

Rapportage Maatschappelijke Haalbaarheid cROP



Rapportage Maatschappelijke Haalbaarheid cROP

Inhoudsopgave

I	Inleiding	3
I. 1	Plaatsbepaling van deze rapportage in het ROP proces	3
I. 2	Ter inzage legging	3
I. 3	Informatiebijeenkomsten	4
I. 4	Zienswijzen	4
I. 5	Advies van de Raad voor de Ruimtelijke Ontwikkeling	4
I. 6	Opbouw rapportage	4
II	Nota van zienswijzen	5
II. 1	Vooraf: de conserveringsgrens	5
II. 2	Vooraf: schadeverhaal in relatie tot het ROP	5
II. 3	Zienswijze 1	7
II. 4	Zienswijze 2	8
II. 5	Zienswijze 3/5/7/8	11
II. 6	Zienswijze 4	12
II. 7	Zienswijze 6	13
II. 8	Zienswijze 9	13
II. 9	Zienswijze 10/20	15
II. 10	Zienswijze 11	17
II. 11	Zienswijze 12	18
II. 12	Zienswijze 13	20
II. 13	Zienswijze 14	22
II. 14	Zienswijze 15	23
II. 15	Zienswijze 16	23
II. 16	Zienswijze 17/18/22	24
II. 17	Zienswijze 19	25
II. 18	Zienswijze 21	26
III	Behandeling advies van de Raad	28
III. 1	Algehele impressie	28
III. 2	Algemene aandachtspunten en adviezen	28
III. 3	Versterking van de ruimtelijke ontwikkeling door stedenbouwkundige vormgeving en leefbaarheid	29
III. 4	Enkele specifieke aangelegenheden	30
III. 5	Tenslotte	34
IV	Planaanpassing vanuit ‘vermeerderd inzicht’	35
IV. 1	De zuidgrens van de woonkern Sta. Cruz	35
IV. 2	Detailering grens groengebied Hooiberg	37
IV. 3	Detailering grens Boroncana – Camay	40
IV. 4	Zuidzijde van de Airport Reina Beatrix	41
IV. 5	Precisering groengebied beaches Sero Colorado en aanpassingen in zeezones	42
Bijlage 1	Advies RRO aangaande cROP april 2008	43

I Inleiding

I. 1 Plaatsbepaling van deze rapportage in het ROP proces

In Katern C van de Toelichting op het concept Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (cROP) staat, dat een zelfstandige rapportage over de zienswijzen en het RRO advies wordt opgesteld, naast het vast te stellen ROP. Deze rapportage is dit zelfstandige document.

De inleiding van de Planbeschrijving en het katern C van de Toelichting geven zicht op het proces en de organisatie, die hebben geleid tot het ROP. Daar staat in op welke momenten en manieren advies en inbreng gevraagd is bij de totstandkoming van het plan. Dat deel van het maatschappelijk draagvlak blijft daarom op deze plaats buiten beschouwing, maar is nadrukkelijk de basis van de maatschappelijke haalbaarheid.

Dit rapport gaat over de laatste publieke raadpleging ten aanzien van het cROP: de ter inzage legging met de ingediende zienswijzen en het advies van de Raad voor de Ruimtelijke Ontwikkeling. Over deze zienswijzen en adviezen worden de overwegingen uitgewerkt die leiden tot:

- het overnemen, gedeeltelijk honoreren of afwijzen ervan;
- met of zonder planwijziging en/of
- met een aanpassing die meer helderheid biedt.

Het opbouwen van de Ruimtelijk Ontwikkelingsplanning is een groeiproces van ‘fact finding’, instrumentontwikkeling en –toetsing, interactie met recente inzichten en veranderende perspectieven. Die dynamiek leidt voortdurend tot ‘vermeerderd inzicht’. Onder die noemer worden in deze nota ook enige planwijzigingen van het cROP beargumenteerd. De cROP plankaart werd in mei 2006 als globaal uitgangspunt ten aanzien van de zonering en de structurerende elementen door de regering goedgekeurd. In oktober 2007 werd een verder gedetailleerd exemplaar opgesteld, vervolgens aangepast in april 2008 en deze plankaart komt nu per december 2008 tot afronding.

In katern C van het vast te stellen ROP wordt een deel van deze Rapportage Maatschappelijke haalbaarheid overgenomen, met alleen de wijzigingen ten opzichte van het cROP en de relevante aanvullende passages samengevat, op grond van deze nota van overwegingen.

I. 2 Ter inzage legging

Het concept Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (cROP) lag met ingang van 16 juni 2008 een maand ter inzage op de volgende locaties:

- het kantoor van de Directie Infrastructuur en Planning (DIP) te Wayaca
- de Biblioteca Nacional Aruba en
- de hulpbestuurskantoren te Noord, San Nicolas en Santa Cruz.

Op deze locaties lagen tevens gratis folders klaar. Tijdens de ter inzage legging en tot een maand daarna (tot en met 16 augustus 2008) kon een ieder schriftelijk zijn zienswijzen op het concept plan kenbaar maken bij de Minister van Onderwijs, Sociale Zaken en Infrastructuur (door tussenkomst van de directeur DIP). De planbeschrijving, plantoelichting en de ROP atlas stonden en staan nog steeds op de internetsite van de DIP www.dip.aw.

Daarnaast is in de Biblioteca Nacional tijdens de ter inzage legging een kleine tentoonstelling ingericht rond het thema van een eeuw planvorming en –ontwikkeling in Aruba. Als onderdeel van deze tentoonstelling is, in een stand-alone video opstelling, een Powerpoint presentatie over het cROP gedraaid.

I. 3 Informatiebijeenkomsten

Op 19, 23, 26 juni en op 2 juli werden informatie avonden over het cROP gehouden voor de vier hoofdregio's, in respectievelijk het YMCA gebouw te San Nicolas, Don Bosco te Noord, EPI Oranjestad en in Club San Martin te Santa Cruz. Tijdens de bijeenkomsten konden belangstellenden zich informeren over het cROP. Er werd een uitvoerige toelichting in het Papiamento gegeven over de betekenis en de inhoud van het plan en een ieder kreeg de gelegenheid vragen te stellen over het cROP. Van de bijeenkomsten zijn geen verslagen gemaakt. Op 16 juli is een dergelijke informatie bijeenkomst georganiseerd bij de Kamer van Koophandel, met een accent op de belangrijke aspecten van het plan voor het bedrijfsleven. De bijeenkomsten werden in toenemende mate redelijk tot goed bezocht met groepen van 25 tot meer dan 50 toehoorders.

I. 4 Zienswijzen

In het kader van de ter inzage legging zijn 22 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ingevolge artikel 6 lid 4 van de Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling tijdig ingediend en zijn derhalve ontvankelijk.

I. 5 Advies van de Raad voor de Ruimtelijke Ontwikkeling¹

De leden van de Raad zijn per MB d.d. 6 juni 2008 aangesteld voor een periode van 5 jaar. Het over het cROP uitgebrachte advies werd op 16 september 2008 aangeboden aan de Minister, door de tussenkomst van de directeur van de DIP. Dit advies is eerder afzonderlijk aangeboden aan de minister van OSZI en zal bij publieke bekendmakingen in zijn geheel als bijlage worden toegevoegd aan deze rapportage.

I. 6 Opbouw rapportage

Na deze inleiding worden eerst de ingediende zienswijzen behandeld. Daarna worden de adviezen van de Raad doorgenomen en tenslotte worden de overwegingen gegeven die leiden tot plan aanpassing op grond van 'vermeerderd inzicht'.

¹ De Raad voor de Ruimtelijke Ontwikkeling wordt in de rest van de tekst 'de Raad' genoemd.

