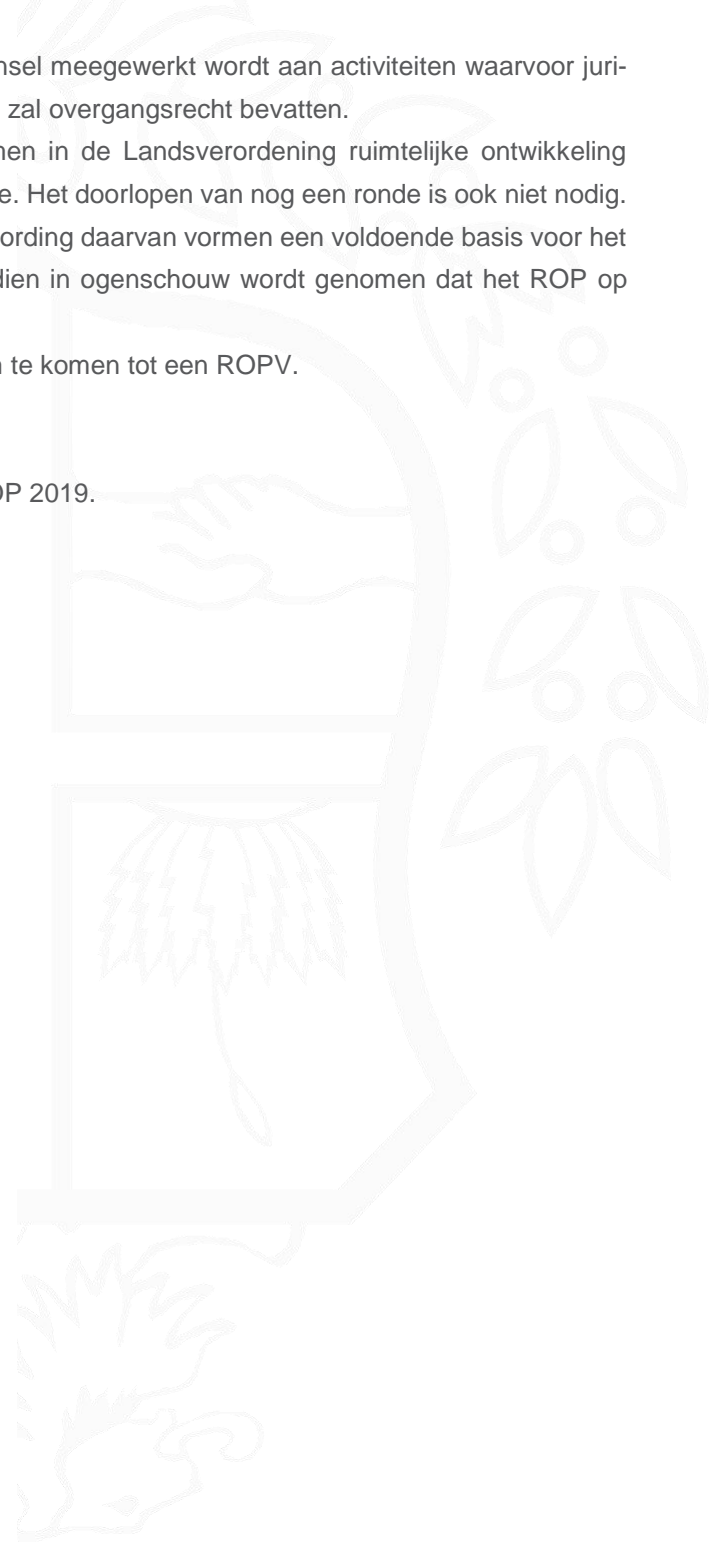
Reactie

1. Het Ministerie onderkent dat een ROP als beleidsdocument over de grote lijnen gaat. Zo is het ROP ook opgesteld. Het concept ROP 2019 biedt nadrukkelijk ruimte voor innovatie en nieuwe ideeën. Het concept ROP 2019 heeft als belangrijk doel de kwaliteiten en waarden van Aruba te benoemen en te beschermen. Het concept ROP 2019 stelt de waarden en kwaliteiten centraal. Het beleid is hierop gebaseerd. De waarden en kwaliteiten komen ook terug in de programma's. Deze zijn vervolgens uitgangspunt bij ontwikkelingen. Het ROP 2019 is de basis voor het maken van het ROPV. Ook in de voorschriften zal worden gezocht naar het mogelijk maken van vernieuwende ideeën, mits deze passen binnen de waarden en kwaliteiten van Aruba.
2. In deze nota zijn alle ingekomen zienswijzen van een beantwoording voorzien. Deze nota wordt toegevoegd aan de Toelichting van het ROP 2019 en is daardoor openbaar. Eenieder kan dus zien op welke manier de zienswijzen meegenomen zijn in de besluitvorming door de Minister. De zienswijzen hebben dus zeker gewicht in het proces. Meerdere zienswijzen leiden ook tot een aanpassing of aanscherping van het concept ROP 2019.
3. De Minister kan gemotiveerd besluiten van beleid af te wijken. Daarvoor gelden nu geen procedureregels. In het ROPV worden wel procedureregels gesteld. Een concept ROPV is in de 2^e helft van 2019 beschikbaar.
4. Voor alle gebieden gelden milieuvoorschriften. Algemeen uitgangspunt is immers dat er alleen gebouwd mag worden met in acht name van het principe Build with Nature. Daar waar waarden voorkomen zijn deze in het concept ROP 2019 benoemd. Bij het ondernemen van activiteiten dient hiermee rekening te worden gehouden. Dit wordt geconcretiseerd in het ROPV.

5. Bij het opstellen van het ROP is rekening gehouden met de werkelijke situatie. Er is gesproken met een groot aantal stakeholders. Verder zijn documenten en data geraadpleegd. In de toelichting is hiervan verslag gedaan. Ook zijn er 2 informatieavonden georganiseerd en is een digitale enquête gehouden.
6. In de toelichting is beschreven welke groeimodellen, prognoses en beleidsuitgangspunten gehanteerd zijn. In het in de toelichting opgenomen verslag is een terugblik op het ROP 2009 opgenomen. Het concept ROP 2019 is gebaseerd op voldoende informatie.
7. Onder Uitvoering is als beleid opgenomen dat in beginsel meegewerkt wordt aan activiteiten waarvoor juridisch valide toezeggingen zijn gedaan. Ook het ROPV zal overgangsrecht bevatten.
8. De vaststellingsprocedure van een ROP is opgenomen in de Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling (LRO). Deze voorziet niet in nog een commentaarronde. Het doorlopen van nog een ronde is ook niet nodig. Het concept ROP 2019, de zienswijzen en de beantwoording daarvan vormen een voldoende basis voor het kunnen nemen van een vaststellingsbesluit, zeker indien in ogeschouw wordt genomen dat het ROP op zeer korte termijn wordt gevolgd door een ROPV.
9. Het Ministerie zal de AIAA betrekken bij het proces om te komen tot een ROPV.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.



4.11 ATCO Concrete Products NV

Samenvatting

1. ATCO constateert dat er in het concept ROP 2019 geen gebieden zijn bestemd voor op-/afgravingen. ATCO ziet nog steeds behoefte aan opgravingen ten behoeve van het recyclen en hergebruiken van beton- en afvalmateriaal. Het uitgegraven materiaal (normzand ofwel graniet) is nodig voor het proces voor recycling en maakt als zodanig deel uit van de circulaire economie. Het werken met geïmporteerd materiaal leidt tot extra kosten, waardoor het recyclingproces niet meer haalbaar is. Bovendien zou het beëindigen van het productieproces leiden tot aanzienlijke gevolgen, zoals ontslag van personeel, verwijdering van goedkoop bouw materieel en toename van lokale stortplaatsen. Bovendien kan ATCO het land met ecobalen afsluiten en herbruikbaar maken.
2. ATCO heeft een terrein gekocht in Sabaña Grandi (1-T-824) met de bedoeling verder te graven;
3. ATCO wil de terreinen 1-T-4-227 (Sabaña Grandi) en 3-D-27 (Picaron) kunnen gebruiken voor afgravingen.

Reactie

Op Aruba vindt op een aantal plaatsen afgravingen plaats ten behoeve van grondstofwinning. Het beleid van het Land is dat alle afgravingen ten behoeve van grondstofwinning voor 1 januari 2021 beëindigd worden. Deze overgangperiode wordt geboden zodat het bedrijf kan overgaan van afgraven naar importeren. De bedrijven krijgen de gelegenheid om te verhuizen naar een locatie waar de nieuwe activiteiten geen overlast veroorzaken. Dat is in principe binnen de economische zone, maar in ieder geval buiten de gebieden Natuurgebied en Natuur en landschap. Voor werkzaamheden tijdens de overgangperiode dient het bedrijf rekening te houden met het ROP, de Hinderverordening en het voorbereidingsbesluit. Dat betekent dat zij een aanlegvergunning en een Hinderwetvergunning moeten aanvragen en de activiteiten conform de daartoe verleende vergunningen moeten uitvoeren.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.13. Berend J. Prenger

Samenvatting

Indiener stelt voor de volgende punten toe te voegen aan het concept ROP 2019.

T.a.v. de woningbouw:

1. De opzet van gedetailleerde verkavelingsplannen moet worden geflexibiliseerd. Hiermee kan beter ingespeeld worden op de marktsituatie. De aanzet om te werken met vrijstellingen voor bouwhoogtes is een goed begin. De lange doorlooptijd bij aanvraag en wijziging van verkavelingsplannen dient te worden ingeperkt door de invoering van fatale termijnen.
2. Het toestaan van kleinere en betaalbare kavels door het opsplitsen van grote kavels.
3. De energetische kwaliteit van woningen verhogen door bouwkundige maatregelen en oriëntatie.

T.a.v. de duurzaamheid:

4. Forse investeringen moeten worden gedaan in een duurzaam watersysteem. Hoewel het ROP een aanzet geeft, moet dit verder worden uitgewerkt, onder andere door het opstellen van een soort waterschap. Financiering zou kunnen door opcenten op de grondbelasting te heffen.
5. Er moet een efficiënt werkend energietransitiebeleid worden opgesteld.
6. Regels voor duurzaam bouwen dienen te worden uitgewerkt in de bouwverordening.

T.a.v. de gebieden:

7. De verhouding goot- en nokhoogte blijft onwerkbaar. Zeker bij een groter gebouw wordt de dakhelling en daarmee het gebruik van de kap teveel beperkt. Verder adviseert indiener een standaard afwijking van 10%.
8. In het gebied ten oosten van de weg van Paradera naar Calabas liggen voormalige landbouwgebieden die nu op slot staan omdat deze aangewezen zijn als Natuur en landschap. Het ligt voor de hand deze als landelijk gebied of woongebied met waarden aan te wijzen.
9. Indiener suggereert te zoeken naar mogelijkheden om eigendomsgronden in Natuur en landschap tegen domeingronden elders te ruilen, zodat de eigenaren wat kunnen ontwikkelen. Hiermee kan natuurontwikkeling een impuls krijgen en worden planschadeprocedures voorkomen.

T.a.v. de programma's:

10. Indiener stelt dat de programma's teveel beperkt blijven tot interne overheidsprogramma's. Bij woningbouw zouden naast de FCCA ook de makelaarsvereniging en projectontwikkelaars betrokken moeten worden. Bij de economische programma's de inbreng van de Kamers van Koophandel. Bij duurzaamheid zou een programma wateropgaves toegevoegd moeten worden om te komen tot een soort waterschap.

Reactie

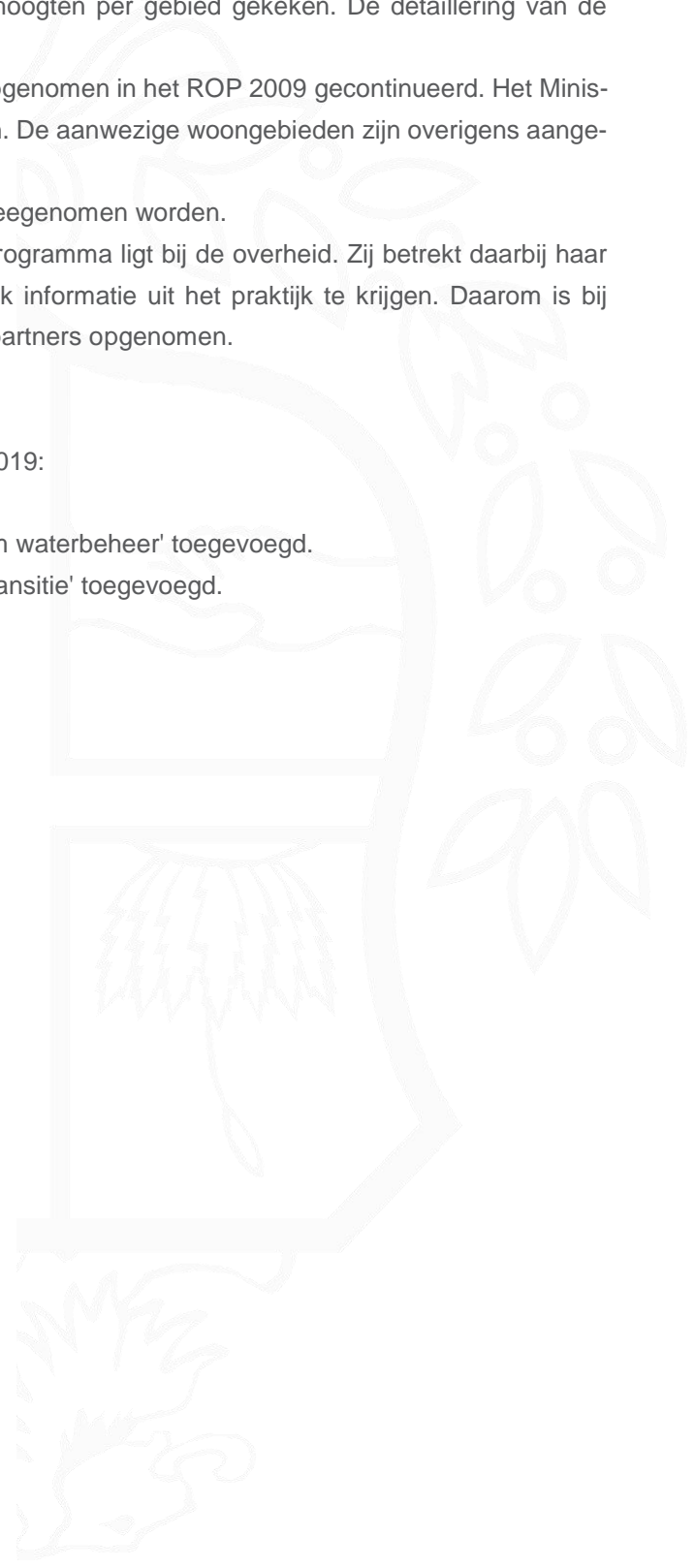
1. Een ROP geeft het ruimtelijke beleid op hoofdlijnen weer. De ROPV en verkavelingsplannen zijn een uitwerking hiervan. Bij het traject van het ROPV zullen de voorstellen van indiener meegenomen worden; zowel wat betreft de flexibilisering van verkavelingsplannen als wat betreft de procedure.
2. Het kleiner maken van kavels is opgenomen in het beleid van het concept ROP 2019 (1.1 onder 5).
3. Het stimuleren van energetische maatregelen past binnen het beleid van het concept ROP 2019 (zie onder andere 1.1 onder 4 en 1.6 onder 3). Bezien zal worden of dit wordt opgenomen in het ROPV.
4. Naar aanleiding van deze zienswijze zal aan Duurzaamheid een programma 'Duurzaam waterbeheer' toegevoegd worden. Binnen dit programma kan bekeken worden welke technische en organisatorische maatregelen nodig zijn om tot een duurzaam waterbeheer te komen.
5. Naar aanleiding van deze zienswijze zal aan Duurzaamheid een programma 'Energietransitie' toegevoegd worden. Binnen dit programma kan bekeken worden welke technische en organisatorische maatregelen nodig zijn.

6. Bezien zal worden of in het ROPV voorschriften ten aanzien van duurzaam bouwen opgenomen worden. Duurzaam bouwen past in de lijn van het concept ROP 2019.
7. Mede naar aanleiding van deze zienswijze is de bouwhoogteregeling aangepast. Het begrip goothoogte is vervallen. Verder is nogmaals kritisch naar de bouwhoogten per gebied gekeken. De detaillering van de bouwregels vindt plaats in het ROPV.
8. Voor de genoemde gebieden wordt het beleid zoals opgenomen in het ROP 2009 gecontinueerd. Het Ministerie ziet geen aanleiding om van dit beleid af te wijken. De aanwezige woongebieden zijn overigens aangeduid als Woongebied met waarden.
9. Deze suggestie zal bij het opstellen van het ROPV meegenomen worden.
10. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering van een programma ligt bij de overheid. Zij betreft daarbij haar directe partners. Het is inderdaad van belang om ook informatie uit het praktijk te krijgen. Daarom is bij uitvoering (1.9 onder 1) ook expliciet het overleg met partners opgenomen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het concept ROP 2019:

- De bouwregels worden herzien.
- Aan de programma's wordt een programma 'Duurzaam waterbeheer' toegevoegd.
- Aan de programma's wordt een programma 'Energietransitie' toegevoegd.



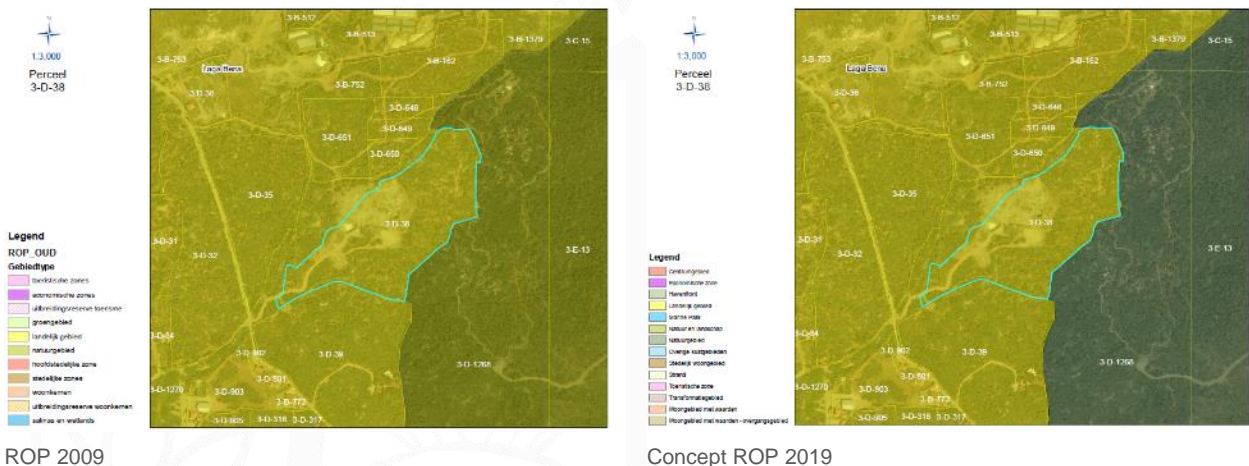
4.14. Bernadeta Justina Boekhoudt namens ervan Van Basilo Maduro

Samenvatting

De erven zijn eigendom van perceel te Santa Cruz (Land Aruba, 3-D-38). In het concept ROP 2019 ligt dit perceel in het Landelijk gebied. Het gebiedsbeleid gaat uit van een lage dichtheid. Indiener heeft investeringen gedaan in een ontwikkeling, die uitgaat van 120 eenheden, verdeeld over drie verdiepingen. Indien het bebouwingspercentage gehandhaafd blijft, zal het project niet realiseerbaar zijn waardoor indiener schade lijkt. Zij is van mening van het voorgenomen beleid onevenredig is ten opzichte van de belangen.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



33

NOTA ZIENSWIJZEN

Het concept ROP 2019 gaat net als het ROP 2009 uit van inbreiding voor uitbreiding. Het concept ROP 2019 ziet verdichting met name in de stedelijke gebieden. Het in 2009 ingezette beleid ten aanzien van het landelijk gebied is in het concept ROP 2019 gehandhaafd. Dat betekent dat het bebouwingspercentage niet aangepast wordt. Vanuit de opzet en de uitgangspunten van het concept ROP 2019 is er geen reden voor een beleidswijziging.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.15. Best International Group

Samenvatting

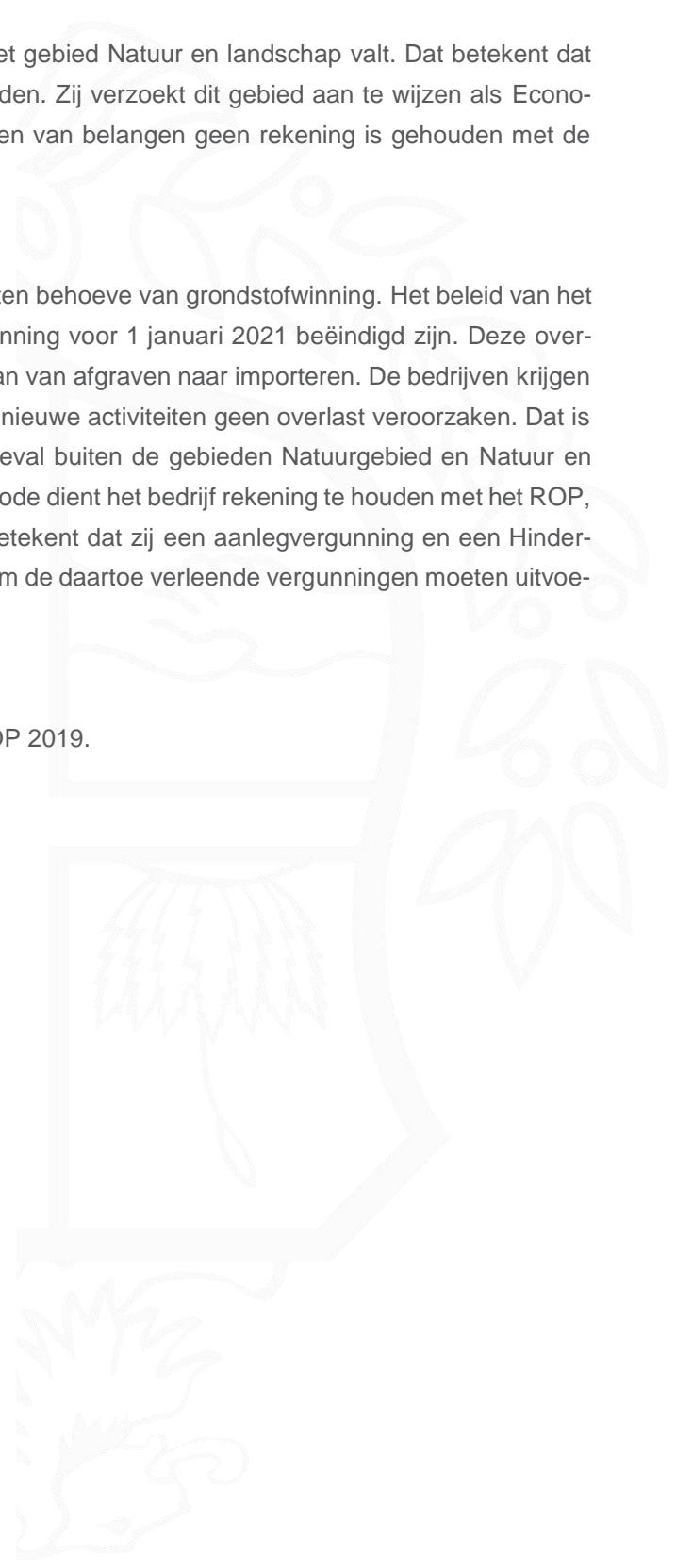
Indiener heeft vernomen dat haar terrein Babijn 13-Z in het gebied Natuur en landschap valt. Dat betekent dat hier geen economische activiteiten meer mogen plaatsvinden. Zij verzoekt dit gebied aan te wijzen als Economisch gebied. Indiener wil benadrukken dat bij het afwegen van belangen geen rekening is gehouden met de algemene beginselen van goed bestuur.

Reactie

Op Aruba vindt op een aantal plaatsen afgravingen plaats ten behoeve van grondstofwinning. Het beleid van het Land is dat alle afgravingen ten behoeve van grondstofwinning voor 1 januari 2021 beëindigd zijn. Deze overgangperiode wordt geboden zodat het bedrijf kan overgaan van afgraven naar importeren. De bedrijven krijgen de gelegenheid om te verhuizen naar een locatie waar de nieuwe activiteiten geen overlast veroorzaken. Dat is in principe binnen de economische zone, maar in ieder geval buiten de gebieden Natuurgebied en Natuur en landschap. Voor werkzaamheden tijdens de overgangperiode dient het bedrijf rekening te houden met het ROP, de Hinderverordening en het voorbereidingsbesluit. Dat betekent dat zij een aanlegvergunning en een Hinderwetvergunning moeten aanvragen en de activiteiten conform de daartoe verleende vergunningen moeten uitvoeren.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.



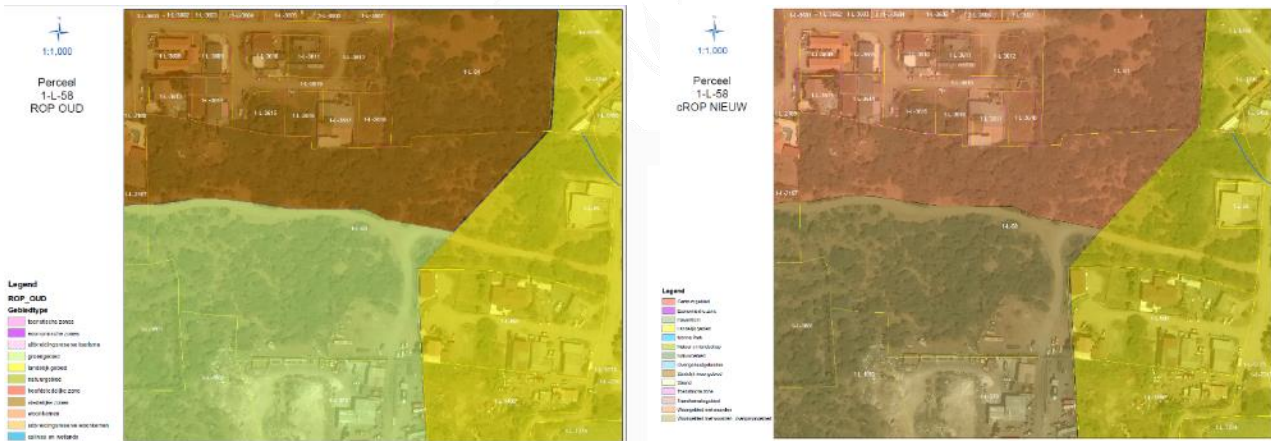
4.16. Better Homes NV

Samenvatting

Indiener maakt namens eigenaren bezwaar tegen het feit dat het perceel 1-L-58 in Shaba niet is aangeduid als woonkern. Indiener proberen deze gronden al jaren te verkopen. Dit is echter niet mogelijk omdat de grond is opgesplitst in landelijk en in groengebied. Dit leidt tot schade.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



ROP 2009

Concept ROP 2019

Het noordelijk deel van het gebied is aangewezen als Woongebied met waarden. In het ROP 2009 is het zuidelijk deel aangewezen als Groengebied, in het concept ROP 2019 is dit deel aangeduid als Woongebied met Waarden - Overgangsgebied. Op deze gronden zijn ontwikkelingen mogelijk, waarbij rekening gehouden wordt met aanwezige waarden. Daarmee zijn de mogelijkheden verruimd. De oostzijde van het perceel is aangeduid als Landelijk gebied. Dit gedeelte van het perceel zal bij het Woongebied met waarden betrokken worden.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het concept ROP 2019.

- De plankaart wordt aangepast; de oostzijde van het genoemde perceel wordt bij het Woongebied met waarden betrokken.

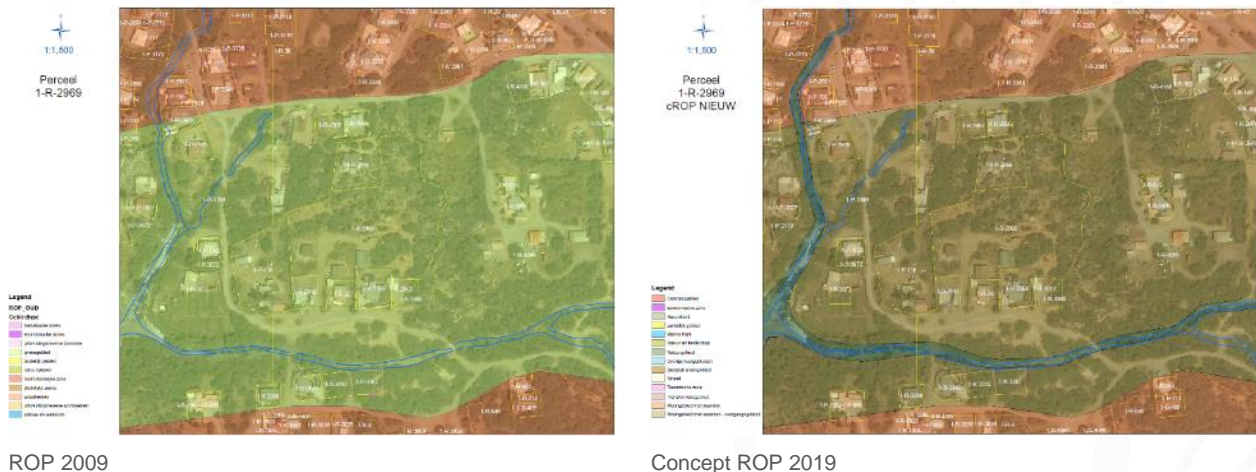
4.17. Billy Schmidt

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op een eigendomsgrond van 1.304 m² in Paradera (1-R-2969). Voorheen werd het perceel aangemerkt als Groengebied. In het concept ROP 2019 is het perceel nu aangeduid als Woongebied met waarden. De indiener verzoekt het Ministerie dit schriftelijk te bevestigen.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



Het perceel is in het concept ROP 2019 inderdaad aangewezen als Woongebied met Waarden - overgangsg gebied. Dat betekent dat er verkavelingen mogelijk zijn. Er moet echter wel rekening gehouden worden met de waarden van het gebied, zoals de rooien en ecologische waarden. Voorafgaand aan het indienen van een verzoek moet indiener in contact treden met de DIP. DIP bepaalt samen met DNM de randvoorwaarden waarbinnen de locatie ontwikkeld kan worden. Deze randvoorwaarden zijn uitgangspunt bij een verkavelingsplan/bouwvergunning.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.18. Boyce Law namens Leblon Contractors & Development NV (inclusief de aanvullende zienswijze)

Samenvatting

1. Cliënte mist brondocumenten die gebruikt zijn ter onderbouwing van het concept ROP 2019. Daarbij denkt zij bijvoorbeeld aan een rapport van de Commissie voor de milieueffectrapportage (MER).
2. De LRO biedt de mogelijkheid voor toekennen van planschade die ontstaan is door het ROPV of de verlening van een aanlegvergunning. Door de planologische maatregelen die de Minister wil nemen is de kans groot dat een persoon in aanmerking zal komen voor planschade. Er is dan een wettelijke regeling nodig waarin wordt aangegeven wanneer schade geclaimd kan worden of niet. In het plan mist cliënte de uitwerking van planschade.
3. Het ROP(V) kan leiden tot rechtsonzekerheid voor de burger. Er wordt niet expliciet gemeld wat er wordt bestaan onder termen als 'agrarisch' en 'duurzame landbouw'. Ook ontstaat rechtsonzekerheid als het terrein opeens een andere bestemming heeft gekregen.
4. Uit het concept ROP 2019 of overig beleid blijkt niet dat de overheid haar verantwoordelijkheid neemt als het gaat om, buiten het toekennen van een schadevergoeding, het begeleiden van een burger bij een eventuele grondruil.
5. Cliënte is van mening dat de Minister transparantie en zorgvuldigheid kan bereiken door bijvoorbeeld het instellen van een commissie bestaande uit onafhankelijke belanghebbenden en deskundigen op het gebied van de LRO.

Reactie

1. In de toelichting van het concept ROP 2019 is een overzicht gegeven van de gegevens die gebruikt zijn bij het opstellen ervan. Omdat een ROP een beleidsdocument is, is het niet verplicht om een milieueffectrapportage op te stellen.
2. Planschade is niet aan de orde bij een ROP, maar zou aan de orde kunnen zijn bij het ROPV. Op dit moment wordt gewerkt aan het ROPV. In dat kader wordt ook het aspect planschade gezien en zal ook een planschaderegeling opgesteld worden. Hierin zal een procedurebeschrijving voor verzoeken tot planschade opgenomen worden.
3. Een deel van de begrippen is verklaard in de woordenlijst. Agrarisch mag tot het algemeen spraakgebruik worden geacht. Duurzame landbouw wordt nader uitgewerkt in het programma en in het kader van het ROPV. Het Ministerie is zich ervan bewust dat het wijzigen van een bestemming tot onduidelijkheid kan leiden. Het verdient aanbeveling om het concept ROP 2019 daarom goed door te nemen. Het concept ROP 2019 is digitaal opgesteld om de raadpleegbaarheid en de leesbaarheid te vergroten. Bij het opstellen van het concept ROP 2019 is ook aansluiting gezocht bij het ROP 2009. In bijlage 3 van de toelichting is verantwoord op welke punten een aanpassing gedaan is. Hoofdstuk 12 van de Toelichting benoemt de verschillen tussen het ROP 2009 en het concept ROP 2019.
4. In paragraaf 8.1 van de toelichting is aangegeven dat het voorkomen van planschade door grondruil een mogelijkheid is die meegenomen wordt bij het opstellen van het ROPV. Op dat moment wordt ook gecommuniceerd hoe de overheid hiermee om wil gaan. Los daarvan kan een eigenaar altijd een verzoek doen bij de overheid om zijn/ haar terrein te ruilen.
5. Dit is de Raad voor de Ruimtelijke Ontwikkeling (artikel 2 LRO). Recent zijn nieuwe leden benoemd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

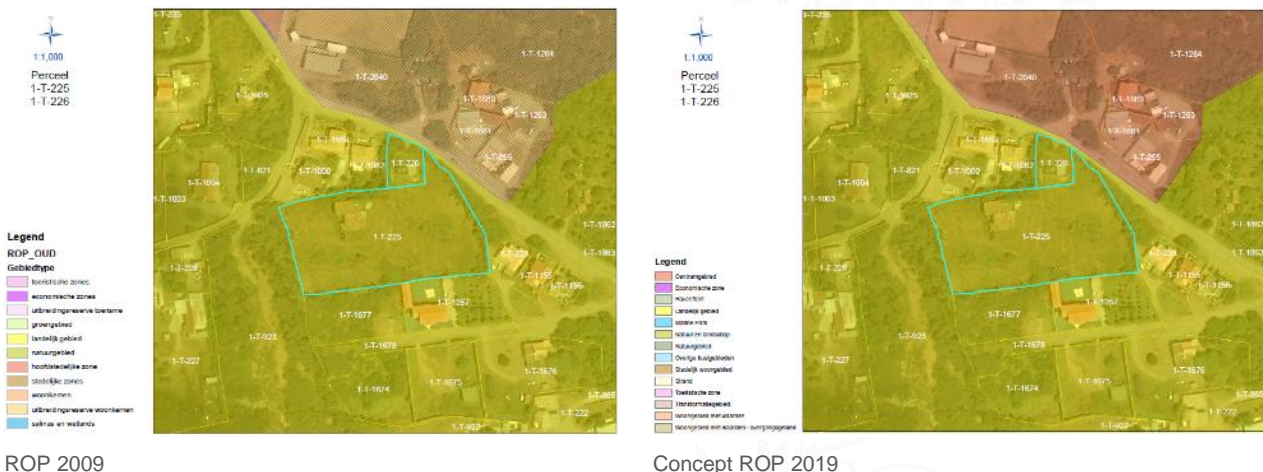
4.19. Bruce C. Ponson en Eric E. Mansur

Samenvatting

1. Indieners zijn eigenaar van twee eigendomsgronden in Sabaña Grandi (Sabaña Grandi 75 A/B, Land Aruba, 1-T-225 en 1-T-226). In het ROP 2009 zijn deze gronden aangewezen als landelijk gebied. In het concept ROP 2019 zijn deze gronden wederom aangewezen als landelijk gebied. Zij hebben daarbij de volgende bezwaren.
 - a. Indieners stellen dat zij door vaststelling van het concept ROP 2019 worden beperkt in hun eigendoms-mogelijkheden. Het gebied rondom de eigendomsgronden heeft het kenmerk van een woon- en commercieel gebied. Indieners vinden het feit dat bijvoorbeeld een woningbouwproject per definitie niet mogelijk is niet acceptabel. Dit vormt een inbreuk op het eigendomsrecht.
 - b. Het concept ROP 2019 had moeten voorzien in een uitzondering op de gebruiksbependingen voor bestaande eigendomsgronden in het landelijk gebied.
 - c. Ondanks dat het ROP 2009 geen bindende voorschriften bevat wordt het wel zo toegepast als ROPV. Er is voor burgers echter geen mogelijkheid voor schadevergoeding geboden.
 - d. Het blijft onzeker wanneer een ROPV wordt vastgesteld. Ook het voorbereidingsbesluit geeft daar geen duidelijkheid over.
 - e. Omdat een ROP een integraal beleidsplan is en geen bindende voorschriften voor het gebruik van de grond bevat, staat het Land vrij om in beginsel af te wijken van het ROP. Indieners verzoeken daarom het concept ROP 2019 te wijzigen zodat zij onbeperkt gebruik kunnen maken van de percelen. Met onbeperkt gebruik bedoelen zij dat een eventuele aanvraag niet per definitie zal worden afgewezen op grond van het ROP 2019. Zij verzoekt binnen drie weken na de datum van deze brief te bevestigen dat indieners en rechtsoptvolgers onbeperkt gebruik kunnen maken van het perceel.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van de percelen in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



ROP 2009

Concept ROP 2019

a/b. Een ROP bevat het ruimtelijk beleid van de overheid. Het is een integraal beleidskader waarin geen onderscheid wordt gemaakt in eigendomssituaties. Een ROP geldt voor iedereen. Voor de eigendomspercelen van indieners is het beleid uit het ROP 2009 gecontinueerd. Dat betekent dat er beperkte ontwikkelingsmogelijkheden waren en blijven. Het concept ROP 2019 zet in op woningbouw in het stedelijke gebied en in het Woongebied met waarden. Het landelijk gebied fungeert als buffer ten opzichte van aangrenzende gebieden

met een natuurfunctie. Dat betekent dat het concept ROP 2018 geen onbeperkt gebruik van de percelen biedt en alleen die activiteiten toestaat die passend zijn in de functie en het karakter van het gebied;

- c. Een ROP heeft beleidsmatige binding. Een overheid kan niet ongemotiveerd van haar eigen beleid afwijken bij het nemen van besluiten. Een aanvraag om een bouwvergunning wordt echter niet getoetst aan een ROP, maar aan de bouwverordening en straks aan het ROPV. Door het beleid van het ROP te vertalen in juridisch bindende voorschriften van het ROPV, lopen het beleidspoor en het juridische spoor parallel. Eventuele schadevergoedingen zijn op basis van de LRO gekoppeld aan een ROPV en niet aan een ROP. Dit heeft te maken met het juridische karakter van het ROPV.
- d. Het concept ROPV wordt in de 2^e helft van 2019 gepubliceerd.
- e. Zie de beantwoording onder a/b. Het terrein is op basis van het huidige ROP ook al aangewezen als Landelijk gebied. Het gebiedsbeleid uit dit plan is overgenomen in het concept ROP 2019. Gezien de aanwezige waarden in dit gebied en het feit dat dit beleid ook al in het ROP 2009 is opgenomen, wordt niet afgeweken van dit beleid en wordt het concept ROP 2019 op dit punt niet herzien. De ingekomen zienswijzen worden beantwoord in deze nota. De LRO kent daarvoor geen termijnen. Deze zienswijzen wordt niet vooruitlopend op andere zienswijzen behandeld.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.



4.20. Bisinjanan uni di Palm Beach

Samenvatting

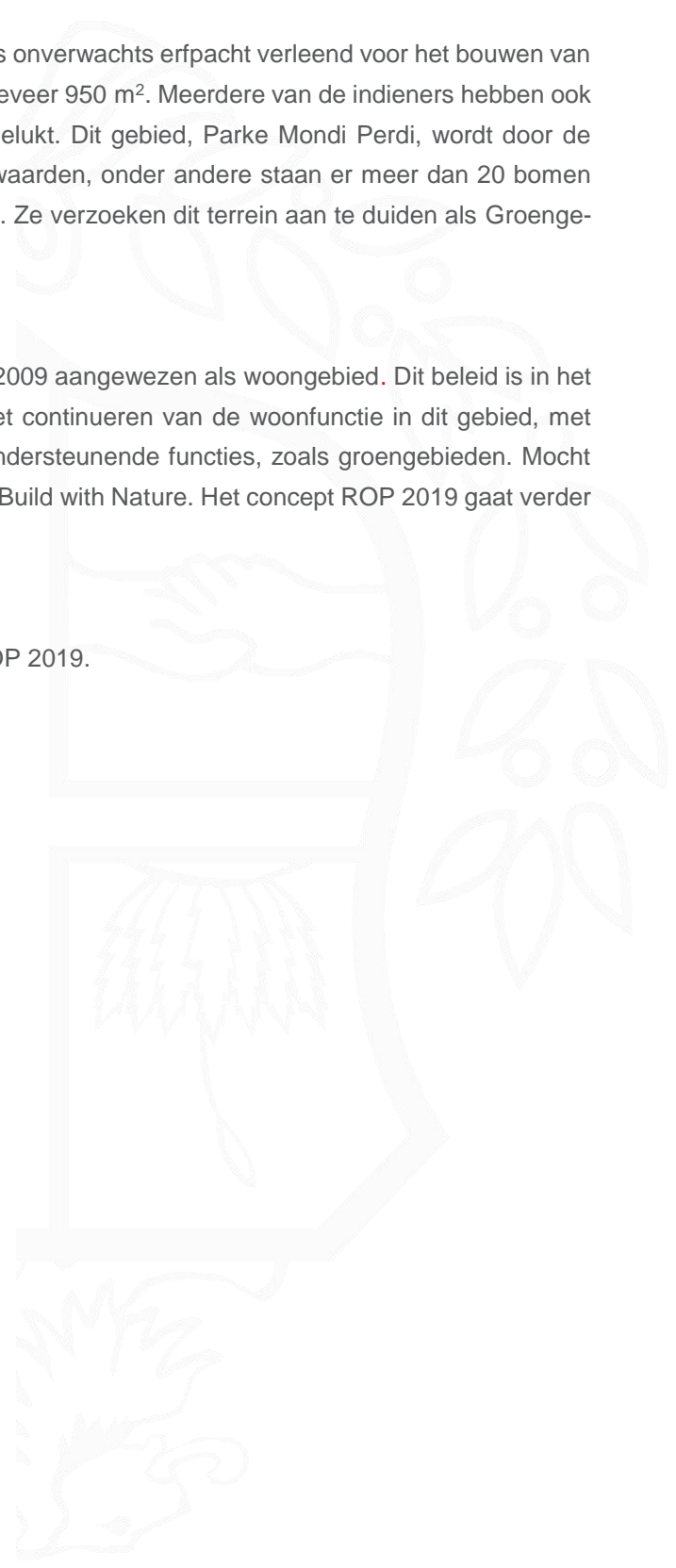
De zienswijze is ingediend namens de buurtbewoners. Er is onverwachts erfpacht verleend voor het bouwen van 2 huizen in het groengebied naast Palm Beach 66 van ongeveer 950 m². Meerdere van de indieners hebben ook een aanvraag gedaan voor dat groengebied. Dit is niet gelukt. Dit gebied, Parke Mondi Perdi, wordt door de buurtbewoners onderhouden en gebruikt. Het heeft veel waarden, onder andere staan er meer dan 20 bomen van meer dan 100 jaar oud die behouden dienen te blijven. Ze verzoeken dit terrein aan te duiden als Groengebied.

Reactie

Het gebied waarin dit terrein valt is op basis van het ROP 2009 aangewezen als woongebied. Dit beleid is in het concept ROP 2019 voortgezet. Het beleid gaat uit van het continueren van de woonfunctie in dit gebied, met behoud van waarden en kwaliteiten. Daarbij horen ook ondersteunende functies, zoals groengebieden. Mocht tot verkaveling overgegaan worden, geldt het principe van Build with Nature. Het concept ROP 2019 gaat verder niet in op individuele situaties.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.



4.21. Catrinus Timmer

Samenvatting

Indiener is eigenaar van een perceel in San Fuego (perceel 3-D-39). Dit perceel bevindt zich in het landelijk gebied. Hier geldt een lage bebouwingsdichtheid als beleid. Initiatiefnemer heeft reeds grote investeringen gedaan voor de ontwikkeling van een project voor ouderen. Indien de lage dichtheid gehandhaafd blijft, zal het project niet realiseerbaar zijn. Hierdoor leidt indiener schade en kan een project, waar volgens haar behoefte aan is, niet gerealiseerd worden.