II Nota van zienswijzen

II. 1 Vooraf: de conserveringsgrens

Meerdere zienswijzen gaan in op de instelling en begrenzing van de zone natuurgebied, waarvan Parke Nacional Arikok (PNA) deel uitmaakt, die zich uitstrekt langs de gehele noordkust van Aruba en via het gebied Franse Pas/Spaans Lagoen reikt tot aan de zuidkust. Hoe deze zone is opgenomen in het cROP is de uitkomst van gedetailleerde studies en voorbereidingen, die al gestart waren onder de directie VROM in de jaren 90 van de vorige eeuw. Vooral in de startfase van het LRO/ROP-proces vanaf 2003 is er intensief gestudeerd op de begrenzing en bescherming van het nog resterende natuurgebied in Aruba.

Het belangrijkste fundament voor de zone natuurgebied is de nota ‘Conservering Noordkust’ die door de DIP in februari 2005 is uitgebracht. Daarin wordt beschreven met welke criteria de begrenzing van het natuurgebied systematisch en consistent tot stand kwam. Globaal samengevat zijn deze criteria, dat de conserveringsgrens overal om (enigszins) aaneengesloten uiterste bebouwing heen getrokken is, want “De Conserveringszone Noordkust moet zo veel mogelijk één groot natuur- en landschapsgebied vormen”. Slecht enkele geïsoleerde kleine groepen bebouwing zijn er in opgenomen, als deze “over een karakter beschikken dat de natuur- en landschapszone niet aantast”. Andere vastgestelde uitgangspunten zijn, dat er zo veel mogelijk aaneengesloten habitats voor het natuurlijk leven geconserveerd blijven, en dat “De rechtstitel (eigendom, erfpacht, huur, domein) ondergeschikt is aan de specifieke natuurwaarden van gronden”.

Nadat op deze manier de conserveringsgrens minutieus was vastgelegd, kwamen er in de daarop volgende jaren toch nog rechten van oudere vastgestelde verkavelingsplannen en toezeggingen aan het licht, die niet in de studie- en ontwerpfase waren verwerkt. Deze noodzakelijke laatste aanpassingen hebben plaatsgevonden in april 2008, voordat het plan ter inzage gelegd is.

Aan het zuidelijk deel van de zone natuurgebied ligt de beleidsnota Spaans Lagoen (DIP – december 2006) ten grondslag. Deze bevat een voorstel voor het de conserveren natuurgebied, dat globaal en wat ruimer is overgenomen op de cROP plankaart van januari 2007. Deze zonegrens werd aan de zuidwest kant (bij Bringamosa) nog aangepast in april 2008, met toepassing van de algemene beginselen uit de nota Conserveringszone Noordkust.

II. 2 Vooraf: schadeverhaal in relatie tot het ROP

In de meeste zienswijzen van landeigenaren zijn toespelingen gemaakt op geleden of te lijden schade door het (c)ROP. Daarbij drukt men zich uit in de juridische termen omtrent rechtsgelijkheid, rechtszekerheid en het vertrouwensbeginsel. In samenhang daarmee constateert men, dat aan het ROP als algemeen beleidsplan van de overheid geen regeling met betrekking tot schadeverhaal verbonden is, omdat de LRO daarin niet voorziet. Alleen bij de instrumenten van het Voorbereidingsbesluit en het ROPV wordt in een schaderegeling voorzien in art. 30 van de LRO.

Men refereert daarbij wel eens aan artikel 1 van het Eerste protocol van het EVRM², waarbij het mogelijkheid impliciet gaat om toepasselijkheid van art.13 (EVRM).

Naast de procedure van art. 30 van de LRO bestaat echter de mogelijkheid van schadeverhaal langs civiele weg, met de eis tot schadeloosstelling wegens onrechtmatige daad. Dat kan met beroep op art. 162 in Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek.

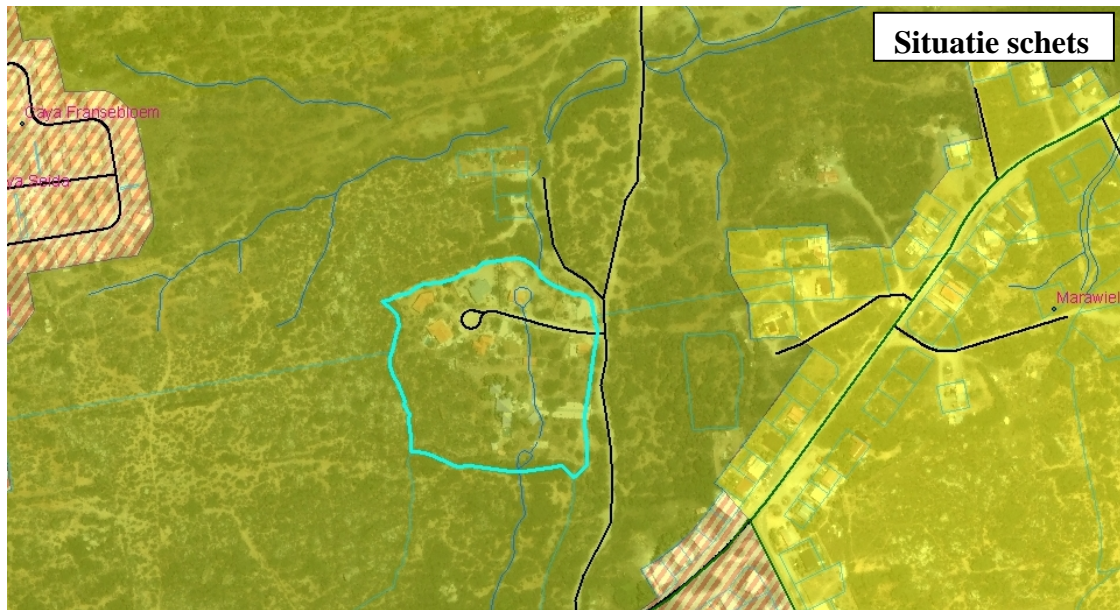
Men geeft aan dat de schade nu al ontstaat, doordat de LRO de toetsing voorschrijft van verkavelingsplannen op grond van de te verwachten ontwikkeling in de omgeving. Voor die toetsing refereert de overheid aan haar beleid, dat in de verschillende geformaliseerde stappen van het concept ROP kenbaar gemaakt is. Dat beleid is vooral gericht op en geformuleerd vanuit het algemene landsbelang.

De overheid kan inderdaad geen medewerking verlenen aan ontwikkelingen die indruisen tegen haar beleid, dat zorgvuldig tot stand komt en gedragen wordt door de afweging tussen de vele tegengestelde belangen in de samenleving. Tegenover de ingebrachte individuele belangen van de landeigenaren staan de vele signalen uit alle geledingen van de samenleving, gedurende de brede interactieve beleidsvorming van het ROP, dat de ontwikkeling van Aruba in rustiger en evenwichtiger vaarwater moet komen. Men benadrukt ook van alle kanten, dat voorkomen moet worden dat de laatste stukken karakteristiek landelijk gebied en natuurgebied verloren gaan aan toerisme en op hol geslagen groei.

Aruba staat met de vaststelling van het ROP voor de krachtproef om het tij inderdaad te keren en de ontwikkeling in goede banen te leiden. Voor de offers die daaraan verbonden zijn heeft de overheid alleen het instrument van grondruil aan te bieden en bij uitzondering de mogelijkheid van grondaankoop. Daarbij wordt van geval tot geval de waarde van de beide ruilobjecten individueel bepaald. In de meeste gevallen waarin eigenaren in een zienswijze hun probleem met het cROP neerlegden zijn besprekingen omtrent een dergelijke grondruil geopend of gaande.

² Europees verdrag voor de Rechten van de Mens; artikel 13 betreft het recht op een daadwerkelijk rechtsmiddel: een ieder wiens rechten en vrijheden die in dit Verdrag zijn vermeld, zijn geschonden, heeft recht op een daadwerkelijk rechtsmiddel voor een nationale instantie, ook indien deze schending is begaan door personen in de uitoefening van hun ambtelijke functie.

II. 3 Zienswijze 1



Inleiding

De heer Johannes Somers verzoekt zijn terrein te Babijn uit te sluiten van het natuurgebied. Hij heeft het terrein in 1995 gekocht en was van plan het in 2 fasen te verkavelen. Hij heeft een 1^e fase in 2001 ter goedkeuring aangeboden. Toen hij medio 2007 het plan had om het restant te verkavelen kwam hij tot de ontdekking dat het niet kon, omdat het gebied tot natuurgebied was uitgeroepen. Hij verzoekt zijn terrein uit te sluiten van het natuurgebied.

Overwegingen:

Het terrein ligt midden in het natuurgebied. Er is een rapport "terrein opname" van de DIP, waarin staat dat het terrein, dat meneer Somers wenst te verkavelen, woest is, ongerepte natuur vol boulders, cactussen en kwihibomen en andere soorten bomen, welke zo veel mogelijk in stand gehouden moet worden.

Verder wordt verwezen naar het woord vooraf m.b.t. de conserveringsgrens. De eerder uitgevoerde verkaveling is beoordeeld als incidentele enclave, waarvan verdere uitbreiding moet worden voorkomen.



Conclusie

Het verzoek kan niet ingewilligd worden

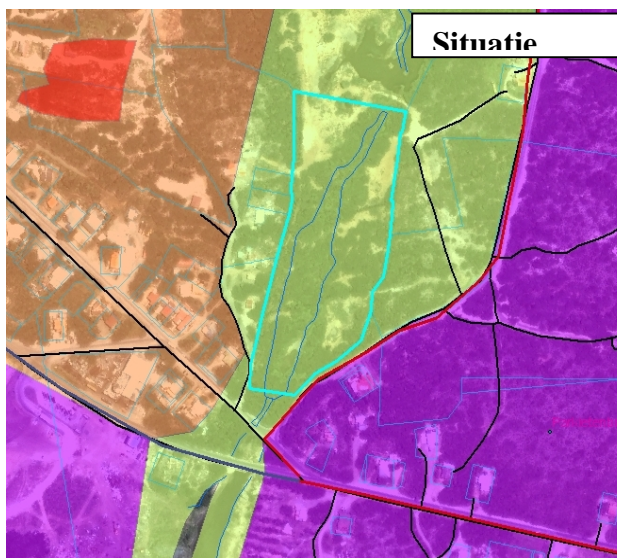
II. 4 Zienswijze 2

Inleiding

Mevrouw Maria C. Croes, vertegenwoordiger van Erven Jan Pieter Croes tekent bezwaar aan tegen de bestemming 'groengebied' van Parkietenbos.

Het bezwaar spitst zich toe op de volgende punten.

- Het gebied maakt deel uit van een industriële zone, waar ook het vliegveld en de Dump in gelegen zijn.
- Het gebied in de directe omgeving zal in de toekomst ontwikkeld worden als containerhaven en Freezone.
- In Balashi is een rooi wél als industrieel gebied ingericht.
- De marktwaarde van groen gebied is lager dan die van industrieel gebied.
- Een grondruil is uit den boze, want de grondruil van 1-T-128 is na 10 jaar nog steeds niet gerealiseerd.



Overwegingen

De groenzone waarin perceelnummer 1-T-102 gelegen is, hoort bij het stroomgebied van een belangrijke rooi uit het binnenland naar zee. Het stroomgebied waaiert in het binnenland uit naar diverse hoge punten van de waterscheiding met de noordkust. De rooien komen ter hoogte van de Hooiberg bij elkaar en gaan dan gebundeld verder naar zee. De rooi en de groene omzoming vormen een ecologische verbinding en beiden dienen waar mogelijk gespaard te blijven.

Zie hiervoor ook de structuurnota Natuur en Landschap van mei 1996, die wijst op het belang van zo groot mogelijke aaneengesloten groen- en natuurgebieden.

Weg door Parkietenbos komt samen met de rooi



De strekking van het overheidsbeleid is ook af te leiden uit LRO Artikel 35 e, waarin over de beoordeling van verkavelingsplannen staat, dat de Minister zijn goedkeuring aan het ontwerp onthoudt als het belang van te conserveren flora en fauna en natuurhistorische elementen wordt geschaad.

Het volgende speelt ook mee. Op de plankaart ligt de grens van de 'groene' zone op de weg die door Parkietenbos in de richting van de Dump voert.

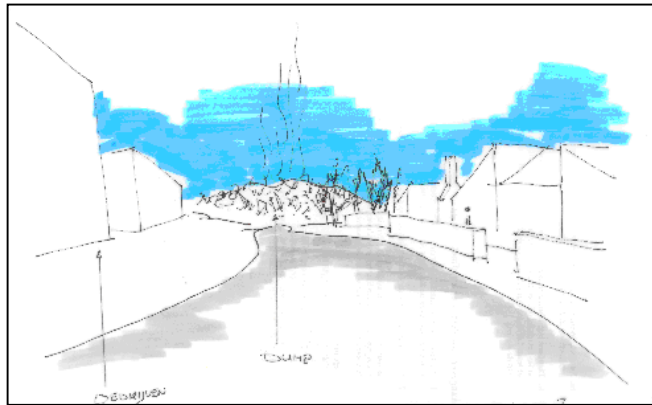
De afvalberg van de Dump vormt een bijzonder ontsierend visueel obstakel, dat bij voorkeur aan directe waarneming moet worden onttrokken of zo kort mogelijk in beeld komt.

Aspiratie: handhaven van groene omzoming

Vanuit Kas di Paloma over de kustweg wordt het zicht op de Dump weg genomen door de mangrovebossen tussen het water en de weg. Datzelfde geldt voor de benadering via de weg van Mahuma naar Parkietenbos. Nu wordt deze weg nog ter weerszijden geflankeerd door cactusgroepen, bomen en laag groen. In de beleving van de omgeving is de Dump op te vatten als incident – weliswaar van behoorlijke omvang – maar aan het oog onttrokken door groen.



Te vermijden toekomstbeeld



In de toekomst zal in de economische zone aan de rechterkant van de weg het bedrijventerrein Barcadera tot ontwikkeling komen. Het is de bedoeling, bij de uitwerking van het ROP naar een ROPV, dat langs de weg door Parkietenbos ook een bestemmingsvlak als groene buffer gehandhaafd blijft aan de zijde van het bedrijventerrein (zie bijlage ‘groen en buffergroen’).

‘Het ROP verschaft de mogelijkheid de telkens aan de orde komende uitvoeringsprojecten van de overheid zelf en van particulieren ruimtelijk en functioneel in een groter verband te plaatsen’ (MvT LRO-2006)

Tenslotte bestaat de mogelijkheid van overlast van het te ontwikkelen bedrijventerrein voor het woongebied Simeon Antonio, mede door de overheersende oostelijke windrichting. Ook om die reden is een maximale bufferwerking tussen de bedrijvenzone en dit woongebied door het aanwezige groen noodzakelijk en daarmee een extra argument om handhaving van de zone met de bestemming groen te onderstrepen.

Conclusie

1. Het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid is ondermeer nodig omdat het belevingsbeeld van Aruba wordt gedomineerd door aaneengesloten bebouwing en versnippering van open ruimte. Daarmee raken de landseigen landschappelijke kenmerken in de verdrinking. De natuurlijke dragers rooien, boulders, cactushagen, tanki's en heuvels vormen de ruggengraat van de natuurlijke structuur die nog resteert. Deze in stand houden en versterken gaat in deze situatie samen met positieve beeldbepaling in een omgeving die voor het overige steeds verder verstedelijkt.