Indiener stelt dat het noodzakelijk is de bebouwingsdichtheid aan te passen. Deze is gelijk gebleven aan het ROP 2009. Dit is in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Bovendien houdt dit geen rekening met de behoefte aan extra ruimte; de schaarste dwingt tot een optimale benutting van de ruimte. Het niet toestaan van een meer intensieve bebouwing zal voor indiener leiden tot schade en aantasting van het eigendomsrecht. Indiener verzoekt een aanpassing van de bebouwingsdichtheid of een aanpassing van de bestemming van het eigendoms-terrein.

Reactie

Het concept ROP 2019 gaat net als het ROP 2009 uit van inbreiding voor uitbreiding. Het concept ROP 2019 ziet verdichting met name in de stedelijke gebieden en op daarvoor geschikte locaties binnen het Woongebied met waarden. Niet in het Landelijk gebied dat als buffer fungeert ten opzichte van aangrenzende gebieden met een natuurfunctie en een ander karakter heeft. Het in 2009 ingezette beleid ten aanzien van het landelijk gebied is in het concept ROP 2019 gehandhaafd. Dit geldt ook voor het bebouwingspercentage. Vanuit de opzet en de uitgangspunten van het concept ROP 2019 worden beleid en bebouwingsmogelijkheden niet gewijzigd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.22. Clifford R.O. Richardson

Samenvatting

Initiatiefnemer is van oordeel dat bepaalde gebieden, die als 'landelijk gebied' aangewezen zijn, als woonkernen dienen te worden beschouwd. Met name in de buurt van Santa Cruz is een groot gebied als landelijk gebied aangewezen waardoor er slechts in een lage dichtheid gebouwd kan worden. Als voorbeeld geeft indiener het gebied tussen Cas Ariba en Angochi (3-B-41 - Sero Compa). Dit terwijl de regering een tekort aan percelen heeft. Verder hebben bepaalde locaties in Angochi een hoge gebouwendichtheid, terwijl dat gebied als landelijk gebied is aangewezen. Indiener stelt dat er voldoende mogelijkheden voor uitbreidingen voor woonkernen zijn in het gebied Santa Cruz.

Reactie

Het concept ROP 2019 gaat net als het ROP 2009 uit van inbreiding voor uitbreiding. Het concept ROP 2019 ziet verdichting met name in de stedelijke gebieden en op daarvoor geschikte locaties binnen het Woongebied met waarden. Niet in het Landelijk gebied dat als buffer fungeert ten opzichte van aangrenzende gebieden met een natuurfunctie en een ander karakter heeft. Het in 2009 ingezette beleid ten aanzien van het landelijk gebied is in het concept ROP 2019 gehandhaafd. Dat betekent dat het bebouwingspercentage niet aangepast wordt. Vanuit de opzet en de uitgangspunten van het concept ROP 2019 worden beleid en bebouwingsmogelijkheden niet gewijzigd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.23. Comishon Pro Cunukeronan Arubiano

Samenvatting

1. De stichting heeft kennisgenomen van het concept ROP 2019. Zij is in principe akkoord met de verdeling. Er leeft echter bezorgdheid over de handhaving en dat er in de toekomst geen andere verdeling plaats zal vinden, gelet op de toename van de bevolking en de eventuele wooncapaciteit die nodig is.
2. In een separate zienswijze stelt de stichting voor het landelijk gebied te bestemmen voor landbouw en kleinvee.

Reactie

1. De handhaving is inderdaad een belangrijk uitgangspunt. Daarom is dit als separaat beleid genoemd. Het concept ROP 2019 gaat uit van inbreiding voor uitbreiding. Dat betekent dat wooncapaciteit zoveel mogelijk opgevangen wordt in het Stedelijk gebied en in het Woongebied met waarden, onder andere door intensivering. Verder is er in Oranjestad een Transformatiegebied aangewezen waar ruimte voorzien is voor woningbouw.
2. Versterking van de agrarische sector is één van de uitgangspunten van het landelijk gebied. Landbouw en kleinvee maken daar onderdeel van uit. Het landelijk gebied is echter van belang voor meer functies dan alleen de agrarische. Gelet op de ruimte die in het Landelijk gebied geboden wordt voor landbouw, is het niet nodig het concept ROP 2019 aan te passen en dit gebruik te specificeren.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.24. Commissie Bescherming inheemse Flora en Fauna

Samenvatting

De commissie Bescherming inheemse Flora en Fauna heeft advies en commentaar op het concept ROP 2019 gegeven. Een deel van de aangehaalde punten zijn relevant en waardevol voor de programma's en zullen in dat kader meegenomen worden. De punten die relevant zijn voor het concept ROP 2019 worden hieronder samengevat.

1. Bufferzones moeten breed genoeg zijn en een corridor garanderen tussen groene gebieden.
2. Bij elk hoofdstuk hoort een gedegen handhavingsbeleid en het verwijderen van illegale bebouwing.
3. Duidelijk moet zijn dat van de noordoostzijde van het land gesproken wordt.
Er moet sprake zijn van aansluiting (aan beide zijden) bij Parke Nacional Arikok en het Marine Park.
De mogelijkheid moet er zijn om een bepaald gebied af te sluiten voor het publiek.
Er moet een plan komen voor rehabilitatie van beschadigde gebieden.
4. Verplichtingen verbinden aan vergunningen m.b.t. het inrichten van groene zones met lokale beplanting.
5. Het Salt Spray Park strekt zich uit tot Baby Beach, terwijl recent een Marine Park is geïnitieerd. Dit strookt niet met de ontwikkeling van nieuwe hotels.
6. De aanleg van gemeenschappelijke en groenvoorzieningen dient te worden geïmplementeerd in aanleg-, bouw- en hindervergunning.
7. Een verantwoord beleid met betrekking tot het voorkomen van verontreiniging in lucht, de grond en het zee-water.
8. Het Marine Park dient alle kustwateren te omvatten.
9. In de begrippenlijst missen de volgende definities:
 - a. een verantwoorde definitie van duurzaamheid;
 - b. lichtvervuiling;
 - c. uitwerking van gemotoriseerde of lawaaispoorten;
 - d. een indicatie van bebouwingdichtheid.Gevraagd wordt of onder een eco-resort ook een kampeerterrein begrepen wordt.
10. Er dient een duidelijke structuur voor winkelgebieden met goede bereikbaarheid voor alle bevolkingsgroepen te komen.
11. In de regelgeving (toelichting) mist de aanpassing van de Mijnverordening.
12. Er moet aandacht worden besteed aan vergoeding van schade die door de burger is aangebracht aan domeingronden.
13. Kan een kwalificatie gemaakt worden van 'voldoende hoeveelheid groen'.
14. De lijst van NGO's is slordig en onvolledig.
15. In bijlage 6 mist de ecologische hoofdstructuur.
16. De Watty Vos Boulevard is nauwelijks waarneembaar op de kaart.

Reactie

1. Om ervoor te zorgen dat de bufferzones voldoende breed zijn, wordt de ecologische hoofdstructuur in het kader van het ROPV verder uitgewerkt. Dit is één van de programma's die in het ROP is opgenomen. Bij woningbouw in de overgangsgebieden moet rekening worden gehouden met de aanwezige waarden, waaronder een mogelijke corridorfunctie.
2. Handhavingsbeleid en handhavingsacties maken geen onderdeel uit van het concept ROP 2019. Deze worden in het kader van het ROPV verder uitgewerkt. Daarbij geldt artikel 44 LRO als uitgangspunt.

3. De tekst over de noordoostzijde wordt aangepast. Het gebied Natuur en landschap betreft nagenoeg het gehele Saltspraypark. Het al dan niet afsluiten van delen van het gebied kan deel uitmaken van een beheerplan en valt onder de Natuurbeschermingsverordening. Een ROP doet hier geen uitspraken over. De rehabilitatie van beschadigde gebieden wordt opgenomen in het Programma Duurzaamheid, Natuurbehoud.
4. Het opnemen van verplichtingen ten aanzien van het inrichten van groene zones met lokale beplanting wordt meegenomen in het programma 'criteria groen in woongebieden' en in het uitgangspunt Build with Nature.
5. De onderbouwing van eventuele nieuwe hotels is opgenomen in de algemene inleiding (zie paragraaf 3.8).
6. De aanleg van deze voorzieningen maakt onderdeel uit van Build with Nature.
7. Verontreiniging van lucht, de grond en zeewater kan worden voorkomen door toepassing van de Hinderverordening. Een beleid in het kader van deze verordening valt buiten de reikwijdte van een ROP. In het ROP wordt onderscheid gemaakt tussen onder andere woongebieden en industriegebieden. Voor elk gebied wordt ruimte gereserveerd voor activiteiten met verschillende emissies.
8. Op basis van de Natuurbeschermingsverordening is een Marine Park aangewezen. Deze vlakken worden opgenomen in het concept ROP 2019. In het ROPV worden voor alle kustwateren voorschriften opgenomen. Daarbij zal voor de gebieden die buiten het regime van de Natuurbeschermingsverordening vallen, gebruik worden gemaakt van het regime van de LRO om een groter deel van de kustwateren te beschermen.
9. Het concept ROP 2019 bevat programma's om het begrip duurzaamheid sectoraal te concretiseren in indicatoren. Lichtvervuiling wordt toegevoegd. Een concretisering wat onder gemotoriseerde of lawaaisporten wordt verstaan, wordt uitgewerkt in het ROPV. Onder een eco-resort wordt geen camping verstaan. Het concept ROP 2019 wordt aangevuld met kamperen. De term bebouwingsdichtheid zal worden gedefinieerd in het ROPV.
10. Het concept ROP 2019 zet in op winkelgebieden met een goede bereikbaarheid voor alle bevolkingsgroepen. In het ROPV worden voorschriften opgenomen over de vestiging van winkels en voorzieningen in de winkelgebieden.
11. De aanpassing van de Mijnverordening valt buiten de scope van het ROP.
12. Het toebrengen van schade aan domeingronden en het bestraffen hiervan valt buiten de scope van een ROP.
13. Dit wordt uitgewerkt in het kader van het ROPV en maakt onderdeel uit van het principe Build with Nature.
14. In deze lijst zijn alleen de NGO's opgenomen met wie in het voortraject gesproken is. Het is niet de bedoeling om hier een uitputtende lijst van NGO's op te nemen.
15. De ecologische hoofdstructuur is opgenomen in bijlage 6. Deze zal overigens in het kader van het ROPV geconcretiseerd worden.
16. De Watty Vos Boulevard is de grens van het stedelijk woongebied. Daarmee is de ligging voldoende herkenbaar.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de plankaart en de tekst.

- Aan de begrippenlijst wordt het begrip 'lichtvervuiling' toegevoegd.

4.25. D. Semeleer

Samenvatting

Indiener geeft aan blij te zijn met Minister Oduber, met het mooie idee van Parke Arikok en met het mooie idee om de natuur te beschermen. Maar hij vindt dat dit uitgebreider kan, voordat de terreinen worden gebruikt voor andere projecten. Volgens indiener is het tijd geworden om een voorbeeld te nemen aan Nederland en te beginnen met flats te bouwen in plaats van het schoonmaken van terreinen voor nieuwe huizen. De bevolking zal jaarlijks blijven groeien. Als we zo door blijven gaan met het schoonvegen van terreinen, zullen planten en dieren uitsterven. Veel van onze vogels zijn al aan het uitsterven.

Reactie

Deze reactie sluit aan op de filosofie van het concept ROP 2019. Uitgangspunt is inbreiding voor uitbreiding, onder andere door gestapelde woonvormen toe te staan. Daardoor hoeven minder terreinen ingevuld te worden. Verder is Build with Nature een uitgangspunt. Dat betekent dat op terreinen, voordat deze ingevuld gaan worden, een inventarisatie plaatsvindt. Daarbij wordt gekeken naar de aanwezige waarden, zoals natuurwaarden. Deze kunnen dan een plek krijgen binnen de nieuwe ontwikkeling. Er blijft daardoor ruimte voor planten en dieren.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.



4.26. D.W. Ormel

Samenvatting

1. Indiener stelt dat bij het gebied Sero Colorado geen grootschalige hotelontwikkeling toegestaan dient te worden. Dit gebied dient als beschermd natuurgebied aangewezen te worden. Ook bij Baby Beach/Rodgers Beach dienen geen hotelprojecten toegestaan te worden, alleen de bestaande faciliteit zou met 10 kamers uitgebreid worden. Het toestaan van hotels is in strijd met het concept ROP 2019, dat niet meer uitgaat van grootschalige hotelontwikkelingen.
2. Voor de binnenstad van San Nicolas dient de visie tot het creëren van een culturele hoofdstad voortgezet te worden. Dit in combinatie met smaakvolle kleinschalige hotels, cafés, restaurant en kunstgaleries. Lokale ondernemers moeten worden gefaciliteerd om mee te doen met het op gang brengen van dergelijke ontwikkelingen.
3. Een aanpak gericht op leefbaarheid betekent ook mensgericht ontwerpen. Dat betekent genoeg openbare ruimte, genoeg groen en handhaving.

Reactie

1. In de algemene inleiding (paragraaf 3.8) is de beoogde hotelontwikkeling nader onderbouwd.
2. Het concept ROP 2019 ondersteunt deze visie. De lokale ondernemers worden in het concept ROP 2019 gefaciliteerd door flexibele gebruiksmogelijkheden van de panden en de ruime ontwikkelmogelijkheden. Het beleid is erop gericht op San Nicolas te ontwikkelen als culturele hoofdstad. Dit zal geconcretiseerd worden in het ROPV.
3. De mensgerichte aanpak maakt onderdeel uit van het concept ROP 2019. Het is onder andere benoemd in de beleidsvelden 'woningbouw' en 'zorg, welzijn en sport'. Onder Uitvoering is een adequate uitvoeringsorganisatie benoemd. Daaronder vallen ook de aspect en toezicht en handhaving.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

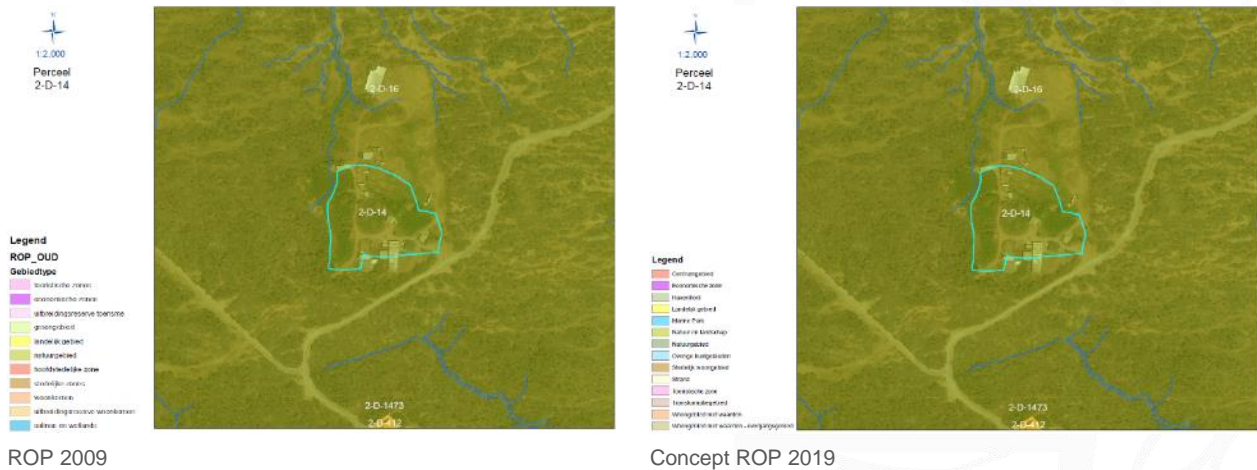
4.27. David Kock Legal

Samenvatting

De zienswijze is ingediend namens de eigenaar van een perceel te Alto Vista, kadastraal bekend als 2-D-14. Dit perceel valt in het groengebied. Op dit perceel wordt al jaren aan landbouw en veeteelt gedaan, in samenwerking met de Directie Landbouw, Veeteelt en Visserij. Het is de bedoeling om ook een klein toeristisch bezoekerscentrum te hebben. In het ROP 2009 is aangegeven dat in natuurgebied bedrijven behorende tot de bedrijfsklassen 'landbouw', 'bosbouw' met een afstandsnorm van 50 m of minder, dagrecreatieve voorzieningen en kleinschalige toeristische verblijfsaccommodaties onder voorwaarden kan worden toegestaan.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



De gronden liggen binnen het gebied Natuur en landschap. Binnen dit gebied is het oprichten van nieuwe bebouwing niet toegestaan met uitzondering van gebouwen ten dienste van de te beschermen waarden en van dagrecreatieve voorzieningen met lage dichtheden en een low impact op de omgeving. Deze voorzieningen moeten wel ten dienste staan van het behoud van Natuur en landschap. Het initiatief draagt hier niet aan bij.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.28. De Cuba Wever namens Dos Playa Investments and Real Estate NV.

Samenvatting

Client van indiener is eigenaar van een terrein te Fontein, in het Parke Nacional Arikok. Zij heeft dit perceel verworven voor het ontwikkelen van een eco-resort. Het terrein is in het ROP 2009 aangeduid als Natuurgebied. In het concept ROP 2019 is het perceel wederom aangewezen als Natuurgebied. In de zienswijze verzoekt Dos Playa de bevestiging om onbelemmerd gebruik te maken van het perceel.

Zij hebben daarbij de volgende bezwaren:

Indieners stellen dat zij door vaststelling van het ROP worden beperkt in hun eigendomsrechten;

- a. Indieners stellen dat zij door vaststelling van het ROP worden aangetast in hun eigendomsrechten. De economische waarde van het perceel is verminderd, waardoor cliënt schade zal leiden;
- b. Het ROP had moeten voorzien in een uitzondering op de gebruiksbeperkingen voor bestaande eigendommen in Natuurgebied;
- c. Ondanks dat het ROP 2009 geen bindende voorschriften bevat wordt het wel zo toegepast als ROPV. Er is voor burgers echter geen mogelijkheid voor schadevergoeding geboden;
- d. Het blijft onzeker wanneer een ROPV wordt vastgesteld. Ook het voorbereidingsbesluit geeft daar geen duidelijkheid over.
- e. Omdat het ROP een integraal beleidsplan is en geen bindende voorschriften voor het gebruik van de grond bevat, staat het Land vrij om in beginsel af te wijken van het ROP. Indieners verzoeken daarom het ROP te wijzigen zodat zij onbeperkt gebruik kunnen maken van de percelen. Met onbeperkt gebruik bedoelen zij dat een eventuele aanvraag niet per definitie zal worden afgewezen op grond van het ROP. Zij verzoekt binnen drie weken na de datum van deze brief te bevestigen dat indieners en rechtsopvolgers onbeperkt gebruik kunnen maken van het perceel.

Reactie

a/b Een ROP bevat het ruimtelijk beleid van de overheid. Het is een integraal beleidskader waarin geen onderscheid wordt gemaakt in eigendomssituaties. Een ROP geldt voor iedereen. Voor de eigendomsperceel van indieners is het beleid uit het ROP 2009 gecontinueerd. Dat betekent dat het concept ROP 2019 geen onbeperkt gebruik van de percelen biedt en alleen die activiteiten toestaat die geen afbreuk doen aan de te beschermen waarden.

Daarbij komt dat ook andere wetgeving gebruiksbeperkingen aan dit perceel geeft. Het perceel wordt omringd door het Parke Nacional Arikok ligt. Dit is aangewezen als Natuurreservaat op basis van de Natuurbeschermingsverordening. Deze verordening beschermt ook de flora en fauna in en om het gebied

- c. Een ROP heeft beleidsmatige binding. Een overheid kan niet ongemotiveerd van haar eigen beleid afwijken bij het nemen van besluiten. Een aanvraag om een bouwvergunning wordt echter niet getoetst aan een ROP, maar aan de bouwverordening en straks aan het ROPV. Door het beleid van het ROP te vertalen in juridisch bindende voorschriften van het ROPV lopen het beleidsspoor en het juridische spoor parallel. Eventuele schadevergoedingen zijn op basis van de LRO gekoppeld aan een ROPV en niet aan een ROP. Dit heeft te maken met het juridische karakter van het ROPV.
- d. Het concept ROPV wordt in de tweede helft van 2019 gepubliceerd;
- e. Zie de beantwoording onder a/b. Het terrein is op basis van het huidige ROP ook al aangewezen als Natuurgebied. Het gebiedsbeleid uit dit plan is overgenomen in het concept ROP 2019. Gezien de aanwezige waarden in dit gebied en het feit dat dit beleid ook al in het ROP2009 is opgenomen, wordt niet afgeweken van

dit beleid en wordt het concept ROP 2019 op dit punt niet herzien. De ingekomen zienswijzen worden beantwoord in deze nota. De LRO kent daarvoor geen termijnen. Deze zienswijzen wordt niet vooruitlopend op andere zienswijzen behandeld.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.



4.29. De Cuba Wever namens erven Luciano M. Wever

Samenvatting

Erven zijn eigenaar van een terrein te Brazil (5-R-2355/1945). Het terrein is in het ROP 2009 aangeduid als Groengebied. In het concept ROP 2019 lijkt het perceel aangewezen als 'Woongebied met waarden - overgangsgebied'.

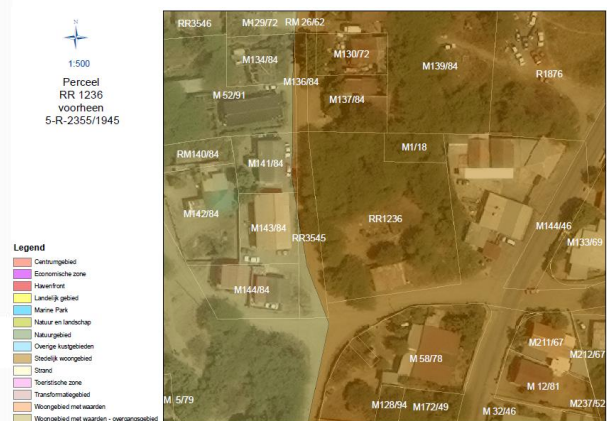
De erven hebben in beginsel geen bezwaren, mits de percelen inderdaad in het woongebied met waarden liggen en er op deze percelen kan worden gebouwd. Zij vragen om een schriftelijke bevestiging van de aanwijzing die ter plaatse geldt. Indien het perceel echter in een gebied ligt waar geen woningbouw is toegestaan, hebben de Erven bezwaar daartegen.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



ROP 2009



Concept ROP 2019

Het terrein ligt in –Stedelijk gebied. Dat betekent dat er woningbouw mogelijk is..

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

Dit perceel ligt bovendien in de ecologische hoofdstructuur. De bescherming van inheemse flora en fauna (op basis van de Natuurbeschermingsverordening) is daarbij relevant.

- c. Een ROP heeft beleidsmatige binding. Een overheid kan niet ongemotiveerd van haar eigen beleid afwijken bij het nemen van besluiten. Een aanvraag om een bouwvergunning wordt echter niet getoetst aan een ROP, maar aan de bouwverordening en straks aan het ROPV. Door het beleid van het ROP te vertalen in juridisch bindende voorschriften van het ROPV lopen het beleidsspoor en het juridische spoor parallel. Eventuele schadevergoedingen zijn op basis van de LRO gekoppeld aan een ROPV en niet aan een ROP. Dit heeft te maken met het juridische karakter van het ROPV.
- d. Het concept ROPV wordt in de tweede helft van 2019 gepubliceerd.
- e. Zie de beantwoording onder a/b. Het terrein is op basis van het huidige ROP ook al aangewezen als Natuurgebied. Het gebiedsbeleid uit dit plan is overgenomen in het concept ROP 2019. Bovendien zijn de terreinen omringd door gebieden, die op basis van de Natuurbeschermingsverordening aangewezen zijn tot Natuurreservaat. Deze verordening beschermt ook de flora en fauna in en om het gebied. Gezien de aanwezige waarden in dit gebied en het feit dat dit beleid ook al in het ROP 2009 is opgenomen, wordt niet afgeweken van dit beleid en wordt het concept ROP 2019 op dit punt niet herzien. De ingekomen zienswijzen worden beantwoord in deze nota. De LRO kent daarvoor geen termijnen. Deze zienswijzen worden niet vooruitlopend op andere zienswijzen behandeld.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.31. De Cuba Wever namens Erven Maria Elizabeth Arends

Samenvatting

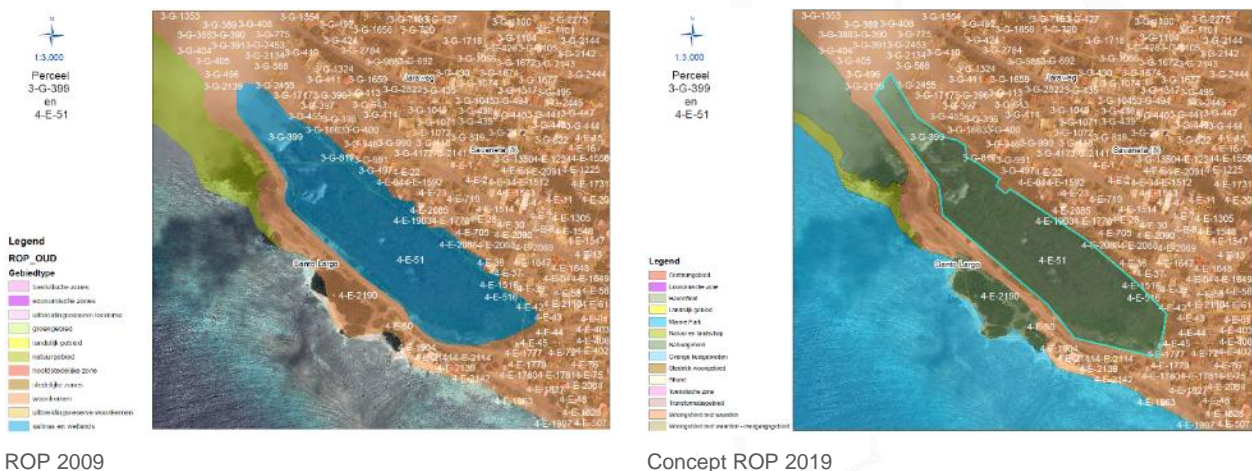
Erven zijn eigenaar van twee percelen te Savaneta (4-E-51, 3-G-399). Het terrein is in het ROP 2009 aangeduid als salinas/wetlands, wat volgens de beschrijving onder groengebied valt. In het ROP 2019 is het perceel aangewezen als Natuurgebied. In de zienswijze verzoeken de Erven om onbelemmerd gebruik te maken van het perceel. In het verleden is reeds contact geweest met het Land over de verkaveling van deze percelen. Relevant daarbij is dat een groot gedeelte direct grenst aan de weg die percelen van het strand scheidt. Deze omstandigheid moet meegewogen worden in de aanpassing van het ROP 2019.

De erven hebben verder de volgende bezwaren.

- Indieners stellen dat zij door vaststelling van het ROP worden beperkt in hun eigendomsrechten. De economische waarde van de percelen is drastisch verminderd, wat een inbreuk vormt op het eigendomsrecht van de Erven. Dit leidt tot schade.
- Het ROP had moeten voorzien in een uitzondering op de gebruiksbeperkingen voor bestaande eigendommen in natuurgebied.
- Ondanks dat het ROP 2009 geen bindende voorschriften bevat, wordt het wel zo toegepast als ROPV. Er is voor burgers echter geen mogelijkheid voor schadevergoeding geboden.
- Het blijft onzeker wanneer een ROPV wordt vastgesteld. Ook het voorbereidingsbesluit geeft daar geen duidelijkheid over.
- Omdat het ROP een integraal beleidsplan is en geen bindende voorschriften voor het gebruik van de grond bevat, staat het Land vrij om in beginsel af te wijken van het ROP. Indieners verzoeken het ROP te wijzigen zodat zij onbeperkt gebruik kunnen maken van de percelen. Met onbeperkt gebruik bedoelen zij dat een eventuele aanvraag niet per definitie zal worden afgewezen op grond van het ROP. Zij verzoekt binnen drie weken na de datum van deze brief te bevestigen dat indieners en rechtsopvolgers onbeperkt gebruik kunnen maken van het perceel.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



a/b. Een ROP bevat het ruimtelijk beleid van de overheid. Het is een integraal beleidskader waarin geen onderscheid wordt gemaakt in eigendomssituaties. Een ROP geldt voor iedereen. De percelen van indieners zijn in het concept ROP 2019 aangewezen als Natuurgebied. Daarmee wordt aangesloten bij de matie van de

Staten om een aantal gebieden aan te wijzen als beschermd gebied conform de Natuurbeschermingsverordening. Het gebruik van deze gebieden is gericht op het beschermen van de aanwezige waarden. Van een onbelemmerd gebruik is dus geen sprake. Alleen die activiteiten zijn toegestaan die geen afbreuk doen aan de waarden en kwaliteiten van het gebied. Het beschermen van deze gebieden, conform de motie van de Staten, is een belangrijk uitgangspunt van het concept ROP 2019. Met het oog hierop en op de aanwezige waarden is het niet gewenst het concept ROP 2019 op dit punt te herzien.

- c. Een ROP heeft beleidsmatige binding. Een overheid kan niet ongemotiveerd van haar eigen beleid afwijken bij het nemen van besluiten. Een aanvraag om een bouwvergunning wordt echter niet getoetst aan een ROP, maar aan de bouwverordening en straks aan het ROPV. Door het beleid van het ROP te vertalen in juridisch bindende voorschriften van het ROPV lopen het beleidsspoor en het juridische spoor parallel. Eventuele schadevergoedingen zijn op basis van de LRO gekoppeld aan een ROPV en niet aan een ROP. Dit heeft te maken met het juridische karakter van het ROPV.
- d. Het concept ROPV wordt in de 2^e helft van 2019 gepubliceerd.
- e. Zie de beantwoording onder a/b. Het terrein is op basis van het huidige ROP ook al aangewezen als Natuurgebied. Het gebiedsbeleid uit dit plan is overgenomen in het concept ROP 2019. Gezien de aanwezige waarden van dit gebied en het feit dat dit beleid ook al in het ROP 2009 is opgenomen, wordt niet afgeweken van dit beleid en wordt het concept ROP 2019 op dit punt niet herzien. De ingekomen zienswijzen worden beantwoord in deze nota. De LRO kent daarvoor geen termijnen. Deze zienswijzen worden niet vooruitlopend op andere zienswijzen behandeld.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.32. De Cuba Wever namens RBM Estates

Samenvatting

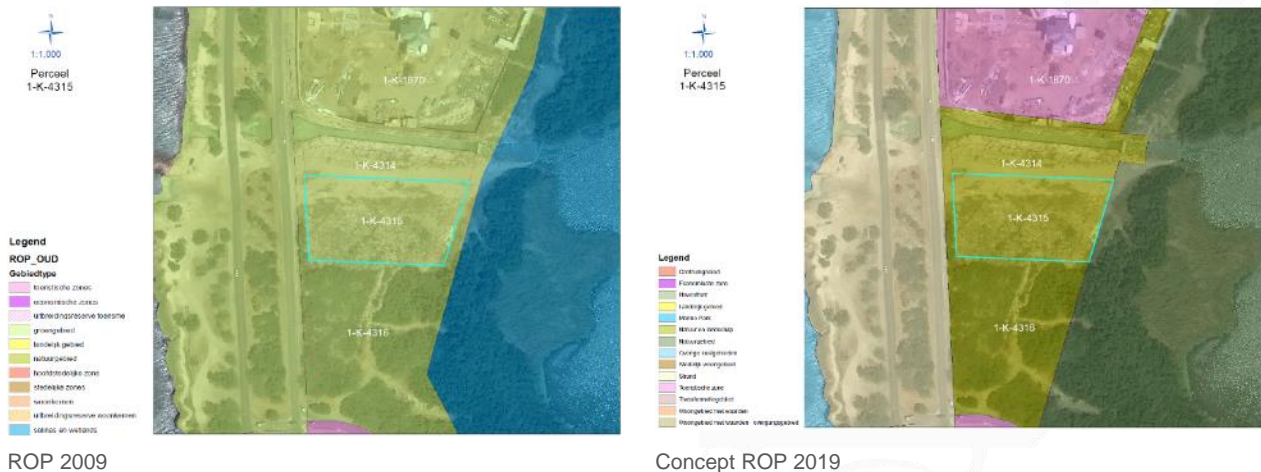
RBM Estates heeft op 18 juli 2014 middels Ministeriele beschikking een optierecht gekregen op een perceel domeingrond in Palm Beach (kadastraal bekend 1-K-4315), met als bestemming het daarop optrekken, hebben en exploiteren van een condominium resort conform een door DOW af te geven bouwvergunning. RBM heeft voldaan aan alle in de beschikking gestelde voorwaarden waardoor het land verplicht was de erfpachtsovereenkomst aan te gaan en het erfpachtrecht uit te geven.

Op 7 juni heeft het Gerecht in Eerste Aanleg van Aruba in kort geding het Land (voorlopig) verboden om erfpachtspercelen in de periferie van de Bubaliplas uit te geven. Argument is dat het ROP 2009 dit gebied als groengebied heeft aangemerkt. Het terrein is daarom nog niet in erfpacht uitgegeven. RBM is nog steeds geïnteresseerd om het perceel in erfpacht uitgegeven te krijgen en alsnog haar project te ontwikkelen. Ze heeft er geen bezwaar tegen als de achtergrens van het perceel wordt aangepast zodat de bufferzone groter wordt.

Het perceel is in het concept ROP 2019 aangewezen als Natuur en landschap en sluit daarmee aan op beleid van het ROP 2009. RBM Estates is van mening dat het ROP 2009 niet bindend is en dat het Land bevoegd is om daarvan af te wijken. Zij meent dat het Land met het voorgaande rekening had dienen te houden bij de opstelling van het concept ROP 2019 door de bestemming te wijzigen naar toeristische zone. Zij verzoekt het concept ROP 2019 hierop aan te passen.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



In het concept ROP 2019 is gekozen het geldende gebiedsbeleid te continueren. Gezien de gewenste bescherming van dit gebied, mede in relatie tot de ecologische waarden van Bubaliplas (die bij de motie van de Staten is aangewezen als beschermd gebied conform de Natuurbeschermingsverordening), wordt niet afgeweken van dit beleid. Bovendien is het ROP 2019 gericht op het beperken van nieuwe toeristische ontwikkelingen (aan de westkust). Het concept ROP 2019 wordt op dit punt niet herzien.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

Voor de gronden rondom de Bubaliplas heeft een nadere afweging plaatsgevonden. Daarbij is gekozen om de reststroken aan te duiden als Natuurgebied. Dit perceel wordt ook opgenomen als Natuurgebied.



4.33. De Cuba Wever namens Visar Holding en KEAS Boutique Resorts N.V.

Samenvatting

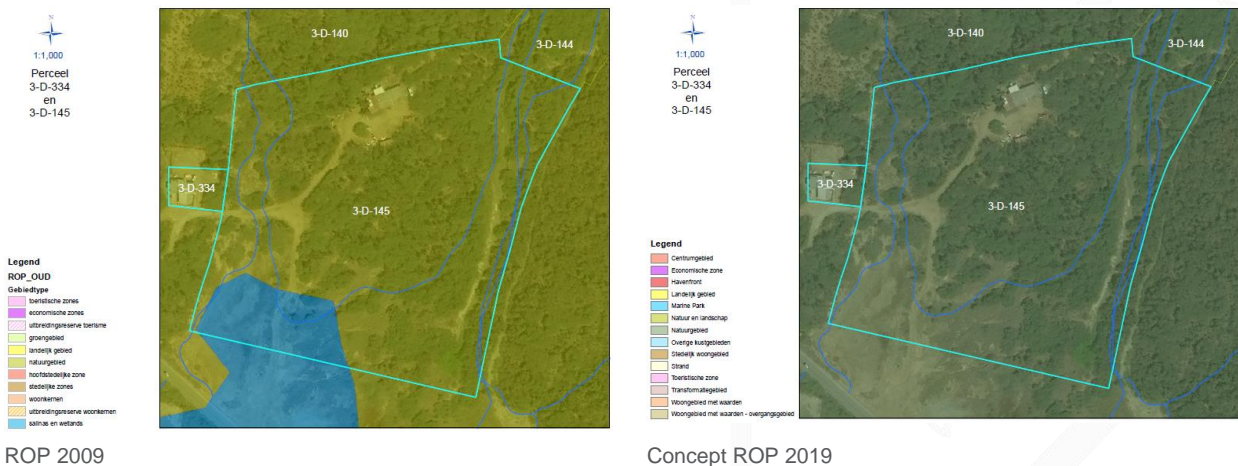
Visar Holding heeft een recht tot erfpacht van een perceel te Balashi (3-D-334). Op 28 juli heeft zij verzocht om een bestemmingswijziging voor het perceel naar het optrekken en hebben van een betonstenen boutiquehotel. Op 10 november 2017 is een aanvraag ingediend bij de DOW voor een bouwvergunning voor een boutiquehotel van 12 kamers. KEAS is voornemens om samen met Visar dit hotel te ontwikkelen en te exploiteren. Hiervoor heeft zij op 30 augustus 2018 een vestigingsvergunning verkregen.

Het perceel is op basis van het ROP 2009 aangewezen als 'Natuurgebied'. In het concept ROP 2019 is het perceel aangewezen als 'Natuur en landschap'. Op basis van dit beleid wordt de ontwikkeling in grote mate beperkt. Met het verkrijgen van de beoogde vergunningen lijkt het Land een keuze te hebben gemaakt in het toestaan van de ontwikkeling en exploitatie van het boutiquehotel. Dit is echter nog niet verwerkt in het concept ROP 2019.

Initiatiefnemer verzoekt om de bevestiging van het onbelemmerd gebruik van het genoemde perceel. Daarbij merkt zij op dat het het Land Aruba in beginsel vrijstaat om vrij af te wijken van het ROP.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



Het perceel ligt in het Spaans Lagoen. Dit gebied is aangeduid als Natuurgebied. Het beleid in dit gebied gaat uit van behoud van de aanwezige waarden. Daarbij komt dat ook andere wetgeving, zoals de Natuurbeschermingsverordening, gebruiksbeperkingen aan dit perceel geeft. Het perceel wordt omringd door gebied, dat is aangewezen als Natuurreservaat op basis van de Natuurbeschermingsverordening. Deze verordening beschermt ook de flora en fauna in en om het gebied. Aan het verzoek wordt geen medewerking verleend.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.34. De Cuba Wever namens Visar Holding

Samenvatting

Visar Holding is eigenaar van een perceel eigendomsgrond (3-D-145) met het daarop gebouwde woonhuis, plaatselijk bekend als Balashi 3-B.

Het terrein is in het ROP 2009 aangeduid als natuurgebied. In het ROP 2019 is het perceel wederom aangewezen als Natuurgebied. In de zienswijze verzoekt indiener namens de cliënt om onbelemmerd gebruik te maken van het perceel. Het bestaande woonhuis mag vernieuwd, verbouwd of vervangen worden maar verdere bebouwing van het perceel is beperkt.

De eigenaar heeft de volgende bezwaren.

- a. Indiener wordt beperkt in haar eigendomsrechten, omdat de gebruiksmogelijkheden in vergaande mate worden beperkt. De economische waarde van de percelen is drastisch verminderd, feitelijk is het perceel onverkooptbaar. Dit leidt tot schade.
- b. Het ROP had moeten voorzien in een uitzondering op de gebruiksbependingen voor bestaande eigendommen in het natuurgebied.
- c. Ondanks dat het ROP 2009 geen bindende voorschriften bevat, wordt het wel zo toegepast als ROPV. Er is voor burgers echter geen mogelijkheid voor schadevergoeding geboden.
- d. Het blijft onzeker wanneer een ROPV wordt vastgesteld. Ook het voorbereidingsbesluit geeft daar geen duidelijkheid over.
- e. Omdat het ROP een integraal beleidsplan is en geen bindende voorschriften voor het gebruik van de grond bevat, staat het het Land vrij om in beginsel af te wijken van het ROP. Cliënte verzoekt het ROP te wijzigen zodat zij onbeperkt gebruik kunnen maken van het perceel. Met onbeperkt gebruik bedoelen zij dat een eventuele aanvraag niet per definitie zal worden afgewezen op grond van het ROP. Zij verzoekt binnen drie weken na de datum van deze brief te bevestigen dat zij en eventuele rechtsopvolgers onbeperkt gebruik kunnen maken van het perceel.
- f. Cliënte is voornemens haar perceel (gedeeltelijk) te omheinen met een houten hek om illegale dumpingen een halt toe te roepen. Zij is zich ervan bewust dat het plaatsen van een omheining in strijd is met concept ROP 2019. Zij is echter op grond van artikel 5.48 van het Burgerlijk Wetboek bevoegd haar erf af te sluiten. Uit jurisprudentie blijkt dat dit recht met een bestemmingsplan kan worden beperkt. Echter de voorwaarden dienen buiten toepassing te blijven als deze de uitoefening van dat recht geheel onmogelijk maken. Overigens is de omheining volgens cliënte ook bescherming voor het milieu.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.

1:1.000
Perceel
3-D-334
en
3-D-145



ROP 2009

1:1.000
Perceel
3-D-334
en
3-D-145

Legend
Cultuurgebied
Ervenzone
Havenfront
Landelijk gebied
Maritiem gebied
Natuur en landschap
Natuurgebied
Overige kustgebieden
Streekl. woongebied
Stad
Toeristische zone
Transitatiegebied
Woongebied met waarden
Woongebied met waarden - overganggebied



Concept ROP 2019

- a/b. Een ROP bevat het ruimtelijk beleid van de overheid. Het is een integraal beleidskader waarin geen onderscheid wordt gemaakt in eigendomssituaties. Een ROP geldt voor iedereen. Voor het perceel van indiener is het beleid gecontinueerd. Dat betekent dat het concept ROP 2019 geen onbeperkt gebruik van de percelen biedt.
- c. Een ROP heeft beleidsmatige binding. Een overheid kan niet ongemotiveerd van haar eigen beleid afwijken bij het nemen van besluiten. Een aanvraag om een bouwvergunning wordt echter niet getoetst aan een ROP, maar aan de bouwverordening en straks aan het ROPV. Door het beleid van het ROP te vertalen in juridisch bindende voorschriften van het ROPV lopen het beleidsspoor en het juridische spoor parallel. Eventuele schadevergoedingen zijn op basis van de LRO gekoppeld aan een ROPV en niet aan een ROP. Dit heeft te maken met het juridische karakter van het ROPV.
- d. Het concept ROPV wordt in de 2^e helft van 2019 gepubliceerd.
- e. Zie de beantwoording onder a/b. Het terrein is op basis van het huidige ROP ook al aangewezen als Natuurgebied. Het gebiedsbeleid uit dit plan is overgenomen in het concept ROP 2019. Daarbij komt dat ook andere wetgeving gebruiksbepalingen aan dit perceel geeft. Het perceel wordt omringd door gebied, dat is aangewezen als Natuurreserveaat op basis van de Natuurbeschermingsverordening. Deze verordening beschermt ook de flora en fauna in en om het gebied. Aan het verzoek wordt geen medewerking verleend. Gezien de aanwezige waarden van dit gebied en het feit dat dit beleid ook al in het ROP 2009 is opgenomen, wordt niet afwijken van dit beleid en wordt het concept ROP 2019 op dit punt niet herzien. De ingekomen zienswijzen worden beantwoord in deze nota. De LRO kent daarvoor geen termijnen. Deze zienswijze wordt niet vooruitlopend op andere zienswijzen behandeld.
- f. Het plaatsen van een hek wordt niet geregeld in een ROP. Op basis van de Bouwverordening moet worden gezien of het plaatsen van het hek mogelijk is en of hiervoor een vergunning is vereist.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.35. Stichting Fundacion 1403

Samenvatting

De stichting heeft als doel het bevorderen van studie, presentatie en conservatie van het Indiaans verleden van Aruba en het Caribische gebied. Het viel de Fundacion op dat het Nationaal Archeologisch Museum Aruba (NAMA), de overheidsinstantie die belast is met het behouden en beheren van Indiaans erfgoed, niet geraadpleegd is. De Fundacion verzoekt het NAMA te betrekken bij de totstandkoming van het nieuwe ROP om het behoud van het erfgoed te waarborgen.

Reactie

Het NAMA ontbreekt inderdaad als stakeholder. Bij het opstellen van het ROPV zal het NAMA alsnog betrokken worden, om hen zodoende te betrekken bij het opstellen van een beschermende regeling voor dit erfgoed.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.



4.36. E.C. Schippers

Samenvatting

Indiener maakt bezwaar tegen de komst van een groot hotel op Sero Colorado.