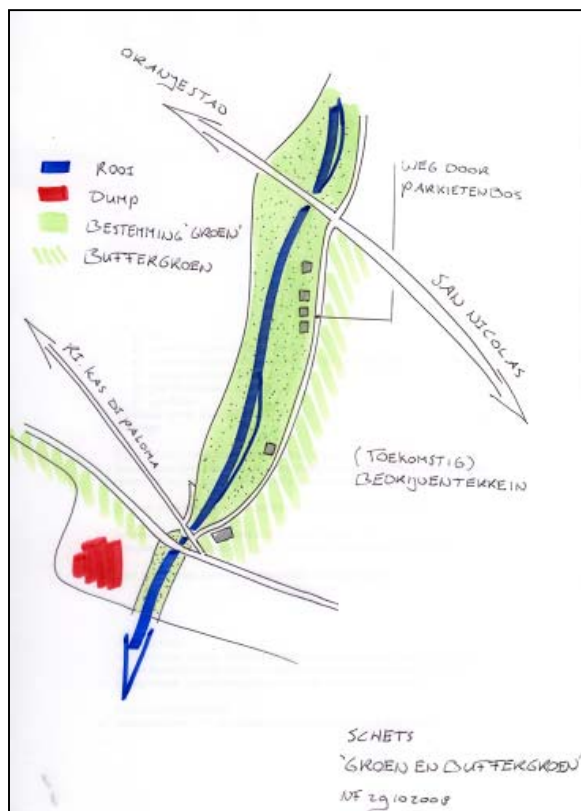
- De groene bufferfunctie van deze locatie is al terug gebracht tot het meest minimale formaat door de ontwikkelingen die zich al hebben voorgedaan. Juist vanwege de toekomstige ontwikkeling van industriële activiteiten in Barcadera is een groene zone als buffer tussen de bedrijvenzone en de nabijgelegen woonwijk van groot belang.

In deze zienswijze zijn geen zwaarwegende argumenten neergelegd die noodzaken tot aanpassing van de plankaart. Bij de uitwerking naar het ROPV-niveau zal met afzonderlijke bestemmingsvlakken binnen deze zone de afronding van de woonkern Simeon Antonio nader worden aangegeven.

Bijlagen



Situatie uit het GIS

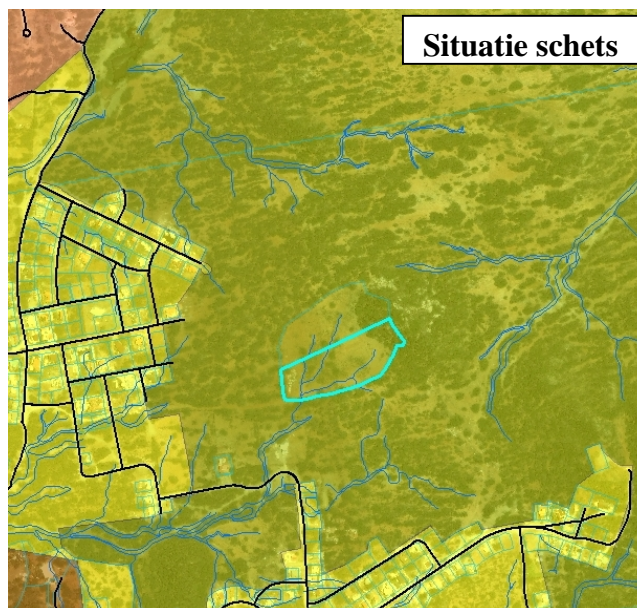


Schets 'groen en buffergroen'

II. 5 Zienswijze 3/5/7/8

Inleiding

De zienswijzen 3, 5, 7 en 8 hebben alle betrekking op het eigendoms-terrein 2-D-12 van Better Homes N.V. te Kurimiau, dat in de zone natuurgebied ligt. Elke zienswijze wordt kort samengevat, waarbij alleen de voor het cROP relevante onderdelen van de zienswijze worden aangegeven.



Zienswijze 3

Advocaat mr. P. Brown stelt, namens Better Homes N.V., dat het terrein te Kurimiau jarenlang te koop stond in de vorm van percelen in een verkavelingsplan. Deze locatie ligt op ongeveer 100 meter van de buurten Turibana en Kurimiau waar, volgens indiener, “volgens de kadastrale kaarten en informatie, het Land zelf bezig is met grootschalige verkavelingen en uitgifte van erfpachtterreinen voor woningbouw”. Voordat indiener tot aankoop besloot heeft zij zich ervan vergewist dat het terrein verkaveld kon worden voor woningbouw³. Volgens indiener hebben alle betreffende diensten aan Better Homes N.V. verklaard dat het verkavelen van dit terrein geen probleem zou zijn. In 2006 is de koop gerealiseerd. Indiener vindt, dat in het kader van de afweging van betrokken belangen, het vertrouwensbeginsel en de rechtszekerheid het betreffende perceel in het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan dient te worden geclassificeerd of aangewezen te worden als gebied of terrein waar een verkavelingsplan mogelijk is.

Zienswijze 5

Jette Page heeft een kavel in het plan van Better Homes te Kurimiau gekocht. Ze heeft bezwaar tegen het feit dat haar terrein is aangewezen als natuurgebied. Zij zou persoonlijk graag naast het natuurgebied willen wonen. Ze zou het terrein nooit hebben gekocht, als ze wist dat het niet bebouwd mocht worden. Verzoekt de grens van het natuurgebied te heroverwegen.

Zienswijze 7

Better Homes N.V. startte in juli 2006 het verkavelen van het eigendoms-terrein te Kurimiau. DOW liet weten dat dit verkavelingsplan via de oude procedure behandeld wordt. Om die reden werd niet bekeken of het plan in een verkavelbare zone lag/licht. Het plan heeft 2 jaren lang alle kanalen bij DOW doorlopen, met als gevolg dat, volgens indiener, alle goedkeuringen zijn verleend.

³ Bij de uiteindelijke aankoop in april 2008 was de LRO echter al in werking en het cROP al in een vergevorderd stadium en breed bekend gemaakt.

Pas in 2007 zijn de folders met daarop de plankaart, met de zonering van Aruba, verspreid. De grens bij Kurimiau is, volgens indiener, een uiterst grillige tussen diverse uitbreidingen van overheidsverkavelingen. Volgens indiener worden er steeds meer overheidskavels uitgegeven in de richting van dit terrein, is de grens nog niet vastgesteld en wordt door de DIP nog herhaaldelijk aan deze grens gesleuteld. Indiener is van mening dat dit terrein moet worden opgenomen in het landelijk gebied en dient bezwaar in tegen elke andere beslissing.

Zienswijze 8

De heer Ben Krooswijk heeft een kavel in het plan van Better Homes te Kurimiau gekocht. Aan het plan was volgens indiener al goedkeuring gegeven, zonder enig bericht dat het terrein in de beschermde natuurzone ligt. Indiener wil beginnen met de bouw van zijn woning, maar heeft hiervoor eerst de bouwvergunning nodig welke slechts na goedkeuring van het verkavelingsplan zal worden verleend. Indiener verzoekt dat de ingediende plannen van Better Homes mogen worden uitgevoerd.

Overweging

De zorgvuldigheid waarmee de grens van de conserveringszone is bepaald werd beschreven in het betreffende ‘vooraf’.

DOW had dit verkaveling initiatief kunnen toetsten aan de op dat moment geldende plankaart van het ROP op Hoofdlijnen, die in mei 2006 door de ministerraad werd vastgesteld als beleidsuitgangspunt. Op deze kaart was reeds aangeduid, dat het betreffende perceel in de zone natuurgebied ligt. De situatie met betrekking tot de rechtszekerheid was echter enigszins diffuus, omdat de LRO enkele maanden later, in oktober 2006, van kracht werd. Het verkaveling initiatief startte precies halverwege deze tussenfase mei – oktober. Met andere woorden, op beleidsgronden had DOW de aanvraag mogen afwijzen, op wettelijke gronden kon men slechts toetsen aan de BWV, op grond waarvan de benodigde goedkeuringen hadden kunnen worden verkregen.

Conclusie

De aangedragen argumenten zijn geen reden om te komen tot een grens aanpassing van de zone natuurgebied. Het beleid is en blijft gericht op de handhaving van een zo groot mogelijke aaneengesloten zone natuurgebied. Er wordt door het Land Aruba geen medewerking verleend aan dit verkavelingsplan. Er zijn onderhandelingen gaande over een grondruil. Hierover is in beginsel overeenstemming bereikt.

II. 6 Zienswijze 4

Mevrouw Lilly M. Peterson had een informatiebijeenkomst bijgewoond en is erg blij dat in het cROP rekening gehouden is met het landelijk karakter (behoud van land). Indiener is van mening dat Aruba haar identiteit zou verliezen als het eiland vol wordt gebouwd. De cunucu's met cunucu huizen (erfgoed) zijn karakteristiek voor Aruba en moeten behouden worden. Ze hoopt hiermee een positieve bijdrage te hebben geleverd.

Conclusie

De zienswijze ondersteunt de neergelegde planvisie en leidt niet tot planwijziging.

II. 7 Zienswijze 6

Inleiding

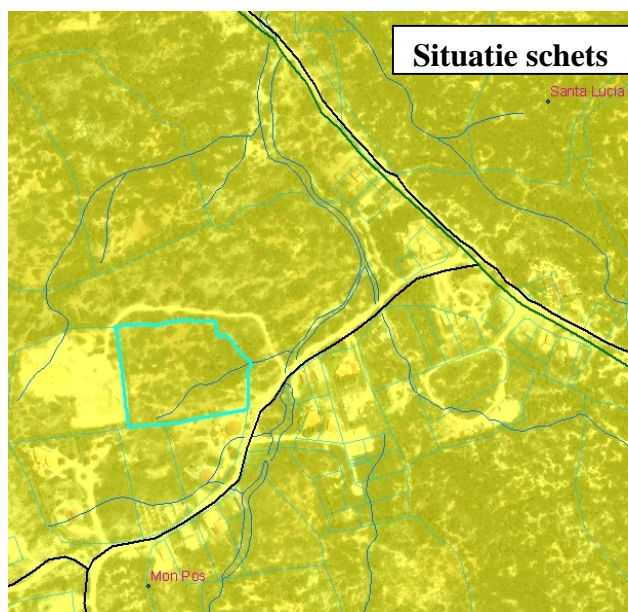
De heren D. de la Fuente en J. Schilders gingen ervan uit dat ze op hun terrein 3-B-325, dat in het landelijk gebied ligt, maar 2 woningen mochten bouwen en tekenen hiertegen bezwaar aan.

Overweging

Volgens de Planologische en Stedenbouwkundige richtlijnen wordt in het landelijk gebied een bebouwing toegelaten van 6 woningen per hectare. De indieners zijn op de hoogte gesteld van hun misverstand ten aanzien van de toelaatbare bebouwing.

Conclusie

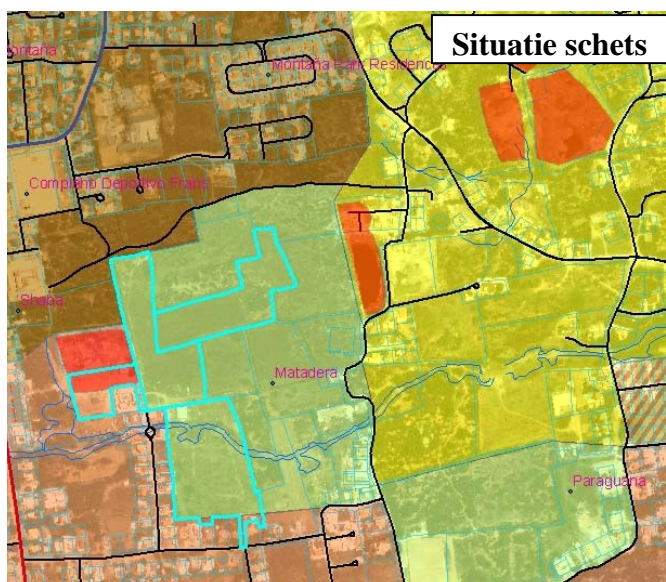
Op het terrein mag, na goedkeuring van een verkavelingsplan, woonbebouwing plaatsvinden met een maximum van 6 woningen per hectare. Er is geen aanpassing van het cROP nodig.



II. 8 Zienswijze 9

Inleiding

Advocaat mr A. Bikker maakt, namens De Laat Groep, bezwaar tegen het groengebied te Shaba. De Laat Groep (DLG) is eigenaar van de percelen 1-L1602, 1-L-1603 en delen van 1-L-5546 en 1-L-1702, welke grotendeels liggen in het groengebied te Shaba. Volgens DLG staan de gemelde percelen kadastraal geregistreerd als “Bouwland woest”.



DLG heeft haar verkavelingsplan in 2002 bij DOW ingediend. Volgens indiener brengen het vertrouwensbeginsel en rechtszekerheidsbeginsel met zich mee dat DLG's percelen in dat gebied hun oorspronkelijke bestemming moeten behouden. Opnemering in de groenzone zal aanzienlijke schade met zich meebrengen en behelst een ongeoorloofde aantasting van haar grondwettelijk gewaarborgd eigendomsrecht.

Vergoeding van schade is bij beperking van de bestemmingsmogelijkheden in het ROP niet verzekerd door aankoop, onteigening of grondruil. De in artikel 30 LRO vervatte voorziening komt pas bij een ROPV aan de orde. DLG verzoekt de zone toedeling van de gemelde percelen in het ROP zo te wijzigen, dat het voorgenomen verkavelingsplan tot woningbouw en aanbehoren daarop kan worden ontwikkeld c.q. tot uitvoering kan worden gebracht.

Overweging

Indiener gaat er terecht van uit, dat de zone groengebied is ingesteld om tussen te verstedelijken gebieden ruimtes open te houden voor groene corridors langs rooien, voor recreatie doeleinden of kleinschalige toeristische verblijfsaccommodatie en niet voor woondoeleinden. Deze typering van een zone vindt plaats op een globaler niveau dan het aanduiden van bestemmingen in een ROPV of de administratieve labelaanduiding in de kadastrale registratie. Overigens wordt met 'Bouwland woest' in het kadaster bedoeld: woeste grond die voor landbouw kan worden aangewend en versterkt verwijzing daarnaar slechts de aanduiding ter plaatse als groenzone.

Voor zover bekend is er geen vervolg gegeven aan de oorspronkelijke indiening van het verkavelingsplan. Bij DOW zijn geen vervolgstappen bekend en is de status 'beëindigd wegens gebrek aan informatie'. Verdere verstedelijking langs deze hoofddrooi naar het kustgebied moet zoveel mogelijk worden voorkomen, gelet op de grote wateroverlast waarmee men benedenstrooms, in het gebied van Pos Abao t/m San Miquel, al worstelt. De verstedelijking en wegeaanleg leidt tot snellere afstroom en hogere piekniveaus in de afvoer van hemelwater. Onttrekken van nog meer bodem absorptiecapaciteit kan deze problemen alleen maar verergeren.