1. De voormalige regering had het voornemen Colony in ere te herstellen. Daarom heeft indiener extra betaald en geldt ter plaatse ook een relatief hoge erfpacht. Van de hoge standaard is nog niets terecht gekomen, ondanks de erfpachtvoorwaarden. Nu komt er op 150 meter buiten het woongebied een groot hotel met meerdere bouwlagen. Er wordt gemeten met twee maten.
2. In het concept ROP 2019 wordt gerekend met een natuurbufferzone van 150 tot 300 meter. Het effect van een dergelijke zone lijkt gering. Bovendien zal ook lichtvervuiling van het hotel een negatief effect hebben op (nacht)dieren, zoals Shoco, vleermuizen en schildpadden.
3. Volgens de media zal de strook ten oosten van Baby Beach ontwikkeld worden voor strand en andere activiteiten. In het ROP 2019 is dit gebied echter bedoeld als Natuur, het grenst direct aan Marine Park. De ingrepen hebben absoluut een negatief effect op de natuur boven als onder water.
4. Indiener stelt vraagtekens bij de riolering. De bestaande riolering van Colony is verwaarloosd. Bovendien zal een potentiële lekkage in een tank of riolering door de poreuze ondergrond in contact komen met het grondwater en snel met het aangrenzende Marine Park.
5. Zowel in de aanlegfase zal de rust door het verkeer verstoord worden. Volgens de schets moet het verkeer door de woonwijk heen.

Mocht toch gekozen worden voor een hotel in de Colony, heeft indiener 3 alternatieven:

- a. laagbouw in de vorm van bungalows in een klein park met beperkte invloed op de omgeving;
- b. hoogbouw op de plek waar vroeger het Lago-ziekenhuis heeft gestaan. De ondergrond is geschikt en er is infrastructuur;
- c. het gebied ten westen van het Lago-ziekenhuis, waar onder andere Centro Colorado is gelegen. Ook hier is infrastructuur. Bovendien maakt dit deel uit van de bebouwing.

Reactie

In de algemene inleiding (paragraaf 3.8) is een onderbouwing voor de hotelontwikkeling op Sero Colorado opgenomen. Het betreft hier een mogelijkheid die ook al in het ROP 2009 was opgenomen. Bij een nieuw hotel zal een eigen rioolwaterzuivering gerealiseerd worden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.37. Eddie Paris

Samenvatting

De zienswijze gaat om 2 terreinen domeingrond. Eén terrein nabij Tierra del Sol, het andere terrein tussen Andicuri en Daimari. Het terrein bij Tierra del Sol kan worden gereserveerd voor Horse Polo/Concours hippique. Dat is een belangrijke business, met weinig impact op het milieu. Het terrein tussen Andicuri en Daimari is ideaal voor een golfterrein. Dit draagt bij aan de diversificatie van het toerisme.

Reactie

Beide terreinen liggen in het gebied Natuur en landschap. Het beleid is primair gericht op het beschermen en versterken van de aanwezige waarden en kwaliteiten. Extensief medegebruik is mogelijk, mits dit geen afbreuk doet aan deze waarden. Het inrichten van een terrein als golfbaan en voor paardensport leidt tot een afbreuk van deze waarden en is daarmee in strijd met het beleid uit het concept ROP 2019. Vanwege de aanwezige waarden en kwaliteiten zal het beleid niet verruimd worden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.



4.38. Brown advocaten namens Elmsford N.V.

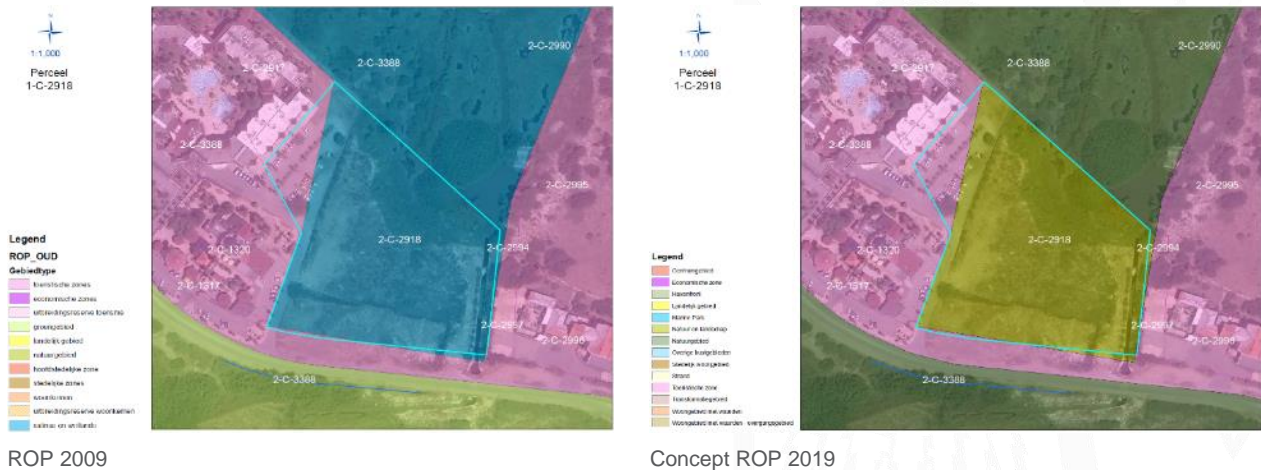
Samenvatting

Cliënte is eigenaar van het recht van erfpacht van een terrein te Palm Beach (2-C-2918). Dit terrein is uitgegeven om te dienen voor de uitbreiding van hotel The Mill Resort. In het ROP 2009 is een deel van dit terrein aangeduid als wetland/saliña. Ontwikkelingen binnen deze gebieden zijn erop gericht de wateropvangcapaciteit te behouden. Het was mogelijk om hier met de ontwikkeling aan te voldoen.

In het concept ROP 2019 valt dit perceel onder 'Natuur en landschap'. Hiermee worden restricties opgelegd. Volgens cliënte laat de omstandigheid dat er een watergeul over dit perceel loopt die van waarde kan zijn voor de opvangcapaciteit onverlet dat bebouwing op dit terrein mogelijk moet zijn, conform het beleid in het ROP 2009. Cliënte stelt zich op het standpunt dat dit perceel een 'toeristische zone' moet zijn. Zij zal zich daarbij houden aan redelijke eisen voor wat betreft wateropvangcapaciteit en instandhouding van de watergeul.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



Het perceel is van belang vanwege de corridorfunctie tussen twee wetlands. Daarom wordt het concept ROP 2019 niet aangepast. Wel vindt een correctie van de plangrens plaats, zodat het bestaande parkeerterrein in het toeristisch gebied zal vallen.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het concept ROP 2019

- Het parkeerterrein zal onderdeel worden van het toeristisch gebied.
- In dit gebied heeft een heroverweging plaatsgevonden. De watergeul in het gebied wordt aangewezen als Natuurgebied.

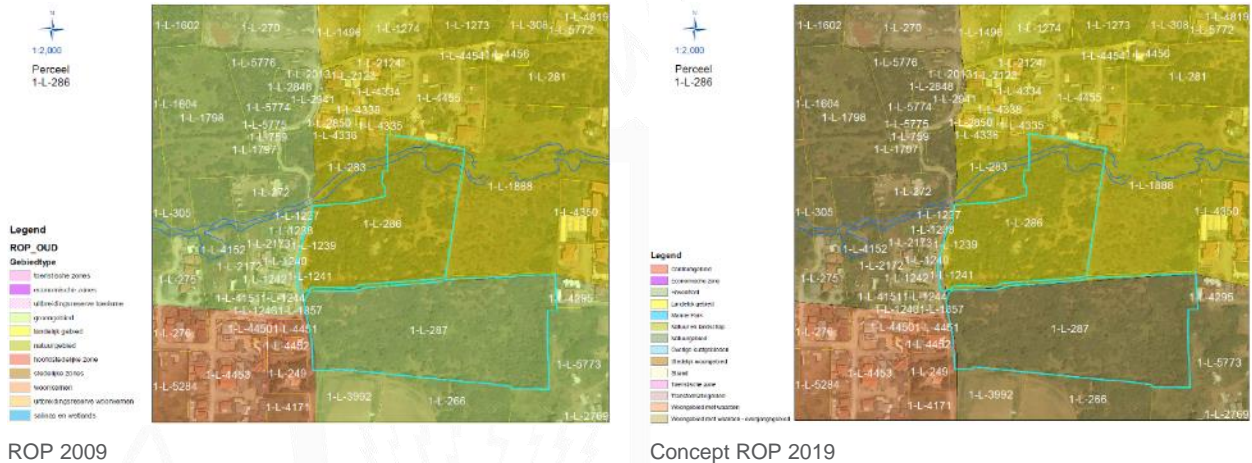
4.39. Ennith Sivo namens Marcelo Maduro

Samenvatting

Indiener maakt bezwaar tegen het besluit om het perceel 1-L-287 en 1-L-286 niet in te tekenen als woonkern. Eigenaren proberen de grond te verkavelen of te verkopen. Dit is niet mogelijk omdat de grond is opgesplitst in landelijk en groen gebied. Bij het nieuwe ROP is er niets veranderd of aangepast. Dit leidt tot schade.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van de percelen in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



Het perceel 1-L-286 ligt in het Landelijk gebied. Het beleid voor het landelijk gebied is gecontinueerd in het concept ROP 2019. In het landelijk gebied is enige ontwikkeling mogelijk. Het perceel 1-L-287 ligt op basis van het concept ROP 2019 in Woongebied met waarden - overgangsbereik. Dat betekent dat er verkavelingen mogelijk zijn. Er moet echter wel rekening gehouden worden met de waarden van het gebied, zoals de rooien en ecologische waarden. Voorafgaand aan het indienen van een verzoek moet indiener in contact treden met de DIP. DIP bepaalt samen met DNM de randvoorwaarden waarbinnen de locatie ontwikkeld kan worden. Deze randvoorwaarden zijn uitgangspunt bij een verkavelingsplan/bouwvergunning.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.40. Erik Jan van Droogenbroek

Samenvatting

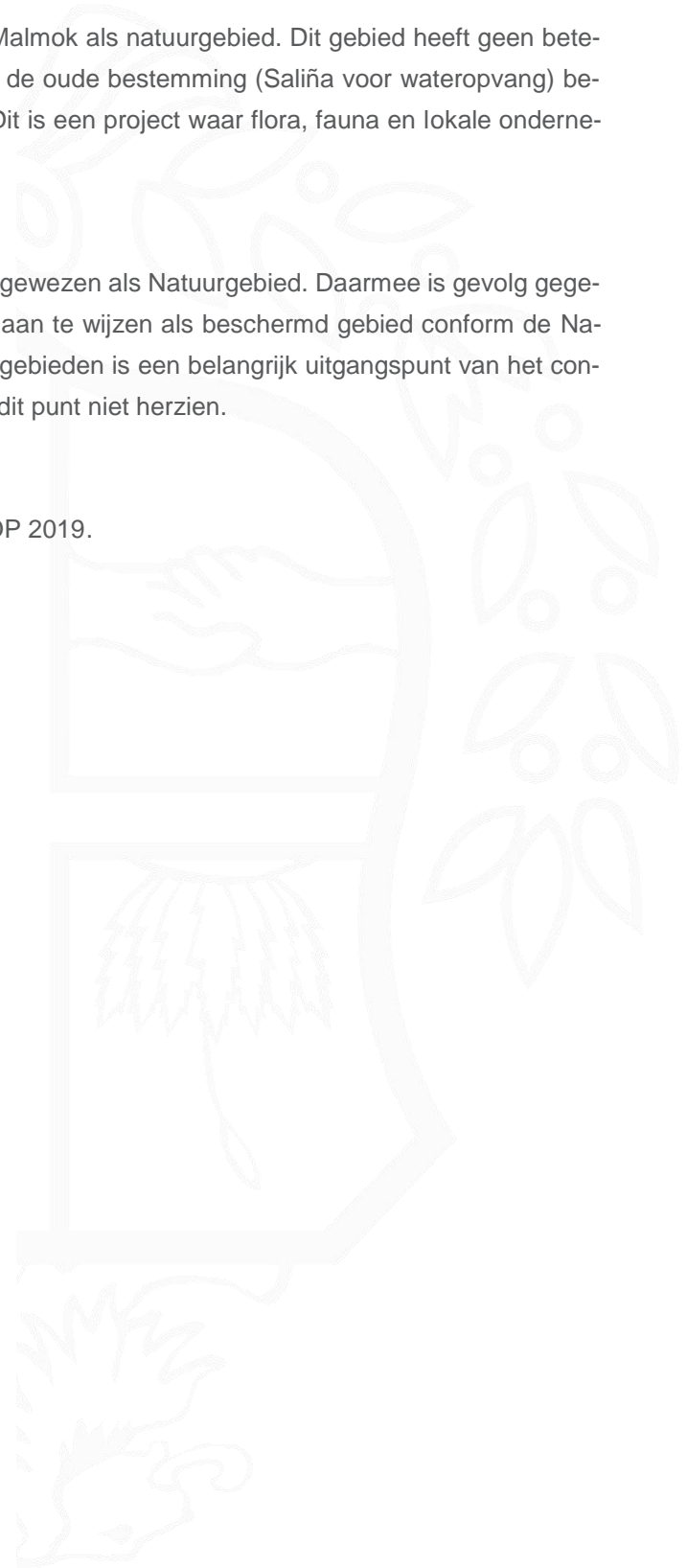
Indiener maakt bezwaar tegen de kwalificatie van Saliña Malmok als natuurgebied. Dit gebied heeft geen betekenis voor flora en fauna. Indiener heeft een plan, waarbij de oude bestemming (Saliña voor wateropvang) behouden blijft. Daarbij wordt een natuurgebied gecreëerd. Dit is een project waar flora, fauna en lokale ondernemers maximaal van profiteren.

Reactie

De betreffende percelen zijn in het concept ROP 2019 aangewezen als Natuurgebied. Daarmee is gevolg gegeven aan de motie van de Staten om een aantal gebieden aan te wijzen als beschermd gebied conform de Natuurbeschermingsverordening. Het beschermen van deze gebieden is een belangrijk uitgangspunt van het concept ROP 2019. Daarom wordt het concept ROP 2019 op dit punt niet herzien.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.



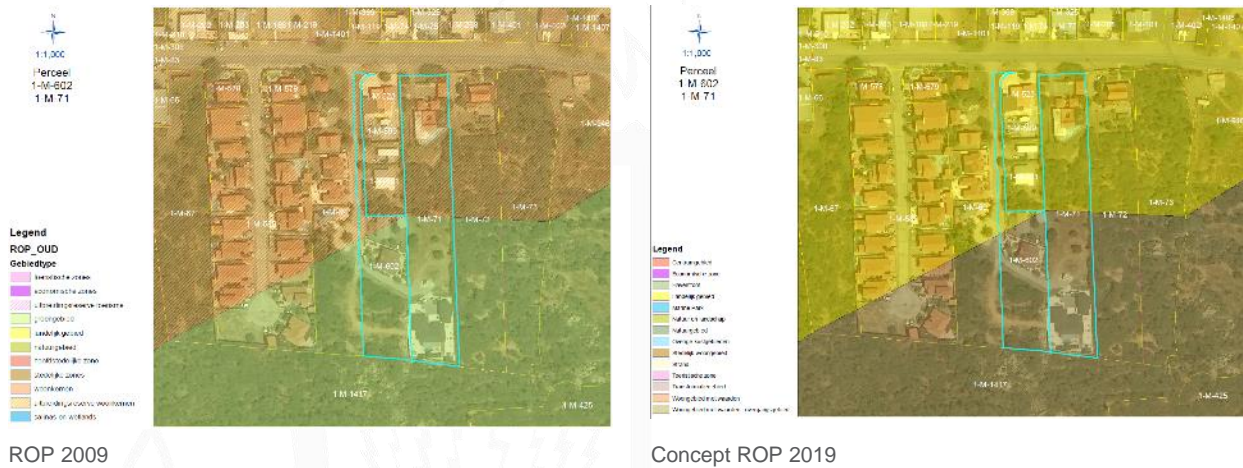
4.41. Esther M.H. Emerencia-Kelkboom

Samenvatting

Indiener woont te Tamarijn 61-E, kadastraal bekend 1-M-71 en 1-M-602. In het ROP 2009 is dit terrein half groen en half woonkern verklaard. Omdat het gebied een woonwijk is, vraagt zij in overweging te nemen het terrein te wijzigen in woonkern.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van de percelen in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de plankaart aangepast aan de feitelijke situatie. Dat betekent dat het gebied in het Woongebied met waarden opgenomen wordt.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het concept ROP 2019.

- De begrenzing van het gebied wordt aangepast aan de feitelijke situatie.
- Het noordelijke deel van het gebied is in het ROP 2009 aangewezen als reserveringszone. Deze gebieden zijn in het concept ROP 2019 aangewezen als Woongebied met waarden. In het concept ROP 2019 is dit gebied nog als landelijk gebied aangewezen. Het concept ROP 2019 wordt hierop aangepast.

4.42. Evelino Fingal

Samenvatting

Indiener onderkent dat ieder land vroeg of laat over moet gaan tot het brengen van structuur in beschikbare gronden. Bij het opstellen van het ROP 2009 en het concept ROP 2019 is echter voorbijgegaan aan particulieren, die eigenaars zijn van gronden. Deze particulieren zijn niet benaderd. Indiener is van mening dat de overheid niet zomaar regels kan opleggen op gronden die haar niet toebehoren, zonder eerst tot een overeenkomst te geraken. Dan ontstaat waardedaling. Bovendien leidt vaststelling van het ROP tot een schending van de grondwet waarbij de ROP een beperking is van de uitoefening van het eigendomsrecht. De ROP 2019 kan niet geïmplementeerd worden zonder onderhandeling met eigenaars en schadeloosstelling aan eigenaars.

Reactie

Een ROP bevat het ruimtelijk beleid van de overheid. Het is een integraal beleidskader waarin geen onderscheid wordt gemaakt in eigendomssituaties. Een ROP vindt zijn grondslag in de Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling (LRO). De LRO geeft de Minister de bevoegdheid om een ROP vast te stellen. De LRO geeft ook aan welke procedure gevolgd moet worden. Het hebben van een overeenkomst is niet noodzakelijk. De Minister kan zelfstandig een besluit nemen en vanuit het beleid beperkingen ten aanzien van het gebruik opleggen. Door de wettelijke basis is er geen strijd met de Grondwet. De Minister is ook verantwoordelijk voor de handhaving.

Een eventuele schadeloosstelling als gevolg van een waardedaling vindt niet plaats bij een ROP. De LRO koppelt een eventuele schadeloosstelling aan een ROPV. Een ROP moet wel op een zorgvuldige wijze tot stand komen. Om deze reden is de bevolking betrokken bij het opstellen van het ROP 2019. Onder andere is een tweetal hoorzittingen georganiseerd. Verder is een enquête via Internet uitgevoerd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.43. Fabian J. Flanegin namens Fatamorgana Stoneworks NV

Samenvatting

Indiener wil de overheid bedanken voor het concept ROP omdat het richtlijnen geeft hoe Aruba er over 10 jaar uit zal zien. Uitgangspunt van het ROP is inderdaad een duurzame koers omdat het meer werkgelegenheid genereert voor toekomstige generaties die ook recht hebben om te leven zoals wij. Tot hier deelt indiener de visie van de overheid.

Indiener stelt dat er een belang gevonden moet worden tussen economische, sociale en milieuaspecten. Er is te weinig aandacht voor het economisch aspect. Er worden plannen gemaakt voor de ontwikkeling voor toerisme en voor industrie. Er wordt geen rekening gehouden met de enige sector die in lokale handen is. Dit zijn de afgravers. Meer dan 500 mensen waren op het moment van de introductie van de aanlegvergunning direct afhankelijk van deze bedrijven. Als gevolg van het nieuwe beleid kunnen laaggeschoolde mensen niet meer in dienst worden genomen.

In het ROP is geen zone aangewezen waardoor de afgravers de komende 10 jaar kunnen blijven afgraven. De indiener vraagt de overheid om dit aspect in het ROP mee te nemen zodat zij ook ons brood kunnen verdienen. Zand importeren is duur vanwege belasting, opslag en vervoerskosten. Hiervoor is geen geld. Indiener maakt nadrukkelijk bezwaar tegen het concept ROP 2019. Indiëners willen van de overheid graag een uitleg wat gepland is voor de afgravers.

Reactie

Afgravingen hebben een grote impact op het landschap en tasten de waarden aan. Het ROP 2009 ging daarom al uit van beëindiging van de afgravingen. Het beleid van het Land is nu dat alle afgravingen ten behoeve van grondstofwinning voor 1 januari 2021 beëindigd zijn. Per afgraving kan de termijn verschillen. Afgravingen in Natuurgebied of Natuur en landschap worden per direct beëindigd. Deze overgangperiode wordt geboden zodat deze sector kan overgaan van afgraven naar importeren. De bedrijven krijgen de gelegenheid om te verhuizen naar een locatie waar de nieuwe activiteiten, anders dan afgraven, geen overlast veroorzaken. Dat is in principe binnen de economische zone, maar in ieder geval buiten de gebieden Natuurgebied en Natuur en landschap. Voor werkzaamheden tijdens de overgangperiode dient het bedrijf rekening te houden met het ROP, de Hinderwetverordening en het voorbereidingsbesluit. Dat betekent dat zij een aanlegvergunning en een Hinderwetvergunning moeten aanvragen en de activiteiten conform de daartoe verleende vergunningen moeten uitvoeren en beëindigen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.44. Farina van Veen namens Fundashon Preserva Malmok

Samenvatting

Fundashon Preserva Malmok is een organisatie van buurtbewoners, die de kwaliteit van leven in de woongebieden Malmok en Arashi voor de huidige en toekomstige generaties wil beschermen door het behoud van natuur, stranden en rust. De Fundashon staat achter de visie van het concept ROP 2019, die uitgaat van het bevorderen van duurzame ontwikkeling. De inwoners van Malmok hebben te maken met een sterke groei van het aantal toeristen op de stranden, waardoor er voor buurtbewoners geen ruimte meer is op de stranden. Dit draagt niet bij aan het beschermen van het welzijn van de Arubaanse bevolking. De Fundashon heeft de volgende aanbevelingen voor het concept ROP 2019.

1. Het gebied met de aanwijzing Stranden moet worden uitgebreid tot de stranden ten noorden van Arashi.
2. Het Marine Park moet worden uitgebreid van de noordelijke grens van Arashi Beach, om de noordwestpunt van het eiland, langs de hele noordkust en om de zuidwestelijke punt van het eiland. Hiermee zou circa 60-65% van de kustwateren in het Marine Park vallen.
3. De kuststrook tussen California dunes en Parke Nacional Arikok moet aangewezen worden als Natuurgebied in plaats van Natuur en landschap.
4. De FPM is blij met de verruiming van de zwemzone van 50 tot 75 meter.
5. De FPM vraagt om een totaal verbod op nieuwe hotels in Malmok en Arashi vanwege de hoge toeristische druk vanwege appartementen en AirBnB's (waarvan de meeste volgens hen geen vergunning hebben). Ze wil graag weten of er nog vergunningen voor hotels zijn verleend.
6. De FMP vraagt om een handhaving van de nieuwe vergunningseisen voor verblijfsrecreatieve appartementen en AirBnB.
7. De FPM stelt voor een onderscheid te maken in Toeristische stranden/kust, in aanvulling op de categorie Stranden. Dit maakt het mogelijk om te meer activiteiten toe te staan in toeristische gebieden. In andere gebieden kunnen commerciële activiteiten verboden of beperkt worden. Deze gebieden kunnen dan beschikbaar blijven voor Arubanen.

Reactie

1. Dit verzoek wordt ingewilligd. De gronden met de aanwijzing Stranden worden doorgetrokken tot het als Natuur en landschap aangewezen gebied. De plankaart van het concept ROP 2019 wordt aangepast.
2. De grenzen van het Marine Park worden niet in het kader van het ROP 2019 bepaald. Dit gebeurt op basis van de Natuurbeschermingsverordening. Het ROP 2019 volgt de besluitvorming ten aanzien van het Marine Park.
3. In het concept ROP 2019 hebben de terreinen die op basis van de Natuurbeschermingsverordening zijn aangewezen als natuurreserveaat de gebiedsaanduiding Natuurgebied. De overige gebieden met natuurfuncties vallen onder het gebied Natuur en landschap. In beide gebieden staan de natuurlijke en ecologische waarden centraal. Binnen het gebied Natuur en landschap is alleen extensieve recreatie mogelijk als dit geen afbreuk doet aan de aanwezige waarden. Het rijden met auto's en quads etc. is alleen toegestaan op daartoe aangewezen paden. In het ROPV zal deze bescherming worden uitgewerkt in bindende voorschriften.
4. De zonering van de kustwateren maakt onderdeel uit van de Ruimtelijke Richtlijn Inrichting Stranden (RRIS, Beach Policy). De eventuele verbreding van 50 naar 75 meter valt dan ook buiten de scope van een ROP.
5. Het concept ROP 2019 voorziet niet in nieuwe hotels aan de westkust, met uitzondering van projecten waarvoor opties of bouwvergunningen zijn verleend. Voor Malmok en Arashi gaat het om een optie voor een nieuw hotel bij Tierra del Sol van 300 kamers. Deze locatie is opgenomen in het als Toeristische Zone aangewezen gebied.

6. Het concept ROP 2019 staat verblijfsrecreatieve verhuur in woongebieden toe, mits sprake is van een level playing field. Het is er verder op gericht om overlast als gevolg van verblijfsrecreatieve verhuur in woongebieden tegen te gaan. Het concept ROP 2019 gaat ook uit van een adequate uitvoeringsorganisatie, waar handhaving onderdeel van uitmaakt.
7. Het concept ROP 2019 maakt al onderscheid in stranden: stranden die binnen het gebied Strand liggen en stranden binnen de gebieden Natuurgebied - Natuur en landschap. Een verdere verdeling wordt op dit moment niet nodig geacht. De diversificatie vindt momenteel plaats via het RRIS. Dit blijft gelden. Bij het opstellen van het ROPV zal worden bezien in hoeverre het met het oog op de voorschriften gewenst is te werken met een verder onderscheid in stranden.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het concept ROP 2019.

- Het gebied Strand wordt vergroot.



4.45. Francesco Porco Galina

Samenvatting

Indiener is eigenaar van een woning in Saliña Cerca 23-H (perceel 2-C-1717). Hij denkt eraan zijn huis te moderniseren om toeristen met hoge inkomens aan te trekken. Hij verzoekt de bestemming van zijn erfpachtterrein te wijzigen naar een commerciële bestemming, waarmee een commerciële accommodatie mogelijk wordt gemaakt. Saliña Cerca is een gemixte wijk en indiener wil een bijdrage leveren aan de economie en de diversificatie van accommodaties.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van de percelen in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



ROP 2009

Concept ROP 2019

Het perceel valt in zowel het ROP 2009 als het concept ROP 2019 in woongebied. In dit gebied ligt de nadruk op versterken van de kwaliteit van de bestaande woongebieden. Onder voorwaarden zijn kleinschalige verblijfscreatieve voorzieningen toegestaan. Hiervoor is echter een wijziging van de erfpachtvoorwaarden nodig. Dit is geen onderdeel van de procedure van het concept ROP 2019. Hiervoor geldt een ander traject. Indiener dient hiervoor een apart verzoek in te dienen bij DIP.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

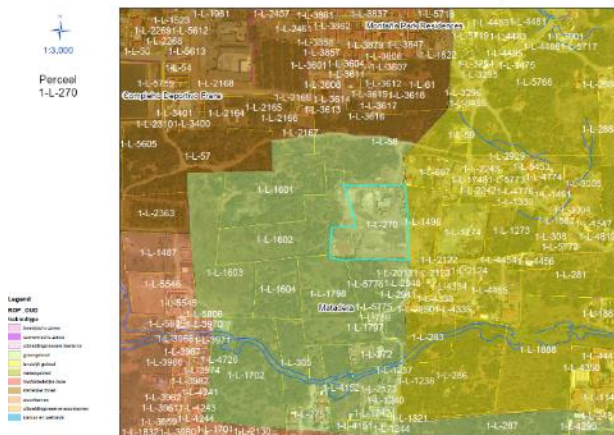
4.46. Frank Joaquin Dijkhoff

Samenvatting

Indiener is eigenaar van het terrein 1-L-270. Hij verzoekt zijn domeingrond naar Woongebied met Waarden te wijzigen. Deze domeingrond was voorheen een afgraving maar is gevuld met bouwafval. In de toekomst wenst hij het terrein te gebruiken als parkeerplaats van de machines van het bedrijf.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



ROP 2009



ROP 2019

Het terrein is op basis van het ROP 2009 al aangewezen als Groen. In het concept ROP 2019 valt het binnen Woongebied met waarden - overgangsgebied. Dat betekent dat er in principe mogelijkheden zijn, mits deze geen afbreuk doen aan de gestelde waarden. De nadruk in het Woongebied met Waarden ligt in het realiseren van een goed woon- en leefklimaat in combinatie met het behoud van aanwezige (ecologische) waarden. De mate waarin het terrein gebruikt kan worden als parkeerplaats voor machines wordt verder uitgewerkt in het ROPV. Ook de hinderverordening speelt daarbij een rol.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.47. Fundacion Accion Ambiental (FAA)

Samenvatting

De FAA geeft aan niet betrokken te zijn bij het proces. Verder gaat de zienswijze in op de locatie Sero Colorado. De FAA heeft goede kennis van het gebied Sero Colorado. Het gebied is rijk aan natuur en geschiedenis. Een groot deel van het gebied bestaat uit grotten en er zijn veel spelonken. Nu wil men hier een hotel bouwen op een toeristische attractie. Het is één van de grootste grottenstelsels van de Nederlandse Antillen. Dat gebied heeft veel natuur en veel waarden. De groep is tegen het hotel. In veel gevallen is aan de overheid gevraagd dit gebied te beschermen en te behouden als natuur- en historisch gebied, zoals UNESCO dat voorschrijft.

In het verleden is met de overheid gezeten. Er is afgesproken dat als er meer huizen in het gebied zouden komen deze aan bepaalde voorwaarden zouden moeten voldoen zodat er geen druk komt op deze grotten. Deze zouden dan gebruikt kunnen worden als bungalows of motel. Dan is er ook geen druk op de stranden in het gebied. Toeristen en lokalen willen dat dit gebied blijft zoals het is, aangezien er al twee condohotels in het gebied zijn. FAA benadrukt dat het vanuit de natuurlijke en historische waarden van belang is om dit gebied te behouden zoals het nu is.

FAA vraagt verder een Marine Park rondom het hele eiland. En om de stranden te beschermen zodat ze openbaar kunnen blijven voor de lokalen, dat de natuurgebieden niet kaalgeslagen worden om huizen te bouwen en natuurgebied te beschermen. Ook verzoeken ze te stoppen met de graafwerkzaamheden te Drumidera.

Reactie

In de algemene inleiding (paragraaf 3.8) is de onderbouwing van het hotel opgenomen.

Bij de voorbereiding van de bouw van het hotel wordt rekening gehouden met natuurlijke en landschappelijke waarden. In de erfpachtsovereenkomst is opgenomen dat er geen schade aan grotten en tunnels mag plaatsvinden.

In het concept ROP 2019 worden de mariene natuurresevaten opgenomen. In het ROPV zal een zonering van het hele kustgebied plaatsvinden. Hierbij wordt de LRO gebruikt voor de bescherming van ecologische waarden. In het concept ROP 2019 is ook specifiek beleid opgenomen voor stranden. Het uitgangspunt is dat deze een openbaar karakter houden. Verder is inbreiding voor uitbreiding en het beëindigen van afgravingen een uitgangspunt. De zienswijze is dus in lijn met het concept ROP 2019.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.48. Fundacion Arubano pa Naturaleza y Parke

Samenvatting

De Fanapa stelt dat het concept ROP 2019 op een belangrijk aantal punten afwijkt van de wettelijke procedure zoals opgenomen in de LRO.

1. Het ontbreekt aan een uiteenzetting van de uitvoerbaarheid van de plannen, met name over de periode waarin gedacht wordt de ROPV af te hebben, en de middelen die het land begroot heeft om eventuele schadevergoeding te betalen.
2. Er is geen Raad voor de Ruimtelijke Ontwikkeling. Daarmee wordt niet voldaan aan het gelijktijdig toesturen van het concept aan het publiek en aan de Raad.
3. Er zijn grote terreinen uitgegeven in het Sero Colorado-gebied, terwijl de ROP en dus ook de ROPV voor dit gebied nog niet klaar is. Hierdoor is er minder ruimte in de toekomst om een weloverwogen beleid te voeren en de commentaren van het publiek te verwerken.
4. In de concept ROP 2009 was het gebied Sero Colorado grotendeels als natuurgebied aangewezen. Op onverklaarbare wijze is dit op het laatste moment als toeristisch gebied aangewezen. Bij het ontbreken van een ROPV 2009 is nooit duidelijk geworden wat de invulling zou zijn. Fanapa adviseert de terreinuitgifte voor het hotel in Sero Colorado te heroverwegen en te wachten op het ROPV.

Reactie

1. In de toelichting en de bijlagen is ingegaan op de uitvoerbaarheid. Een ROP heeft een looptijd van 10 jaar. Zoals in de toelichting en de algemene beantwoording is opgenomen, is planschade pas aan de orde bij een ROPV. Daarom zijn er geen middelen gereserveerd.
2. Er is inmiddels een Raad voor de Ruimtelijke Ontwikkeling. De Raad heeft inmiddels het concept ROP 2019 en de Toelichting ontvangen.
3. Deze uitgifte is niet in strijd met het ROP. Het valt in plangebied dat voor toerisme is bestemd.
4. Het ROP 2009 heeft een eigen traject doorlopen. Het gebied waar conform het concept ROP 2019 toeristische ontwikkelingen mogelijk zijn, is ten opzichte van het ROP 2009 verkleind.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.49. G.W. Rep

Samenvatting

De zienswijze gaat over de situatie in Noord. Dit is aangegeven als woongebied met waarden. In dit gebied is de woonfunctie dominant, en in lijn daarmee de kwaliteit en sociale cohesie van de bestaande woongebieden. Niet in lijn daarmee is de al bestaande en verder opkomende verhuur van huizen. De korte termijnverhuur van complete huizen en diverse bed & breakfastactiviteiten met meerdere appartementen is in strijd met de woonfunctie. Dergelijke activiteiten, met name zonder toezicht van de hoofdbewoners, zorgt voor veel overlast voor omwonenden.

In het concept ROP 2019 staat dat activiteiten toegestaan zijn mits deze geen afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat en mits er sprake is van een level playing field en de leefbaarheid van woongebieden niet aangetast wordt. Dit legt de actie bij degene die overlast ervaart. Indiener stelt dat het beter is vooraf te stellen wat toegelaten is en zelfs om vast te stellen wat niet toegestaan is.

Reactie

Het concept ROP 2019 bevat het algemene ruimtelijk beleid. Bij het ROPV worden daar juridisch bindende voorschriften aan toegevoegd. In die voorschriften worden de beleidsuitspraken uit het ROP geconcretiseerd met criteria. Het gaat dan om ruimtelijke en functionele aspecten als voldoende parkeergelegenheid, een veilige verkeersafwikkeling, het maximum aantal bedden. Ook de vraag of verblijfsrecreatieve functies in een bepaald gebied toegestaan zijn wordt in een ROPV beantwoord. Het level playing field, waarbij gedacht moet worden aan de vereiste vergunningen, het toezicht, de handhaving, de leges, de belastingen of andere financiële aspecten, wordt in andere kaders geregeld. Het ROPV is dus onderdeel van een stelsel tot regulering.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.50. Grupo Scout Casibari Jan Lobbrecht

Samenvatting

In een brief van de Minister van Infrastructuur en in verschillende vergaderingen die gehouden zijn met Grupo Scout Casibari, heeft de regering toegezegd om een perceel grond te Casibari uit te geven aan de Grupo Scout waarbij dit perceel zal worden toegevoegd aan de lijst van 16 gebieden die zijn voorgesteld om beschermd te worden. Dit proces is nog niet afgerond en in het concept ROP 2019 is het gebied wat aan Grupo Scout is toegezegd niet als beschermd gebied aangeduid.

Reden is dat als dit gebied aangetekend wordt als groen, dit is om te beperken dat in de toekomst de bestemming zal veranderen en de Grupo Scout nog een keer moet verhuizen. Grupo Scout wenst permanentie op dit perceel voor een ongelimiteerde periode. Aanvullend vraagt de Grupo Scout om volledige ondersteuning van de DLVV, DOW en de DIP om de natuur te ontwikkelen, aangezien het perceel praktisch helemaal is kaalgeslagen met uitzondering van enkele cactussen. Verder vraagt de Grupo Scout volledige compensatie of zorgdragen voor de verhuiskosten en de gedane investering van de Grupo Scout gedurende de afgelopen jaren in hun ontmoetingscentrum. De wens en ambitie is een ontmoetingscentrum, gebaseerd op groene technologie en duurzaam die past met de natuur. De Grupo Scout vraagt om de afspraak te formaliseren inclusief de beschermde situatie die wordt voorgesteld door Grupo Scout. Aanvullend vragen wij om gehoord te worden voor het nemen van de finale beslissing of als er (volledig of deels) wordt afgeweken van dit bezwaar.

Reactie

De locatie valt binnen het Woongebied met waarden - overgangsgebied. De activiteiten die de Grupo Scout in dit gebied wil uitvoeren passen binnen het gebiedsbeleid. Ook het versterken van ecologische waarden past hierin. Het concept ROP 2019 wordt hier niet op aangepast. De vraag over compensatie en ondersteuning valt buiten de scope van het ROP.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het concept ROP 2019.

- De plankaart wordt aangepast; het perceel wordt aangeduid als Natuurgebied.

4.51. Haidel Ramon Haile namens Stichting Entierro na Quota

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het eigendomsperceel van SENQ te Rooi Afo.

Indiener heeft op 20 november 2018 bezwaar gemaakt tegen de beslissing om ruim 50% van het eigendomsperceel tot groengebied c.q. groene buffer te bestemmen. Verder had de DIP voorgesteld een rooitracé aan te houden dat breder is dan de bovenstroom van de rooi. Op 31 mei heeft een overleg plaatsgevonden met medewerkers van de afdeling BRO over het eigendomsperceel. Daarbij zijn de volgende punten besproken.

1. Onderzoeksplicht: BRO heeft aangegeven dat als SENQ een onderzoek had verricht, zij had kunnen weten dat het gebied als groengebied was bestemd. Het perceel is tijdens een openbare veilig verkocht. Een (rechts)persoon moet echter kunnen vertrouwen op toezeggingen van bewindspersonen. In 2014 is het door Genesis ontworpen plan voor de aanleg voor de Watty Vosboulevard en de commerciële ontwikkeling van aanliggende percelen grond door de toenmalige Minister bekendgemaakt. Uit dit plan blijkt ook een commerciële ontwikkeling van het perceel van SENQ. De medewerkers van BRO gaven aan dat het plan niet was vastgesteld. Volgens SENQ is het plan ook niet afgekeurd.
2. In het concept ROP 2019 wordt de bedoeling van de toenmalige Minister gefaciliteerd. De bestemming Groengebied wordt gewijzigd in Woongebied met waarden - overgangsgebied. Overigens komt de beschrijving van overgangsgebied niet voor. Dat geldt ook voor de definitie van het begrip 'waarden' in woongebied met waarden. Daardoor kan de burger ten prooi vallen aan de grillen van de ambtenaar of de waan van de dag.
3. Op 20 november heeft SENQ het Land Aruba een meer dan redelijk voorstel gedaan voor een grondruil op basis van gesloten beurs en gelijke grootte en waarde. In tegenstelling van de BRO medewerkers, die aangegeven dat grondruil in principe niet mogelijk is, ziet het concept ROP 2019 grondruil als een haalbare optie. Het aansturen op een rechtszaak op schadevergoeding is geen reële optie omdat SENQ geïnteresseerd is in de ontwikkeling van het hele perceel. Overigens is een LAR-procedure tegen de overheid omslachtig door het ontbreken van een ROPV. Het was de overheid de afgelopen 10 jaar niet gelukt om één ROPV vast te stellen.
4. De bij het concept ROP 2019 behorende plankaart is naar de mening van SENQ niet nauwkeurig en gedetailleerd genoeg om een definitief oordeel te geven.
5. Voor de betekenis van de waarden binnen woongebied met waarden schijnt geen eenduidige invulling te bestaan. Voor wat betreft het overgangsgebied schijnt ook geen definiëring of invulling te bestaan. SENQ vraagt zich af hoe dergelijke voorwaarden zich verhouden tot het feit dat het gebied aangewezen is als woongebied. Hetzelfde geldt voor de onduidelijkheid van het overgangsgebied. Als het de bedoeling is dat het overgangsgebied de functie krijgt als de groene buffer tussen de stedelijke gebieden Rooi Afo en Paradera, dan tekent SENQ bezwaar aan. Een deel van het SENQ-perceel wordt voor dat deel bestemd, terwijl een terrein ten noordwesten, die domeingrond is, wel de bestemming woongebied wordt toegekend. Dat gebied is door de ruimtelijke opzet een ideale buffer tussen twee stedelijke gebieden.

Reactie

- 1 Het ROP 2009 is altijd het formele kader geweest.
- 2 Het concept ROP 2019 maakt onder voorwaarden woningbouw mogelijk in de voormalige groengebieden. Het beleid voor het gebied Woongebied met waarden is opgenomen in 1.6. De waarden, zoals woonkwaliteit, identiteit en eigenheid kernen en landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden zijn benoemd in 1.6.2. Deze waarden worden deels geconcretiseerd in de ROPV-fase, bijvoorbeeld door het uitwerken van de kaart ecologische hoofdstructuur. Deels zijn deze waarden per locatie afzonderlijk. Daarvoor wordt het

principe van Build with Nature ingesteld. Daarbij wordt opgemerkt dat rooien naast een waterstaatkundige functie ook een ecologische verbindingfunctie heeft. De aan te houden breedte kan dus groter zijn dan de breedte van de bovenstroom. Voor het overgangsgebied geldt bovendien als uitgangspunt dat hier individuele woonkernen herkenbaar moeten blijven. Dat stelt dus eisen aan de aard en hoeveelheid van de bebouwing. Deze doelstelling zal in het concept ROP 2019 verduidelijkt worden.

- 3 De grondruil, die is bedoeld, heeft te maken met situaties waarbij een bestemmingslegging leidt tot schade voor een eigenaar. In dit geval is de situatie anders, aangezien een koper een perceel gekocht heeft waarvan reeds bekend was wat de ruimtelijke randvoorwaarden waren. Er gold immers een ROP. Het is overigens het doel het ROPV in de tweede helft van 2019 als concept ter inzage te leggen.
- 4 De detaillering zal plaatsvinden in het ROPV. Dan wordt op perceelsniveau een bestemming gelegd. Het ROP bevat het ruimtelijk beleid. Omdat het een hoger abstractieniveau heeft, is er voor gekozen om een wat grotere schaal aan te houden.
- 5 Zie ook onder 2. Met het concept ROP 2019 worden aan het perceel van SENQ in principe ontwikkelingsmogelijkheden geboden. Voor het perceel domeingrond, dat in de zienswijze wordt aangehaald, is het beleid uit het ROP 2009 gecontinueerd.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het concept ROP 2019.

- In beleid en in de toelichting zal het overgangsgebied verduidelijkt worden.

4.52. Hein L.M. Gooskens

Samenvatting

Zienswijze betreft het perceel domeingrond 1-P-90066. Indiener heeft dit perceel sinds 1975 in huur gekregen van de regering. Het perceel, waarin een dam ligt, heeft een belangrijke functie voor de flora en fauna. Het is de wens om dit stuk domeingrond officieel tot natuurgebied te verklaren en zo mogelijk het beheer over te dragen aan het Parke Nacional Arikok. Op deze manier kan het bijzondere natuurgebied voor toekomstige generaties behouden blijven.

Reactie

Het beschermen en behouden van natuurlijke en ecologische waarden is een belangrijk uitgangspunt van het concept ROP 2019. Het aanwijzen van natuurgebieden en daarmee het overdragen van het beheer van gebieden aan het FPNA vindt echter plaats in het kader van de Natuurbeschermingsverordening.

Voor het concept ROP 2019 is wel een ecologische hoofdstructuur opgesteld. Deze zal in het kader van het ROPV geconcretiseerd worden. Dit terrein zal aan de ecologische hoofdstructuur worden toegevoegd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.



4.53. Helen Lejuez namens SPP Caribbean Beton Industrie VBA

Samenvatting

Cliënte van de indiener heeft een terrein eigendomsgrond te Budui gekocht voor zandafgravingen en het opzetten van een betoncentrale. Cliënte werd verzekerd dat daar al meer dan 100 jaar zand afgegraven werd. Zij had daardoor de overtuiging dat zij geen problemen zou ondervinden. In 2019 werden de werkzaamheden echter abrupt stopgezet. Cliënte onderkent het belang van natuur en milieu, en suggereert dat de overheid ook met wetten zou kunnen komen die bedrijven verplichtingen geeft om de natuur, na het afgraven, te herstellen. De overheid heeft gedurende 10 jaar geen moeite genomen om in overleg een goede regeling voor de bedrijven die afgraafwerkzaamheden verrichten. Nu wil zij een wet gaan invoeren waar het Land mogelijk miljoenen schadeclaims moet betalen vanwege deze bedrijven, die het economisch belang van Aruba vertegenwoordigen, geleden en te lijden schade. Het verplaatsen van de bedrijven naar Barcadera zoals door de overheid voorgesteld is geen oplossing. In dat geval moeten bedrijven zand gaan importeren, wat hogere kosten voor de bevolking met zich mee zal brengen. Cliënte stelt dat de regering meerdere hoorzittingen met verschillende partijen had moeten houden. Dit alles had in de besluitvorming meegenomen kunnen worden.