De huidige open structuur van het gebied, aan de oostzijde overgaand in het landelijk gebied, is een goede bufferfunctie in de steeds dichter verstedelijkte westelijke regio, die zoveel mogelijk in stand moet blijven. Naar de westkant toe hebben diverse recente verkavelingen al in grote mate de groenbuffer tussen Noord en Oranjestad aangetast, met de bijkomende vergroting van de problematiek in de waterafvoer.

Hoewel er veel begrip is voor de wensen van de DLG, is de aangedragen argumentatie niet dermate zwaarwegend, dat daarvoor het voorgenomen beleid moet worden aangepast. Als uit nadere bestudering van de waterafvoer blijkt, dat er nog nuancering mogelijk is, dan kan bij de uitwerking van het ROP naar een ROPV de begrenzing van het groengebied Shaba nog marginaal worden aangepast. Aan zo'n aanpassing zal echter een nadere stedenbouwkundige verkenning vooraf moeten gaan, die in samenwerking met de DIP wordt opgezet en uitgevoerd.

Conclusie

Er wordt in dat gebied een nader onderzoek/studie gedaan naar de waterhuishouding. Op grond daarvan wordt bepaald in hoeverre er ruimte is voor enige verstedelijking, aansluitend op de reeds bestaande stedelijke bebouwing. Een mogelijke aanpassing van de grens op de cROP-kaart vindt pas plaats in de uitwerking van het ROP naar een ROPV, gebaseerd op een stedenbouwkundige verkenning. Tot dan blijft het in het cROP voorgestelde beleid gehandhaafd.

Samenvatting zienswijze 20

Advocaat M. Baiz schrijft, namens de erven, dat deze al geruime tijd onderhandelen met projectontwikkelaars. Volgens de erven hebben ambtenaren lang voor de LRO en ROP in werking traden, zonder daartoe bevoegd te zijn, de onderhandelende partijen misleid door de onjuiste informatie te verstrekken dat het Land geen toestemming zou geven aan de ontwikkeling van dit terrein. Daardoor werden de onderhandelingen afgebroken en zijn de bewuste terreinen niet verkocht. Het Land heeft volgens de erven onrechtmatig gehandeld, maar men voegt er aan toe dit als mededeling te beschouwen binnen het kader van de zienswijze procedure.

Indieners vinden dat het vertrouwensbeginsel en rechtszekerheidsbeginsel met zich meebrengen dat de percelen hun oorspronkelijke bestemming moeten behouden, waarmee men vermoedelijk doelt op de eerder in de brief gemelde kadastrale registratie onder de aanduiding (klip-), zand- en woeste grond.

Het is volgens de indieners onbegrijpelijk, althans in strijd met het gelijkheidsbeginsel en het redelijkheidbeginsel om de percelen als natuur te bestemmen, terwijl in de nabije omgeving al volop ontwikkeld is met luxueuze woningbouw en toeristische attracties (de bestaande ruimtelijke ontwikkeling). Het voorgenomen beleid (de beperkingen) is onevenredig ten opzichte van de daarmee gemoeide belangen van de erven en de mogelijkheid tot ontwikkeling van hun percelen i.v.m. bestaande ontwikkelingen (Tierra del Sol en Malmok Property Development N.V.).

Het opnemen in de zone natuurgebied zal, volgens de erven, aanzienlijke schade met zich meebrengen en is een ongeoorloofde aantasting van haar grondwettelijk gewaarborgd eigendomsrecht. Verder staat volgens de erven vast dat vergoeding van schade bij een beperking van bestemming niet door aankoop, onteigening of grondruil is verzekerd. De in artikel 30 LRO vervatte voorziening komt pas bij een ROPV aan de orde. Er bestaat geen effectieve schadevergoedingsregeling. De erven verzoeken de bestemming van gemelde percelen zo te wijzigen dat het voorgenomen verkavelingsplan tot woningbouw en aanbehoren daarop kan worden ontwikkeld c.q. tot uitvoering kan worden gebracht

Overweging

De regering en de minister OSZI hebben de beleidsontwikkeling op ruimtelijk gebied kenbaar gemaakt in persverklaringen en publicaties. De hoofdlijnen van dat beleid zijn, met de bijbehorende kaart, vastgesteld en bekend gemaakt in mei 2006 en daarop volgend in de verschillende stappen die tot verdere concretisering van het cROP leidden. De LRO is op 7 oktober 2006 in werking getreden. De cROP plankaart is in enige stappen vanaf begin 2007 en in 2008 verder gedetailleerd en bekendgemaakt als beleid.

Voor het opbouwen van dat beleid is inderdaad vooral de voeding gezocht op het niveau van publieke instanties en niet gouvernementele organisaties en belangengroepen. Een vereniging van grondeigenaren is bij de overheid niet bekend. Binnen de beschikbare middelen is het niet haalbaar om bij de consultaties de burgers van Aruba op individueel niveau te betrekken. Doordat de resultaten van de beleidsontwikkeling kenbaar gemaakt zijn stond het de individuele burger echter wel vrij te reageren op dit naar buiten gebrachte beleid.

De ROP plankaart geeft de te verwachten ontwikkelingen van Aruba weer. Op grond hiervan hebben de ambtenaren iedereen geïnformeerd, die hierover vragen stelde. Over de begrenzing van de zone natuurgebied wordt verwezen naar het woord vooraf m.b.t. het conserveringsgebied.

De schadevergoeding van Afl. 10.031,00 staat los van deze procedure en daarvoor moet een ander verzoek ingediend worden.

Conclusie

In deze zienswijzen zijn geen zwaarwegende argumenten neergelegd die noodzaken tot aanpassing van het vastgestelde beleid en de plankaart. Het betreffende gebied was al sinds het regeringsbesluit van 2 mei 2006 aangeduid als natuurgebied en is sindsdien als zodanig in de daarop volgende versies van de concept plankaart gehandhaafd.

Ook bij vroegere initiatieven in het kader van de masterplan uitwerking Tierra del Sol is de tegen de conserveringsgrens gelegen zone groengebied voor de golfcourse vrijgehouden van bebouwingsmogelijkheden, als buffer en overgangszone naar het resterende natuurgebied tot aan de noordkust.

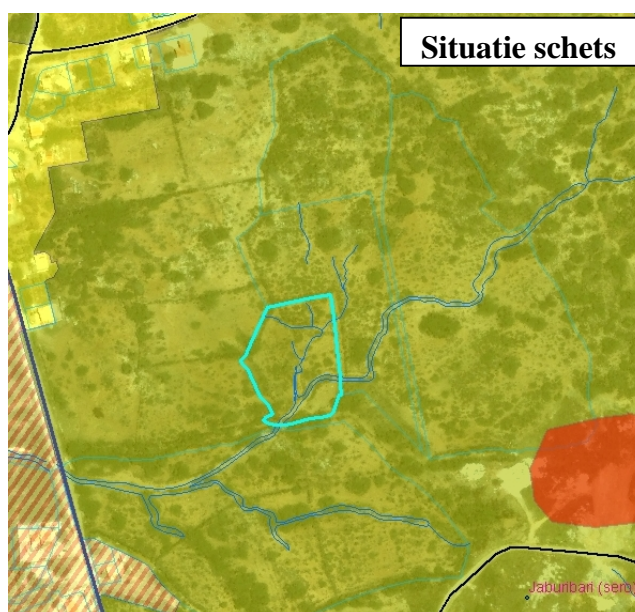
II. 10 Zienswijze 11

Inleiding

Advocaat Bikker meldt, namens de Erven Beaujon, dat de indieners een terrein hebben (1-M-2 kadastrale meetbrief 152 van 25 juli 1966) en dat dit ten onrechte in het ROP is aangemerkt als natuurgebied.

Indieners vinden dat handhaving van de voorgenomen bestemming aanzienlijke schade zal meebrengen voor de deelgenoten en een ongeoorloofde aantasting van hun grondwettelijke gewaarborgde eigendomsrecht behelst, als vervat in artikel I.19 van de Staatsregeling.

Volgens indieners heeft het perceel een waarde van meer dan Afl. 4 miljoen bij een vrije bestemming. Vergoeding van schade is bij een beperkte bestemming niet door aankoop, onteigening of grondruil verzekerd. De in artikel 30 LRO vervatte voorziening komt pas bij een ROPV aan de orde. Er bestaat geen effectieve schadevergoedingsregeling. Indieners verzoeken de voorgenomen bestemming (natuur) te wijzigen in toeristische zone c.q. woonkern.



Overweging

Zie het woord vooraf m.b.t. de conserveringsgrens en het schadeverhaal.

Conclusie

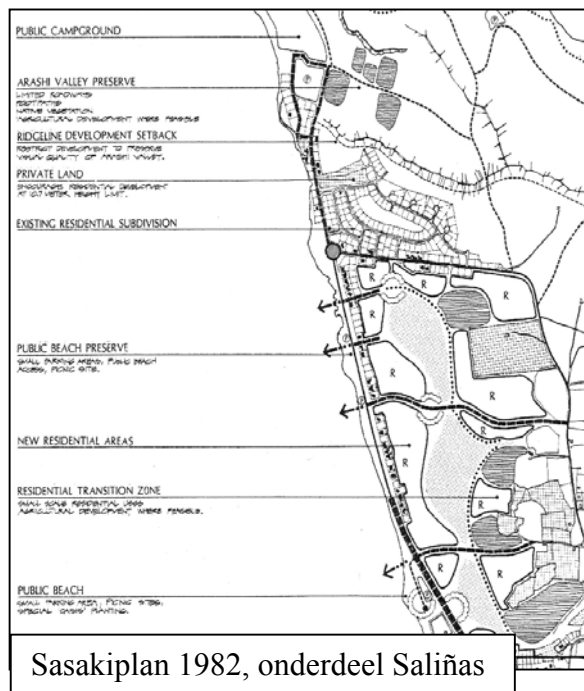
In deze zienswijzen zijn geen zwaarwegende argumenten neergelegd die noodzaken tot aanpassing van het vastgestelde beleid en de plankaart. Het verzoek kan niet worden ingewilligd.

II. 11 Zienswijze 12

Mangrove Group inzake de regio Malmok – project jachthaven

Inleiding

De directeur van de Mangrove Group maakt bezwaar tegen de grens van de salina zone aan de westkant. Die grens ligt achter de bebouwing aan de kustweg, waardoor onbebouwde grond, die in het Sasakiplan 1982 beschikbaar was voor woningbouw, in de zone van de salinas ligt. Men geeft aan, ondersteund met de Google luchtfoto, dat het water ongeveer reikt tot de westgrens in dit Sasakiplan.



Men wijst op de beleidsuitspraken in het cROP, dat de opvangcapaciteit voor hemelwater niet mag afnemen en dat de natuurlijke waarde van de natte infrastructuur intact moet blijven en versterkt moet worden voor de variatie in flora en fauna. Indiener heeft geen bedenkingen tegen deze beleidsuitspraken. In verband met een verzoek om in de salina een jachthaven te mogen aanleggen, constateert men dat door die aanleg deze beleidsuitspraken worden vervuld, omdat uitdieping van de salinas met 3 meter de opvangcapaciteit vergroot. En met de aanleg van een eiland in de jachthaven, nieuw ingepland met mangroven, meent men tevens de aanwezige flora en fauna te verrijken en verwijderde vegetatie te compenseren.

Op het Sasakiplan zijn 'Residential areas' aan de westrand van de salinas aangeduid; deze zijn overgenomen in de aanvraag voor het projectplan van de jachthaven met de daaraan verbonden ontwikkeling van wonen. Men verzoekt het cROP zo te wijzigen, dat onderhavig projectplan kan worden ingepast.

Overwegingen

In deze zienswijze ontstaat de verwarring, dat de zone salinas gelijk staat aan de begrenzing van het water. Dat is niet het geval, al was het maar omdat per seizoen het natte deel sterk varieert. In het cROP wordt als zoneringplan per type gebied aangegeven welke hoofdzaken samen het beleid voor dat type gebied bepalen.

Voor de salinas zone is nog geen uitwerking van Planologische Stedenbouwkundige Richtlijnen opgesteld, maar uit hoofde van de aangehaalde beleidsuitspraken ligt invullen van het gebied met woningbouw niet voor de hand. Dit wijkt inderdaad af van het Sasaki Masterplan 1982, maar daar zijn redenen voor⁴.

Afwijkingen vonden al eerder plaats op grond van veranderde inzichten. Zo stond het masterplan Tierra del Sol ook niet op het Sasakiplan 1982. Inmiddels zijn er 25 jaar verstreken sinds het Sasakiplan werd vastgesteld. Aruba heeft zich stormachtig ontwikkeld en is getransformeerd in een sterk verstedelijkte staat met een omvangrijke toeristen industrie en een intensief bebouwd westelijk deel van het land.

Ruimte en rust worden steeds schaarser en waardevoller, samen met de variatie en diversiteit die kleur geven als land en als toeristische bestemming. De steeds verder opdringende eenvormigheid in (verstedelijkt) landschap is uitgebreid in het cROP beschreven.

De kracht van de salinas als zone is, dat daarmee een stuk open landschap zichtbaar blijft vanaf de weinig bebouwde westzijde. Ook wordt aan die kant een bufferfunctie ingebouwd, waarmee de brakwater conditie in het centrale deel van de salina in stand blijft, met de daarbij horende specifieke flora en fauna. Verzoeting van dat milieu door grootschaliger verstoring van de ondergrondse waterhuishouding is niet gewenst. Volledige verzilting door een open verbinding met zee nog minder⁵. Op de volgende kaart is de situatie enigszins gedetailleerd.



Het gearceerde gebied, met de bruine meetpunten voor de hoogte, geeft weer welk deel van de zone ligt onder 1 meter boven het zeeniveau. Dat beslaat vrijwel de gehele zone. Met het oog op de verwachtingen over de stijging van de zeespiegel door klimaatverandering is het geen duurzame benadering daar bebouwbare grond in te zien. Te meer, omdat de risico's bij orkanen een naar het westen gedraaide wind en sterk verhoogd zeepeil zijn. Door afgraving van de salina en ophoging van het 'westterras' is daar wel wat aan te doen, maar dat betekent een wezenlijke aantasting van de salina's als ecosysteem, in strijd met eerder geciteerde beleidsuitspraak. De gedachte dat de aanleg van een jachthaven deze beleidsuitspraak positief invult wordt niet gedeeld.

Conclusie

Niet aan de suggestie tegemoet te komen, om de in het Sasakiplan getekende woongebieden aan de westkant van de salina's over te nemen en daarmee de bestaande woonkernstrip uit te breiden ten koste van de salina's zone.

⁴ Het Sasaki Masterplan 1982 was overigens een toeristisch ontwikkelingsplan en is voor de regering van Aruba de leidraad geweest voor het toeristisch beleid.

⁵ O.a. om die reden is vestiging van een jachthaven evenmin gewenst. Het al of niet afwijzen van die aanvraag is hier echter niet aan de orde.

II. 12 Zienswijze 13

Dos Playa inzake het project Arikok Green Village and Ecoresort.