Cliënte is van mening dat het concept ROP 2019 veranderd en verbeterd kan worden. Niet alleen in haar belang maar in het belang van heel Aruba.

Reactie

Op Aruba vindt op een aantal plaatsen afgravingen plaats ten behoeve van grondstofwinning. Het beleid van het Land is dat alle afgravingen ten behoeve van grondstofwinning voor 1 januari 2021 beëindigd worden. Deze overgangperiode wordt geboden zodat het bedrijf kan overgaan van afgraven naar importeren. De bedrijven krijgen de gelegenheid om te verhuizen naar een locatie waar de nieuwe activiteiten geen overlast veroorzaken. Dat is in principe binnen de economische zone, maar in ieder geval buiten de gebieden Natuurgebied en Natuur en landschap. Voor werkzaamheden tijdens de overgangperiode dient het bedrijf rekening te houden met het ROP, de Hinderverordening en het voorbereidingsbesluit. Dat betekent dat zij een aanlegvergunning en een Hinderwetvergunning moeten aanvragen en de activiteiten conform de daartoe verleende vergunningen moeten uitvoeren.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

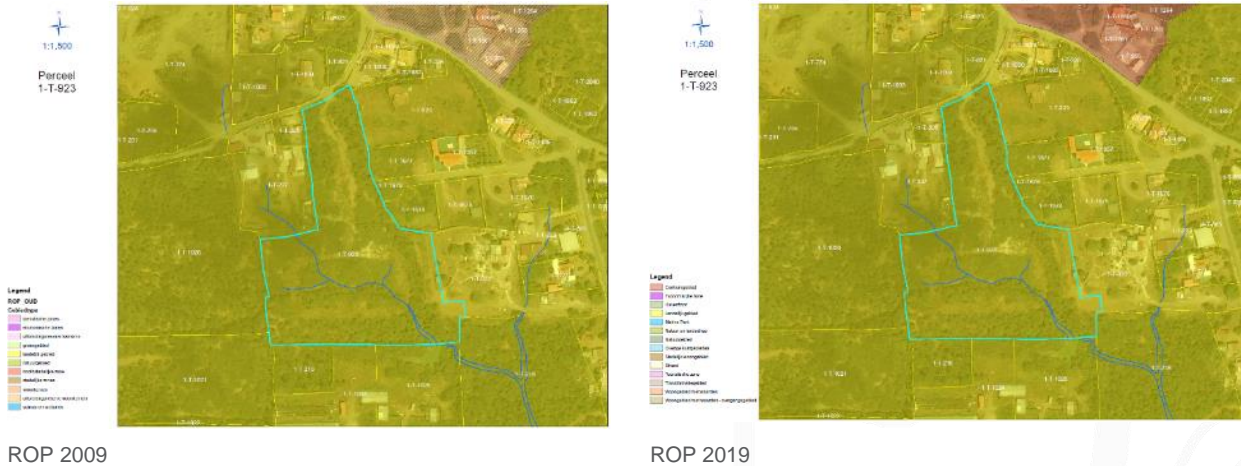
4.54. Hendrikus J.M. Beijen namens Bonam NV

Samenvatting

Indiener tekent bezwaar aan tegen het besluit om het perceel 1-T-4 nummer 923 niet aan te wijzen als woonkern. De eigenaren proberen al jaren de gronden te verkavelen. Dit is echter niet mogelijk aangezien de gronden zijn aangewezen als Landelijk gebied met waarden.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



Het terrein is op basis van het ROP 2009 al aangewezen als Landelijk gebied. Het gebiedsbeleid uit dit plan is overgenomen in het concept ROP 2019. Binnen het Landelijk gebied zijn beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. Gezien de functie en gewenste bescherming van dit gebied en het feit dat deze bescherming ook al in het ROP 2009 is opgenomen, wordt het concept ROP 2019 op dit punt niet herzien.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.55. Hubert A. Jansen

Samenvatting

Indiener vraagt om herziening van het ROP voor het gebied ten noorden van een aantal woonpercelen en het Jara sportcomplex, en dit gebied aan te merken als Natuurgebied.

In de tijd van de VROM werd het gebied aangewezen als woningbouwlocatie. De VROM maakte daarvoor verkavelingsplannen. Ze kwam echter tot de conclusie dat het om waardevol groen ging. Daarom is een verkavelingsplan gemaakt om verdere aantasting van het gebied stop te zetten. In november 2018 besloten DOW en DIP om het gebied te verkavelen zonder zich te verdiepen in de voorgeschiedenis. Daarbij is vanaf de tekentafel een verkavelingsplan gemaakt dat geen rekening houdt met aanwezige waarden. Bovendien zijn de bewoners niet op de hoogte gesteld.

Reactie

Het gebied is in het ROP 2009 aangewezen als woongebied. Dit beleid is in het concept ROP 2019 gecontinueerd. Daarmee wordt het beleid voor dit gebied voortgezet. Wel heeft, los van de discussie over het ROP 2019, een heroverweging van het verkavelingsplan plaatsgevonden. Dit plan houdt meer rekening met de aanwezige waarden in het gebied.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.56. Hubert Hendrik Otterspeer en Mavis Rosita Warner

Samenvatting

Indieneren wonen op het perceel Tamarijn 61-f, kadastraal bekend 1-M-71 respectievelijk 1-M-602. Dit gebied is half groen en half woonkern verklaard. Aangezien rondom dit terrein al een woonwijk ligt, verzoeken indieneren dit gebied te wijzigen naar woongebied.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van de percelen in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



ROP 2009



Concept ROP 2019

Naar aanleiding van deze zienswijze wordt de plankaart aangepast aan de feitelijke situatie. Dat betekent dat het gebied in het Woongebied met waarden opgenomen wordt.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het concept ROP 2019.

- De begrenzing van het gebied Woongebied met waarden wordt aangepast aan de feitelijke situatie.
- Het noordelijk deel van het gebied is in het ROP 2009 aangewezen als reserveringszone. Deze gebieden zijn in het concept ROP 2019 aangewezen als Woongebied met waarden. In het concept ROP 2019 is dit gebied nog als landelijk gebied aangewezen. Het concept ROP 2019 wordt hierop aangepast.

4.57. Hyacintho Geerman

Samenvatting

Indiener heeft het concept ROP 2019 en het document beleidsrichtlijn Planologische en Stedenbouwkundige Richtlijn gelezen.

Indiener stelt dat de richtlijn voor het landelijk gebied voor 2 problemen zorgt.

1. Grondeigenaren in landelijk gebied kunnen op basis van de richtlijnen onvoldoende economische winst halen uit een gebied dat eerder al bestemd is voor het doorverkopen van kavels binnen een verkavelingsplan.
2. De bevolking die op zoek is naar een stuk grond heeft alleen de keuze om te grote stukken grond in het landelijk gebied te kopen. De prijs valt echter niet binnen hun budget of zij komen niet in aanmerking voor een hypotheek.

Derhalve verzoekt indiener de uitgangspunten te herzien.

Reactie

De beleidsrichtlijn Planologische en Stedenbouwkundige Richtlijn maakt geen deel uit van het concept ROP 2019. Het concept ROP 2019 bevat de hoofdlijnen van de bouwmogelijkheden binnen de verschillende gebieden. Deze hoofdlijnen worden nader uitgewerkt in het ROPV.

Het concept ROP 2019 gaat, net als het ROP 2009, uit van inbreiding voor uitbreiding. Het concept ROP 2019 ziet verdichting van de woningbouw in met name de woonkernen en de stedelijke gebieden. Het in 2009 ingezette beleid ten aanzien van het landelijk gebied is in het concept ROP 2019 gehandhaafd. Dat betekent dat het bouwingspercentage hier niet aangepast wordt. Vanuit de opzet en de uitgangspunten van het concept ROP 2019 is er geen reden voor een beleidswijziging. Het Landelijk gebied heeft zoals gezegd geen functie voor het voldoen aan de vraag naar woningbouw.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.58. J.P.P.L. van den Eerenbeemt

Samenvatting

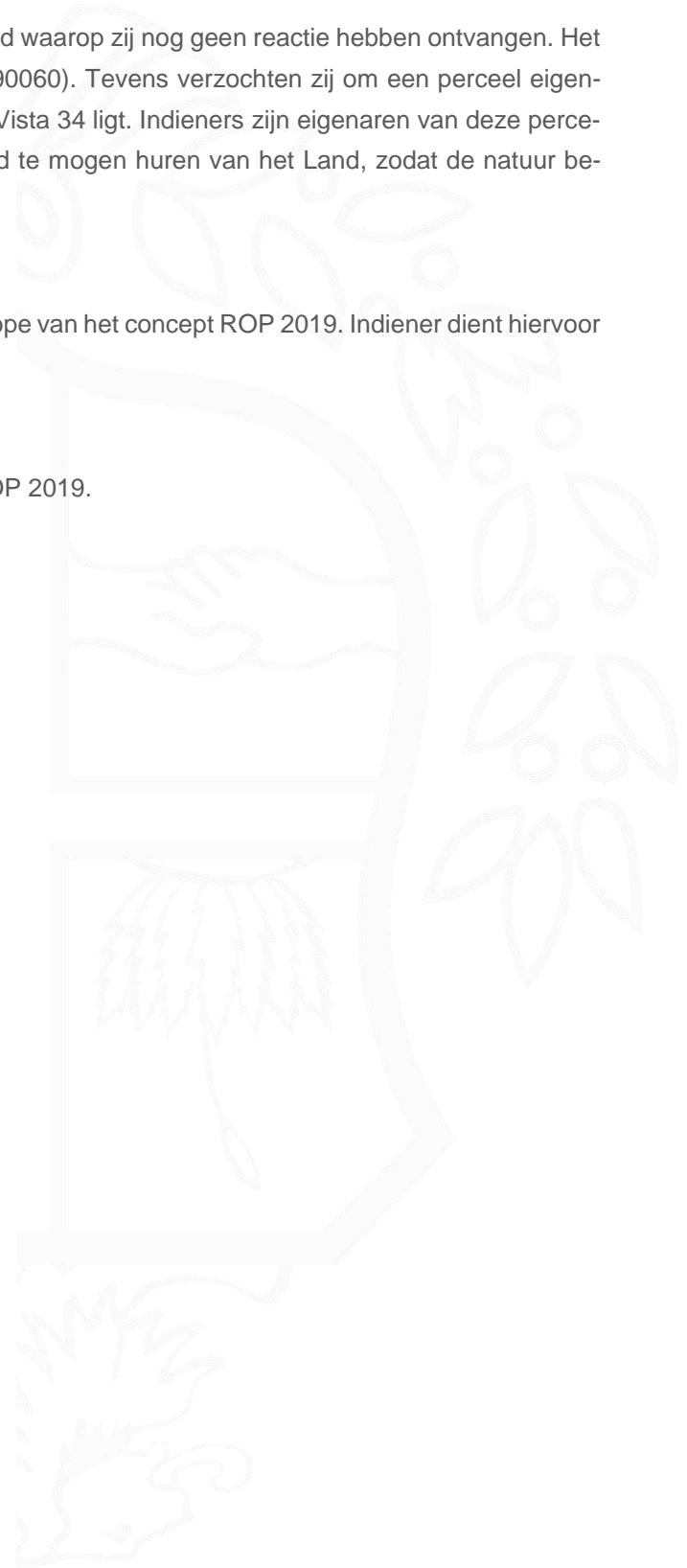
Indieners hebben op 12 januari 2018 een verzoek ingediend waarop zij nog geen reactie hebben ontvangen. Het betreft het verzoek tot overname van de huurgrond (2-D-90060). Tevens verzochten zij om een perceel eigendomsgrond dat tussen de percelen Alto Vista 41B en Alto Vista 34 ligt. Indieners zijn eigenaren van deze percelen. Voor hen is het van belang het tussenliggende gebied te mogen huren van het Land, zodat de natuur behouden en onderhouden blijft.

Reactie

Dit verzoek gaat over een gronduitgifte en valt buiten de scope van het concept ROP 2019. Indiener dient hiervoor een separaat verzoek bij DIP in te dienen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.



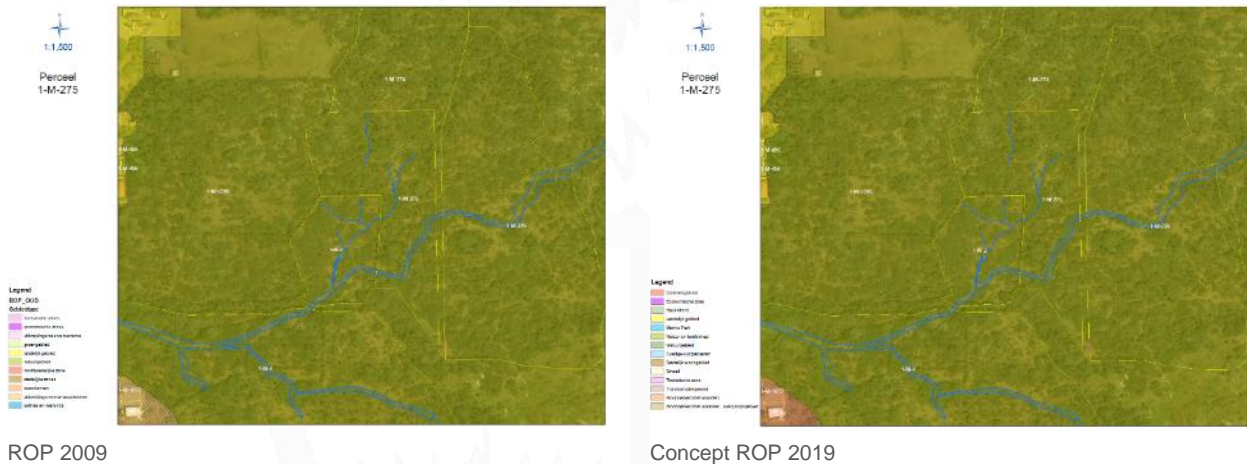
4.59. Johannes en Dominico Eduwardo

Samenvatting

Indieners vragen toestemming om de eigendomsgrond te Jaburibari 275 te mogen ontwikkelen.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



De zienswijze heeft betrekking op het perceel 1-M-275. Het terrein valt op basis van het ROP 2009 in het gebied Natuur en landschap. Het beleid voor deze gebieden is overgenomen in het concept ROP 2019. Dat betekent dat hier geen woningbouw mogelijk is. Uitgangspunt is dat deze gebieden vanwege hun waarden en kwaliteiten worden beschermd en dat nieuwe woningbouw elders gerealiseerd wordt, primair in de woonkernen en in het stedelijk gebied. Daarom wordt niet meegewerkt aan dit verzoek.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.60. Jose Brito Perez Viana

Samenvatting'

Indiener is eigenaar van de gronden/gebouwen bekend als Kamerlingh Onnestraat 50, 54-B en 54 C. Hij stelt voor de woningen als commercieel te classificeren.

Bovendien vraagt hij of hij op de hoogte gesteld kan blijven over ontwikkeling of wijziging van de Hubadastraat tot onderdeel van de ringwegstructuur.

Reactie

Het perceel maakt onderdeel uit van het stedelijk woongebied. In dit gebied zijn bedrijven en commerciële voorzieningen langs hoofdwegen toegestaan. De Kamerlingh Onnestraat is één van deze hoofdwegen. Het gebruik voor commerciële functies is in principe dus mogelijk. Wel moet voldaan worden aan een aantal voorwaarden, waaronder het realiseren van voldoende parkeergelegenheid.

De ontwikkelingen rondom de Hubadastraat vallen buiten de scope van een ROP. Toezeggingen kunnen hier niet worden gedaan.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.



4.61. Juan Wernet

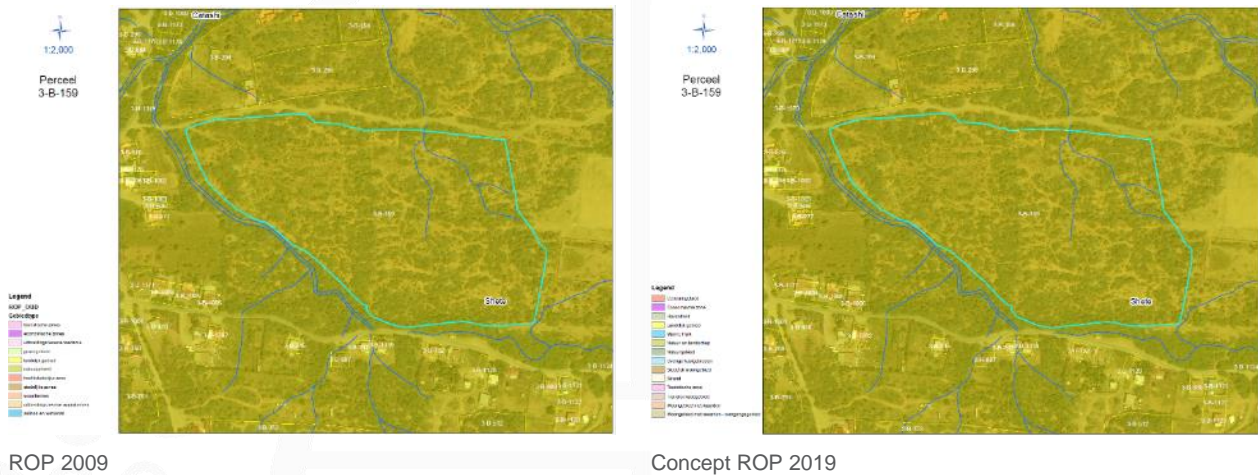
Samenvatting

Indiener is medeondertekenaar van een verzoek dat in 2017 ingediend. Het verzoek betreft een terrein te Catashi (3-B-159) met een grootte van 93.500 m². Dit terrein ligt op basis van het ROP 2009 in landelijk gebied. Onderzoekers verzoeken om af te wijken van het aantal toegestane percelen.

De dichtheid voor het landelijk gebied (maximaal 6 kavels per 10.000 m²) wordt in het concept ROP 2019 gehandhaafd. Het genoemde perceel ligt nog steeds in het landelijk gebied. Dit maakt het voor erfgenamen moeilijk het terrein te verkopen. Daarom vraagt hij het verzoek wederom in overweging te nemen.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



Het terrein is op basis van het huidige ROP al aangewezen als Landelijk gebied. Het gebiedsbeleid uit dit plan is overgenomen in het concept ROP 2019. Binnen het Landelijk gebied zijn beperkte ontwikkelingsmogelijkheden. Gezien de functie en gewenste bescherming van dit gebied en het feit dat deze bescherming ook al in het ROP 2009 is opgenomen, wordt het concept ROP 2019 op dit punt niet herzien.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.62. Kamer van Koophandel

Samenvatting

De kamer heeft de volgende opmerkingen/vragen bij het concept ROP 2019.

1. Het is onduidelijk hoe de omvang van de verschillende gebieden tot stand is gekomen. De kamer vraagt om een verklaring voor de omvang van de verschillende gebieden, waar mogelijk gekoppeld aan een internationale standaard/benchmark. Ze vraagt zich af waarom er zo'n groot verschil zit in de zones in het ROP 2009 en die in het concept ROP 2019 en wat de balans tussen de verschillende zones is. Zo stelt ze dat grote percelen (bijvoorbeeld in Parke Arikok) zijn aangewezen als Natuurgebied. Daarom is het niet nodig kleine en middelgrote percelen die geschikt zijn voor ontwikkeling aan te wijzen als natuurgebied.
2. Het concept ROP 2019 gaat niet in op de Watty Vos Boulevard (WVB) en deze ontwikkeling onderdeel uitmaakt van de planning. Zij benadrukt dat de WVB bedoeld is voor de lokale bevolking en niet om ruimte te bieden voor uitbreiding van toerisme of het realiseren van industriegebieden langs de weg. Het toestaan van commerciële ontwikkelingen die niet zijn gericht op de lokale bevolking leidt tot extra verkeer en reistijd.
3. Er zijn gebieden die afwijken van het huidige gebruik of doel. En omdat er geen ROPV is, zijn diverse (groene) gebieden niet beschermd.
4. Terreinen zijn toegekend aan het Parke Arikok die zouden worden gecompenseerd. Dit is echter niet gebeurd.
5. De kleuren op de kaart zijn wat verwarrend. Omdat kleuren op elkaar lijken, is het onderscheid niet altijd zichtbaar. KvK stelt voor dat het Kadaster de begrenzing aangeeft en deze beschikbaar stelt.
6. Het is niet duidelijk of er een verklaring is waarop het ROP 2019 zoveel anders is dan het ROP 2009. De duurzaamheidsaspecten zijn soms onduidelijk.
7. Het concept ROP 2019 ziet het toeristisch gebruik van woningen als toeristische activiteit, maar geeft niet aan hoe het woongenot van omwonenden geborgd wordt. Dit zou geborgd moeten worden in een ROPV. Het voorgaande ROP was echter niet opgevolgd door een ROPV. De vraag is of dit bij dit ROP ook het geval zal zijn.
8. De kamer geeft aan dat wanneer iemand specifieke uitleg van DIP nodig heeft, er niemand is om hen te helpen. Er is behoefte aan meer toelichting op het ROP:
9. De bevolking mag een zienswijze indienen. Het is de vraag of deze zienswijze meegenomen wordt in de besluitvorming.
10. Er is meer tijd nodig voor terinzagelegging. Deze wet heeft invloed op het leven van alle bewoners. De kennisgeving is gepubliceerd op 21 december. En op 15 februari was de terinzagelegging-termijn afgelopen. Daarom is een langere termijn van minimaal 30 dagen nodig.
11. De kamer, als vertegenwoordiger van 17.000 bedrijven, moet onderdeel zijn van de RRO.
12. Het is niet duidelijk of de carrying capacity in overweging is genomen bij het besluiten van het toestaan van meer gebieden voor hotels of commerciële gebieden. De kamer wil weten of er een rapport is van een betrouwbare bron als de Algemene Rekenkamer Aruba. Het is onduidelijk hoe het concept ROP 2019 is uitgewerkt zonder data over het afgelopen decennium.
13. De GOA moet aangeven hoe zij om wil gaan met leegstaande gebouwen op het eiland.
14. Het concept ROP 2019 moet aangeven waarom percelen of zones die in het huidige ROP een commerciële bestemming hebben, in het concept ROP 2019 een andere bestemming hebben. Ook zijn er gebieden te midden van commerciële en woningbouwgebieden met infrastructuur, opeens veranderd in natuurgebied. De belangen van partijen die al geïnvesteerd hebben in gebieden die in het concept ROP 2019 een andere bestemming krijgen moeten behartigd worden. De kamer adviseert een beoordeling van de individuele gevallen.

15. Er is een groot gebied in Palm Beach dat is aangepast voor de bouw van een condominium. De bewoners hebben aangegeven dat dit niet in het voormalige ROP opgenomen was. Zij voelen dat hun rechten zijn aangetast.
16. Het is onduidelijk wat het verschil is tussen condominiums en appartementen.
17. Een ontwikkeling nabij Baby Beach en Rodgers Beach moet rekening houden met de ecologische waarden van de zee. Het ROP moet duidelijk maken dat het strand toegankelijk blijft voor lokalen. De eisen voor hotels in Colony moeten gespecificeerd en toegelicht worden.
18. De kamer adviseert dat de hotels die in San Nicolas gebouwd worden bedoeld zijn voor ecotoerisme en boutique-resorts en in een kleiner schaal, en niet voor massatoerisme. De bouw van een hotel van 900 kamers gaat uit van een groei van het aantal toeristen. Het onderzoek hiervoor moet genoemd worden. De kamer is van mening dat een stabiele groei van 900 kamers in 15 jaar beter is dan het ineens toevoegen.
19. Waarom is de golfbaan bij Tierra del Sol toegevoegd aan het toeristisch gebied?
20. De kamer ondersteunt de visie van ATA voor de ontwikkeling van high value and low impact toerisme. In het concept ROP 2019 moet aangegeven worden hoe de 900 extra kamers hierin passen.
21. Het ROP ziet AirBnB als een toeristische activiteit. Deze zou dan alleen mogelijk moeten zijn in toeristische gebieden. De criteria voor AirBnB moeten worden geconcretiseerd. Er is geen plan voor het reguleren van AirBnB.
22. Port City is het laatste grote perceel op een belangrijke locatie. De ontwikkeling is echter niet publiek besproken waardoor belanghebbenden geen visie hebben kunnen geven op de ontwikkeling.
23. De kamer heeft begrepen dat er in Port City twee hotels gepland zijn maar dat er geen beslissing is genomen over condominiums. De kamer adviseert het project en het doel te heroverwegen. In de toeristische sector zijn vacatures die nu al niet opgevuld kunnen worden. Er dient rekening gehouden te worden met het moratorium tot het moment dat vanwege werkloosheid een geleidelijke ontwikkeling nodig is.
24. De kamer adviseert om vooral lokalen te huisvesten in Port City. Hiermee worden locals gestimuleerd om een huis te vinden in het down-townarea en blijft natuur gespaard. Commerciële activiteiten moeten beperkt blijven om niet te concurreren met o.a. Caya Betico Croes. Er moeten geen gebouwen worden gerealiseerd die het zicht op zee belemmeren. De kust moet toegankelijk blijven voor fietsers en voetgangers.
25. Verduidelijkt moet worden waarom op Barcadera wonen en commercieel mogelijk wordt gemaakt. Hier kan niet worden gebouwd vanwege vliegverkeerslawaaï. Het is een goede locatie om incidentele woningbouw te mixen met high-intensity hydroponics.
26. De overheid moet aangeven hoe zij om wil gaan met bestaande commerciële leegstaande bebouwing.
27. De overheid moet duidelijk maken op welke manier zij bedrijven wil stimuleren naar de gebieden te gaan die in het concept ROP 2019 als commercieel zijn aangewezen. Verder moet er transparantie komen over de verdere ontwikkeling en uitbreiding van de raffinaderij, het vliegveld en de cruisehaven.
28. Landbouw is niet aangegeven op de kaart.
29. In het concept ROP 2019 moet aangegeven worden welke gebieden bedoeld zijn voor recreatie. Ook gebieden bedoeld voor medische, wellness en eco-toeristische ontwikkelingen moeten aangegeven worden.
30. Het concept ROP 2019 moet aangeven welke gebieden belangrijk zijn voor fietsers, voetgangers en minder validen.
31. Nabij hotels moeten parkeerterreinen ontwikkeld worden. De kamer adviseert te investeren in verschillende meerlaagse garages.
32. Strengere duurzaamheidseisen bij bouwen moeten worden gespecificeerd. Er moeten deadlines vastgesteld worden voor procedures. Als de onteigeningsverordening wordt geïmplementeerd is een uitleg nodig.
33. Er wordt niet ingegaan op afgravingen die gebruikt worden voor illegale dumping. In Sero Tijshi vindt illegale dumping door de overheid plaats.

34. Het concept ROP 2019 moet beschrijven wat wordt verstaan onder het beschermen en conserveren van groene gebieden. Er moet een besluit worden genomen wat gebeurt met gebieden die vallen binnen de grenzen van de beschermde gebieden.
35. Er is geen uitleg waarom er onderscheid gemaakt is tussen 'natuur' en 'beschermde gebieden'. Eigenaars moeten worden vrijgesteld van beperkingen.
36. Er moet beleid opgesteld worden voor het herbebossing en duurzame groene gebieden.
37. Bepaalde groengebieden zijn in het concept ROP 2019 aangepast. Een voorbeeld zijn de golfbanen Tierra del Sol en Divi Links. Hiervoor is een verklaring nodig.
38. Er is niet gekeken naar de noodzaak voor golfbrekers en pieren om de kwaliteit van de stranden te behouden.
39. Het is niet duidelijk hoe bepaald is welke gebieden zijn aangewezen als Marine Park. Is het landsbesluit van 20 december 2018 meegenomen? Ook moet verder ingegaan worden op de bescherming van onder andere de mangroves.
40. Het is niet duidelijk hoe de overheid in het transformatiegebied een commercieel gebied wil veranderen in een woongebied. Bestaande functies mogen niet in gevaar gebracht worden met het transformatiegebied.

Reactie

1. In bijlage 3 van de toelichting van het ROPV 2019 is het verslag opgenomen. Daarin is aangegeven wat de aanleiding was om bepaalde onderdelen van het ROP te wijzigen. Daarin is ook ingegaan op de wijzigingen van de plankaart. In het concept ROP 2019 is het Natuurgebied uit het ROP 2009 overgenomen. Daarbij zijn de gebieden, die bij de motie van de Staten zijn aangewezen om aan te wijzen als beschermd gebied conform de Natuurbeschermingsverordening, aangeduid als Natuurgebied. De overige gebieden als Natuur en landschap. Deze gebieden zijn niet alleen afzonderlijk van belang. Ook alle gebieden samen zijn waardevol. Daarom beperkt de bescherming zich niet alleen tot de gronden van de overheid. Daarom is de gehele zone, net als in het ROP 2019, van een beschermend regime voorzien.
2. De WVB is als kans benoemd in 1.3. onder economie. Hiermee wordt bedoeld dat op terreinen langs de boulevard woon-werkontwikkelingen mogelijk gemaakt kunnen worden. Daarmee wordt enerzijds invulling gegeven aan de lokale woningbouwbehoefte, anderzijds wordt er ruimte geboden voor commerciële voorzieningen die niet in de woonwijken zelf gewenst zijn. Het algemene beleid gaat er overigens van uit dat functies met een bovenlokaal karakter in de stedelijke gebieden opgevangen worden. De ontwikkelingen langs de WVB hebben een lokaal karakter.
3. Als een functie in een gebied aanwezig is die niet past binnen het gebiedsbeleid, geldt het overgangsbeleid (zie 1.9 onder 8). Op dit moment wordt gewerkt aan een ROPV. Dat zal een basis bieden voor de verdere bescherming van groengebieden.
4. Compensatie en schade komen aan de orde bij het ROPV. Dat is nu niet aan de orde in deze procedure,
5. De plankaart van het concept ROP 2019 zal verduidelijkt worden.
6. Zie ook onder 1. Bij de totstandkoming van het concept ROP 2019 is met een groot aantal stakeholders gesproken. Onder andere is twee keer met de kamer gesproken. Ook is de whitepaper van de kamer als input gebruikt. Het concretiseren van de indicatoren voor duurzaamheid is als programma benoemd en in het ROPV opgenomen.
7. Het concept ROP 2019 bevat het algemene ruimtelijk beleid ten aanzien van AirBnB. Bij het ROPV worden daar juridisch bindende voorschriften aan toegevoegd. In die voorschriften worden de beleidsuitspraken uit het ROP geconcretiseerd met criteria. Het gaat dan om ruimtelijke en functionele aspecten als voldoende parkeergelegenheid, een veilige verkeersafwikkeling, het maximum aantal bedden. Ook de vraag of verblijfsrecreatieve functies in een bepaald gebied toegestaan zijn wordt in een ROPV beantwoord. Het level playing

field, waarbij gedacht moet worden aan de vereiste vergunningen, het toezicht, de handhaving, de leges, de belastingen of andere financiële aspecten, wordt in andere kaders geregeld. Het ROPV is dus onderdeel van een stelsel tot regulering.

8. DIP is altijd bereid om een toelichting te geven op het concept ROP 2019.
9. In deze nota zijn alle ingekomen zienswijzen van een beantwoording voorzien. Deze nota wordt toegevoegd aan de Toelichting van het ROP 2019 en is daardoor openbaar. Eenieder kan dus zien op welke manier de zienswijzen meegenomen zijn in de besluitvorming door de Minister. De zienswijzen hebben dus zeker gewicht in het proces. Meerdere zienswijzen leiden ook tot een aanpassing of aanscherping van het concept ROP 2019.
10. De procedure voor het ROP is opgenomen in de LRO. Deze procedure is ook gevolgd: het concept ROP 2019 heeft van 15 januari tot 15 februari ter inzage gelegen. Zienswijzen konden tot 15 maart ingediend worden. In de periode van 15 februari tot 15 maart is het concept ROP 2019 overigens beschikbaar gebleven. Er is dus voldoende proceduretijd geweest.
11. Er is inmiddels een RRO benoemd. De ATIA maakt daar als vertegenwoordiger van de werkgeversorganisatie onderdeel van uit.
12. Het concept ROP 2019 is tot stand gekomen op basis van uitgebreide consultatie. Daarbij zijn diverse partijen bevroegd over hun ervaringen met het ROP 2009. Verder is een aantal documenten als basis gebruikt waaronder de concept studie Carrying Capacity van ATA. De bronnen die gebruikt zijn, zijn opgenomen in bijlage 2 van de toelichting.
13. Eén van de programma's is het opstellen van een Plan van aanpak voor een continue stroom kavels. Een inventarisatie van leegstaande gebouwen/onbebouwde gronden maakt hier onderdeel van uit.
14. Zoals eerder aangegeven is de onderbouwing van de gemaakte keuzen te vinden in het verslag (bijlage 3). Verder is een overgangsbepaling geformuleerd. Daarmee worden bestaande legale situaties gerespecteerd.
15. Het is onduidelijk welk gebied dit betreft. Er zijn geen gebieden toegevoegd aan de toeristische zone aan de westkust.
16. Het verschil tussen condominiums en (verblijfsrecreatieve) appartementen zal worden verduidelijkt.
17. In de algemene inleiding (paragraaf 3.8) zijn de beoogde hotelontwikkeling in San Nicolas en Sero Colorado nader onderbouwd.
18. De golfbaan is toegevoegd aan het toeristisch gebied, omdat dit met name een toeristische functie heeft. Het is niet de bedoeling dat hier nieuwe ontwikkelingen komen. Daarom zal dit gebied de aanduiding golfbaan krijgen. Het concept ROP 2019 wordt hierop aangepast.
19. zie punt 17.
20. Zie ook punt 7.
21. De plannen worden uitgewerkt in verkavelings- of uitwerkingsplannen. Deze plannen worden voor iedereen ter inzage gelegd. Op die plannen kan iedereen met een zienswijze reageren.
22. Op dit moment wordt het plan voor Port City opgesteld. Daarbij wordt rekening gehouden met de diverse belangen die spelen.
23. Zie punt 22.
24. Op Barcadera zijn geen woningen toegestaan. Wel zijn bestaande woongebieden aan de randen van het gebied aangeduid als Woongebied met waarden. Het beleid voor dit gebied is overgenomen uit het ROP 2009.
25. Zie de beantwoording bij punt 13.
26. Het stimuleren van bedrijven valt onder het ministerie van economische zaken en buiten het bereik van het concept ROP 2019. Dit beleid wordt wel gefaciliteerd, onder andere door het bedrijvenprogramma /uitgiftebeleid bedrijfskavels dat als actieprogramma aan het concept ROP 2019 is toegevoegd. Over de ontwikkeling van de raffinaderij, het vliegveld en de cruisehaven is in het kader van het concept ROP 2019 niets te melden.

27. In het concept ROP 2019 zijn op de plankaart geen zones aangewezen voor landbouw. Deze mogelijkheden worden wel op diverse plaatsen geboden: in het landelijk gebied, in de economische zones en in woongebieden. In het ROP zijn actieprogramma's opgenomen ter stimulering van de landbouw. Onder economie is specifiek als actie opgenomen om gebieden voor primaire sector en volkstuinen aan te wijzen. De verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij DIP, die dit samen met DLVV uit gaat voeren.
28. In het concept ROP 2019 is aangegeven dat er in woongebieden voldoende voorzieningen voor recreatie en medische voorzieningen aanwezig moeten zijn en dat hiervoor ruimte wordt geboden. Verder gaat het concept ROP 2019 uit van een medisch cluster rondom het ziekenhuis in Eagle Beach. Het concept ROP 2019 schrijft vanwege de aard van het plan niet voor waar deze functies exact komen. Hetzelfde geldt voor wellness- en eco-resort, hoewel het beleid in 1.2 voorschrijft dat nieuwe toeristische ontwikkelingen vooral in Oranjestad en San Nicolas en incidenteel in de overige kernen gerealiseerd mogen worden.
29. Volgens het concept ROP 2019 is het hele eiland van belang voor fietsers, voetgangers en minder validen. In alle plannen moet derhalve rekening gehouden met deze doelgroepen.
30. In 1.11.4 is als beleid voor de westkust het verbeteren van het parkeren opgenomen. Het realiseren van een meerlaagse garage is een goede uitvoering van dat beleidsvoornemen.
31. De criteria van duurzaam bouwen worden in het kader van het ROPV geconcretiseerd. Het stellen van termijnen valt buiten de scope van het ROP. Indien de onteigeningsverordening geïmplementeerd wordt, vindt vanzelfsprekend voorlichting plaats.
32. Het uitgangspunt van het concept ROP 2019 onder 1.7 is het landschappelijk herstel van en toekennen van passende functies aan afgravingen en landfills. Een illegale dump past hier vanzelfsprekend niet in. De locatie Sero Tijshi is aangewezen als stortplaats en is dus niet illegaal.
33. In het concept ROP 2019 is in het gebiedsbeleid aangegeven hoe de overheid om wil gaan met ontwikkelingen. Voor de gebieden Natuurgebied en Natuur en landschap wordt, net als in het ROP 2009, een beschermend beleid gevoerd. Zo zijn er geen nieuwe bouwactiviteiten mogelijk. Het beleid voor deze gebieden, ook voor gronden die in eigendom zijn bij derden, is niet gewijzigd ten opzichte van het ROP 2009.
34. De gebieden die volgens de motie van de Staten aangewezen worden als beschermd gebied conform de Natuurbeschermingsverordening én het Parke Nacional Arikok (dat deze status al heeft) vallen onder Natuurgebied. De overige gebieden, die op basis van het ROP 2009 de bestemming Natuurgebied hadden, vallen onder het gebied Natuur en landschap. Beide gebieden krijgen in het ROPV een regeling die de waarden en de kwaliteiten beschermt. In de Natuurgebieden kan deze regeling mogelijk op onderdelen beperkter zijn, aangezien de Natuurbeschermingsverordening in deze gebieden een beschermend regime biedt.
35. Onder de programma's is het opstellen van natuurontwikkelingsprogramma's expliciet benoemd.
36. Zie ook punt 19. Dit is per abuis gedaan en zal aangepast worden. De verantwoording van overige wijzigingen is te vinden in de toelichting (onder andere in het verslag (bijlage 3)).
37. Het belang van de stranden en het behoud hiervan maakt onderdeel uit van het ROP. Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de bescherming van de stranden. Eventuele civieltechnische maatregelen worden mogelijk gemaakt in het ROPV
38. Het besluit van 20 december 2018 is nog niet meegenomen. Het concept ROP 2019 zal hierop aangepast worden.
39. Het transformatiegebied ligt op een strategisch belangrijke locatie. Het concept ROP 2019 ziet voor dit gebied een transformatie naar een hoogwaardig woongebied met commerciële en maatschappelijke functies. De overheid is zich ervan bewust dat er in dit gebied bedrijven en woningen aanwezig zijn en zal hier zorgvuldig mee omgaan. Het bestaande gebruik kan gewoon doorgezet worden. Wel wil het concept ROP 2019 eigenaren en partijen in het gebied verleiden om na te denken over het intensiveren van dit gebied, bijvoorbeeld om op de verdiepingen woningen te realiseren. Dat past binnen het uitgangspunt 'inbreiden voor uitbreiden'.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de plankaart en de tekst van het concept ROP 2019.

- De kleuren op de plankaart zullen verduidelijkt worden.
- Het onderscheid tussen condominiums en (verblijfsrecreatieve) appartementen wordt verduidelijkt door het aanscherpen van de definities.
- De golfbanen in de toeristische zone krijgen de aanduiding 'golfbaan'. In het gebiedsbeleid wordt opgenomen dat deze gebieden onbebouwd moeten blijven.
- De wateren die bij landsbesluit van 20 december 2018 zijn aangewezen als Marine Park worden opgenomen op de plankaart.



4.63. Lidia M. Koolman namens de erfgenamen Koolman

Samenvatting

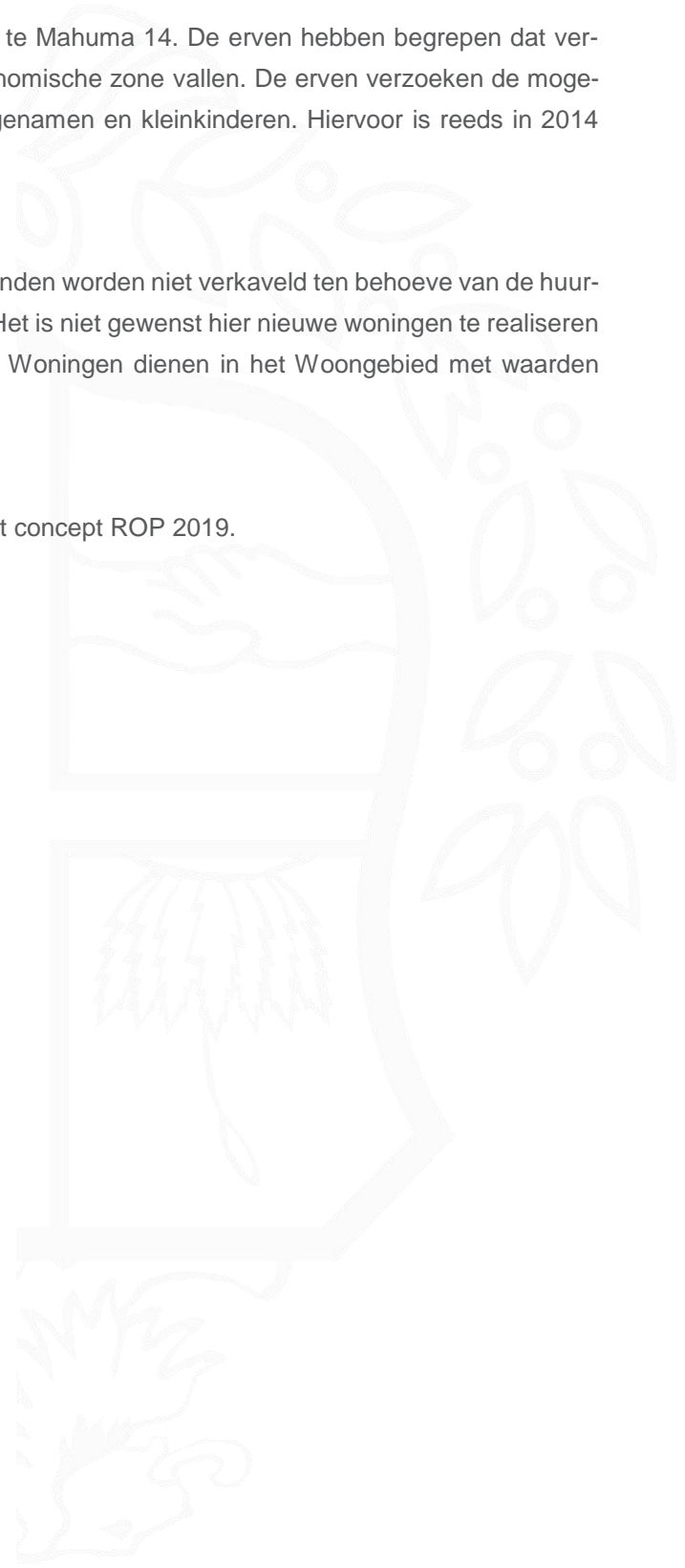
De erfgenamen willen meer informatie over de huurgrond te Mahuma 14. De erven hebben begrepen dat verschillende gronden, waaronder dit perceel, binnen de economische zone vallen. De erven verzoeken de mogelijkheid dit perceel te verkavelen ten behoeve van de erfgenamen en kleinkinderen. Hiervoor is reeds in 2014 een verzoek gedaan.

Reactie

Deze zienswijze heeft betrekking op huurgronden. Huurgronden worden niet verkaveld ten behoeve van de huurder. Bovendien ligt het perceel in het economisch gebied. Het is niet gewenst hier nieuwe woningen te realiseren om de mogelijkheden van de bedrijven niet te beperken. Woningen dienen in het Woongebied met waarden gerealiseerd te worden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de tekst van het concept ROP 2019.



4.64. Lourdes Bernadetta Tromp namens erven Figaroa

Samenvatting

De Ervan maken bezwaar tegen de bestemming Natuurgebied voor twee percelen eigendomsgrond te Anabui, te weten het perceel 2-A-5 en het perceel 2-A-10.

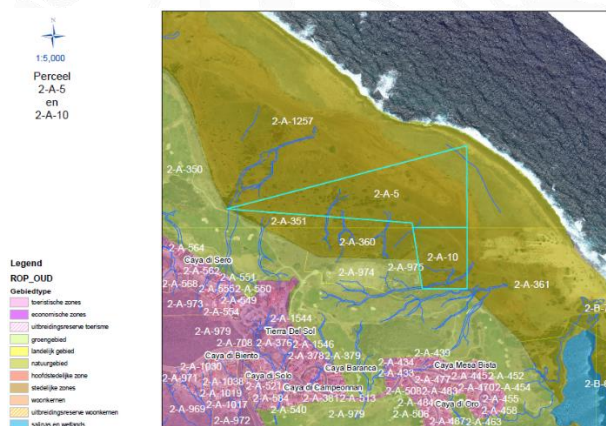
1. In het verleden hebben diverse projectontwikkelaars interesse in aankoop van de percelen getoond om hier luxe woningbouw, waaronder verblijfsaccommodatie in de toeristische sector, te ontwikkelen. Het Land gaf voor deze ontwikkelingen geen toestemming, omdat deze percelen in de groene zone liggen. Daar mag niet worden gebouwd. Het Land was op dat moment echter niet bevoegd. Deze informatie heeft er wel voor gezorgd dat projectontwikkelaars van de aankoop van deze percelen afzagen. Het Land heeft tegenover de Erven onrechtmatig gehandeld.
2. Indiëners stellen dat Anabui vroeger een verlaten gebied was. Maar dat het tegenwoordig intensief door toeristen gebruikt wordt. De Erven vragen zich af of het gebied nog natuurwaarden heeft.
3. De omgeving van de percelen is reeds volop ontwikkeld met woningbouw of toeristische accommodaties. Erven zien niet in waarom een vergelijkbare ontwikkeling niet geoorloofd zou zijn. Zij stellen dat dit onevenredig is en in strijd met het redelijkheidsbeginsel. De vraag is of de doelstelling van de bestemming tot natuurgebied opweegt tegen de aantasting van de belangen van de Erven Figaroa.
4. Door de bestemming Natuurgebied worden de Erven in hun eigendomsrecht aangetast en zullen daardoor aanzienlijke schade leiden. Hier dient een compensatie tegenover te staan. Schadevergoeding vindt echter pas plaats ingeval van een vastgesteld ROPV. De afwikkeling daarvan gaat jaren in beslag nemen. Er is dus geen zicht op een effectieve schadevergoedingsregeling.
5. De Erven verzoeken deze percelen te wijzigen in een bestemming dat een verkavelingsplan voor woningbouw en aanbehoren tot uitvoering gebracht kan worden.

97

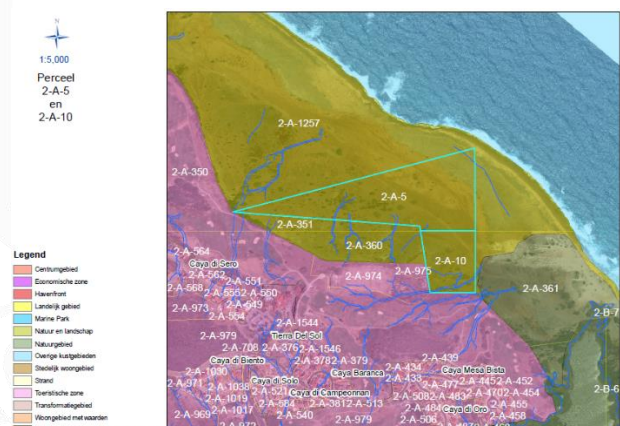
NOTA ZIENSWIJZEN

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van de percelen in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven. De percelen hadden de bestemming Natuurgebied. In het concept ROP 2019 hebben deze de bestemming Natuur en landschap.



ROP 2009



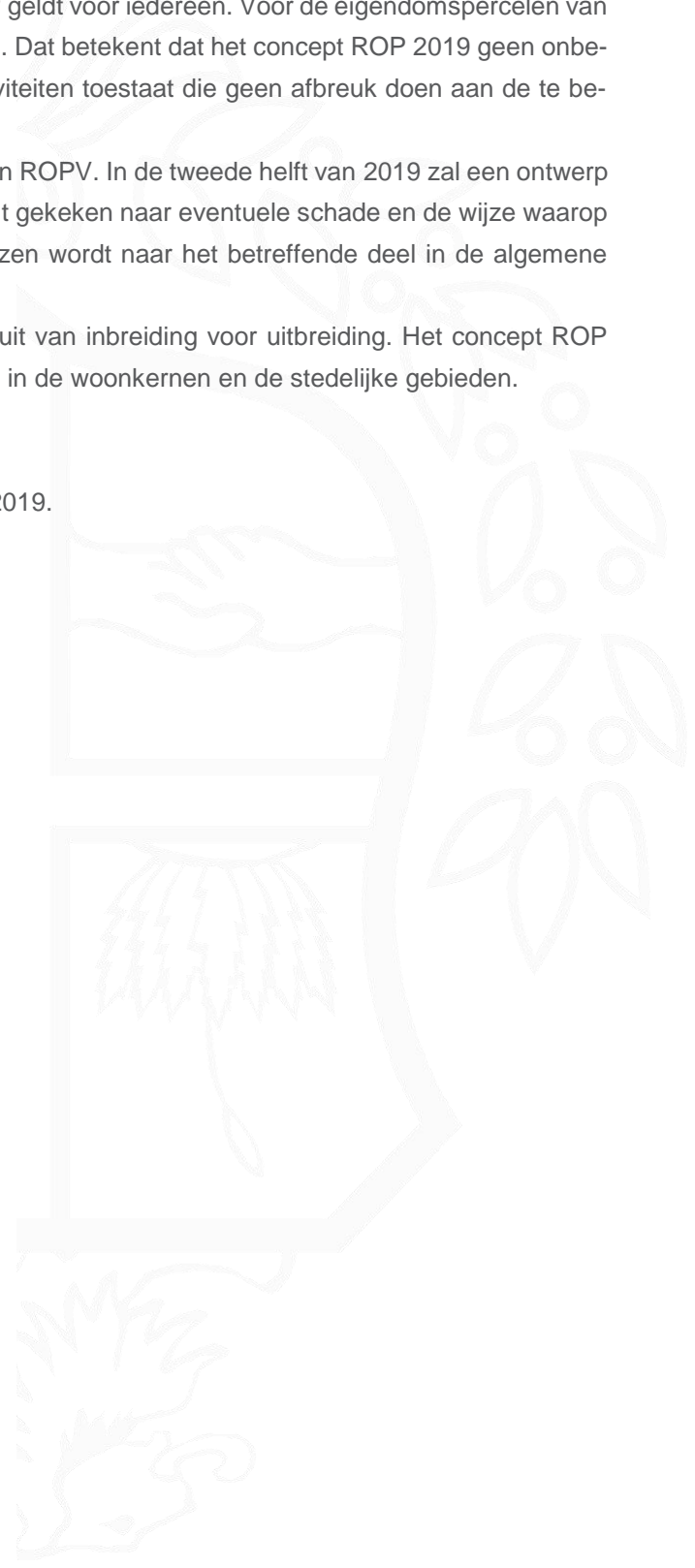
Concept ROP 2019

1. De overheid heeft voor de betrokken percelen altijd een consequente visie en beleid gehad. Deze percelen maken onderdeel uit van het Salt Spray Park, een gebied dat ecologisch en landschappelijk van belang is. Ontwikkeling in deze gebieden is niet toegestaan. Ook in het ROP 2009 was het terrein al aangewezen als natuur.

2. Uit inventarisatie van DNM blijkt dat dit gebied ecologisch nog steeds van belang is. Los van deze waarden moet vanwege de openheid en het landschappelijk karakter het terrein onbebouwd blijven.
3. Een ROP bevat het ruimtelijk beleid van de overheid. Het is een integraal beleidskader waarin geen onderscheid wordt gemaakt in eigendomssituaties. Een ROP geldt voor iedereen. Voor de eigendomspercelen van indieners is het beleid uit het ROP 2009 gecontinueerd. Dat betekent dat het concept ROP 2019 geen onbeperkt gebruik van de percelen biedt en alleen die activiteiten toestaat die geen afbreuk doen aan de te beschermen waarden.
4. Op dit moment wordt gewerkt aan het opstellen van een ROPV. In de tweede helft van 2019 zal een ontwerp gepubliceerd worden. In het kader van het ROPV wordt gekeken naar eventuele schade en de wijze waarop deze kan worden gecompenseerd of vergoed. Verwezen wordt naar het betreffende deel in de algemene beantwoording.
5. Het concept ROP 2019 gaat, net als het ROP 2009, uit van inbreiding voor uitbreiding. Het concept ROP 2019 ziet verdichting van de woningbouw in met name in de woonkernen en de stedelijke gebieden.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.



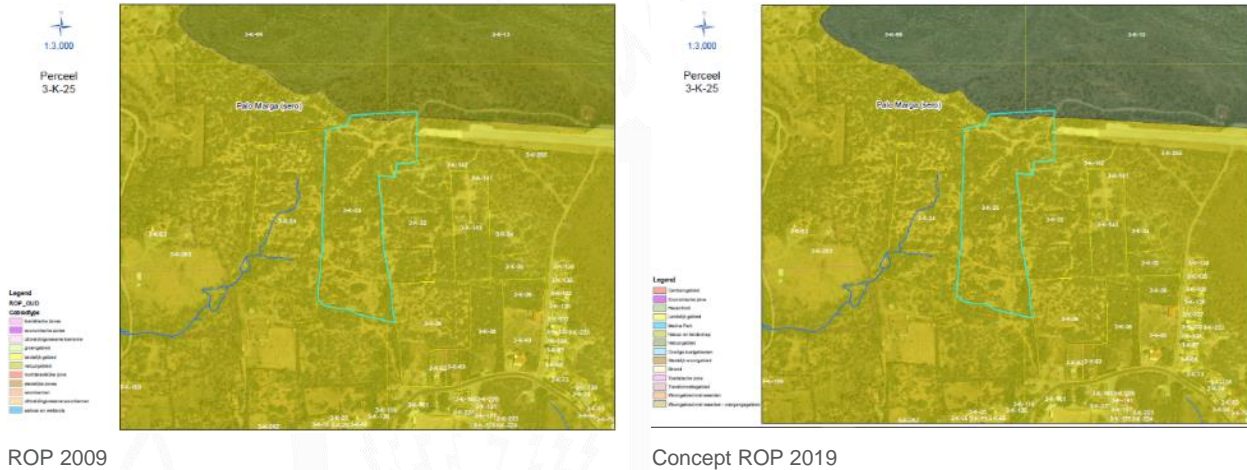
4.65. Lucia Crispina Kock

Samenvatting

De zienswijze betreft het een perceel in Corta Palo/Palo Marga (sectie 3-K-25). In het concept ROP 2019 heeft dit gebied de bestemming Landelijk gebied. De Erven verzoeken de bestemming te wijzigen in Woongebied met waarden.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



Het terrein is op basis van het huidige ROP ook al aangewezen als Landelijk gebied. De noordelijke rand valt binnen Natuurgebied. Het gebiedsbeleid uit dit plan is overgenomen in het concept ROP 2019. Woningbouw in hogere dichtheid op deze locatie was en is op deze locatie niet toegestaan om het landelijk karakter niet aan te tasten. Daarom is dit verzoek niet inwilligbaar.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot inhoudelijke aanpassing van het concept ROP 2019. Wel is de plangrens gecorrigeerd.

4.66. M.J. Mahawat Khan namens Wind Hill Properties VBA

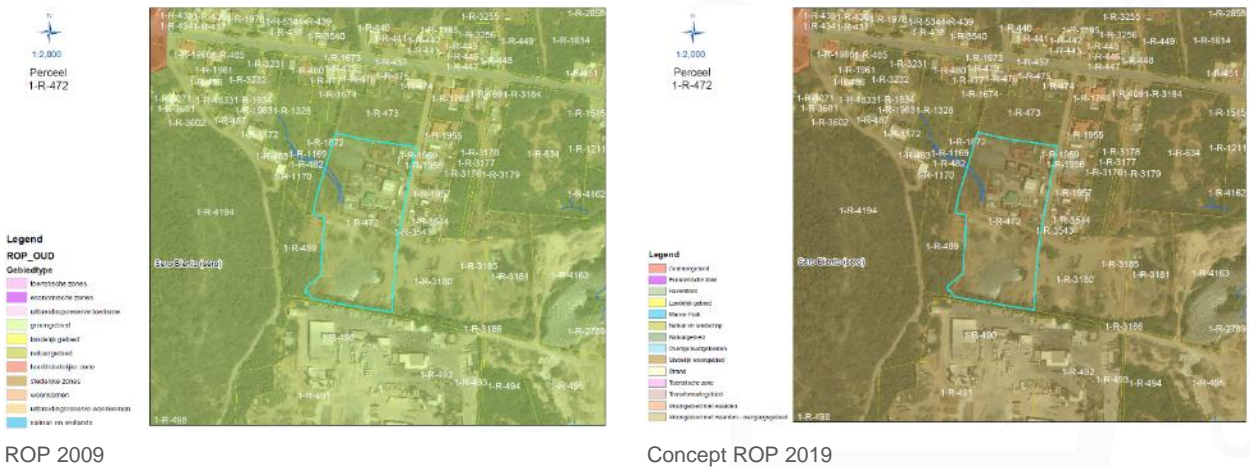
Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op een terrein te Sero Biento (1-R-472).

Wind Hill Properties VBA heeft het terrein aangekocht als bouwgrond. Het is aangekocht met de intentie dit te ontwikkelen voor woningbouw. Het terrein ligt in een bewoond gebied. Het heeft volgens indiener geen authentieke 'groene' landelijke waarde. Indiener verzoekt het concept ROP 2019 zodanig aan te passen dat het perceel zoals hiervoor ontwikkeld kan worden.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



ROP 2009

Concept ROP 2019

De genoemde percelen vallen in het ROP 2009 in het gebied Groen. Binnen die gebieden is geen bebouwing toegestaan. Het gebied is op basis van het concept ROP 2019 zoals aangegeven aangewezen als Woongebied met waarden - overgangsgebied. Binnen dit gebied zijn ontwikkelingen mogelijk. Daarbij moet wel rekening worden gehouden met de aanwezige waarden, waaronder een mogelijke corridorfunctie. Voorafgaand aan het indienen van een verzoek moet indiener in contact treden met de DIP om de randvoorwaarden te bepalen. Deze randvoorwaarden zijn uitgangspunt bij een verkavelingsplan/bouwvergunning.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ROP 2019.

4.67. Margarita Paaymans

Samenvatting

1. Indiener vraagt zich na het doornemen van het concept ROP 2019 en het lezen over de bouw van Embassy Suites af wat er overblijft van de slogan dat de stranden toegankelijk blijven voor de lokale bevolking. Geen Arubaan gaan naar de stranden aan de westkust. Na de realisatie van het all-inclusive resort op Sero Colorado zal ook het mooiste strand daar niet meer toegankelijk zijn voor lokalen.
2. Indiener spreekt dagelijks toeristen die een dagje naar Baby Beach komen om te genieten van de rust en uit de drukte. Deze toeristen klagen ook over stank van het dog cemetery en de hoge prijzen van drank, restaurants en ligbedden en het toilet. Bovendien zijn er te weinig afvalbakken.
3. Indiener vraagt om een bord voor de donkey colony, één van de grote trekpleisters voor toeristen. Op dit bord moet staan dat ezels alleen fruit en groente mogen en geen vet als chips, hamburgers etc.
4. Indiener woont in een huis waarvoor het Baby Beach resort aangelegd wordt. Haar zorg is de aanleg van de enorme zwembaden, waarvoor veel drilwerk verricht moet worden. Bij de verbreding van de Babybeachweg stonden de huizen al te trillen en zijn scheuren ontstaan.

Reactie

1. In de algemene inleiding (paragraaf 3.8) is de beoogde hotelontwikkeling in San Nicolas nader onderbouwd.
2. Een ROP omvat het ruimtelijk beleid van de overheid. Onderhoud en beheer vallen buiten de scope van een ROP.
3. Ditzelfde geldt voor het plaatsen van borden.
4. Bij de uitvoering van de werkzaamheden zal de nodige zorgvuldigheid worden betracht en zal conform de vergunningvoorschriften gehandeld moeten worden. Indien indiener schade vreest, dient hij hierover contact op te nemen met de bouwer.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.68. Maria Francisca Geerman-Croes

Samenvatting

Indiener heeft het concept ROP 2019 en het document beleidsrichtlijn Planologische en Stedenbouwkundige Richtlijn gelezen.

Indiener stelt dat de richtlijn voor het landelijk gebied voor 2 problemen zorgt.

1. Grondeigenaren in landelijk gebied kunnen op basis van de richtlijnen onvoldoende economische winst halen uit een gebied dat eerder al bestemd is voor het doorverkopen van kavels binnen een verkavelingsplan.
2. De bevolking die op zoek is naar een stuk grond heeft alleen de keuze om te grote stukken grond in het landelijk gebied te kopen. De prijs valt echter niet binnen hun budget of zij komen niet in aanmerking voor een hypotheek.

Derhalve verzoekt indiener de uitgangspunten te herzien.

Reactie

De beleidsrichtlijn Planologische en Stedenbouwkundige Richtlijn maakt geen deel uit van het concept ROP 2019. Het concept ROP 2019 bevat de hoofdlijnen van de bouwmogelijkheden binnen de verschillende gebieden. Deze hoofdlijnen worden nader uitgewerkt in het ROPV.

Het concept ROP 2019 gaat, net als het ROP 2009, uit van inbreiding voor uitbreiding. Het concept ROP 2019 ziet verdichting van de woningbouw in met name de woonkernen en de stedelijke gebieden. Het in 2009 ingezette beleid ten aanzien van het landelijk gebied is in het concept ROP 2019 gehandhaafd. Dat betekent dat ook het bebouwingspercentage wordt aangehouden. Vanuit de opzet en de uitgangspunten van het concept ROP 2019 zal geen beleidswijziging plaatvinden. Het Landelijk gebied heeft zoals gezegd geen functie voor het voldoen aan de vraag naar woningbouw of voor een economische ontwikkeling. Het open en groene karakter en de landschappelijke en natuurlijke waarden hebben een belangrijke waarde voor de leefbaarheid van het eiland.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.69. Maureen Laaf Ras

Samenvatting

1. Indiener heeft sinds 4 jaar een Smoothie & Juice Bar in Savaneta. Veel van haar klanten zijn toeristen. Veel van deze toeristen verblijven in het gebied Savaneta. De buurt maakt daardoor een economische groei door. Indiener heeft het concept ROP 2019 doorgenomen. Dit biedt echter geen ruimte meer voor dergelijke voorzieningen. Savaneta is vanuit toeristisch perspectief aan het groeien. Dit wordt door het concept ROP 2019 tegengegaan.
2. Indiener vraagt om in overweging te nemen om een townhall meeting te organiseren voor mensen uit Savaneta en mensen die door dit beleid beïnvloed worden.

Reactie

1. Het toeristisch beleid is gericht op kwaliteitsverbetering en innovatie. Bovendien gaat dit beleid uit van het toestaan van kleinschalige verblijfsrecreatieve appartementen en kamerverhuur (bed&breakfast, AirBnB), mits er sprake is van een level playing field en de leefbaarheid in woongebieden niet aangetast wordt. De kleinschalige toeristische ontwikkelingen in Savaneta passen binnen dit beleid. Wel wordt opgemerkt dat Savaneta (net als in het ROP 2009) is aangewezen als Woongebied. Daarin ligt de focus op leefbaarheid en authenticiteit van de buurten.
2. In het kader van het concept ROP 2019 zijn in het voortraject reeds twee townhall meetings georganiseerd. Er is daarom geen aanleiding om in het kader van het ROP 2019 nogmaals bijeenkomsten te organiseren. In het kader van het ROPV zullen er ook bijeenkomsten plaatsvinden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

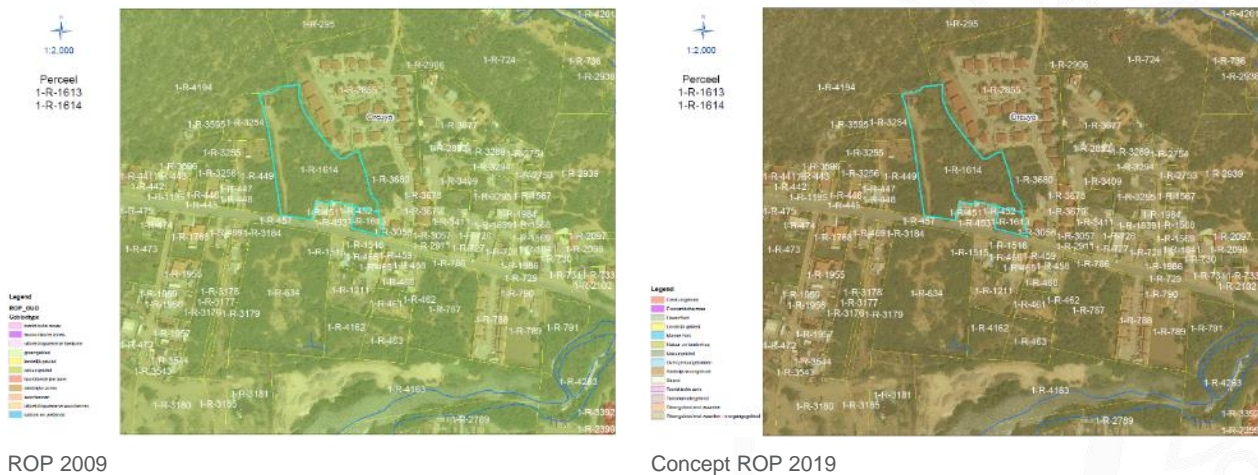
4.70. Merlin G. Willems Croes

Samenvatting

De zienswijze betreft de 2 percelen eigendomsgrond te Hooiberg, kadastraal bekend als 1-R-1613 en 1-R-1614. In 2009 werd aan de erfgenamen medegedeeld dat deze percelen in groengebied liggen. De erfgenamen hebben verschillende acties genomen om hun rechten te waarborgen. Zij hebben vernomen dat de percelen in het concept ROP 2019 in Woongebied met waarden liggen. Indiëners vragen dit schriftelijk te bevestigen.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



104

NOTA ZIENSWIJZEN

De percelen zijn in het concept ROP 2019 inderdaad aangewezen als Woongebied met waarden. Dat betekent in principe dat er verkavelingen mogelijk zijn. Er moet echter wel rekening gehouden worden met de waarden van het gebied, zoals de rooien, de ecologische waarden en de bufferfunctie. Voorafgaand aan het indienen van een verzoek moet indiener in contact treden met de DIP. DIP bepaalt samen met DNM de randvoorwaarden waarbinnen de locatie eventueel ontwikkeld kan worden. Deze randvoorwaarden zijn uitgangspunt bij een verkavelingsplan/bouwvergunning. Voor het perceel 1-R-1614 wordt daarbij opgemerkt dat dit een belangrijke rol heeft als buffer-corridor en dat hier de mogelijkheden beperkt zullen zijn.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.71. MetaCorp

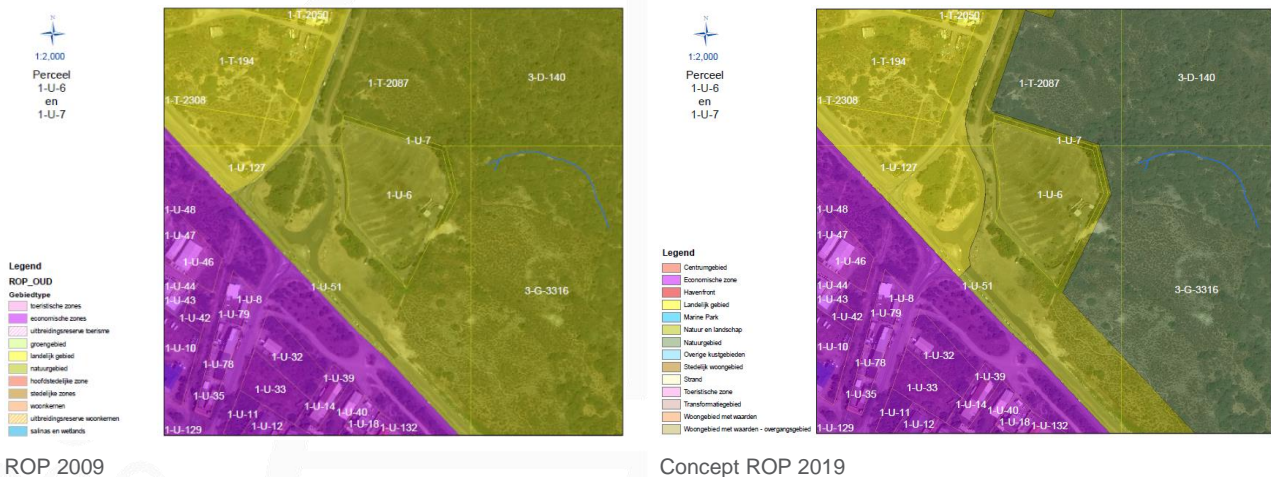
Samenvatting

Indiener verzoekt om een uitbreiding van het Drive-in-terrein in Balashi in verband met het geplande commerciële project zoals ingediend op 10 maart 2016.

MetaCorp heeft natuur en milieu hoog in haar vaandel staan. Op basis van dat uitgangspunt is het commerciële project ook ingestoken. Bovendien kan de druk op andere toeristische trekpleisters verminderd worden. Ook de economische activiteiten zijn ongelijk verdeeld. Het geplande commerciële project in Balashi zal extra arbeidsplaatsen opleveren. Dit zal de economische activiteiten ten oosten van Oranjestad ten goede komen. Bovendien zal door de ontwikkeling het verkeer gelijkmatiger verdeeld worden.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



In het ROP 2009 ligt het perceel in Natuurgebied. Op basis van het concept ROP 2019 ligt het perceel in Natuur en landschap. Daarmee is het gebiedsbeleid doorgezet. Het gebruik van deze gebieden is gericht op het beschermen van de aanwezige waarden. Van een onbelemmerd gebruik is dus geen sprake. Alleen die activiteiten zijn toegestaan die geen afbreuk doen aan de waarden en kwaliteiten van het gebied. Met het oog hierop en op de aanwezige waarden zal het concept ROP 2019 niet herzien worden. Een functie als deze hoort thuis in een gebied met een stedelijke, toeristische of economische functie. Niet in een gebied Natuur en landschap.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.72. Milton Ponson namens Stichting International Teleport Aruba en Resilient Worlds International (Rainbow Warriors Core Foundation)

Samenvatting

De indiener stelt de volgende kanttekeningen en suggesties:

1. De Verenigde Naties stellen voorwaarden en richtlijnen vast voor inspraak en participatie in besluitvorming voor duurzame ontwikkeling. Ondanks de inspraakperiode, die ten opzichte van de periode van het vorige concept ROP relatief kort is, was de beschikbare tijd voor inspraak en het indienen van zienswijze volgens indiener voldoende.
2. Indiener mist met name de ROP Atlas behorende bij het ROP 2019. Dit is als visueel hulpmiddel bijzonder van belang en zal met name voor het bedrijfsleven als gemist zijn ervaren. Verder wordt een modelmatige doorrekening, onder andere met behulp van GIS-data, van scenario's gemist. Hiermee zouden scenario's voor de toename van hotelkamers en de benodigde extra ruimte voor woningbouw, leefomgeving, wijkfaciliteiten, infrastructuur en wegennet berekend kunnen worden.
3. Er wordt uitgegaan van bestaande activiteiten en zes nieuwe promoting sectors. Een aantal nieuwe industriële activiteiten is over het hoofd gezien. Gezien de voorgestelde economische zones blijft er geen ruimte over voor nieuwe activiteiten, met uitzondering van een aantal gebieden in San Nicolas en een deel van Sero Colorado. Het CIAMSD instituut van Resilient Worlds International en Stichting International Teleport Aruba is sinds maart 2018 bezig met de uitwerking van een plan genaamd 'Achieving Sustainable Development in Aruba by 2030'. Dit plan gaat uit van een master planned community. Deze zou gecreëerd kunnen worden in het gebied Natuur en landschap te Sero Colorado. Met een dergelijke community kan een bijdrage geleverd worden aan MICE-toerisme (Meetings, Incentives, Conventions, Exhibitions) en een invulling geven aan het gebiedsbeleid van San Nicolas. Het concept ROP 2019 voorziet vooralsnog niet in deze mogelijkheid om synergie te behalen uit de zones Natuur en landschap en Toeristisch in Sero Colorado.
4. De RRO dient een weerspiegeling te zijn van de belangrijkste actoren in het bedrijfsleven en de Science, Technology, Engineering and Mathematics community. Indiener suggereert een Planbureau voor Ruimte en Leefomgeving te creëren. Verder adviseert indiener een Expert Commissie voor Ruimte en Leefomgeving in te stellen, waarin alsnog door inspraak aanvullende suggesties en aanbevelingen kunnen worden mee genomen. Deze commissie kan daarna als extern orgaan fungeren voor de uitwerking van het ROPV.

Reactie

1. De termijn voor het indienen van zienswijzen is conform de procedure uit het LRO.
2. In plaats van de ROP Atlas is ervoor gekozen om te werken met een website, waarop het concept ROP 2019 gepubliceerd is. Bij het opstellen van het concept ROP 2019 is gewerkt met prognoses van het CBS en andere informatie. Dit is in de toelichting nader onderbouwd. Er is voor gekozen om geen modelmatige berekeningen te maken en te werken met scenario's. Het concept ROP 2019 kiest voor een kwalitatieve insteek. De waarden en kwaliteiten van Aruba staan in het concept ROP 2019 centraal. Deze bepalen wat er wel en niet kan worden gerealiseerd. Op deze wijze wordt er beter tot een goede fysieke leefomgeving gekomen, dan door het maken van modelmatige berekeningen.
3. Het uitgangspunt van het concept ROP 2019 is ruimte te bieden aan innovatieve economische sectoren. De sectoren die in de zienswijze benoemd zijn, zouden een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de 'promising sectors'. Wat dat betreft is de ambitie die uit de zienswijze spreekt in overeenstemming met het beoogde beleid. Deze functies zijn mogelijk in diverse gebieden. Vanuit het concept ROP 2019 is het echter

niet toegestaan om deze te realiseren in het gebied Natuur en landschap, aangezien het uitgangspunt inbreiding voor uitbreiding is en functies zoals omschreven beter passen in het stedelijk of toeristisch gebied. Hiermee blijft de footprint op de natuur beperkter.

4. Er is inmiddels een nieuwe Raad samengesteld. Deze brengt nog advies uit. Het invoeren van een Planbureau of een Expert Commissie valt buiten de scope van het concept ROP 2019. Het is op dit moment niet nodig om naast de Raad een nieuwe instantie in het leven te roepen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.



4.73. Fundacion Parke Nacional Aruba

Samenvatting

De zienswijze van Fundacion Parke Nacional Aruba (FPNA) is opgesteld aan de hand van het document 'Vision on the cROP 2019 - Our Nature, Our Future'. De zienswijze maakt onderscheid tussen algemene en specifieke opmerkingen. De algemene opmerkingen worden allemaal behandeld. De specifieke onderdelen worden beantwoord indien dit leidt tot een aanpassing in het document of een specifiek antwoord nodig is.

Algemene opmerkingen

1. Het concept ROP 2019 is de basis voor ruimtelijke planning en begrenzingen. Het wordt concreter als het ROPV geëffectueerd wordt. Volgens het FNPA kunnen beide plannen en processen niet als apart beschouwd worden; ze zijn gekoppeld en zouden elkaar moeten aanvullen.
2. In het concept ROP 2019 zijn enkele van de 16+ gebieden slechts deels aangegeven als Natuurgebied en niet in overeenstemming met de gewenste grenzen conform de motie van de Staten. Natuur en landschap geeft zoals nu opgenomen niet voldoende bescherming. In de toekomst kan het wenselijk zijn een aantal van de 16+-gebieden een hogere status van bescherming te geven (bijv. IBA, RAMSAR).
3. Gezien het feit dat er nog niet voldoende data zijn over soorten, ecologie en duurzaamheid, raadt FNPA aan om belangrijke plekken voor beschermde soorten alsnog te beschermen conform artikel 4 van de Natuurbeschermingsverordening.
4. De waardevolle natuurgebieden, zoals opgenomen op de kaart DNM Natuurgebieden, zijn niet opgenomen in het huidige concept ROP 2019. Rooien moeten beschermd worden als Natuurgebied, idealiter met een buffer van 75 meter aan weerszijden van de rand van de rooi. Het Salt Spray Park is gedowngrade tot het Natuur en landschap. Dit moet echter behouden worden.
5. Het concept ROP 2019 gaat uit van bevolkingsgroei. Dit zou overwogen moeten worden, aangezien Aruba al één van de meest dichtbevolkte landen is en al op of over haar carrying capacity zit. Onderzoek wijst uit dat hoogbouw voor de meeste mensen minder aantrekkelijk is. Ook past hoogbouw niet bij de karakteristiek van het eiland. Aan de andere kant kan een goede planning kansen bieden voor sociale verbondenheid door gemengd gebruik en integratie en natuurlijke en groene ruimte.
6. Een aantal gebieden kent natuurlijke waarden. Echter, in het gebiedsbeleid worden activiteiten toegestaan die de waarden kunnen verstoren. Voorbeelden zijn trouwerijen en landbouw.
7. In een aantal gebieden zijn vrijstellingen mogelijk. Het is onduidelijk waarom uitzonderingen mogelijk zijn of dat er beperkingen aan deze vrijstelling zitten.
8. Private eigendommen in Natuurgebied zouden geen mogelijkheid moeten krijgen voor verdere ontwikkeling. De overheid zou deze privéterreinen moeten kopen en onder het management van het FNPA moeten brengen.
9. De meer dan 30 afgravingen zouden beperkt moeten worden.
10. FNPA zou een partner moeten zijn in de programma's genoemd onder Duurzaamheid. Verder zijn er meer natuurbeschermingsprogramma's die hier genoemd zouden moeten worden.
11. Het concept ROP 2019 beschermt alleen de gebieden die zijn aangewezen als Natuurreservaat. De rest van de kustwateren heeft geen zoning om het verschillend gebruik af te stemmen. De westkust van Aruba is een uniek ecologisch gebied, maar jaren van ongereguleerd gebruik en gebrek aan zoning heeft de ecologische functie behoorlijk aangetast.

Specifieke opmerkingen (ROP)

12. Toeristische groei in de zin van SDG 8 en 12 is niet mogelijk, aangezien Aruba de carrying capacity overschreden heeft.
13. Commerciële voorzieningen moeten worden afgestemd op de behoefte. FNPA vraagt wie hier het oordeel over geeft.
14. Aan 'Zorg, welzijn en sport' moet een punt met natuurbeschermingselementen worden toegevoegd, zoals natuurvoorzieningen voor 'fysieke, mentale en spirituele gezondheid'.
15. Aan Monumenten en cultuurhistorie toevoegen dat beschermde en potentieel monumentale bomen niet mogen worden verwijderd of aangetast.
16. Prioriteit moet gegeven worden aan alternatieven voor bestaande en eerder goedgekeurde ontwikkelingsplannen om de impact te beperken.
17. In het ROP(V) zijn duidelijke definities nodig als het gaat om de impact van de activiteiten die in de gebieden Natuur, Natuur en landschap en Strand zijn toegestaan te concretiseren.
18. Aan het stedelijk woongebied dient het thema Natuur toegevoegd te worden.
19. De 'overgangsgebieden' waren in het ROP 2009 aangegeven. Resterende natuurgebieden moeten behouden en verbeterd worden. Deze natuurgebieden zullen andere thema's zoals toerisme en welzijn versterken en natuurwaarden elders verbeteren.
20. De landelijke gebieden zullen in de huidige staat en binnen het beleid van het concept ROP 2019 niet kunnen dienen als buffer tot natuurgebieden. De toegestane activiteiten hebben nog steeds impact op de randen van het natuurgebied. De agrarische sector is alleen gewenst in de vorm van duurzame landbouw.
21. Het gebied Sero Colorado en Baby Beach omvat het Marine Park en twee belangrijke vogelgebieden. De schaal toeristische ontwikkeling zoals beschreven in het concept ROP 2019 zal negatieve effecten hebben op de natuurlijke omgeving.
22. FNPA vraagt nadere specificatie van bereikbaarheid en goede inrichting, zoals gesteld in het beleid voor het Economisch gebied.
23. De overige kustwateren moeten onderdeel zijn van het eiland rond Marine Park.
24. Aan het programma Toerisme moet de impact op natuur en milieu als toets benoemd worden.
25. Het park moet als partner toegevoegd worden aan alle programma's met een natuurcomponent.
26. De definitie voor Cultureel erfgoed is te beperkt.
27. Het park stelt een alternatieve definitie van Duurzaam voor.

Toelichting

28. Ten aanzien van paragraaf 3.2 geeft het park aan dat geëvalueerd moet worden of er alternatieven zijn voor de geplande toeristische ontwikkeling. De capaciteit van Aruba is overschreden.
29. De endemische vogelsoorten zijn benoemd, maar andere unieke inheemse soorten zoals cascabel en/of cododo zijn niet genoemd. Het Spaans Lagoen is inderdaad een RAMSAR-site maar is ook toegevoegd aan de Natuurreserveaat-status van Parke Nacional Arikok.
30. Aan de kopjes 'toerisme' en 'primaire sector' op pagina 23 moet 'duurzaam' toegevoegd worden.
31. De reden voor het onderscheid tussen Natuurgebieden en Natuur en landschap moet benoemd worden. De groengebieden uit het ROP 2009 zijn nu aangewezen als overgangsgebied. De reden voor de algehele degradatie van groen- en natuurgebieden is onduidelijk vanuit ecologisch perspectief.
32. FNPA vraagt waarom geen andere NGO's geconsulteerd zijn. Verder geeft ze aan dat de naam van de organisatie is gewijzigd in Fundacion Parke Nacional Aruba
33. Het document 'Vision on new ROP' door de FPNA ontbreekt in de lijst met bronnen.

Plankaart

34. De resterende natuur zou zoveel mogelijk geclassificeerd worden als 'woongebied met waarden - overgangsgebied' of als 'natuurgebied beschermd'.
35. De FPNA maakt een aantal specifieke opmerkingen over de plankaart.

Reactie

1. Het ROP en het ROPV zijn aan elkaar gekoppelde plannen. Het is wel van belang om eerst een ROP op te stellen, omdat daarin de beleidsvorming plaatsvindt. Het ROPV vormt vervolgens de vertaling van dit beleid in voorschriften. Op dit moment wordt gewerkt aan een concept ROPV.
2. De begrenzings van de Natuurgebieden worden mede naar aanleiding van deze zienswijze nader gecontroleerd. Het aanwijzen van gebieden als bijvoorbeeld RAMSAR of KBA valt buiten de scope van het ROP. Het ROP maakt een aanwijzing echter niet onmogelijk.
3. De bescherming van beschermde soorten vindt plaats op basis van de Natuurbeschermingsverordening. Het beleid Build with Nature biedt wel de mogelijkheid om bijv. nest- en rustplaatsen van beschermde soorten te identificeren en een plek te geven in het ruimtelijk plan. Built with Nature zal een uitgangspunt vormen bij het opstellen van de voorschriften van het ROPV.
4. De kaart ecologische hoofdstructuur maakt onderdeel uit van de bijlage van het ROP. In het ROPV zal een nader uitgewerkte versie van deze kaart onderdeel worden van de voorschriften. De rooien die zijn opgenomen in de 16+-gebieden en in het concept ROP 2019 aangewezen als Natuurgebied. De andere rooien maken onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur én van het watersysteem. Op deze wijze worden deze elementen vanuit verschillende beleidsvelden beschermd. In het ROPV zullen voorwaarden worden opgenomen ter borging van de rooien en het waterafvoersysteem. Het Salt Spray Park is een onderdeel van het gebied welke gezoneerd is als Natuur en landschap.
5. De CBS-prognoses gaan uit van bevolkingsgroei. De taak van het ROP is om te bepalen op welke manier deze groei evenwichtig opgevangen kan worden. Één van de opties is gebruikmaken van verdichting en hoogbouw. Vanzelfsprekend moet dit leiden tot woongebieden met voldoende groen en sociale samenhang. Hoogbouw is geen doel op zich. Dat komt ook terug in onder andere de beleidskeuzes ten aanzien van het wonen.
6. Het betreft hier activiteiten die in veel gevallen al plaatsvinden in deze gebieden. De afbakening van de mogelijkheden vindt plaats in het ROPV. De specifieke bepalingen van activiteiten op het strand worden geregeld in het strandenbeleid. Dit blijft naast het ROP bestaan. Daarom doet het ROP hier geen gedetailleerde uitspraken over. De voorschriften van het ROPV zullen aansluiten op het strandenbeleid.
7. Er is voor gekozen om te werken met vrijstellingen, bijvoorbeeld ten aanzien van de bouwhoogte. De vrijstelling kan echter alleen worden verleend indien voldaan wordt aan de criteria die in de voorschriften zijn genoemd. Tegen het verlenen van de vrijstelling staat voor belanghebbenden beroep open. Voorafgaande aan de vrijstelling dient de Raad voor de Ruimtelijke Ontwikkeling om advies te worden gevraagd.
8. Het kopen van terreinen valt buiten de scope van het ROP. Het kan wel onderdeel vormen van het proces rondom het ROPV, aangezien daarbij het aspect schade en compensatie bij het opstellen van de voorschriften wordt meegewogen.
9. Het uitgangspunt is om alle afgravingen voor 1 januari 2021 te beëindigen.
10. In principe worden de programma's uitgevoerd door de diensten van de overheid. Indien er een direct belang is zal de FNPA betrokken worden. Uiteraard blijft het FNPA gesprekspartner van de overheid.
11. In het ROPV zal worden voorzien in een zonering voor het gehele kustwater. Zie ook de algemene inleiding.

12. Het uitgangspunt van het concept ROP 2019 is kwaliteitsverbetering en innovatie. Dit sluit aan bij de genoemde SDG's.
13. De behoeftetoets vindt plaats in het kader van de vergunningverlening. In dat traject kunnen diensten als DEHZI en ATA de Minister adviseren.
14. Dit punt is opgenomen in 1.7 (groen in woonwijken).
15. Cultuurhistorisch waardevolle bomen vallen onder waardevolle objecten, dat genoemd is onder de 1^e bullit.
16. Met name bij toerisme is het onderhandelen over de omvang van kamers/bedden expliciet genoemd. In andere gevallen is de bestaande situatie echter het uitgangspunt en wil het Ministerie de nadruk leggen op toekomstige situaties.
17. In het ROPV wordt dit verder geconcretiseerd.
18. Het thema Natuur is als apart beleidsthema benoemd en hoeft daardoor niet in elk gebied apart terug te komen. Voor het stedelijk woongebied is daarbij bijvoorbeeld het beleid ten aanzien van mini-mondi's van toepassing.
19. Deze uitwerking vindt plaats in de kaart ecologische hoofdstructuur. Deze gebieden worden met het ROPV beschermd.
20. In het ROPV zal de bufferwerking van het landelijk gebied nader geconcretiseerd worden.
21. In de algemene inleiding (paragraaf 3.8) is de beoogde hotelontwikkeling in Sero Colorado nader onderbouwd.
22. Deze thema's worden in het ROPV verder uitgewerkt.
23. Op basis van de Natuurbeschermingsverordening is een Marine Park aangewezen. Deze vlakken zijn opgenomen in het concept ROP 2019. In het ROPV worden voor alle kustwateren voorschriften opgenomen. Daarbij zal voor de gebieden die buiten het regime van de Natuurbeschermingsverordening vallen, gebruik worden gemaakt van het regime van de LRO om een groter deel van de kustwateren te beschermen.
24. Deze suggestie wordt overgenomen; de impact op het milieu wordt toegevoegd.
25. FNPA is één van de vaste gesprekspartners. De programma's worden in principe getrokken door de interne diensten. Vanzelfsprekend wordt FNPA betrokken waar inhoudelijke ondersteuning gewenst is.
26. De definitie is beperkt. In het ROPV wordt nader ingegaan op de uitleg.
27. Duurzaamheid is een containerbegrip en er zijn meerdere definities voor beschikbaar. Door de toetsten aan de SDG's is bepaald in hoeverre het concept ROP 2019 invulling geeft aan de duurzaamheidsdoelen van de VN.
28. In het beleid is opgenomen dat onderhandeld wordt over bestaande toezeggingen.
29. De toelichting wordt met deze opmerkingen aangevuld.
30. Uitgangspunt van het ROP is een duurzame ontwikkeling van Aruba. Het beleid is dus gericht op een duurzame ontwikkeling van alle sectoren. Deze toevoeging is daarmee overbodig.
31. In de algemene inleiding op deze nota zienswijzen is het onderscheid tussen Natuur en landschap opgenomen. Dit zal ter verduidelijking ook toegevoegd worden aan de toelichting.
32. Er is gekozen om te spreken met een aantal NGO's. De FNPA is daar één van. De andere NGO's hebben kunnen reageren via de enquête of via het indienen van een zienswijze.
33. Het document 'Vision on new ROP' wordt toegevoegd aan de lijst met bronnen.
34. De ecologisch waardevolle gebieden worden opgenomen op de kaart ecologische hoofdstructuur. Binnen deze gebieden mag niet gebouwd worden. Dat wordt geregeld in het ROPV. Het is daarmee niet nodig om een aparte regeling voor deze gebieden op te stellen.
35. Deze opmerkingen worden meegenomen in de detaillering van de kaart ecologische hoofdstructuur.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het concept ROP 2019.

- De impact op natuur en milieu wordt als criterium toegevoegd aan het programma Toerisme.
- In de toelichting wordt verduidelijkt dat op Aruba naast vogels ook andere endemische soorten voorkomen. Verder wordt verduidelijkt dat het Spaans Lagoen onder de Natuurreserveaat-status van Parke Nacional Arikok valt.
- Het document 'Vision on new ROP' wordt toegevoegd aan de lijst met bronnen.
- Enkele tekstuele opmerkingen die zijn gemaakt door FNPA worden verwerkt.



4.74. Norman Thijssen

Samenvatting

1. De zienswijze heeft met name betrekking op het gebied Savaneta. Volgens de plankaart is Savaneta aangewezen als woongebied en als landelijk gebied. Indiener vraagt wat de ruimte is voor toeristische en economische ontwikkeling. Het is belangrijk om aan te duiden waar toeristische ontwikkelingen mogelijk zijn.
2. De mangroves en salina moeten bescherming krijgen. Indiener vraagt waarom de mangroves bij Aruba Ocean Villa's beschermd zijn, terwijl dit oorspronkelijk geen ecologische waarden had. Hij ziet niet in waarom de ontwikkelaar dit gebied niet kan beheren.
3. Indiener vraagt ook om duidelijkheid over het Marine Park, aangezien er veel vissers in Savaneta wonen.
4. Verder wil hij weten waar in het landelijk gebied ruimte wordt geboden voor landbouw.

Reactie

1. Savaneta is net als in het ROP 2009 aangewezen als woonkern. Dit beleid is gecontinueerd aangezien Savaneta vooral als woongebied wordt beschouwd. Binnen de woongebieden zijn ook kleinschalige toeristische ontwikkelingen mogelijk. De huidige ontwikkeling van Savaneta past dan ook binnen het beleid dat voor dit gebied geldt. Wel zijn de aanwezige mangrovegebieden en salina's beschermd.
2. De mangroves en salina's zijn in het concept ROP 2019 aangewezen als Natuurgebied. Daarmee wordt aangesloten bij de motie van de Staten om een aantal gebieden aan te wijzen als beschermd gebied conform de Natuurbeschermingsverordening. Behalve de gebiedsbescherming op basis van de Natuurbeschermingsverordening, behoren mangroven tot beschermde inheemse flora en fauna. Op basis van die verordening zijn alle mangroves op Aruba beschermd.
3. Inmiddels is een aantal delen van het kustgebied aangewezen als Marine Park. Dit park wordt onder beheer gesteld van het FPNA. Voor de rest van het kustgebied wordt in het ROPV een nadere zonering opgenomen.
4. Deze detaillering vindt plaats in het ROPV.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het ROP.

4.75. Oomen de Cuba namens PGM Condobuilders NV

Samenvatting

PGM heeft het recht van erfpacht op het perceel 1-K-4313. Dit gebied grenst aan de Bubaliplas. Op de plankaart van het concept ROP 2019 loopt de grens door het perceel van PGM. Daarom wordt verzocht om de grens van het natuurgebied zo te leggen, dat het perceel daar geen onderdeel van uitmaakt.

Reactie

Naar aanleiding van deze zienswijze zal de begrenzing van de Bubaliplas aangepast worden aan de perceelsgrens.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het concept ROP 2019.

- De begrenzing met de Bubaliplas wordt aangepast.



4.76. Oriana Wouters

Samenvatting

In de zienswijze geeft indiener een aantal vragen of opmerkingen op het concept ROP 2019 en de toelichting. De opmerkingen die leiden tot aanpassingen worden hieronder benoemd.

1. In de lijst met geconsulteerde partners ontbreken partners als de Marine Mammal Foundation, vissersvereniging en DLVV.
2. In paragraaf 2.7 staat dat Aruba commerciële visvangst kent. Dit is in tegenspraak met het FAO-rapport uit 2015.
3. In 3.2 staat dat 'migratie nodig blijft'. In een DIARIO-artikel van 2019 stelt ATA dat 4.500 nieuwe personeelsleden naar het eiland moeten komen om het toerisme te behouden. Gezien de werkloosheidscijfers is het niet realistisch dat we meer migratie nodig hebben. Deze bewering moet verwijderd worden.
4. Indiener vraagt of de DIP een ecologisch team heeft.
5. WEB kan geheel vernieuwd worden met nieuwe, goedkopere en meer duurzame technologieën.
6. Er wordt nog steeds in rooien gebouwd, wat impact heeft op de ecologische verbinding tussen habitats. Behalve aan de Shoco, Tern en Prikichi, wordt geen aandacht besteed aan andere soorten zoals de Patrishi.
7. Ondanks dat het concept ROP 2019 geen pieren toestaat, denkt indiener dat er een toenemende belangstelling van de bevolking om pieren te hebben;
8. 'Het creëren van ... goed ingerichte openbare ruimte' impliceert een soort van park tussen woongebieden.
9. Het concept ROP 2019 staat gestapelde bebouwing toe. In het verleden zijn aan de zuidwestkust gebouwen geplaatst die niet passen in het landschap.
10. De ambitie 'Het versterken van de primaire sector' moet uit het concept ROP 2019. De aanwezige agrariërs lopen voor op het kenniscentrum Santa Rosa.
11. De raffinaderij is verouderd. Er zijn in het verleden meer duurzame economische dragers voorgesteld.
12. Het beperken van de recreatieve druk op Palm Beach zou moeten gelden van Eagle tot Salt Spray Park, Baby Beach en Rodgers Beach. Deze gebieden zijn kwetsbaar.

115

NOTA ZIENSWIJZEN

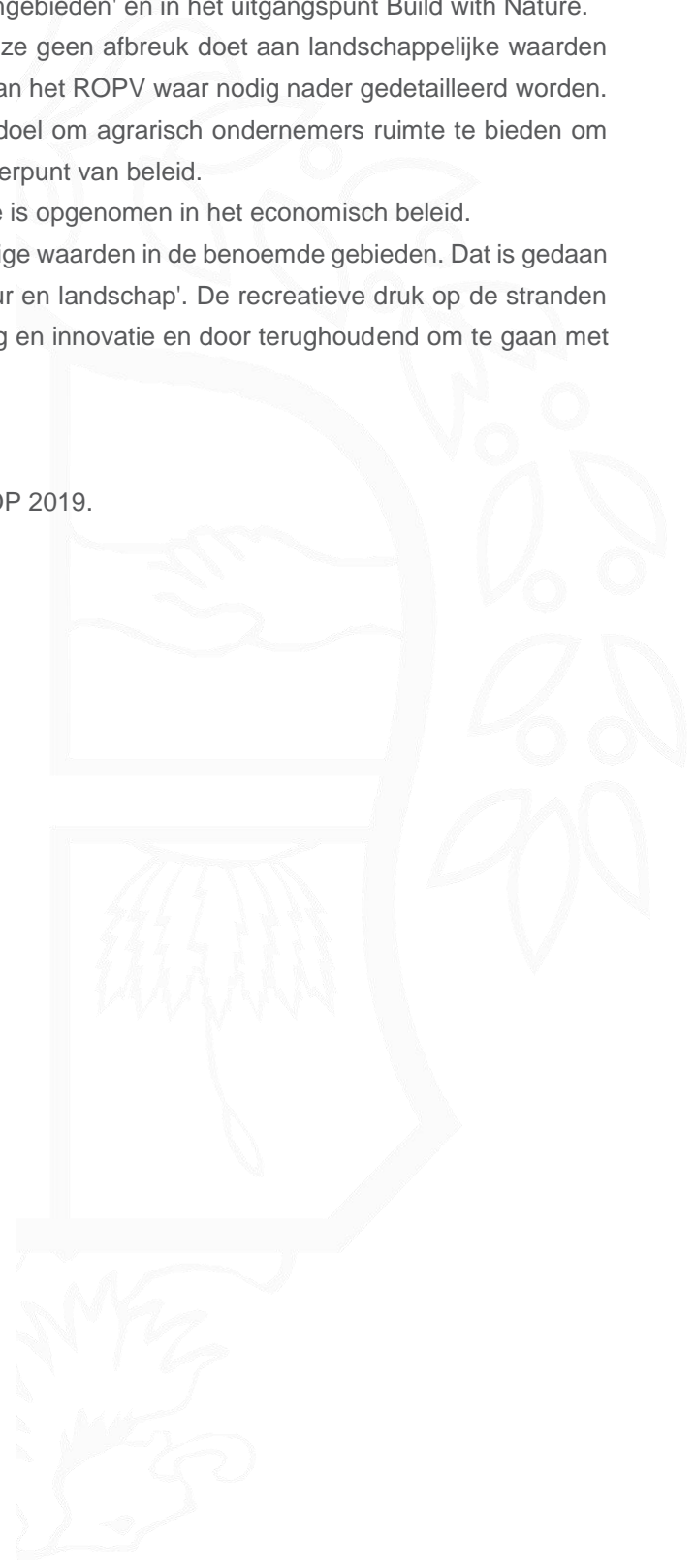
Reactie

1. Bij het opstellen van het concept ROP 2019 is gesproken met een aantal partners, omdat het niet mogelijk was om met iedereen te spreken. Er is wel gesproken met DLVV. Deze dienst is ook in de lijst van geconsulteerde partners benoemd. Andere instanties hebben kunnen inspreken tijdens de gehouden informatieavonden.
2. Er is commerciële visvangst, ondanks dat deze in beperkte mate bijdraagt aan de economie.
3. Het klopt dat er werkloosheid is op Aruba. Het is echter niet mogelijk om iedereen die nu werkloos is, direct in te zetten in de hotelsector.
4. De DIP wordt geadviseerd door de Dienst Natuur en Milieu (DNM). Zij zijn ook actief betrokken bij het concept ROP 2019 en bij het ROPV.
5. De innovatie van de water- en energiewinning is opgenomen onder Duurzaamheid (1.6 onder 2).
6. Om te voorkomen dat in de toekomst nog in rooien wordt gebouwd, zullen deze opgenomen worden in de ecologische hoofdstructuur. Bij het opstellen van deze hoofdstructuur wordt gekeken naar alle soorten flora en fauna, inclusief de Patrishi. Wel zijn specifieke gebieden voor de drie beschermde vogelsoorten aangegeven.
7. Het is niet toegestaan om extra pieren te realiseren vanwege de negatieve impact op de ecologische waarden, de doorstroming en het open karakter van de stranden c.q. de kustlijn.

8. Met deze opmerking wordt bedoeld dat in woongebieden openbare ruimte wordt gecreëerd waar plaats is voor ontmoeting, die er kwalitatief goed uitziet en die een bijdrage levert aan het woon- en leefklimaat. Het opnemen van verplichtingen en het stellen van eisen ten aanzien van het inrichten van groene zones wordt meegenomen in het programma 'criteria groen in woongebieden' en in het uitgangspunt Build with Nature.
9. Gestapelde bebouwing is alleen toegestaan indien deze geen afbreuk doet aan landschappelijke waarden en aan het woon- en leefklimaat. Dit zal in het kader van het ROPV waar nodig nader gedetailleerd worden.
10. Het versterken van de primaire sector heeft juist tot doel om agrarisch ondernemers ruimte te bieden om verder te gaan met hun innovaties. Het is ook een speerpunt van beleid.
11. Het transformeren naar een meer duurzame economie is opgenomen in het economisch beleid.
12. Het concept ROP 2019 houdt rekening met de aanwezige waarden in de benoemde gebieden. Dat is gedaan door het opnemen van de gebieden 'Strand' en 'Natuur en landschap'. De recreatieve druk op de stranden wordt beperkt door in te zetten op kwaliteitsverbetering en innovatie en door terughoudend om te gaan met nieuwe hotels en condominia.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.



4.77. Osyth Henriquez

Samenvatting

Indiener maakt bezwaar tegen de aanwijzing van groengebied en het beleid in het gebied in Savaneta, waar zij bungalows bouwt. Zij snapt niet dat dit gebied als groengebied is aangewezen. Indiener stelt dat zij zelf de mangroven heeft geplant en onderhoudt. Zij wil zelf investeren in flora en fauna. Elders verfraait de overheid wegen, maar in Savaneta zijn niet eens klinkers of asfalt. Bovendien is indiener koraal aan het kweken en heeft hiermee succes. Zij wordt onterecht bejegend van beschadigen van natuur. Het enige dat zij wil is een boei plaatsen.

Zij vraagt of Savaneta kan worden aangewezen als toeristische zone. Zij vindt het niet eerlijk dat het groengebied dat zij zelf heeft aangeplant, nu als groen is aangeduid:

Reactie

De mangroves waar indiener het over heeft zijn in het concept ROP 2019 aangewezen als Natuurgebied. Daarmee wordt aangesloten bij de motie van de Staten om een aantal gebieden aan te wijzen als beschermd gebied conform de Natuurbeschermingsverordening. Het gebruik van deze gebieden is gericht op het beschermen van de aanwezige waarden. Het beschermen van deze gebieden, conform de motie van de Staten, is een belangrijk uitgangspunt van het concept ROP 2019. Het beheer van deze gebieden komt te liggen bij FPNA.

Behalve de gebiedsbescherming op basis van de Natuurbeschermingsverordening, behoren mangroven tot beschermde inheemse flora en fauna. Op basis van die verordening zijn alle mangroves op Aruba beschermd. Datzelfde geldt ook voor de koralen. Het is dus niet toegestaan om zonder vergunning werkzaamheden uit te voeren.

Verder ziet de overheid Savaneta als woongebied, op basis van het toeristisch beleid. Daarin ligt de focus op leefbaarheid en authenticiteit van de buurten. Hierbinnen zijn kleinschalige toeristische activiteiten toegestaan, mits deze de leefkwaliteit niet aantasten.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het concept ROP 2019.

- In het ROP wordt rekening gehouden met ruimte voor waterbungalows.

4.78. P.J. Boset namens Cala Romana NV

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op de percelen te Budui die in eigendom zijn van Brandford Investment Ltd. Het betreft de percelen 1-M-22, 1-M-23, 1-M-24, 1-M-12, 1-M-26. In het ROP 2009 zijn deze terreinen rood ingekleurd, met als beschrijving 'afgraving'. Cala Romana is sinds 2001 in bezit van een vestigingsvergunning. Cala Romana heeft in 2000 en in 2019 een aanvraag hindervergunning ingediend, waarop nimmer is beslist. Cala Romana is in de veronderstelling geweest dat, gezien de vestigingsvergunning, impliciet positief is beslist over de hindersaanvraag. Er loopt een bestuursrechtelijke procedure.

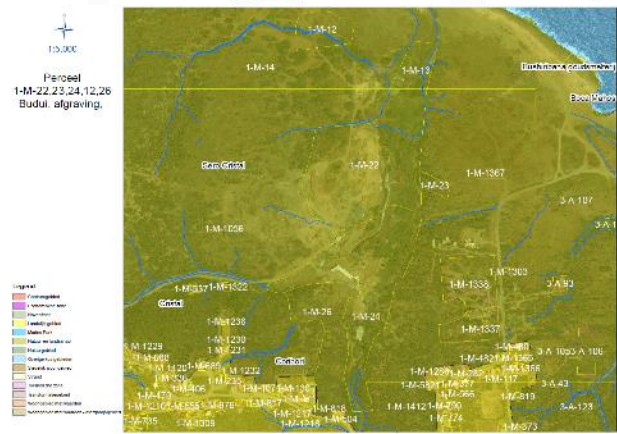
In het concept ROP 2019 is voorgesteld om in dit gebied geen activiteiten, zoals die van Cala Romana, toe te staan. Daarbij wordt voorbij gegaan aan het decennialange gebruik van mijnbouw/afgraving. Cala Romana was ruim voor het ROP 2009 in actie. Van de overheid mag worden verwacht dat bestaande ondernemingen door kunnen gaan met hun activiteiten. Het concept ROP 2019 zal rekening moeten houden met de bestaande bedrijven zoals Cala Romana.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



ROP 2009



Concept ROP 2019

In het ROP 2009 vallen deze percelen in het Natuurgebied. In het concept ROP 2019 vallen deze in het gebied Natuur en landschap. Het beleid, gericht op het beschermen en herstellen van ecologische en landschappelijke waarden in deze gebieden, is daarmee gecontinueerd. In het ROP 2009 is het terugdringen en op termijn stoppen van afgravingen als beleid opgenomen. Ook dit beleid is gecontinueerd. Het concept ROP 2019 wordt daarom niet aangepast.

Zie verder de algemene reactie ten aanzien van afgravingen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.79. Paul Gunn namens Brandfort Investment Ltd

Deze zienswijze is identiek als de voorgaande zienswijze (P.J. Boset namens Cala Romana NV). Voor de samenvatting en beantwoording wordt verwezen naar die zienswijze.



4.80. Peter Auwerda

Samenvatting

1. Het concept ROP 2019 mist de voordelen van ruimtewinst als in de hoogte wordt gebouwd. Er is geen ruimtewinst te verkrijgen bij het bouwen beneden de 4 lagen.
2. Het concept ROP 2019 geeft niet aan waar scholen gesitueerd worden en wat de uitgangspunten zijn.
3. Het concept ROP 2019 is conservatief over de ontwikkeling van het gebied van de raffinaderij.
4. Er wordt geen beeld gegeven van het effect van distributiedozen die in moderne samenlevingen hun intrede maken.
5. Het concept ROP 2019 is niet kritisch ten aanzien van onderzoeken en resultaten van overheidsdiensten.
6. Er wordt blijk van gegeven dat inbreng van de samenleving niet gewenst is. Indiener vraagt zich af er participatie heeft plaatsgevonden.

Reactie

1. Het concept ROP 2019 ziet ruimtewinst op twee manieren. Primair, door bebouwing van meer dan 4 bouwlagen toe te staan in onder andere Oranjestad (bijvoorbeeld in het centrumgebied, het Havenfront en het transformatiegebied). Dat sluit aan bij het uitgangspunt om intensivering met name in de stedelijke gebieden te zien. Secundair biedt het concept ROP 2019 ruimte aan andere concepten, bijvoorbeeld geschakelde woningen op kleine kavels. In dat geval wordt de woning opgericht in meerdere bouwlagen. Met dergelijke woningen kan in een hogere dichtheid worden gebouwd.
2. Het ROP 2019 doet geen uitspraken over concrete locaties van voorzieningen. Het algemeen beleidsuitgangspunt is in het stedelijk gebied en de woonkernen ruimte te bieden aan voldoende voorzieningen op het gebied van zorg, welzijn, gezondheid en sport. Dit wordt geconcretiseerd in sectoraal beleid.
3. Het concept ROP 2019 doet geen concrete uitspraken over de ontwikkeling van de raffinaderij. De besluitvorming over de raffinaderij volgt een eigen traject. Wel wordt de ambitie uitgesproken om een deel van het raffinaderijterrein open te stellen en een waterfront te realiseren aansluitend op het centrum van San Nicolas. Verder wordt in algemene zin ingegaan op de transitie van de economie.
4. Logistiek is één van de promising sectors. In het concept ROP 2019 wordt daarvoor ruimte geboden, bijvoorbeeld op de bedrijventerreinen.
5. In het concept ROP 2019 is de werking van het ROP 2009 geëvalueerd. Dat blijkt uit het verslag (bijlage 3 van de toelichting). Verder is met een groot aantal partners gesproken. Aan de hand daarvan is een afweging gemaakt die vertaald is in het concept ROP 2019.
6. Deze opmerking wordt niet herkend. De inbreng wordt juist wel gewaardeerd. In het kader van participatie is gesproken met een aantal partners. Verder is een enquête via Internet uitgevoerd en zijn in november twee hoorzittingen georganiseerd. Er is voldoende mogelijkheid geboden voor participatie.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.81. Prisca M. Sapuana en Daniel C. Quant

Samenvatting

Indiëners wonen op het adres Palm Beach 66-B. Indiëners hebben een aantal keer gevraagd om een uitbreiding van hun erfpachtsterrein. Het betreft een terrein dat zij onderhouden. Zij willen dat dit terrein als groengebied behouden blijft en dat hier geen huizen komen.

Reactie

Het gebied waarin dit terrein valt is op basis van het ROP 2009 aangewezen als Woongebied. Dit beleid is in het concept ROP 2019 voortgezet. Beleidsmatig is woningbouw dus mogelijk, mits rekening wordt gehouden met aanwezige waarden. Het concept ROP 2019 doet geen uitspraken over individuele gevallen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de tekst van het concept ROP 2019.

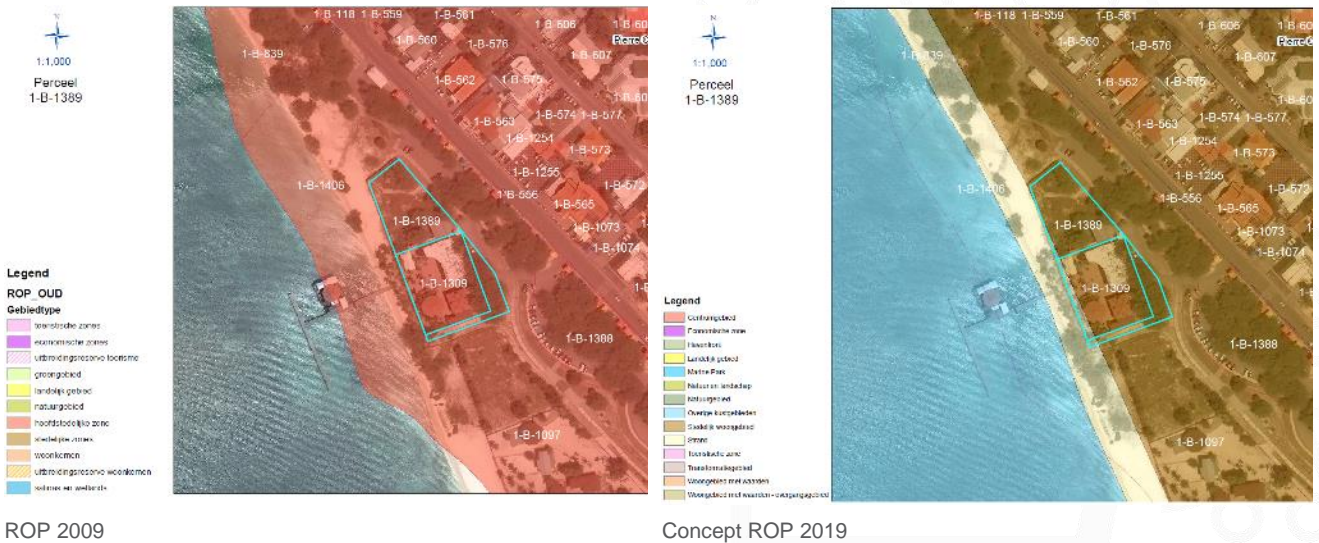
4.82. Richard G. Eman

Samenvatting

Indiener heeft twee erfpachtterreinen, te weten 1-B-1389 e 1-B-1309. Het eerste gedeelte is in 2003 bebouwd. De bouwvergunning voor het 2^e gedeelte van de Aruba Surfside Marina is afgegeven. Het concept ROP 2019 houdt geen rekening met de erfpacht en de verleende vergunning.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



122

In het ROP 2009 liggen deze percelen in de hoofdstedelijke zone. Op de kaart met bouwhoogten is ter plaatse van de beoogde uitbreiding geen bebouwing mogelijk. In het concept ROP 2019 vallen deze percelen in het Stedelijk woongebied. Langs hoofdweegen zijn gebouwen tot 3 bouwlagen mogelijk. De ontwikkeling past hier binnen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de tekst van het concept ROP 2019.

4.83. Richie Koch namens Kawish Missier -1

Samenvatting

Client heeft in 2005 een perceel eigendomsgrond te Matividiri (3-A-1) gekocht met als doel hier een resort te bouwen. Met het vaststellen van het ROP 2009 is een bouwbeperking ingevoerd, waardoor cliënt het voorgenoemen resort niet kan realiseren. In de zienswijze haalt indiener de volgende punten aan.

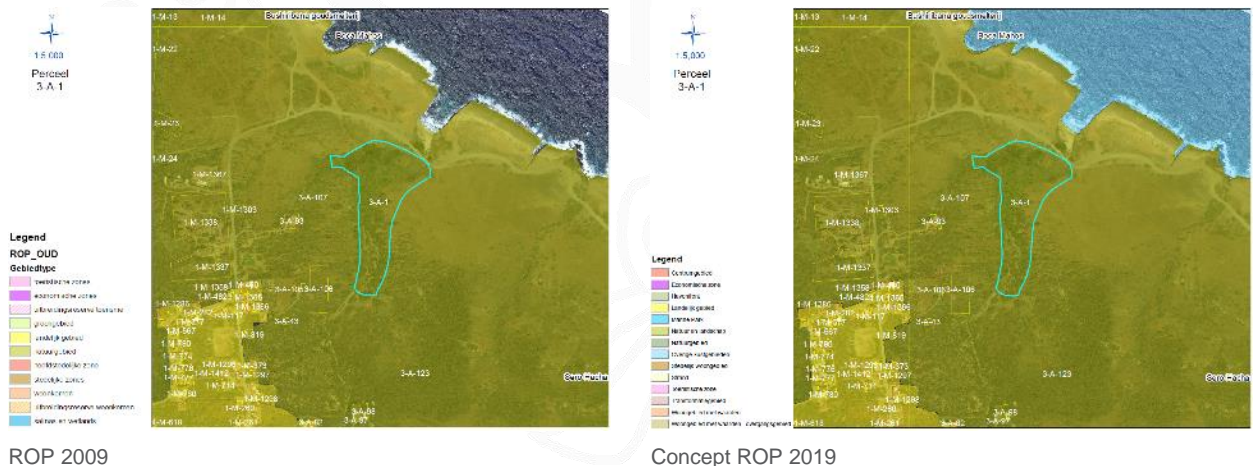
1. Het aanwijzen van Matividiri tot Natuur en landschap hoeft de bouw van het resort niet in de weg te staan. Client heeft het voornemen een resort van 200 tot 250 kamers te realiseren. In de zienswijze wordt omschreven dat het resort rekening houdt met ecologische en natuurlijke waarden. Het resort zal geheel zelfvoorzienend zijn. In de zienswijze wordt onderbouwd dat het resort past binnen de SDG's. Het resort biedt een nicheproduct en draagt daarmee bij aan de gewenste diversificatie van het toerisme op Aruba.
2. Indiener stelt dat cliënt door wijziging van het planologisch regime in een nadeliger positie is komen te verkeren, aangezien op het perceel niet meer gebouwd mag worden. De schade was voor cliënt niet voorzienbaar, aangezien ten tijde van de aankoop er geen aanleiding was dat de planologische situatie in de toekomst ongunstig zou veranderen. Verder stelt indiener dat hij, op basis van een aantal feiten, erop zou mogen vertrouwen dat hij op het perceel mocht bouwen. Er is ook geen sprake van passieve risicoaanvaarding.
3. Tijdens een townhall meeting bij de Kamer van Koophandel bleek dat de bevolking niet goed ingelicht is over het mogen indienen van zienswijzen, zowel voor het ROP 2009 als het concept ROP 2019. Men voelt zich niet betrokken bij het proces.
4. Indiener stelt dat het voorbereidingsbesluit onverenigbaar is met artikel 1.19 Staatsregeling en dit voor het perceel van cliënt niet van toepassing moet zijn. Er zal een bouwvergunning afgegeven dienen te worden onder de voorwaarden dat wettelijke vereisten van de Bouw- en Woningverordening en het Bouwbesluit worden nageleefd.
5. Client draagt 2 oplossingen aan:
 1. een bestemmingswijziging, waarbij een deel van het perceel te Sero Colorado ter grootte van het perceel te Matividiri wordt aangewezen als natuur- en landschap, terwijl de bestemming van het perceel te Matividiri zal worden omgezet in toeristische zone;
 2. client gaat akkoord met een grondruil, onder een aantal voorwaarden. Client gaat ook akkoord met een stuk eigendomsgrond met ocean view op het terrein van de APA.

123

NOTA ZIENSWIJZEN

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



ROP 2009

Concept ROP 2019

1. Voor het perceel van indiener is het beleid vanuit het ROP 2009 overgenomen. Dit beleid is destijds tot stand gekomen op basis van de nota 'Conservering Noordkust' die door de DIP in februari 2005 is uitgebracht. Dit document is het resultaat van een aantal studies naar de begrenzing, die gestart zijn in de jaren '90 van de vorige eeuw. Het beleid ligt op het behouden en versterken van aanwezige landschappelijke en ecologische waarden. De bouw van een resort past hier niet in. Bovendien past een resort niet in het algemene toeristische beleid van het concept ROP 2019. Dit gaat uit van beperkte toename van hotelkamers. Nieuwe ontwikkelingen moeten primair in Oranjestad of San Nicolas worden gerealiseerd.
2. De beoordeling of sprake is van planschade vindt plaats in het kader van het ROPV en niet in het kader van het concept ROP 2019.
3. Het Ministerie herkent zich niet in deze opmerking. Voor de totstandkoming van het ROP 2009 is een uitgebreid proces gevoerd. Op basis van het LRO is ook de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen. Hiervan heeft indiener overigens geen gebruikgemaakt. Bij de totstandkoming van het concept ROP 2019 is wederom sprake geweest van een intensief proces. Daarbij is gesproken met een aantal stakeholders. Verder heeft een enquête via internet plaatsgevonden en zijn twee informatieavonden georganiseerd.
4. Opmerkingen ten aanzien van het voorbereidingsbesluit vallen buiten de scope van het ROP.
5. Schade, compensatie of grondruil vindt niet plaats op basis van het concept ROP 2019, maar in het kader van de voorbereiding en vaststelling van het ROPV. Verwezen wordt naar het betreffende deel in de algemene beantwoording.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

3. Het Ministerie herkent zich niet in deze opmerking. Voor de totstandkoming van het ROP 2009 is een uitgebreid proces gevoerd. Op basis van het LRO is ook de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen. Hiervan heeft indiener overigens geen gebruikgemaakt. Bij de totstandkoming van het concept ROP 2019 is wederom sprake geweest van een intensief proces. Daarbij is gesproken met een aantal stakeholders. Verder heeft een enquête via internet plaatsgevonden en zijn twee informatieavonden georganiseerd.
4. Opmerkingen ten aanzien van het voorbereidingsbesluit vallen buiten de scope van het ROP.
5. Zoals aangegeven onder 1 is het beleid voor dit perceel om dit wederom onderdeel uit te laten maken van het landelijk gebied. Dat sluit ook aan bij het uitgangspunt van het concept ROP 2019, dat uitgaat van inbreiding voor uitbreiding. Woningbouw wordt vooral voorzien in stedelijke gebieden. In het landelijk gebied blijft ruimte voor beperkte ontwikkeling.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.



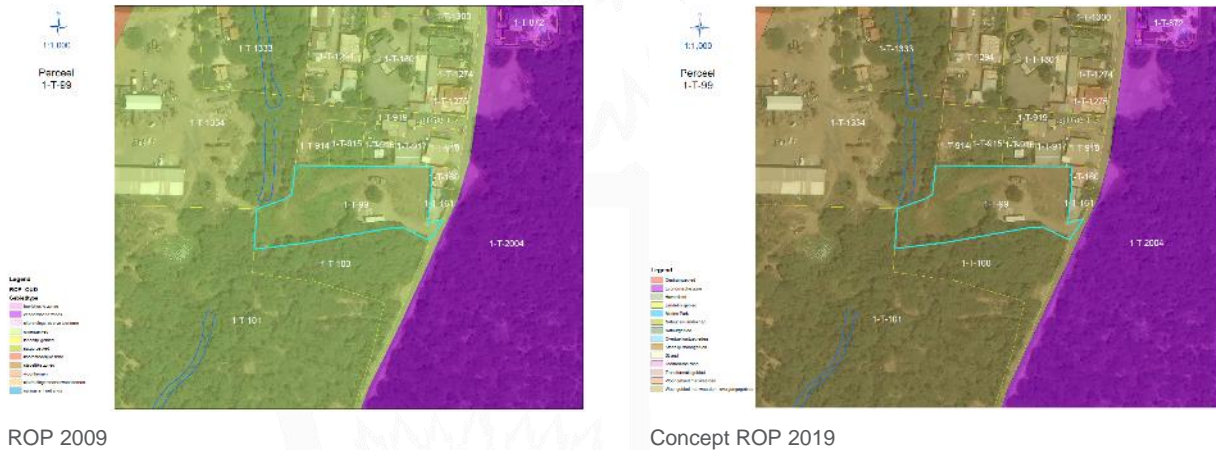
4.85. Rosa Kock Maduro

Samenvatting

Indiener is eigenaar van het terrein Mahuma 2 - nummer 99. Indiener verzoekt dit perceel toe te voegen aan het economisch gebied.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



In het ROP 2019 valt het perceel onder groengebied. In het concept ROP 2019 is het gebied aangewezen als Woongebied met waarden - overgangsgebied. In deze gebieden ligt de nadruk op woningbouw, behoud van waarden en de bescherming van de bufferfunctie. Het toevoegen van dit gebied aan de economische zone is in strijd met de uitgangspunten van dit beleid. Zo kan de vestiging van een bedrijf afbreuk doen aan het woongenot van aanliggende panden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.86. Rowena Yasmina Williams

Samenvatting

Indiener geeft in haar zienswijze diverse op- en aanmerkingen op het concept ROP 2019.

1. Indiener vraagt wat de blauwe lijn rondom de gebieden Bernardstraat en Pastoor Hendriksstraat in San Nicolas betekent.
2. Indiener ziet het gebied Bernardstraat en Pastoor Hendriksstraat als woongebied. Ze beschrijft dat zij overlast heeft van een gymbedrijf in haar omgeving. Ze maakt er bezwaar tegen dat dit als Centrum of Stedelijk woongebied is te categoriseren.
3. Indiener stelt vragen over het onderhouden van een natuur- en landschapsgebied in Sero Colorado. Zij vraagt wat de afspraken zijn over het beheer.
4. Op diverse stranden wordt geluid geproduceerd, dat overlast in woongebieden oplevert. Is het mogelijk een bord te plaatsen bij Rodgers Beach waar gevraagd wordt geluidsproductie te beperken?
5. Hoeveel eigendomsgebieden zijn Natuur- en landelijk gebied geworden? Hoeveel huurgronden en erfpachten zijn Natuur- en landelijk gebied geworden?
6. Indiener stelt dat het beleidsvoornemen voor de lage dichtheid in landelijk gebied niet uitvoerbaar is. verder trekken Arubaanse bomen houtluis aan en scheuren de wortels van de bomen de muren. Verder stelt zij vraagtekens bij het Rooibeleid.
7. Het concept ROP 2019 maakt niet duidelijk wat het verschil in regels is tussen Eigendomsterreinen en erfpacht/huurgronden. Als er geen verschillen zijn, dienen ook andere regels gelijk getrokken te worden. Bijvoorbeeld de constructie van een publieke weg.
8. Windmolens hebben geen positieve side-effect op bewoners. Een verdere ontwikkeling is niet gezond voor zowel mens als dier.
9. In een aantal wijken kampen de bewoners met overlast van drugsgebruik. Deze wijken zijn aangewezen als Woongebied met waarden. Waarden zijn niet alleen de buitenkant van een woonwijk, de mens maakt de woonwijk.
10. In woongebieden is overlast door slenterjongeren. Dit zou opgelost kunnen worden door Wifi-faciliteiten te creëren op andere publieke locaties.
11. In het gebied Pastoor Hendrikstraat zijn de meeste gronden eigendomsterrein. Indien er een klacht over bedrijven wordt ingediend bij DIP, is de reactie dat niets gedaan kan worden omdat het terrein in eigendom is. Indiener verzoekt dit soort ontwikkelingen vooraf te laten controleren. Als een bedrijf in een woongebied wordt geplaatst, moeten in de vergunning beperkingen opgenomen worden.
12. Indiener constateert dat de dikke lijn op de plankaart de Hoofdweg voorstelt. Deze lijn valt samen met de Pastoor Hendriksstraat. Niemand is op de hoogte gesteld dat het een hoofdweg gaat worden. Indiener hoort graag de argumenten waarom de Pastoor Hendriksstraat als hoofdweg gecategoriseerd wordt.
13. In het concept ROP 2019 wordt de Pastoor Hendriksstraat afgebroken en begint de Isaac Wagemakersstraat. Dit klopt niet met de feitelijke situatie. Graag aandacht hiervoor.
14. Is het met het benoemen van gebieden ook tijd dat Sero Colorado wat opgeknapt wordt?
15. Nu Sero Colorado is ingedeeld in Woongebied met waarden, is het ook belangrijk om dit in praktijk te realiseren. Het beheer is nu onvoldoende.
16. Indiener vraagt aandacht te besteden aan de 'Santana di Cacho'. Dit gebied wordt steeds groter. Indiener stelt voor het gebied als historisch te beschouwen en huisdieren nu te cremeren bij Serlimar.
17. De kleur van het concept ROP 2019 komt niet altijd duidelijk over.
18. De Pastoor Hendriksstraat heeft een gevaarlijke bocht. Hier zijn al veel verkeersongelukken geweest. Naar aanleiding van vele brieven is er uiteindelijk wat gedaan. Nu wordt de weg misschien weer hoofdweg.

19. In diverse toelichtingen op het concept ROP 2019 is gezegd dat de waarden in Woongebied met waarden gelijk te stellen zijn met waarden in natuur, landschap etc. Indiener stelt dat ook rekening gehouden moet worden met waarden van mensen (zoals gezondheid en leefbaarheid).
20. Indiener vindt het beleidsvoornemens als 'Inbreiding voor uitbreiding' en 'gestapelde woonvormen' lijken of Aruba in een lijst van grote steden wordt geplaatst. Hierdoor worden zowel toeristen als inwoners van het eiland verjaagd. Indiener stelt dat de oplossing zit in het verminderen van de stroom mensen die op Aruba wil komen wonen door te stoppen met het bouwen van hotels zodat Aruba geen goedkope arbeidskrachten hoeft te importeren.

Reactie

1. De kaart op de website wordt gepresenteerd op een digitale ondergrond. De blauwe lijn maakt onderdeel uit van de ondergrond. Deze maakt geen onderdeel uit van het concept ROP 2019;
2. Het gebied is aangewezen als Centrumgebied San Nicolas. Dit betekent dat in dit gebied ruimte is voor centrumfuncties. Het gebiedsbeleid gaat ook uit van het creëren van een aantrekkelijk woon-, leef- en werkgebied. Dat betekent, dat bedrijven die overlast veroorzaken, zich op een bedrijventerrein moeten vestigen.
3. Het beheer maakt geen onderdeel uit van een ROP.
4. Het plaatsen van borden valt buiten de scope van een ROP.
5. De gebieden Natuur en landschap en Landelijk gebied zijn ten opzichte van het ROP 2009 niet wezenlijk veranderd. Het Landelijk gebied is in het noorden iets verkleind in verband met de huidige bebouwde situatie. De gevraagde aantallen zijn niet bekend en ook niet relevant voor een ROP. Het concept ROP 2019 is opgesteld op basis van waarden en kwaliteiten. Niet van grondposities en aantallen. Voor het opstellen en vaststellen van en beleid zijn deze aantallen ook niet nodig.
6. Het beleid voor het landelijk gebied wordt doorgezet, omdat het landelijk gebied belangrijk is voor landbouw, natuur en ontspanning. De keuze voor bomen wordt niet gemaakt in het concept ROP 2019. De rooien zijn van belang voor de waterhuishouding op Aruba. Door het watersysteem te beschermen, kan water beter gereguleerd en waar mogelijk vastgehouden worden. Het is daarbij van belang dat de gehele loop van de rooien beschermd wordt. Naast de waterhuishoudkundige functie hebben rooien ook een ecologische functie. Ze worden gebruikt als corridor tussen verschillende natuurgebieden.
7. Het ruimtelijk beleid zoals opgenomen in het concept ROP 2019 maakt geen onderscheid tussen eigendomsgronden en erfpacht-/huurgronden. Het beleid geldt voor beide. Een ROP gaat niet over de eisen die aan een openbare weg worden gesteld. Het concept ROP 2019 zet in op goede wegen die in staat zijn de toegekende functies te vervullen.
8. Bij een mogelijke uitbreiding van het windmolenpark wordt vanzelfsprekend gekeken naar de impact op mens en natuur. De besluitvorming over een uitbreiding of een nieuw windpark kent een eigen traject. Hiervoor is een apart programma opgenomen.
9. Het concept ROP 2019 bevat alleen het ruimtelijke beleid. De problemen waarop gedoeld wordt zijn sociale vraagstukken en worden in een ander kader gezien.
10. Zie de beantwoording onder 9.
11. Om dergelijke situaties in de toekomst te voorkomen, wordt ook gewerkt aan een ROPV. In een ROPV zijn voorschriften opgenomen. Daarin staat ook welke soort bedrijven waar gevestigd mogen worden. Via de Hinderverordening kan ook hinder of overlast voor de omgeving worden voorkomen.
12. Zie ook de beantwoording onder 1. De dikke lijn maakt onderdeel uit van de ondergrond. Het concept ROP 2019 doet geen uitspraken over aanpassingen in de verkeersstructuur. In het concept ROP 2019 worden onder hoofdwegen de straten bedoeld waaraan commerciële functies toegestaan zijn.
13. Zie ook de beantwoording onder 1. Ook dit maakt onderdeel uit van de ondergrond.

14. Het beleid voor het woongebied op Sero Colorado (Colony) wordt doorgevoerd. Het beheer en onderhoud staat los van het concept ROP 2019.
15. Zie punt 14.
16. Deze keuze maakt geen onderdeel uit van het concept ROP 2019.
17. De plankaart van het concept ROP 2019 zal hierop aangepast worden.
18. Het concept ROP 2019 voorziet niet in wijzigingen in de hoofdstructuur.
19. Het concept ROP 2019 houdt rekening met deze waarden. In het beleid voor 'Woongebied met waarden' staan sociale cohesie en identiteit genoemd. Verder is bij de algemene beleidskeuzes onder 'zorg, welzijn en sport' specifiek beleid opgenomen over de aspecten leefbaarheid en gezondheid. Bovendien wordt ingezet op een goed woon- en leefklimaat.
20. Het beleid inbreiden voor uitbreidingen en bouwen in gestapelde woonvormen was ook al opgenomen in het ROP 2009 en staat los van grote steden. Dit beleid wordt nu ook al toegepast. Het uitgangspunt leidt juist tot meer ruimte voor kwaliteit. Niet wordt ingezien waarom dit beleid bewoners en toeristen van het eiland verjaagt. Het beleid ten aanzien van toerisme gaat uit van een kwaliteitsverbetering en een beperkte toename van hotelkamers. Om voldoende ruimte voor Natuur en landschap te behouden, wordt het beleid ten aanzien van inbreiding en hogere bebouwing doorgezet.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het concept ROP 2019

- De kleuren op de plankaart worden verduidelijkt.



4.87. San Nicolas Business Association (SNBA)

Samenvatting

De SNBA staat positief tegenover de ontwikkeling van het Project Baby Beach Resort te Sero Colorado. Dit project kan als eerste belangrijke poot beschouwd worden voor de sociaaleconomische ontwikkeling van de regio San Nicolas. De wederopbouw komt pas in beweging wanneer er minstens een tweesporen aanpak wordt gehanteerd. De SNBA heeft in haar zienswijze een aantal voorstellen gedaan.

Reactie

De ontwikkeling van San Nicolaas op cultureel, economisch en milieugebied past binnen de visie van de overheid. Er is kennisgenomen van de visie van de SNBA. De overheid ziet de SNBA graag als gesprekspartner voor de verdere uitwerking.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

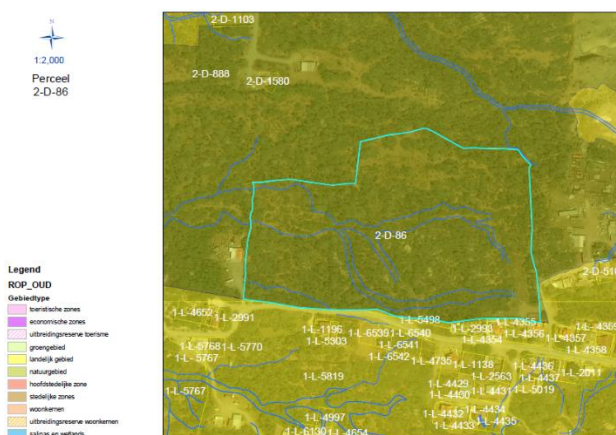
4.88. Sjiem Fat & Co namens Vista Resort Holding NV en Vista Village Resort BV

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op het perceel eigendomsgrond kadastraal bekend 2-D-86. Al langere tijd wordt geprobeerd dit perceel te verkavelen. In 2017 is bevestigd door DOW dat er geen bezwaren meer bestaan tegen de aanleg van een weg op het perceel. In 2018 is in overleg met DOW/DIP een begin gemaakt met deze werkzaamheden. Recent is een bouwaanvraag ingediend voor 3 transformatorhuisjes. Deze vergunning is geweigerd omdat deze niet passen in het concept ROP 2019. Hierin is het perceel aangemerkt als Natuur en landschap. Volgens indiener is dit gezien de lange voorgeschiedenis van het project, de gedane investeringen en de diverse toezeggingen door o.a. de DOW in strijd met diverse algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Derhalve wordt verzocht de begrenzing aan te passen en het perceel onder te brengen in het Landelijk gebied.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



ROP 2009



Concept ROP 2019

In het ROP 2009 valt dit terrein in het Natuurgebied. In het concept ROP 2019 valt het gebied in het gebied Natuur en landschap. Daarmee is het gebiedsbeleid gecontinueerd. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de overheid. Aangezien er voor het gebied toezeggingen zijn gedaan die hebben geresulteerd in werkzaamheden, die niet meer terug te draaien zijn, is besloten om tegemoet te komen aan dit verzoek. Het gedeelte waar woningen gerealiseerd zullen worden, wordt aangewezen als Landelijk gebied. Dat betekent dat de verkaveling in oorspronkelijke vorm niet meer mogelijk is. In het landelijk gebied geldt immers een lager bebouwingspercentage.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het concept ROP 2019.

- De plankaart zal worden aangepast; de grens tussen Landelijk en Natuurgebied wordt aangepast.

4.89. Sociedad di Ingeniero di Aruba (SIA)

Samenvatting

De SIA constateert dat de voorgenomen planvisie uit het ROP 2009, het realiseren van een integrale duurzame en evenwichtige (her)ontwikkeling van Aruba, bij lange na niet van de grond is gekomen. De kwaliteit van de samenleving is behoorlijk aangetast. De SIA bevat een suggestie: 'Not only talk the way but also walk the way'. SIA gaat ervan uit dat binnen 6 maanden de ROP-voorschriften van het ROP ter uitvoering komen. Het Land mag alleen gemotiveerd afwijken van deze ROP-voorschriften. Deze motivatie dient gestoeld te zijn op de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Reactie

De suggestie van de SIA maakt nadrukkelijk onderdeel uit van het concept ROP 2019. Onder uitvoering is de zorg voor een adequate uitvoeringsorganisatie opgenomen. Verder zijn diverse programma's opgenomen om het voorgenomen beleid te concretiseren.

Het is de bedoeling om in de 2^e helft van 2019 een concept ROPV te publiceren. Als deze is vastgesteld, kan daar alleen gemotiveerd van afgeweken worden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.90. Stichting Fundacion Conserva Area Cristal

Samenvatting

De stichting heeft advies en commentaar op het concept ROP 2019 gegeven. Een deel van de aangehaalde punten zijn relevant en waardevol voor de programma's en zullen in dat kader meegenomen worden. De punten die relevant zijn voor het concept ROP 2019 worden hieronder samengevat.

1. Bufferzones moeten breed genoeg zijn en een corridor garanderen tussen groene gebieden.
2. Bij elk hoofdstuk hoort een gedegen handhavingsbeleid en het verwijderen van illegale bebouwing.
3. Duidelijk moet zijn dat van de noordoostzijde van het land gesproken wordt.
Er moet sprake zijn van aansluiting (aan beide zijden) bij Parke Nacional Arikok en het Marine Park. De mogelijkheid moet er zijn om een bepaald gebied af te sluiten voor het publiek. Er moet een plan komen voor rehabilitatie van beschadigde gebieden. De partij die schade aanricht zal hiervoor een vergoeding moeten betalen.
4. Verplichtingen verbinden aan vergunningen m.b.t. het inrichten van groene zones met lokale beplanting.
5. Het Salt Spray Park strekt zich uit tot Baby Beach, terwijl recent een Marine Park is geïnitieerd. Dit strookt niet met de ontwikkeling van nieuwe hotels.
6. De aanleg van gemeenschappelijke en groenvoorzieningen dient te worden geïmplementeerd in aanleg-, bouw- en hindervergunning.
7. Een verantwoord beleid met betrekking tot het voorkomen van verontreiniging in lucht, de grond en het zee-water.
8. Het Marine Park dient alle kustwateren te omvatten.
9. In de begrippenlijst missen de volgende definities:
 - a. een verantwoorde definitie van duurzaamheid;
 - b. lichtvervuiling;
 - c. uitwerking van gemotoriseerde of lawaaispoorten;
 - d. een indicatie van bebouwingsdichtheid.
10. Er dient een duidelijke structuur voor winkelgebieden met goede bereikbaarheid voor alle bevolkingsgroepen te komen.
11. In de regelgeving (toelichting) mist de aanpassing van de Mijnverordening.
12. Er moet aandacht worden besteed aan vergoeding van schade die door de burger is aangebracht aan domeingronden.
13. Kan een kwalificatie gemaakt worden van 'voldoende hoeveelheid groen'.
14. De lijst van NGO's is slordig en onvolledig.
15. In bijlage 6 mist de ecologische hoofdstructuur.
16. Bij de voorschriften moet duidelijk zijn dat het verlenen van een vrijstelling/ontheffing door de Minister minimaal moet zijn.
17. De plankaart dient in vergrote versie beschikbaar te zijn.

Reactie

1. Om ervoor te zorgen dat de bufferzones voldoende breed zijn, wordt de ecologische hoofdstructuur in het kader van het ROPV verder uitgewerkt. Dit is één van de programma's die in het ROP is opgenomen. Bij woningbouw in de overgangsgebieden moet rekening worden gehouden met de aanwezige waarden, waaronder een mogelijke corridorfunctie.
2. Handhavingsbeleid en handhavingsacties maken geen onderdeel uit van het concept ROP 2019. Deze worden in het kader van het ROPV verder uitgewerkt. Daarbij geldt artikel 44 LRO als uitgangspunt.

3. De tekst over de noordoostzijde wordt aangepast. Het gebied Natuur en landschap betreft nagenoeg het gehele Salt Spray Park. Het al dan niet afsluiten van delen van het gebied kan deel uitmaken van een beheerplan en valt onder de Natuurbeschermingsverordening. Een ROP doet hier geen uitspraken over.
4. Het opnemen van verplichtingen ten aanzien van het inrichten van groene zones met lokale beplanting wordt meegenomen in het programma 'criteria groen in woongebieden' en in het uitgangspunt Build with Nature.
5. De onderbouwing van eventuele nieuwe hotels is opgenomen in de algemene inleiding (zie paragraaf 3.8).
6. De aanleg van deze voorzieningen maakt onderdeel uit van Build with Nature.
7. Verontreiniging van lucht, de grond en zeewater kan worden voorkomen door toepassing van de Hinderverordening. Een beleid in het kader van deze verordening valt buiten de reikwijdte van een ROP.
8. Op basis van de Natuurbeschermingsverordening is een Marine Park aangewezen. Deze vlakken worden opgenomen in het concept ROP 2019. In het ROPV worden voor alle kustwateren voorschriften opgenomen. Daarbij zal voor de gebieden die buiten het regime van de Natuurbeschermingsverordening vallen, gebruik worden gemaakt van het regime van de LRO om een groter deel van de kustwateren te beschermen.
9. Het concept ROP 2019 bevat programma's om het begrip duurzaamheid sectoraal te concretiseren in indicatoren. Lichtvervuiling wordt toegevoegd. Een concretisering wat onder gemotoriseerde of lawaaisporten wordt verstaan wordt uitgewerkt in het ROPV. Het concept ROP 2019 wordt aangevuld met kamperen. De term bebouwingsdichtheid zal worden gedefinieerd in het ROPV.
10. Het concept ROP 2019 zet in op winkelgebieden met een goede bereikbaarheid voor alle bevolkingsgroepen. In het ROPV worden voorschriften opgenomen over de vestiging van winkels en voorzieningen in de winkelgebieden.
11. De aanpassing van de mijnverordening valt buiten de scope van het ROP.
12. Het toebrengen van schade aan domeingronden en het bestraffen hiervan valt buiten de scope van een ROP.
13. Dit wordt uitgewerkt in het kader van het ROPV en maakt onderdeel uit van het principe Build with Nature.
14. In deze lijst zijn de NGO's opgenomen met wie in het voortraject gesproken is.
15. De ecologische hoofdstructuur is opgenomen in bijlage 6. Deze zal overigens in het kader van het ROPV geconcretiseerd worden.
16. De voorschriften die bij het concept ROP 2019 gevoegd zijn hebben als doel inzicht te geven in de wijze van regelen. De discussie over de uiteindelijke voorschriften vindt plaats bij het opstellen van het ROPV.
17. De schaal van de plankaart past bij de aard en het karakter van een ROP. In het kader van de ROPV wordt gewerkt aan een meer gedetailleerde plankaart.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van de tekst van het concept ROP.

4.91. Stichting Rancho

Samenvatting

1. Stichting Rancho vraagt in haar zienswijze specifiek om de bescherming van:
 - a. het gebied van de voormalige containerwerf;
 - b. de cultuurhistorische plekken in het gebied Oranjestad/Rancho (zoals de Schoenerhaven en de Markthallen);
 - c. de monumenten in het gebied Oranjestad/Rancho.
2. De stichting merkt op dat in het gebiedsbeleid Havenfront de buurt Rancho niet wordt genoemd voor zijn cultuurhistorische en economische waarden.
3. De stichting vraagt aandacht voor de bescherming van Oranjestad/Rancho als een woongebied (klopt deze vertaling).
4. De stichting wil graag betrokken zijn bij de implementatie van het beleid en de verbetering van bescherming van dit gebied in onze hoofdstad.

Reactie

1. Het doel van het concept ROP 2019 is inderdaad het beschermen van diverse waarden, ook in de gebieden die de stichting benoemt. Dat betekent niet dat er in deze gebieden niets mag gebeuren. De ontwikkeling moet juist de waarden versterken. Voor het Havenfront is daarom bijvoorbeeld als ambitie opgenomen om een significant openbaar toegankelijk kustpark te realiseren. Daarmee wordt een belangrijke kwaliteit (ligging aan de zee) versterkt.
2. De wijk Rancho valt in het gebied Centrum Oranjestad. Daarin wordt behoud en versterking van de cultuurhistorische waarden benoemd.
3. Zie ook 2. In het gebiedsbeleid voor het centrum is het creëren van een aantrekkelijk woongebied en behoud van cultuurhistorische waarden specifiek benoemd.
4. Het Ministerie ziet de stichting als één van haar partners. Zij zal haar waar mogelijk ook betrekken.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.92. Stichting Serenity Natuur en Milieu Creatie

Samenvatting

1. De stichting heeft in 2004 een botanische tuin ingericht in Rooi Kochi. Hier is veel vrijwilligerswerk gedaan en zijn fondsen beschikbaar gesteld. De stichting vraagt om dit gebied aan te wijzen als 'Natuur en landschap'.
2. De stichting benadrukt dat de mangroves en de salíña in het zuidelijke deel van Savaneta beschermd moeten worden. Er mogen geen palapas in plaats van de mangroves komen.
3. De stichting wil totale bescherming voor de garnalen, sardientjes, kreeften, schildpadden en onze vogels. Deze gebieden moeten worden aangewezen als Beschermd natuurgebied. In het ROP moet een sanctie geïmplementeerd worden om handhavend op te treden tegen de bewoners van Savaneta indien de wet overschreden wordt door een persoon of instantie.

Reactie

1. Naar aanleiding van deze zienswijze zal in het kader van het ROPV bekeken worden of de tuin opgenomen kan worden in de ecologische hoofdstructuur.
2. Uitgangspunt van het concept ROP 2019 is het behoud van de mangroves en de salíña in Savaneta. Deze zijn dan ook aangewezen als Natuurgebied.
3. Een groot deel van deze soorten zijn al beschermd op basis van de Natuurbeschermingsverordening. Handhaving kan op basis van deze wetgeving plaatsvinden. Het ROP bevat het ruimtelijk beleid en heeft een andere rol.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.93. Summertime development NV

Samenvatting

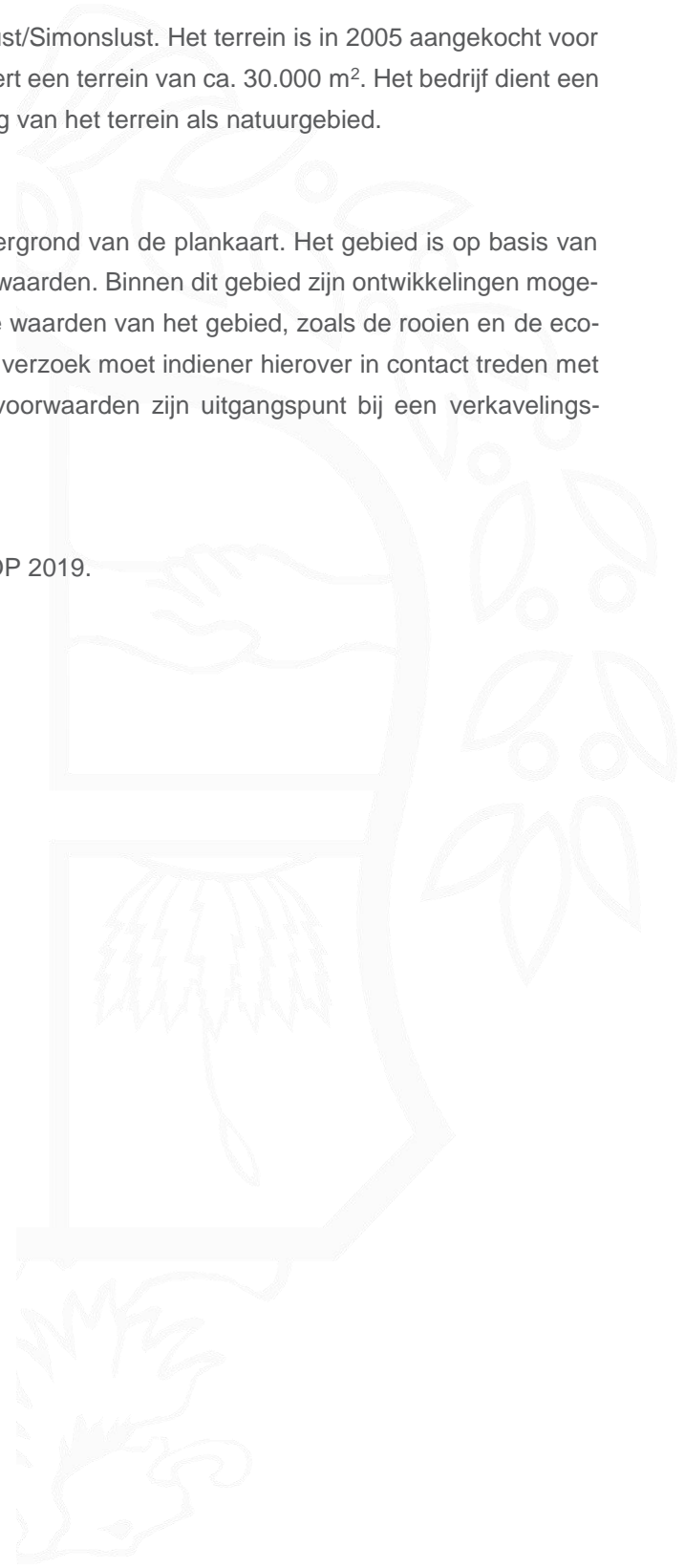
De zienswijze heeft betrekking op een terrein te Plantersrust/Simonslust. Het terrein is in 2005 aangekocht voor een lange termijn ontwikkeling. Na diverse verkopen resteert een terrein van ca. 30.000 m². Het bedrijf dient een zienswijze in waarin zij bezwaar maakt tegen de aanwijzing van het terrein als natuurgebied.

Reactie

Het groen dat indiener bedoelt maakt deel uit van de ondergrond van de plankaart. Het gebied is op basis van het concept ROP 2019 aangewezen als Woongebied met waarden. Binnen dit gebied zijn ontwikkelingen mogelijk. Er moet echter wel rekening gehouden worden met de waarden van het gebied, zoals de rooien en de ecologische waarden. Voorafgaand aan het indienen van een verzoek moet indiener hierover in contact treden met de DIP om de randvoorwaarden te bepalen. Deze randvoorwaarden zijn uitgangspunt bij een verkavelingsplan/bouwvergunning.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.



4.94. Theo Oord

Samenvatting

1. Indiener heeft vragen bij de inzichtelijkheid van het concept ROP 2019 voor burgers als de beambten die voor toepassing en toetsing moeten zorgen.
2. In het concept ROP 2019 blijft onderbelicht dat het ROP een beleidskader is waaraan de overheid van Aruba zichzelf bindt. Dat toetsingskader moet op consistente wijze worden ingezet bij alle beslissingen.
3. Indiener stelt naar aanleiding van het verslag, dat de doelen niet geheel of gedeeltelijk zijn gehaald, te maken heeft met de aard van het instrument ROP. Het alleen vaststellen leidt niet tot veranderingen. De voorstellen tot concrete uitwerking van het ROP 2009 zijn genegeerd. Het onderstreept dat een vertaling van een ROP naar een ROPV essentieel is.

Reactie

1. Het concept ROP 2019 is opgesteld met degenen die ermee gaan werken. Dat betekent dat zij meegenomen zijn in de filosofie van het plan. De essentie van het plan is opgenomen in de algemene visie, waarmee het ROP begint. Vanuit die visie moet het sectorale en het gebiedsbeleid gelezen worden. Verder is ervoor gekozen het plan ook digitaal raadpleegbaar en in verschillende talen te publiceren. Ook dat draagt bij aan de toegankelijkheid. Het ROP wordt vertaald in een ROPV. Ook in dit kader wordt er uitleg gegeven over het te voeren beleid.
2. De essentie van het ROP is opgenomen in de Visie op het instrument. Dat dit beleid op consistente wijze moet worden uitgevoerd, is opgenomen in de beleidsuitgangspunten.
3. Het Ministerie onderkent dat het alleen vaststellen van een ROP niet tot veranderingen leidt. Wel zorgt eerder genoemde digitale publicatie ervoor dat het ROP eenvoudiger toegankelijk is. Burgers kunnen hier kennis van nemen en de overheid hierop aanspreken. De noodzaak van de vertaling naar een ROPV wordt onderkend. In de 2^e helft van 2019 wordt een concept hiervan gepresenteerd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.95. Tony van Veen

Samenvatting

Indiener reageert naar aanleiding van een artikel in de Amigoe over twee geplande hotels in Eagle Beach en één van 900 kamers in Sero Colorado en over de Environmental Impact Report.

1. Vanuit zijn optiek is er op Aruba geen ruimte voor meer kamers. De gebieden rondom hotels zijn vol toeristen, de infrastructuur is door de toeristen overbelast, er is druk op de capaciteit en het budget van **scholen**, iedere kamer heeft 5 werknemers nodig, waarvan de meeste van buiten Aruba komen en er is steeds minder ruimte voor Arubanen om te ontspannen. Het noordelijk deel van Eagle Beach wordt in beslag genomen door toeristen van de resorts. Meer hotels op Eagle Beach leidt tot meer drukte. Als het waar is dat natuur en milieu even belangrijk zijn als toerisme en economie, moeten er geen nieuwe hotels op Eagle Beach komen.
2. Over het hotel in Sero Colorado wordt al meer dan 10 jaar gesproken. Het is een project waarvan de positieve impact op de economie wordt benadrukt maar over de negatieve invloed op het milieu wordt niet gesproken:
 - omdat het een all-inclusive resort is zal de economische impact op San Nicolas minimaal zijn;
 - doordat mensen uit San Nicolas dichterbij huis gaan werken, zullen hotels aan de westkust mensen van buiten Aruba aantrekken;
 - de Environmental Impact Report geeft aan dat er geen invloed op het milieu is; er zou geen natuur in het gebied zijn. De aanwezige natuur is echter fragiel en wordt genegeerd. Ook wordt niet ingegaan op de poreuze limestone;
 - er wordt niets gezegd over de impact op de kust.
3. Indiener verzoekt de Minister het aantal kamers verder omlaag te brengen. En toeristische ontwikkeling alleen in boutique hotels van maximaal 50 kamers mogelijk te maken voor upscale toeristen.

Reactie

1. Het beleid, zoals opgenomen in het concept ROP 2019, sluit aan bij deze zienswijze. Het beleid is terughoudend met nieuwe hotelontwikkelingen.
2. In Sero Colorado worden nieuwe toeristische ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De motivatie hiervoor is opgenomen in de algemene inleiding in paragraaf 3.8.
3. Dit uitgangspunt sluit aan bij het toeristische beleid, zoals opgenomen in het ROP. Het gaat dan zowel over het terughoudend omgaan met nieuwe hotels als de kwaliteit van dat hotel.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.96. Tortugaruba

Samenvatting

1. Tortugaruba vraagt wat de status van de nota Natuur en Milieu in het ROP en de kaart Natuurgebieden is.
2. Het concept ROP 2019 heeft geen reserveringen voor de toekomst. De reserveringen uit het ROP 2009 zijn in het concept ROP 2019 al geheel uitgegeven.
3. Het begrip duurzaam wordt omschreven als 'het milieu weinig belastend' en is onder andere uitgewerkt tot duurzaam ruimtegebruik. Een efficiënter grondgebruik is niet per definitie milieubelastend.
4. Als uitwerking van het rekening houden met klimaatverandering suggereert Tortugaruba het vrijlaten van een bredere kuststrook en een grotere setback voor te schrijven.
5. Tortugaruba juicht de ambitie 'geen verstoring door licht en geluid' van harte toe. Dit zou ook van toepassing moeten zijn op de stranden aan de westkust.
6. Waarom is de optie opgenomen om met vrijstelling af te wijken van de bouwhoogten?
7. Tortugaruba ziet het voordeel van het onderscheid tussen Natuurgebied en Natuur en landschap niet. Zij ziet een nadeel, namelijk dat het onmogelijk wordt om in de komende jaren een gebied een beschermde status te geven conform de Natuurbeschermingsverordening.
8. Tortugaruba vindt de bouwmogelijkheden in Natuurgebied ongewenst. Behoeftte aan voorzieningen moet bepaald/gereguleerd worden door de beheerder.
9. Ten aanzien van Natuur en landschap stelt Tortugaruba dat het beperken tot dagrecreatie een illusie is gebleven. Bebouwing toestaan betekent blijvende uitzonderingen toelaten, wat ongewenst is.
10. Tortugaruba pleit ervoor geen bebouwing op stranden toe te staan.
11. Het is ongewenst om trouwerijen op het strand mogelijk te maken via het concept ROP 2019. Het strandenbeleid is een beter instrument hiervoor.
12. De neststranden zijn in 3 verschillende gebieden terecht gekomen. Hierdoor is de beschermingsgraad van een aantal nesthabitats, die als KBA zijn aangewezen, nog onvoldoende. Tortugaruba adviseert de KBA's die in het gebied strand vallen, als natuur beschermd gebied op te nemen.
13. Het KBA neststrand van Boca Grandi-Grapefield behoeft dringend bescherming. Tortugaruba vraagt of het concept ROP hierop aangepast kan worden.
14. Tortugaruba is voorstander van een eilandrond Marine Park.

141

NOTA ZIENSWIJZEN

Reactie

1. De nota 'Natuur en Milieu in het ROP' is onderdeel van de toelichting en onderbouwt de keuzes die in het concept ROP 2019 zijn gemaakt. De kaart Natuurgebieden maakt daar onderdeel van uit. Deze wordt geconcretiseerd tot een ecologische hoofdstructuur. Dit is in één van de programma's benoemd.
2. De gebieden die in het ROP 2009 zijn benoemd als reservering voor woningbouw zijn al grotendeels verkaveld. Daarom zijn deze nu bij het Woongebied met waarden betrokken. De komende tijd kan hierin een deel van de woningbouwbehoefte opgevangen worden (onder andere in het gebied Burubundu). Het concept ROP 2019 gaat uit van inbreiding voor uitbreiding. Daarom wordt beleidsmatig ingezet op intensiveren en zijn geen nieuwe ruimtereserveringen gemaakt.
3. Beleidsmatig wordt een efficiënter grondgebruik wel als minder milieubelastend gezien, omdat er voor nieuwe ontwikkelingen geen natuurgebied of andere waardevolle gebieden opgeofferd hoeven te worden.
4. Het concept ROP 2019 zet in op een duurzame ontwikkeling van Aruba en maakt het mogelijk in te spelen op de klimaatverandering. Expliciete keuzes worden er op dit moment niet gemaakt. Dit gebeurt in het kader van de uitvoering van het vastgestelde ROP 2019.
5. Deze ambitie geldt voor het hele eiland.

6. In een gebied kan een grotere bouwhoogte met het oog op het te bouwen aantal woningen gewenst en stedenbouwkundig aanvaardbaar zijn. Daarom is deze mogelijkheid opgenomen.
7. Dit onderscheid is gemaakt vanwege de beleidsmatige intentie om de 16+ gebieden aan te wijzen tot beschermd natuureservaat conform de Natuurbeschermingsverordening. De terreinen die zijn aangewezen als beschermd natuureservaat hebben de gebiedsaanduiding Natuur. De overige gebieden met een natuurfunctie de aanduiding Natuur en landschap. De Natuurbeschermingsverordening kent een apart regime. Dat betekent dat er nog steeds nieuwe gebieden aangewezen kunnen worden. Indien dat leidt tot strijdigheid met het ROP, kan bezien worden of een partiële herziening van het ROP gewenst is.
8. In het natuurgebied zijn zeer beperkte bouwmogelijkheden opgenomen. Deze zijn afgestemd op de functie van het terrein.
9. In Natuur en landschap zijn zeer beperkte bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen. Ook deze zijn afgestemd op de functie.
10. Op stranden zijn alleen tijdelijke/verplaatsbare recreatie-ondersteunde bouwwerken toegestaan. Het concept ROP 2019 sluit hiermee aan op het strandenbeleid.
11. In het concept ROP 2019 is beleidsmatig aangegeven dat trauerijen op het strand toegestaan zijn. In het strandenbeleid en het ROPV worden de randvoorwaarden nader gedefinieerd.
12. Er is gekozen om (ten opzichte van het ROP 2009) speciaal gebiedsbeleid te maken voor de toeristische stranden. Daarmee is bescherming van de ecologische waarden van de stranden integraal onderdeel geworden van het gebiedsbeleid.
13. Dit gebied valt onder Natuur en landschap. Daarmee is beleidsmatig sprake van de hoogste bescherming binnen het ROP 2019.
14. Op basis van de Natuurbeschermingsverordening is een Marine Park aangewezen. Deze vlakken worden opgenomen in het concept ROP 2019. In het ROPV worden voor alle kustwateren voorschriften opgenomen. Daarbij zal voor de gebieden die buiten het regime van de Natuurbeschermingsverordening vallen, gebruik worden gemaakt van het regime van de LRO om een groter deel van de kustwateren te beschermen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

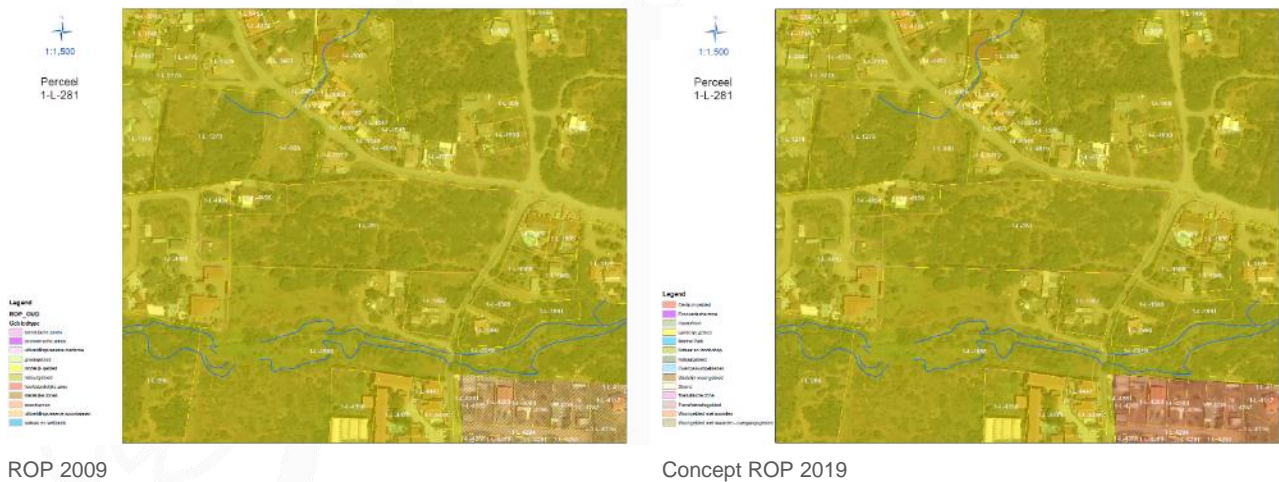
4.97. Tundruk namens Floret Investments NV

Samenvatting

Floret Investments NV bezit een stuk eigendomsgrond te Matadera (1-L-281). De DOW heeft in 1994 bouwvergunning afgegeven voor een appartementengebouw. Op basis van het concept ROP 2019 valt de eigendomsgrond in Landelijk gebied. Indiener stelt dat, aangezien er reeds een bouwvergunning is afgegeven, er conform gebouwd mag worden. Het Landelijk gebied komt op dit perceel geen betekenis toe. Indiener vraagt op een schriftelijke bevestiging.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



Het concept ROP 2019 gaat net als het ROP 2009 uit van inbreiding voor uitbreiding. Het concept ROP 2019 ziet verdichting met name in de stedelijke gebieden en op daarvoor geschikte locaties binnen het Woongebied met waarden, niet in het Landelijk gebied dat als buffer fungeert ten opzichte van aangrenzende gebieden met een natuurfunctie en een ander karakter heeft. Het in 2009 ingezette beleid ten aanzien van het landelijk gebied is in het concept ROP 2019 gehandhaafd. Dit geldt ook voor het bebouwingspercentage. Vanuit de opzet en de uitgangspunten van het concept ROP 2019 zal er geen beleidswijziging en een aanpassing van de bebouwingsmogelijkheden plaatsvinden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.98. Tundruk namens Navarra properties

Samenvatting

Client bezit het gebouw Surfside. Het gebouw staat op twee domeingronden (1-B-1168 en 1-B 1170). Het gebruik van de erfpachtgronden loopt niet meer volledig synchroon met de bestemming. Tezamen met de overheid wil Navarra bezien hoe de bestemming aangepast kan worden.

In 2016 heeft de overheid een toezegging gegeven om het pand in de toekomst te gebruiken om er bovenop appartementen of condominiums te bouwen. Op basis van deze toezegging zijn de huidige eigenaren tot koop overgegaan.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van de percelen in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



ROP 2009



Concept ROP 2019

In het ROP 2009 liggen deze percelen in de hoofdstedelijke zone. Op de kaart met bouwhoogten is ter plaatse van de beoogde uitbreiding geen bebouwing mogelijk. In het concept ROP 2019 vallen deze percelen in het Stedelijk woongebied. Erfpachtswijzigingen vormen echter geen onderdeel van het ROP. Hiervoor kan een apart verzoek ingediend worden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.99. Tundruk namens Wolfgang Thiede und Partner NV

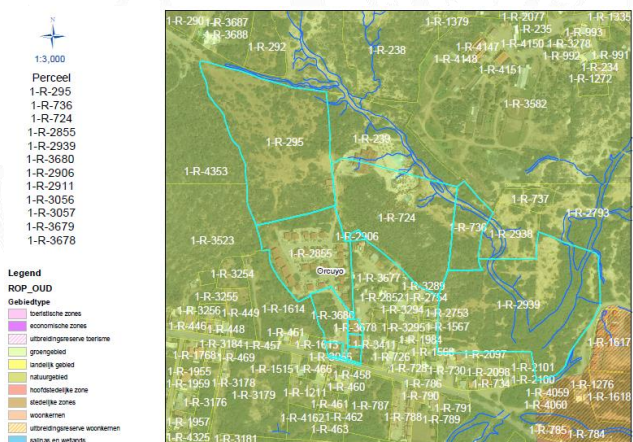
Samenvatting

De genoemde vennootschap handelt ook onder de naam Haystack. Zij is eigenaar van diverse gronden in de regio Hooiberg waarvoor bijvoorbeeld in 1997 beschikkingen zijn afgegeven om te ontwikkelen. Het betreft de eigendomsterreinen 1-R-295, 1-R-736, 1-R-724, 1-R-2855, 1-R-2939, 1-R-3680, 1-R-2906, 1-R-2911, 1-R-3056, 1-R-3057, 1-R-3679 en 1-R-3678. De terreinen vallen conform het concept ROP 2019 in het gebied 'Woongebied met waarden'.

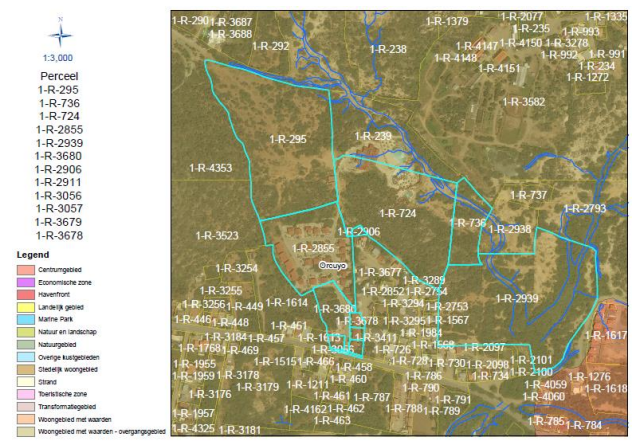
Indiener wil graag vernemen hoe DIP deze kwalificatie voor de specifieke situatie gaat interpreteren. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de ministeriele beschikkingen voor de Fase 2 en Fase 3. Met Fase 2 wil indiener op korte termijn beginnen. Het betreft een ontwikkeling van 450 woningen. In de latere fase worden 250 woningen gebouwd. Dit zijn koopwoningen in een financierbare categorie, waarvoor toezeggingen zijn van een lokale commerciële bank. Haystack wenst graag met de Minister en DIP om de tafel te zitten om te zien hoe eventuele zoneringen in het concept ROP 2019 tot gevolg kunnen hebben dat de positie benadeeld zou kunnen worden. Haystack heeft geconstateerd dat een omvangrijk deel van het gebied aangemerkt is als Rooi. Verder wordt vermeld dat de renovatie van het Aruba Waterpark ter hand is genomen en binnenkort weer open zal gaan.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van de percelen in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



ROP 2009



Concept ROP 2019

De genoemde percelen vallen in het ROP 2009 in het gebied Groen. Binnen die gebieden is geen bebouwing toegestaan. Het gebied is op basis van het concept ROP 2019 aangewezen als Woongebied met waarden - overgangsgedebied. Er moet echter wel rekening gehouden worden met de waarden van het gebied, zoals de rooien en ecologische en cultuurhistorische waarden. Voor deze specifieke locatie geldt daarbij dat deze groten-deels onderdeel uitmaakt van de ecologische hoofdstructuur. Binnen deze gebieden zijn geen ontwikkelingen toegestaan. Verder is de landschappelijke kwaliteit van de Hooiberg en omgeving in dit gebied van belang. De mogelijkheden lijken zeer beperkt.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

Er heeft een verdere evaluatie van alle waarden in het gebied plaatsgevonden. Op basis daarvan is het concept ROP 2019 aangepast. Het gebied Hooiberg en omgeving is als gebied met bijzondere waarden op de plankaart binnen het overgangsgebied aangegeven. Het beleid is het beschermen en conserveren van de unieke waarden van dit gebied.



4.100. Urvin Arthur Robert

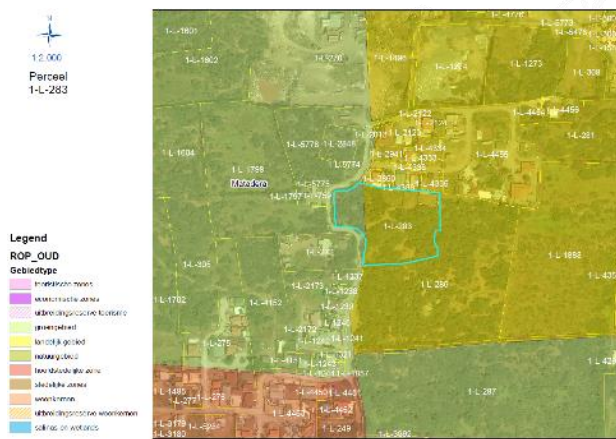
Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op een perceel in Matadera (1-L-283). Hij verzoekt als mede-eigenaar de status van het terrein te veranderen van Landelijk gebied naar Woongebied.

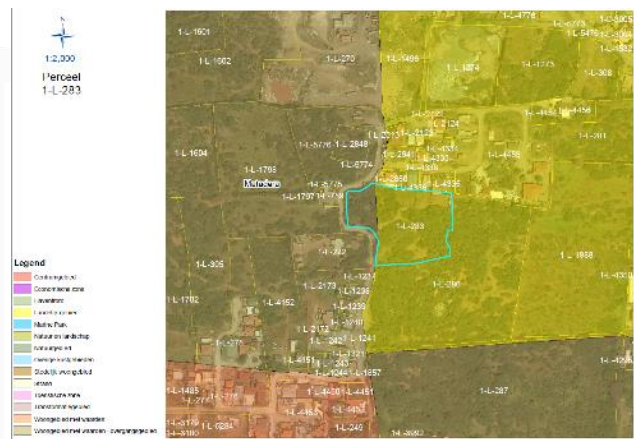
Deze zienswijze is ook door de andere erfgenamen ingediend.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



ROP 2009



Concept ROP 2019

147

Het terrein is op basis van het ROP 2009 grotendeels aangewezen als Landelijk gebied. Het gebiedsbeleid uit dit plan is overgenomen in het concept ROP 2019. Woningbouw in hogere dichtheid op deze locatie was en is op deze locatie niet toegestaan om het landelijk karakter niet aan te tasten. Daarom is dit verzoek niet inwilligbaar.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.101. Van Eps Kunneman van Doorne namens Island Estates Realty

Samenvatting

De zienswijze heeft betrekking op de bestemming van een perceel domeingrond in Palm Beach. Het Land weigert mee te werken aan de levering van het erfpachtsrecht en beroept zich op afscheidingsbeleid en mogelijke strijdigheid van de voorgenomen ontwikkeling met het ROP. Hierover loopt op dit moment een rechtszaak. Cliënte eist daarin dat het recht van erfpacht op het perceel wordt overgedragen, zonder het gedeelte dat in groengebied ligt.

In aanloop naar deze rechtszaak heeft een gesprek met de Minister plaatsgevonden. Hierin is een kaart aangevoerd, die de grens tussen groengebied en het gebied dat als commercieel vastgoed wordt gebruikt, zoals voorzien in het concept ROP. Cliënte is bereid een verkleining van het perceel te accepteren en heeft een nieuwe bouwtekening laten opstellen. Bij uitvoering hiervan wordt het groengebied niet aangeraakt. Uit de conceptkaarten blijkt dat mogelijk een groter deel van het perceel dan eerder door het Land medegedeeld in groengebied zal vallen. Afgezien dat dit niet in overeenstemming is met de gemaakte afspraken, wordt nu een gebied als groengebied aangeduid waar geen beschermde waarden aanwezig zijn. Verzocht wordt bij het vaststellen van het ROP af te zien van het wijzigen van de bestemming van het perceel.

Reactie

In het ROP 2009 is het oostelijke deel van het perceel aangeduid als Groengebied, het westelijke deel is aangeduid als Toeristische zone. In het concept ROP 2019 is het oostelijke deel aangeduid als Natuur en landschap en het westelijke deel als Toeristische zone. Gezien de aanwezige beschermde soort vegetatie is het gewenst om het begroeide deel te bestemmen als Natuurgebied. Dit laat geen ruimte over voor de gewenste ontwikkeling.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het concept ROP 2019.

Voor deze locatie heeft een nieuwe overweging plaatsgevonden. Het oostelijke deel wordt vanwege de aanwezige mangroven aangeduid als Natuurgebied. Daarmee is de aanwezige vegetatie beleidsmatig beschermd. Het westelijke deel wordt aangeduid als Natuur en landschap. Op dit lege deel, waar geen vegetatie aanwezig is, is wel parkeergelegenheid toegestaan.

4.102. Van Eps Kunneman van Doorne namens Windpark Urirama NV

Samenvatting

WEB heeft met de projectvennootschap Windpark Urirama N.V. een power purchase agreement afgesloten om de energievoorziening voor het belangrijkste deel op te wekken met windmolens. Na een grondige studie is door WEB en het Land een locatie geselecteerd in Urirama, Noord, om een 2^e windpark te realiseren. Het Land heeft daarbij steeds haar support gegeven. In het concept ROP 2019 is de locatie echter aangeduid als Natuur en landschap. Het gebiedsbeleid lijkt de uitbreiding van een windpark in de weg te staan. Cliënte verzoekt de omschrijving aan te passen zodat het windpark conform de gemaakte afspraken kan plaatsvinden.

Reactie

Voor het realiseren van een 2^e windpark bij Urirama is geen bestuurlijk en maatschappelijk draagvlak. Er is besloten ter plaatse geen windpark te realiseren. Het concept ROP 2019 faciliteert deze ontwikkeling dan ook niet. Wel is ruimte voor het innovatie van water- en energiewinning onderdeel van het beleid.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.103. Vanesa J. Arends Croes

Samenvatting

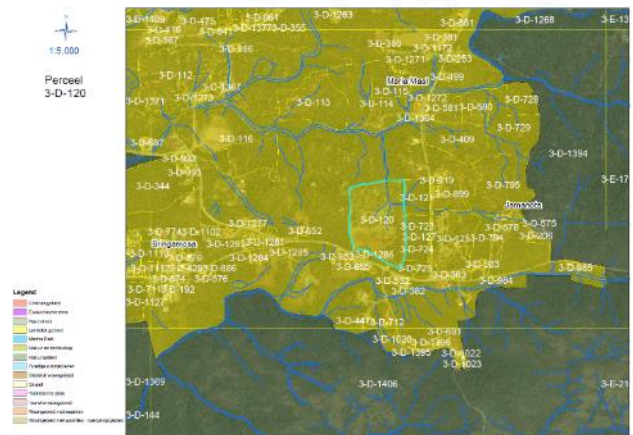
De zienswijze heeft betrekking op het perceel 3-D-120 te Maria Waai. Het perceel is in 2007 opgesplitst in een deel van 13.000 m², waar indiener als erfgename, procentueel recht over heeft. Zij verzoekt dit perceel te verkavelen in een woonwijk of ten dienste van een bejaardenoord.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



ROP 2009



Concept ROP 2019

150

NOTA ZIENSWIJZEN

Het terrein is op basis van het ROP 2009 aangewezen als Landelijk gebied. Het gebiedsbeleid uit dit plan is overgenomen in het concept ROP 2019. Woningbouw in hogere dichtheid op deze locatie was en is op deze locatie niet toegestaan om het landelijk karakter niet aan te tasten. Daarom is dit verzoek om het gebied te verkavelen niet inwilligbaar.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.104. WEB Aruba NV

Samenvatting

1. In het concept ROP 2019 wordt aangegeven dat ingegaan moet worden op de uitbreiding van duurzame energieopwekking door een nieuw windpark en zonneparken. WEB wil inspraak hebben in de locatieoverweging;
2. In de visie over de ecologische hoofdstructuur dient ook rekening te worden gehouden met de aanleg van windparken, zonneparken, water- en gasleidingen en stroomkabels. Deze combinatie dient overlegd te worden met WEB.
3. In paragraaf 3.5 van de toelichting (relevante ontwikkelingen) staat geen vermelding van nieuwe faciliteiten voor afvalverwerking.

Reactie

1. De visie op de uitbreiding van de duurzame energieopwekking wordt in het concept ROP 2019 geconcretiseerd in de programma's. WEB is daarbij reeds als partner benoemd.
2. Er wordt rekening gehouden met de infrastructuur, mits dit niet in strijd is met de aanwezige natuurwaarden. Deze afstemming vindt plaats in de hiervoor benoemde programma's.
3. In het duurzaamheidsbeleid is duurzame afvalwerking benoemd. Dit ontbreekt echter in de toelichting. Het concept ROP 2019 wordt hierop aangepast.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het concept ROP 2019.

- In de toelichting wordt ingegaan op de nieuwe faciliteit voor afvalverwerking.

4.105. Windpark Vader Piet NV

Samenvatting

Onder programma's wordt specifiek 'voorbereiding besluitvorming uitbreiding windmolenpak Vader Piet' genoemd. Het geformuleerde beleid en de bouwregels lijkt niet voldoende ruimte te bieden om de beoogde uitbreiding te kunnen realiseren en/of het bestaande windpark te kunnen vervangen. Indiener verzoekt de beschrijvingen van het gebied Natuur en landschap aan te passen zodat een windpark hierin mogelijk is. Verder verzoekt zij op de plankaart een gebied aan te duiden waarbinnen de uitbreiding van het windpark plaats kan vinden. Voor dit gebied is een aanzet gedaan. Voor deze zone zouden geen beperkingen moeten gelden. Deze komen bij de invulling van het programma.

Reactie

De besluitvorming over de uitbreiding van het windpark vindt niet plaats in het kader van het ROP 2019. Het windpark doorloopt vanwege de omvang, de complexiteit en de vereiste van een MER een eigen traject. Het resultaat van de besluitvorming kan leiden tot een gemotiveerde herziening van het ROP 2019. Tijdens het opstellen van het ROPV zal worden bezien op welke wijze de uitbreiding in de voorschriften wordt geregeld. Hierbij valt te denken aan een wijzigingsbevoegdheid.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.



4.106. Wouter Werkema

Samenvatting

1. Indiener merkt op dat er een Vereniging Bewoners Sero Colorado (V.B.S.C.) bestaat. Deze kan uitgenodigd worden als gesprekspartner.
2. Sero Colorado is een rustige, afgelegen woonwijk omgeven door natuur. Nadat de overheid de wijk in beheer kreeg, is men er niet in geslaagd om leegstand te voorkomen.
3. Sero Colorado is niet geschikt voor grote toeristische ontwikkelingen, zoals aan de andere zijde van Aruba. Het terrein ligt direct aan Natuurgebied en het kleine strandgebied is al vol.
4. Kleinschalige passende ontwikkelingen zouden na een transparant proces wel mogelijk zijn. De wijk is geschikt voor een ander soort toerist dan die aan de Westkust.
5. Voordat men denkt aan een verdere ontwikkeling, moet er eerst een oplossing worden gevonden voor het stilgevallen Serena Residence.
6. Er geldt een moratorium op nieuwe toeristische projecten. Deze stop zou ook moeten gelden voor de wijk Sero Colorado.
7. Indiener stelt dat het terrein achter Baby Beach, dat voorheen als toeristische zone aangewezen was, in het concept ROP 2019 als Natuurgebied aangemerkt dient te worden.

Reactie

In de algemene inleiding (paragraaf 3.8) is een motivatie gegeven voor de beoogde ontwikkeling in Sero Colorado. Naar deze onderbouwing wordt verwezen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

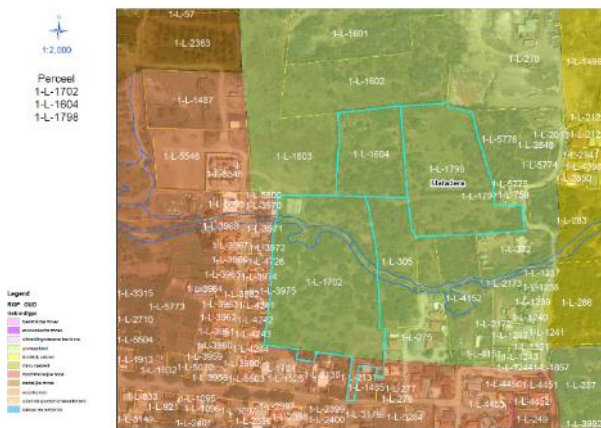
4.107. R.J. Swaneveld & Development VBA

Samenvatting

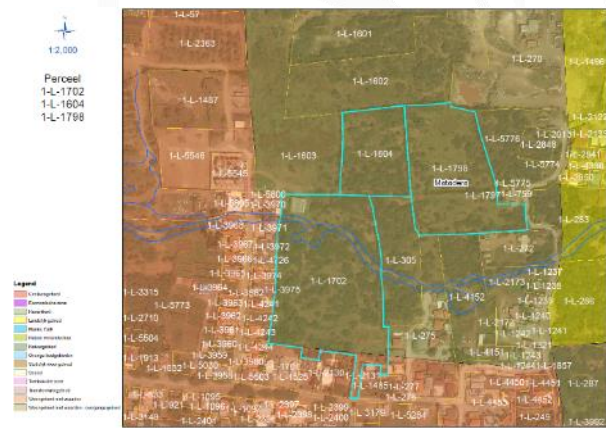
Indiener introduceert in haar zienswijze het project Rooi Berde Matadera. Het project bestaat uit 3 gebieden (L-1-1702, L-1-1604 en L-1-1798). De laatste twee gebieden zijn uit de voormalige groenzone gehaald. Het gebied telt 5 hectare, en wordt centraal doorkruist door een rooi, waarmee in de planvorming rekening wordt gehouden. Het is een project met 435 wooneenheden waarin veel kansen die het ROP beschrijft, samenkomen. Dit project kan een grote bijdrage leveren aan de woningvraag. Indiener vraagt om het ROP voor dit gebied op de huidige wijze vast te stellen, zodat een bijdrage wordt geleverd aan het project.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van de percelen in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



ROP 2009



Concept ROP 2019

De genoemde percelen vallen in het ROP 2009 in het gebied Groen. Binnen die gebieden is geen bebouwing toegestaan. Het gebied is op basis van het concept ROP 2019 zoals aangegeven aangewezen als Woongebied met waarden - overgangsgebied. Binnen dit gebied zijn wellicht ontwikkelingen mogelijk, maar rekening wordt met de waarden van het gebied. In dit geval betreft dit de rooien en de ecologische waarden waar geen bebouwing mag worden uitgesloten. Voorafgaand aan het indienen van een verzoek moet indiener in contact treden met de DIP om de randvoorwaarden te bepalen. Deze randvoorwaarden zijn uitgangspunt bij een verkavelingsplan/bouwvergunning.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.108. Venancio Gonzalez

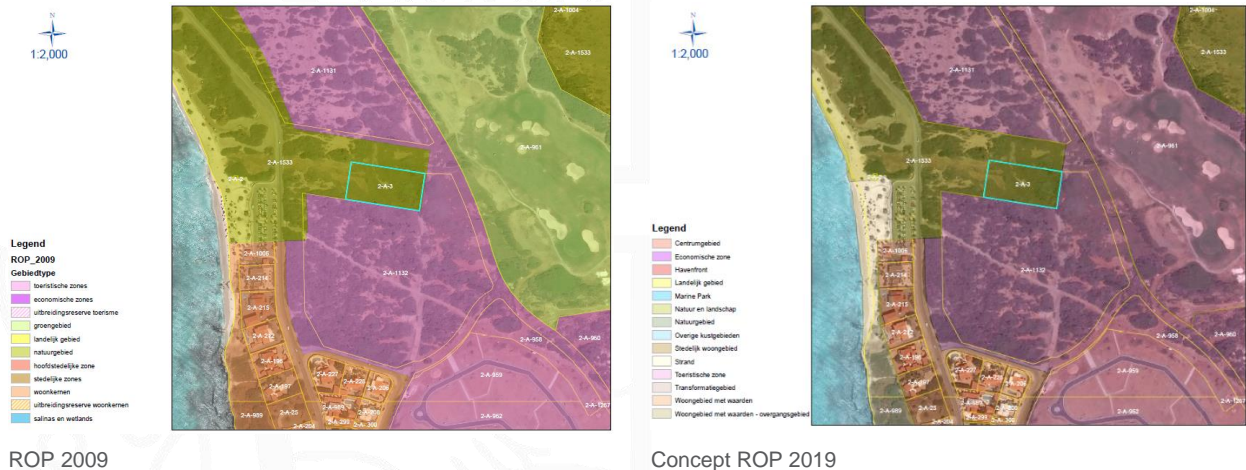
Samenvatting

Indiener is eigenaar van een perceel te Arashi (2-A-3). Indiener heeft bij de zienswijze een optieverzoek van 10 maart 2010, waarin een beschrijving is opgenomen van een vijfsterren boutique hotel, dat hij op het perceel wil realiseren. Het perceel is op basis van het ROP 2009 aangewezen als Natuurgebied. Op basis van het concept ROP 2019 is het gebied aangewezen als 'beschermd natuurgebied'. Daarover worden de volgende opmerkingen gemaakt.

- Indiener stelt dat hij door vaststelling van het ROP wordt aangetast in zijn eigendomsrechten. Het vrije gebruiksrecht van het perceel is hem ontnomen, waardoor hij schade zal leiden.
- Het ROP had moeten voorzien in een uitzondering op de gebruiksbeperkingen voor bestaande eigendommen in Natuurgebied.
- Ondanks dat het ROP 2009 geen bindende voorschriften bevat, wordt het wel zo toegepast als ROPV. Er is voor burgers echter geen mogelijkheid voor schadevergoeding geboden.
- Het blijft onzeker wanneer een ROPV wordt vastgesteld.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van de percelen in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



In het ROP 2009 ligt het perceel in het Natuurgebied. In het concept ROP 2019 ligt het perceel in het gebied Natuur en landschap.

- Een ROP bevat het ruimtelijk beleid van de overheid. Het is een integraal beleidskader waarin geen onderscheid wordt gemaakt in eigendomssituaties. Een ROP geldt voor iedereen. Voor het eigendomsperceel van indiener is het beleid uit het ROP 2009 gecontinueerd. Het gebied is aangewezen als Natuur en landschap. Bovendien heeft het een belangrijke waterkundige functie. Dat betekent dat het concept ROP 2019 geen onbeperkt gebruik van de percelen biedt en alleen die activiteiten toestaat die bijdragen aan de te beschermen waarden.
- Een ROP heeft beleidsmatige binding. Een overheid kan niet ongemotiveerd van haar eigen beleid afwijken bij het nemen van besluiten. Een aanvraag om een bouwvergunning wordt echter niet getoetst aan een ROP, maar aan de bouwverordening en aan het ROPV. Door het beleid van het ROP te vertalen in juridisch bindende voorschriften lopen het beleidsspoor en het juridische spoor parallel. Eventuele schadevergoedingen zijn op basis van de LRO gekoppeld aan een ROPV en niet aan een ROP. Dit heeft te maken met het juridische karakter van het ROPV.

d. Het concept ROPV wordt in de 2^e helft van 2019 gepubliceerd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.



4.109. Thomas Paesch

Samenvatting

Indiener is als erfgenaam mede-eigenaar van een aantal percelen te Tamarijn, Babijn en Cashunti. Het betreft de percelen 1-M-424, 1-M-425, 1-M-39, 1-M-40, 3-F-2 en 1-A-73. Indiener verzoekt om geen verdere ontwikkeling toe te staan op deze percelen.

Reactie

In onderstaande figuren is de ligging van de percelen in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



ROP 2009



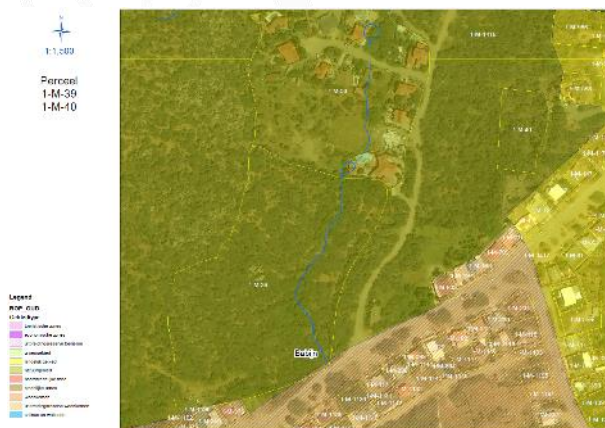
Concept ROP 2019

157

1-M-424, 1-M-425

Deze percelen liggen in het ROP 2009 in groengebied. In het concept ROP 2019 liggen de percelen in het woongebied met waarden. Dat betekent dat er verkavelingen mogelijk zijn. Er moet echter wel rekening gehouden worden met de waarden van het gebied, zoals de rooien en de ecologische waarden. Voorafgaand aan het indienen van een verzoek moet indiener in contact treden met de DIP. DIP bepaalt samen met DNM de randvoorwaarden waarbinnen de locatie ontwikkeld kan worden. Deze randvoorwaarden zijn uitgangspunt bij een verkavelingsplan/bouwvergunning.

NOTA ZIENSWIJZEN



ROP 2009



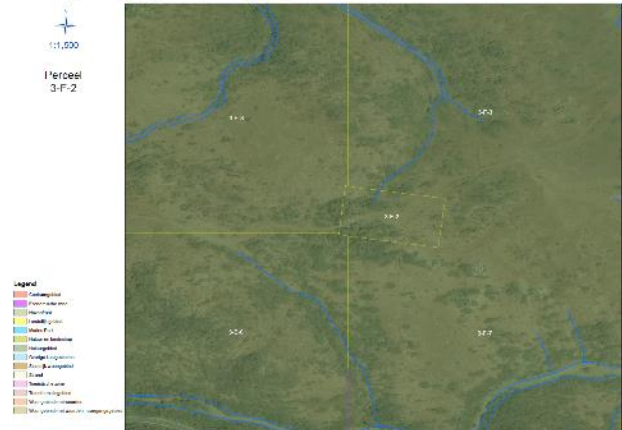
Concept ROP 2019

1-M-39, 1-M-40

Deze percelen liggen in het ROP 2009 in het Natuurgebied. In het concept ROP 2019 is het beleid voor dit gebied gecontinueerd door het gebied aan te wijzen als Natuur en landschap. Hierbinnen zijn geen ontwikkelingen mogelijk.



ROP 2009



Concept ROP 2019

3-F-2

Deze percelen liggen in het ROP 2009 in het Natuurgebied. In het concept ROP 2019 is het beleid voor dit gebied gecontinueerd door het gebied aan te wijzen als Natuur en landschap. Hierbinnen zijn geen ontwikkelingen mogelijk.



ROP 2009



Concept ROP 2019

1-A-73

Dit perceel ligt in het ROP 2009 in het hoofdstedelijk gebied. In het concept ROP 2019 ligt het gebied in het centrumgebied. Het gebiedsbeleid is niet gewijzigd.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.110. Oomen de Cuba namens Raygar Properties

Samenvatting

Indiener heeft het recht van erfpacht op een aantal percelen aan de Bubaliplas. Op deze percelen exploiteert Raygar het condominium resort Blue Residences. Voor een vierde perceel heeft Raygar het recht van erfpacht verzocht.

De percelen grenzen aan het natuurgebied Bubaliplas. Op de plankaart van het concept ROP 2019 loopt de grens van het natuurgebied door de opslagruimten en de parkeerplaatsen van de percelen. Raygar verzoekt deze grenslijn, inclusief die van de percelen waarvoor een aanvraag tot uitgifte in erfpacht in behandeling is, zodanig vast te leggen dat deze geen onderdeel uitmaken van het Natuurgebied Bubaliplas.

Reactie

Naar aanleiding van deze zienswijze zal in het concept ROP 2019 de grens tussen het Natuurgebied en het Toeristisch gebied aangepast worden.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het concept ROP 2019.

- De grens tussen dit perceel en de Bubaliplas wordt gecorrigeerd.

4.112. De Cuba Wever namens erfgenaam van wijlen Jacobo Bautista Arends

Samenvatting

Erven zijn eigenaar van een perceel eigendomsgrond te Balashi (perceel 3-5-144). Het terrein is in het ROP 2009 aangeduid als Natuurgebied. In het concept ROP 2019 is het perceel wederom aangeduid als Natuurgebied. In de zienswijze verzoeken de erven om onbelemmerd gebruik te maken van het perceel.

Zij hebben daarbij de volgende bezwaren:

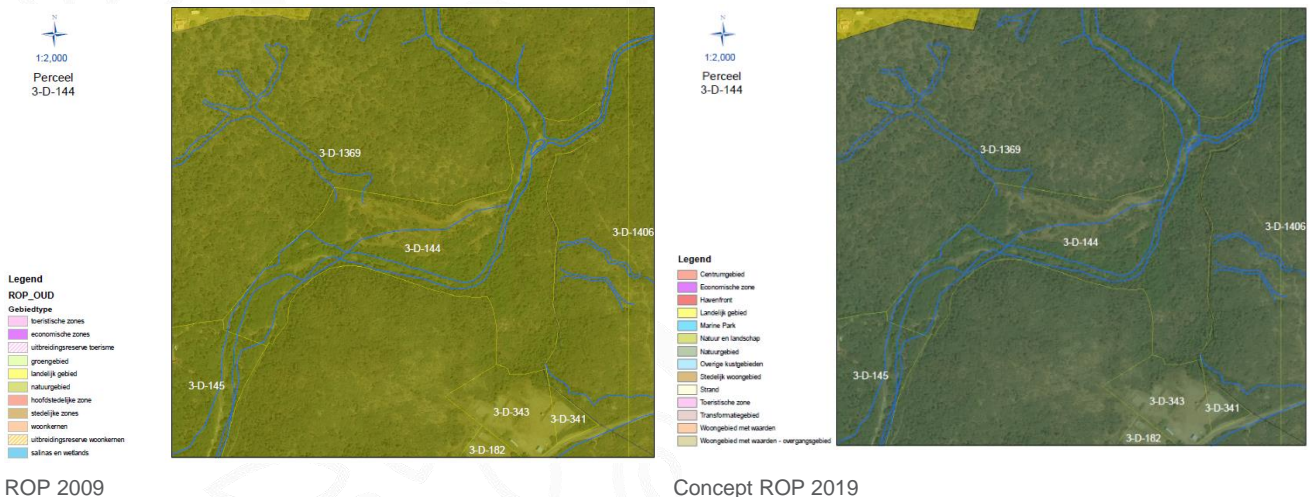
- indieners stellen dat zij door vaststelling van het ROP worden beperkt in hun eigendomsrechten. De economische waarde van de percelen is drastisch verminderd, wat een inbreuk vormt op het eigendomsrecht van de Erven. Dit leidt tot schade;
- het ROP had moeten voorzien in een uitzondering op de gebruiksbeperkingen voor bestaande eigendommen in natuurgebied;
- ondanks dat het ROP 2009 geen bindende voorschriften bevat, wordt het wel zo toegepast als ROPV. Er is voor burgers echter geen mogelijkheid voor schadevergoeding geboden;
- het blijft onzeker wanneer een ROPV wordt vastgesteld. Ook het voorbereidingsbesluit geeft daar geen duidelijkheid over;
- omdat het ROP een integraal beleidsplan is en geen bindende voorschriften voor het gebruik van de grond bevat, staat het het Land vrij om in beginsel af te wijken van het ROP. Zij verzoekt binnen drie weken na de datum van deze brief te bevestigen dat indieners en rechtsopvolgers onbeperkt gebruik kunnen maken van het perceel. Met onbeperkt gebruik bedoelen zij dat een eventuele aanvraag niet per definitie zal worden afgewezen op grond van het ROP.

161

NOTA ZIENSWIJZEN

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



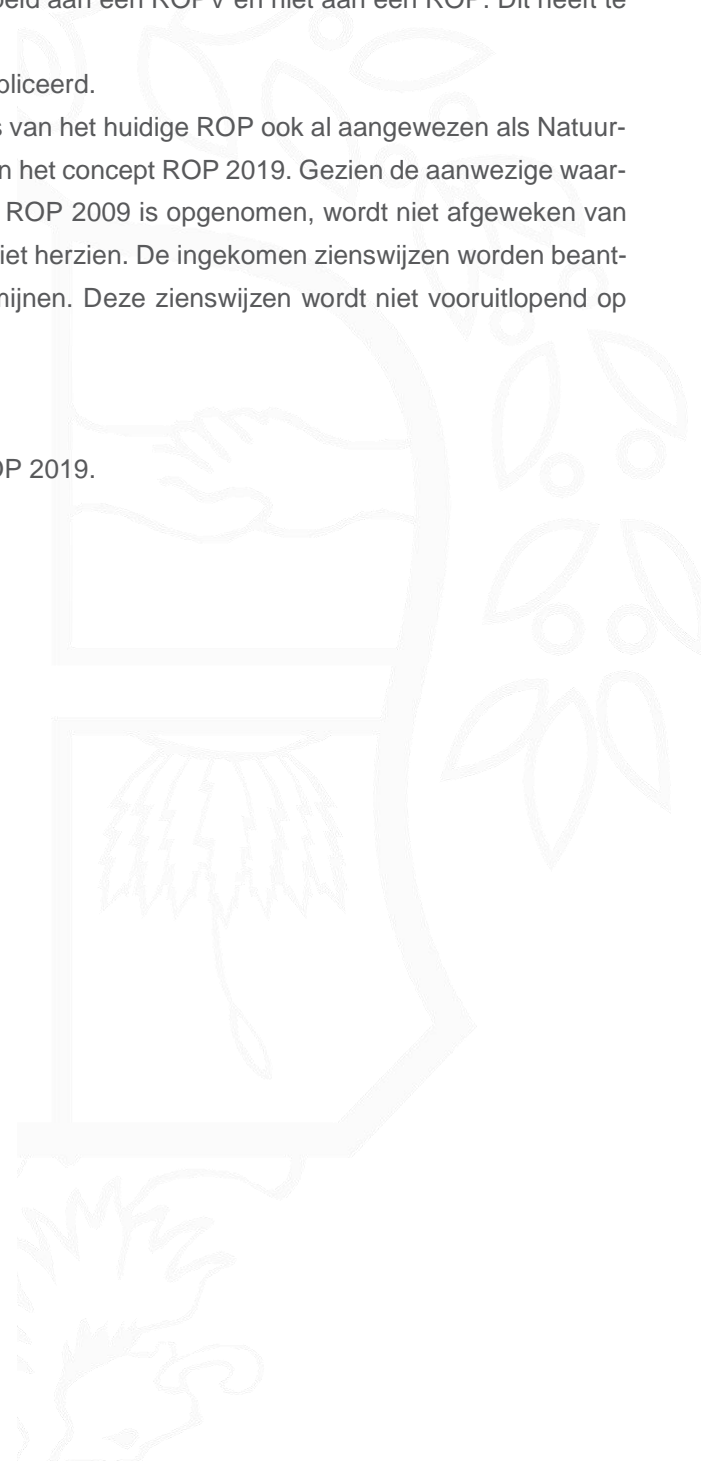
a/b. Een ROP bevat het ruimtelijk beleid van de overheid. Het is een integraal beleidskader waarin geen onderscheid wordt gemaakt in eigendomssituaties. Een ROP geldt voor iedereen. Voor de eigendomspercelen van indieners is het beleid uit het ROP 2009 gecontinueerd. Dat betekent dat het concept ROP 2019 geen onbeperkt gebruik van de percelen biedt en alleen die activiteiten toestaat die geen afbreuk doen aan de te beschermen waarden.

Dit perceel ligt bovendien in de ecologische hoofdstructuur. De bescherming van inheemse flora en fauna (op basis van de Natuurbeschermingsverordening) is daarbij relevant.

- c. Een ROP heeft beleidsmatige binding. Een overheid kan niet ongemotiveerd van haar eigen beleid afwijken bij het nemen van besluiten. Een aanvraag om een bouwvergunning wordt echter niet getoetst aan een ROP, maar aan de bouwverordening en straks aan het ROPV. Door het beleid van het ROP te vertalen in juridisch bindende voorschriften van het ROPV, lopen het beleidsspoor en het juridische spoor parallel. Eventuele schadevergoedingen zijn op basis van de LRO gekoppeld aan een ROPV en niet aan een ROP. Dit heeft te maken met het juridische karakter van het ROPV.
- d. Het concept ROPV wordt in de 2^e helft van 2019 gepubliceerd.
- e. Zie de beantwoording onder a/b. Het terrein is op basis van het huidige ROP ook al aangewezen als Natuurgebied. Het gebiedsbeleid uit dit plan is overgenomen in het concept ROP 2019. Gezien de aanwezige waarden in dit gebied en het feit dat dit beleid ook al in het ROP 2009 is opgenomen, wordt niet afgeweken van dit beleid en wordt het concept ROP 2019 op dit punt niet herzien. De ingekomen zienswijzen worden beantwoord in deze nota. De LRO kent daarvoor geen termijnen. Deze zienswijzen wordt niet vooruitlopend op andere zienswijzen behandeld.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.



4.113. Zienswijze M.A. Werleman

Samenvatting

Indiener is verrast dat het rapport van Sam Cole en het rapport dat bekend staat als het Sasakiplan niet geraadpleegd zijn. In het eerste rapport wordt de noodzaak om meer hotels in Aruba te bouwen afgeraden; in het tweede rapport wordt Sero Colorado genoemd als te behouden gebied. Indiener adviseert een nadere beschouwing van deze rapporten. Verder stelt hij dat het verder volbouwen van Aruba met hotels een volksraadpleging voor een echte legitimiteit verdient.

Reactie

Aan de keuze om in Sero Colorado een toeristische ontwikkeling mogelijk te maken, ligt een integrale motivering ten grondslag. Deze is opgenomen in de algemene inleiding (zie paragraaf 3.8).

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

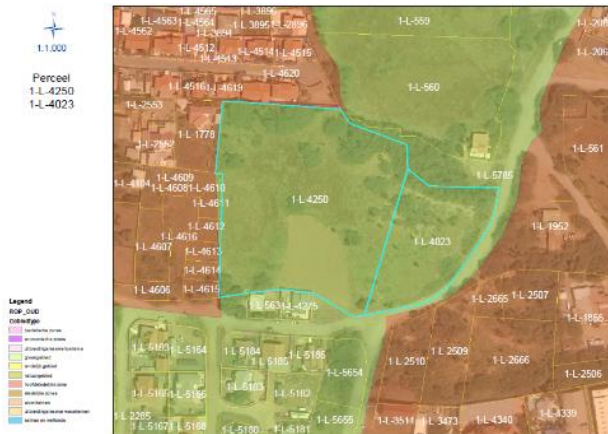
4.114. Maricella N.A. Guicherit Soto

Samenvatting

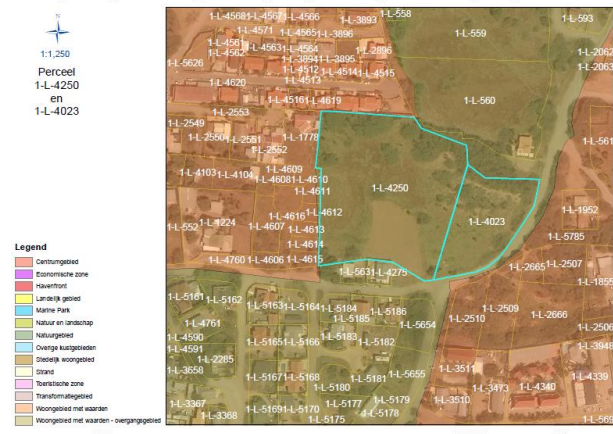
De zienswijze is ingediend namens de erven van de heer Anacleto Tromp. De zienswijze betreft een stuk eigendomsterrein te Tanki Leendert (1-L-4250 en 1-L-4023). Deze terreinen zijn in het ROP 2009 als woonkern aangewezen. Indiener verzoekt deze percelen toe te voegen aan het woongebied.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



ROP 2009



Concept ROP 2019

164

Het perceel is in het concept ROP 2019 aangewezen als Woongebied met waarden - overgangsg gebied. Dat betekent dat er verkavelingen mogelijk zijn. Er moet echter wel rekening gehouden worden met de waarden van het gebied, zoals de roeien en de ecologische waarden. Voorafgaand aan het indienen van een verzoek moet indiener in contact treden met de DIP. DIP bepaalt samen met DNM de randvoorwaarden waarbinnen de locatie ontwikkeld kan worden. Deze randvoorwaarden zijn uitgangspunt bij een verkavelingsplan/bouwvergunning.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

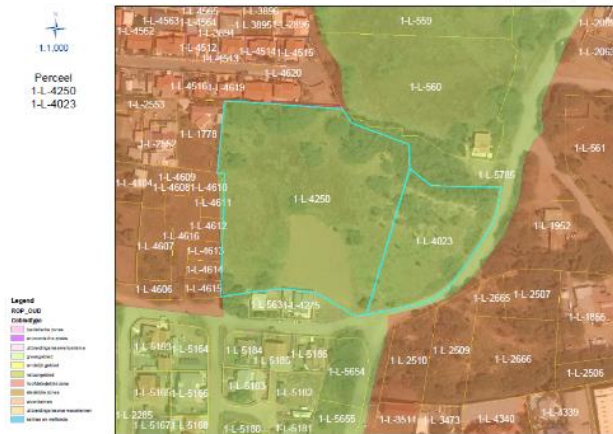
4.115. Teresita Croes Tromp

Samenvatting

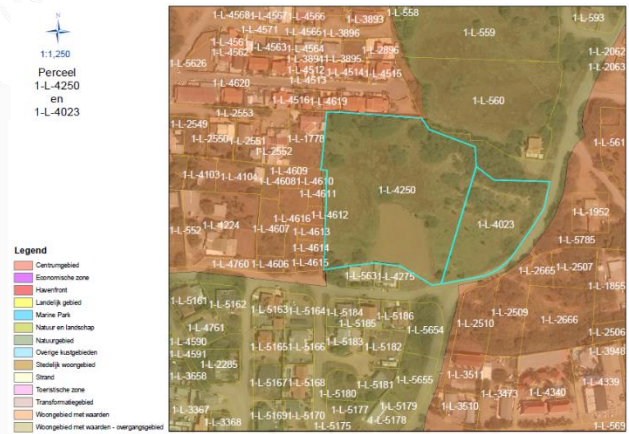
Deze zienswijze heeft betrekking op eigendomsterreinen 1-L-4250 en 1-L-4023, dat op basis van het ROP 2009 als groengebied is aangewezen. Indiener is één van de erfgenamen van dit terrein. Zij vragen aan om deze terreinen naar hun voormalige status terug te draaien. Het terrein moet niet meer als groengebied aangemerkt worden.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van de percelen in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



ROP 2009



Concept ROP 2019

Het perceel is in het concept ROP 2019 aangewezen als Woongebied met waarden- overgangsgebied. Dat betekent dat er verkavelingen mogelijk zijn. Er moet echter wel rekening gehouden worden met de waarden van het gebied, zoals de rooien en de ecologische waarden. Voorafgaand aan het indienen van een verzoek moet indiener in contact treden met de DIP. DIP bepaalt samen met DNM de randvoorwaarden waarbinnen de locatie ontwikkeld kan worden. Deze randvoorwaarden zijn uitgangspunt bij een verkavelingsplan/bouwvergunning.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

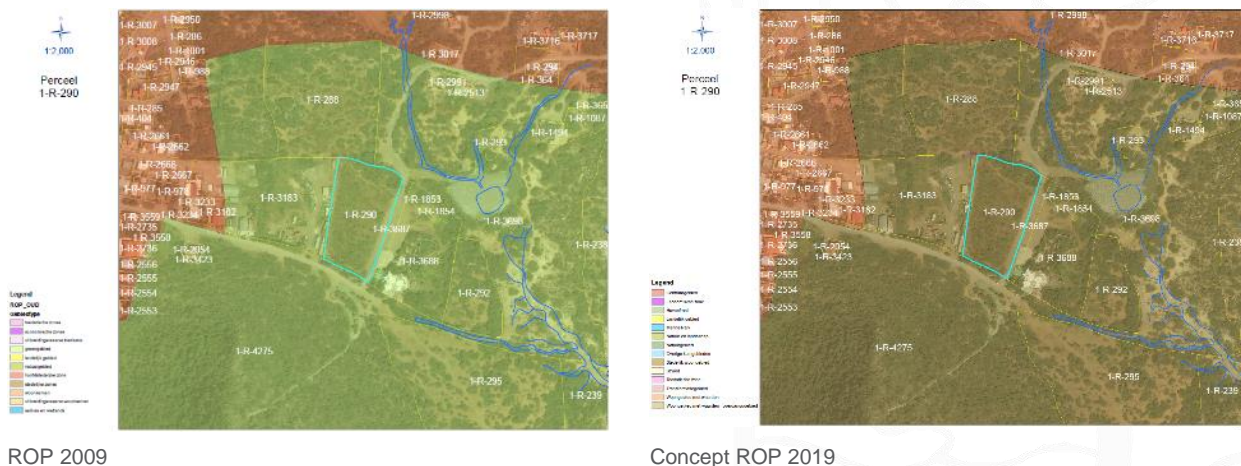
4.116. Zienswijze erven Frans Bernardus Ras

Samenvatting

Deze zienswijze heeft betrekking op eigendomsterrein te Hooiberg, kadastraal bekend 1-R-290. Dit is in het ROP 2009 als groengebied aangewezen. De Erven verzoeken het terrein te wijzigen van groengebied naar bouwgrond.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



Het perceel is in het concept ROP 2019 aangewezen als Woongebied met waarden - overgangsgebied. Dat betekent dat er verkavelingen mogelijk zijn. Er moet echter wel rekening gehouden worden met de waarden van het gebied, zoals de rooien en de ecologische waarden. Voorafgaand aan het indienen van een verzoek moet indiener in contact treden met de DIP. DIP bepaalt samen met DNM de randvoorwaarden waarbinnen de locatie ontwikkeld kan worden. Deze randvoorwaarden zijn uitgangspunt bij een verkavelingsplan/bouwvergunning.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

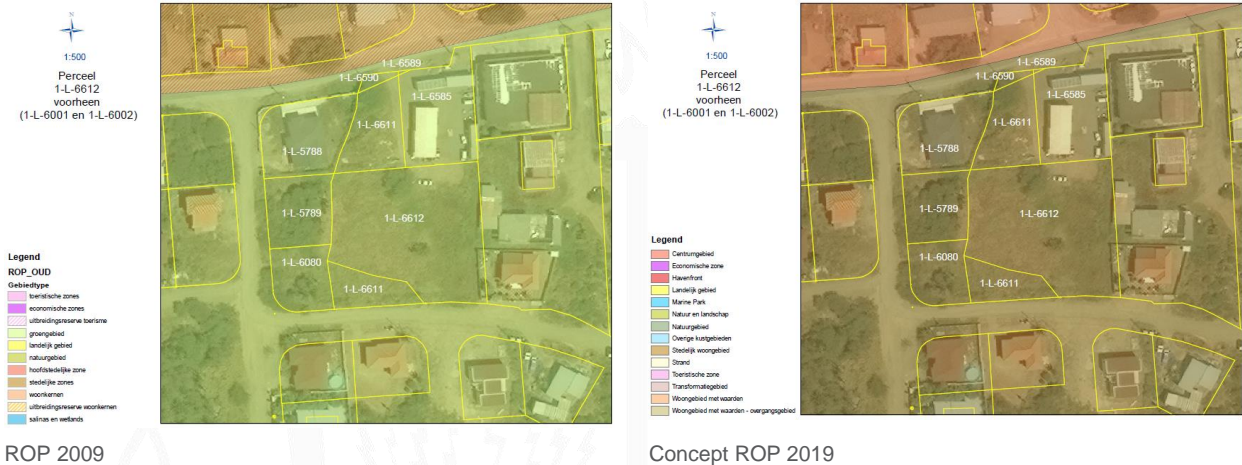
4.117. Verzoek Guido Terzano

Samenvatting

Dit verzoek uit 2016 heeft betrekking op de percelen 1-L-6001 en 1-L-6002. Indiener heeft geconstateerd dat zijn perceel op basis van het ROP 2009 in Groengebied ligt, aan de grens met de woonkernzone van Papaja. Indiener verzoekt dit perceel uit het groengebied te halen en te wijzigen naar woonkern, zodat dit verkaveld kan worden.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



Het perceel is in het concept ROP 2019 aangewezen als Woongebied met waarden - overgangsgebied. Dat betekent dat er verkavelingen mogelijk zijn. Er moet echter wel rekening gehouden worden met de waarden van het gebied, zoals de rooien en de ecologische waarden. Voorafgaand aan het indienen van een verzoek moet indiener in contact treden met de DIP. DIP bepaalt samen met DNM de randvoorwaarden waarbinnen de locatie ontwikkeld kan worden. Deze randvoorwaarden zijn uitgangspunt bij een verkavelingsplan/bouwvergunning.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.118. Verzoek Francis de Windt

Samenvatting

Het verzoek betreft de uitbreiding van een perceel in Balashi Dorp, nabij het Spaans Lagoen.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



ROP 2009



Concept ROP 2019

Reactie

Het perceel ligt in het gebied Natuur en landschap. Het ROP doet geen uitspraken over individuele gevallen. Wel heeft een nadere overweging plaatsgevonden waarbij Balashi Dorp aangeduid wordt als Woongebied met waarden. Dit doet recht aan de feitelijke situatie.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

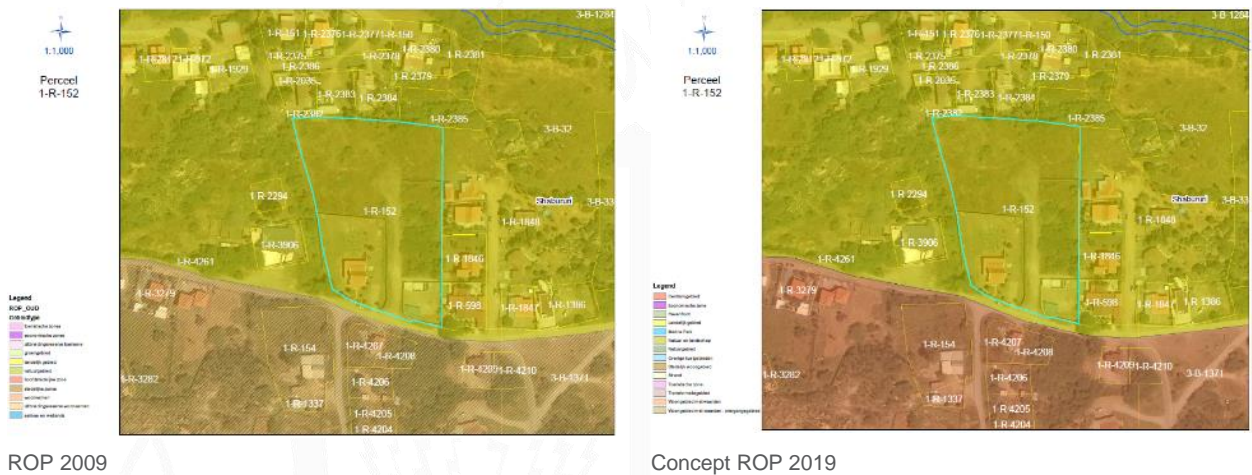
4.119. Verzoek Garick Hasham

Samenvatting

Dit verzoek heeft betrekking op perceel 1-R-152 te Shabui. Dit perceel ligt in het landelijk gebied van Aruba. Het verzoek is om dit perceel te verdelen in 4 gelijke stukken van 600 m² per perceel.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



De genoemde terreinen vallen in het ROP 2009 in het Landelijk gebied. Het beleid voor deze gebieden is overgenomen in het concept ROP 2019. Dat betekent dat hier woningbouw onder voorwaarden (zoals een lage dichtheid en met behoud van waarden) mogelijk is. Woningbouw in hogere dichtheid op deze locatie was en is op deze locatie niet gewenst om het landelijk karakter niet aan te tasten. Daarom wordt niet meegewerkt aan dit verzoek.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.120. Verzoek Etlej Lasten

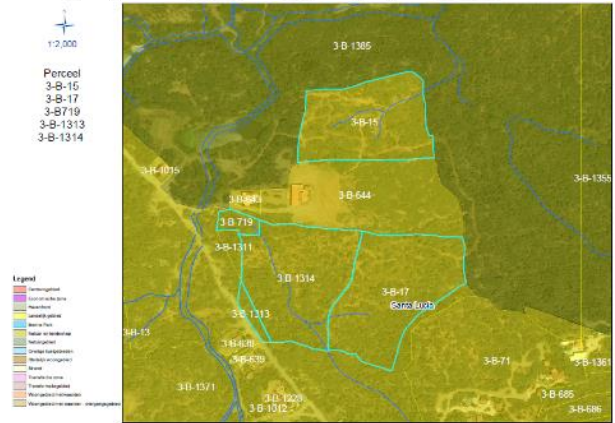
Samenvatting

Dit verzoek uit 2016 heeft betrekking op de percelen 3-B-15, 17, 719, 1313 en 1314. De percelen in Santa Lucia liggen in het landelijk gebied.

In onderstaande figuur is de ligging van de percelen in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



ROP 2009



Concept ROP 2019

De genoemde terreinen vallen in het ROP 2009 in het Landelijk gebied. Het beleid voor deze gebieden is overgenomen in het concept ROP 2019. Dat betekent dat hier woningbouw onder voorwaarden (zoals een lage dichtheid en met behoud van waarden) mogelijk is. Woningbouw in hogere dichtheid op deze locatie was en is op deze locatie niet gewenst om het landelijk karakter niet aan te tasten. Daarom wordt niet meegewerkt aan dit verzoek.

Conclusie

Het verzoek leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.121. Verzoek Thomas Navidad Tromp

Dit verzoek gaat over dezelfde percelen als zienswijze 4.107. Voor de beantwoording wordt naar die zienswijze verwezen.



4.122. Verzoek A.M. Adonis-Bommel

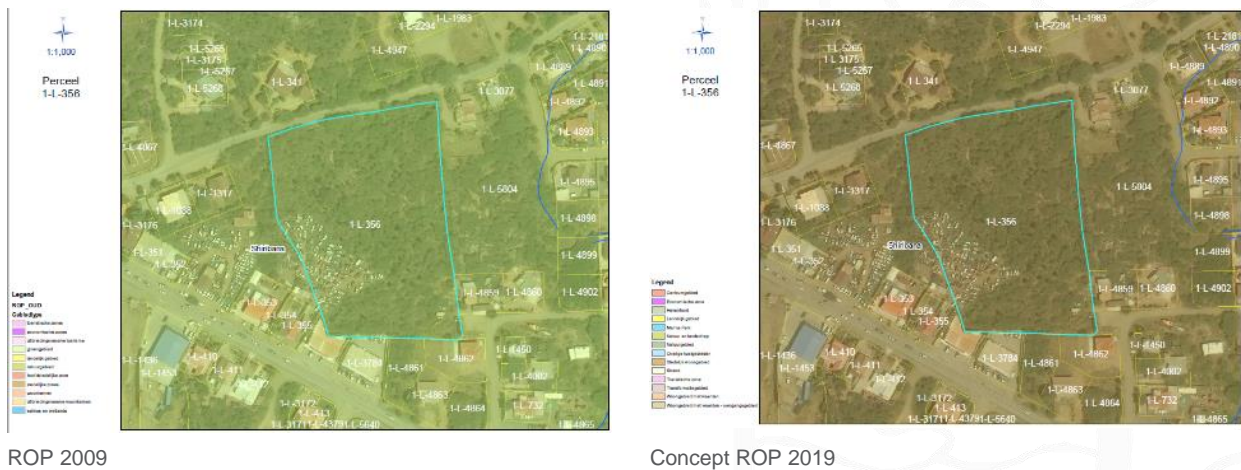
Samenvatting

Dit verzoek heeft betrekking op het perceel 1-L-356, gelegen te Shiribana.

Indiener verzoekt het perceel, dat in het ROP 2009 binnen Groengebied valt, te wijzen naar woonkern.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



172

NOTA ZIENSWIJZEN

Het perceel is in het concept ROP 2019 aangewezen als Woongebied met waarden - overgangsgebied. Dat betekent dat er verkavelingen mogelijk zijn. Er moet echter wel rekening gehouden worden met de waarden van het gebied, zoals de rooien en de ecologische waarden. Voorafgaand aan het indienen van een verzoek moet indiener in contact treden met de DIP. DIP bepaalt samen met DNM de randvoorwaarden waarbinnen de locatie ontwikkeld kan worden. Deze randvoorwaarden zijn uitgangspunt bij een verkavelingsplan/bouwvergunning.

Conclusie

Het verzoek leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.

4.123. Aruba legal namens Maher Dornaika

Dit verzoek uit 2015 heeft betrekking op het perceel 1-K-141, gelegen te Tanki Flip.

Indiener verzoekt het perceel, dat in het ROP 2009 binnen Groengebied valt, te wijzen naar stedelijke zone.

Reactie

In onderstaande figuur is de ligging van het perceel in het ROP 2009 en het concept ROP 2019 weergegeven.



ROP 2009



Concept ROP 2019

Het perceel is in het concept ROP 2019 aangewezen als Woongebied met waarden - overgangsgedebied. Dat betekent dat er verkavelingen mogelijk zijn. Er moet echter wel rekening gehouden worden met de waarden van het gebied, zoals de rooien en de ecologische waarden. Indien een gebied in de ecologische hoofdstructuur ligt, mag er niet worden gebouwd. Voorafgaand aan het indienen van een verzoek moet indiener in contact treden met de DIP. DIP bepaalt samen met DNM de randvoorwaarden waarbinnen de locatie ontwikkeld kan worden. Deze randvoorwaarden zijn uitgangspunt bij een verkavelingsplan/bouwvergunning.

Conclusie

De reactie leidt niet tot aanpassing van het concept ROP 2019.



5. Ambtshalve wijzigingen

De volgende ambtshalve wijzigingen worden in het ROP doorgevoerd.

Aanpassingen ROP

In de tekst en de toelichting is een aantal wijzigingen doorgevoerd. Een document met wijzigingen is beschikbaar bij de DIP.

Aanpassing plankaart

- Algemeen: de begrenzing en de ligging van de kadastrale begrenzingen zijn gecontroleerd. Dat leidt tot ondergeschikte correcties.
- Natuurgebieden zijn aangepast conform het gedachtegoed van de motie van de Staten.
- Toeristische zones: golfbanen Tierra Del Sol en Divi aangeduid.
- Voormalige driving-range nabij de Bubaliplas is aangeduid als Natuur en landschap.
- Begrenzing Bubaliplas is aangepast op de feitelijke situatie.
- 'Balashi Dorp' (bij Spaans Lagoen/Web) bij 'woongebied met waarden'.
- Doortrekken strand bij kuststrook Malmok.
- Aanpassen grens bij Saliña Malmok.
- Begrenzing vastgesteld Marine Park opnemen.
- Een gebied ten oosten van Paradera is in het ROP 2009 aangewezen als reservelocatie. Per abuis is vergeten dit gebied in het concept ROP 2019 aan te wijzen als Woongebied met waarden. Deze omissie is hersteld.
- Het gebied Hooiberg e.o. is als uniek gebied bijzonder beschermd.
- De situatie rondom het vliegveld is aangepast aan de correcte situatie.
Een perceel op Bushiri (Eagle) is toegevoegd aan het transformatiegebied.