Inleiding

De directeur van Dos Playa Investments & Real Estate N.V. maakt geen bezwaar tegen de in het concept ROP voorgestelde plankaart, planbeschrijving en –plantoelichting. Hij wil liever dat in het cROP gerichte overwegingen worden opgenomen voor het stoppen van echte grote vervuilers, zoals de afgraving in Parke Nacional Arikok (PNA), de raffinaderij en de vuilnisbelt.

Naar zijn mening miskent de directeur van de DIP, dat zijn ingediende ontwikkelingsplan voor de locatie Fontein in PNA geheel voldoet aan de planbeginselen en –regelingen in het cROP en de daarvan afgeleide toepassing van het RO-beleid onder de LRO op het onderdeel ‘toetsing van verkavelingsplannen’.

Indiener doet een beroep op de begrippen die de directeur van de DIP in zijn voordracht behandelde tijdens de algemene informatie avond over het cROP in Sta. Cruz. Daaraan verbindt indiener de stelling dat het ingediende plan voldoet aan alle voorwaarden van “duurzaamheid, toeristische diversificatie, balans”, “ECO toegepast met een holistische kijk op het milieu”, “in de gemeenschap geïntegreerd van top tot teen” en “culturele en historische conservering en promotie”. Daarom ziet de indiener geen tegenstelling tussen de nieuwe wet en het ontwikkel initiatief van zijn firma.

Overwegingen

Er zijn geen inzichten aangereikt die noodzaken tot planwijziging.

In de overwegingen bij het advies van de RRO wordt ingegaan op de raffinaderij. Onder het huidige RO-beleid wordt een afgraving in PNA binnen de ter beschikking zijnde wettelijke mogelijkheden onmogelijk gemaakt. De looptijd van de betreffende concessie is afgelopen loopt, wordt niet verlengd en over het landschapsherstel is overleg gaande.

Ten aanzien van de vuilnisbelt wordt in het cROP verwezen naar het FDA-project dat moet leiden tot een grote reductie van de afvalproblematiek. Overige maatregelen op dit gebied liggen geheel op het terrein van het Ministerie van VMAZ.

Het ingediende ontwikkelingsplan is in behandeling volgens de procedure Verkavelingsplannen, in afwachting van gevraagde adviezen.

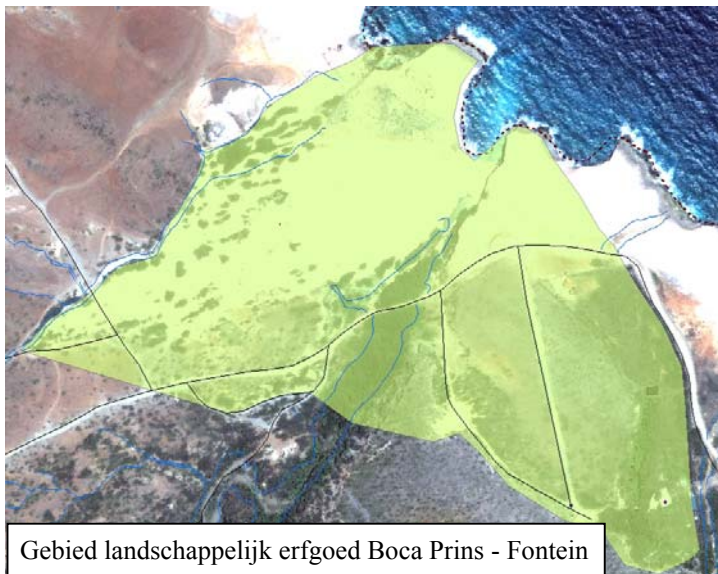
Als relevant beleidskader zijn in de cROP planbeschrijving de volgende passages opgenomen die het beleid nader omschrijven:

pag. 42

“Tot slot zijn op plankaart aanduidingen opgenomen voor het landschappelijk erfgoed en de grotere nog resterende mangrovebossen. Deze elementen behoeven de hoogste graad van bescherming in verband met hun waarde voor toerisme en ecologische verbanden.”

pag. 59

“Parke Nacional Arikok heeft, met uitzondering van de privé gronden, al een beschermende werking op grond van de Natuurbescherming verordening. Het ROP biedt een vergelijkbare status aan zowel PNA als aan de parkzone langs de kust, zodat feitelijk één aaneengesloten parkgebied ontstaat langs de noordoost kust van Aruba. Nieuwe bebouwing is in principe niet toegestaan, tenzij zij een duidelijke publieke functie hebben. Hierbij kan gedacht worden aan een informatiecentrum en entreegebouw in PNA”



Gebied landschappelijk erfgoed Boca Prins - Fontein

Op de plankaart is het gebied ingetekend dat valt onder deze punaise landschappelijk erfgoed.

Het bijzondere aan deze plaats is dat binnen een straal van 300 meter zeer verschillende landschapselementen samenkomen. Die bieden samen enorme diversiteit van indrukken aan de bezoeker, met sterk wisselende beelden op hele korte afstand van elkaar. Het landhuis, de baai van boven en beneden, duinen,

grotten, de bron en zijn bijzondere vegetatie, de voormalige plantage met koraalterras en moeras, in zijn omlijsting van muurtjes en door de wind geschoren struiken.

Bij de uitwerking van het ROP is het de bedoeling om van al het landschappelijk erfgoed vast te stellen welke kwaliteiten deze in zich hebben, hoe deze beschermd zullen worden en welke functionele gebruiksmogelijkheden daarin of omheen wel zijn toe te staan, onder welke beperkingen. Deze uitwerkingen zullen als RO-beleid worden beschreven en vastgelegd in de documentatie Planologische Stedenbouwkundige Richtlijnen. Daarin is voor de toetsing van het ingediende Verkavelingsplan van Dos Playa de volgende passage relevant:

“Binnen het areaal van het Parke Nacional Arikok zijn geen verblijfsfuncties anders dan dag verblijfsrecreatie toegestaan. Op zeer beperkte schaal is vestiging van voorzieningen mogelijk voor het in stand houden van het parkbeheer: poortvoorzieningen aan de toegangen van het park, een bezoekerscentrum van beperkte omvang, observatieposten en schuilplekken in maximale harmonie met het landschap. Horeca mag slechts ondergeschikt in een publieksvoorziening worden opgenomen, met een maximum van $\frac{1}{4}$ van de totale vloeroppervlakte.

Kleinschalige toeristische verblijfsaccommodaties zijn toelaatbaar met een maximum van 80 units binnen de planperiode van het ROP, verdeeld over maximaal 2 locaties, gelegen buiten Parke Nacional Arikok. Binnen de planperiode zijn 40 units toegestaan in de eerste vijf jaar en vervolgens nog eens 40 units in de daarop volgende periode van 5 jaar. Deze verblijfsaccommodaties moeten gelegen zijn direct aan of in de directe nabijheid van de wegen die behoren tot de PSR hoofd verkeersstructuur, met de daarbij behorende ontsluitingseisen.”

Conclusie

Indiener verzoekt niet om wijzigingen van het cROP en in de zienswijze zijn er ook geen directe aanleidingen daartoe. In het vervolgtraject van de ROPV-fase wordt voor de locatie Boca Prins – Fontein nader bepaald welke kwaliteiten van het natuurlijk erfgoed aldaar volledig moeten worden beschermd. In dat kader zullen de toelaatbare gebruiksmogelijkheden en voorwaarden nader worden geformuleerd. Tot dan blijven de algemene beleidsregels van kracht die in de overwegingen zijn weergegeven.

II. 13 Zienswijze 14

Inleiding

Juan Wernet dient deze zienswijze in, namens de erven Ruperto A. Wernet, die de terreinen 3-B-301, 3-B-610 en 3-B-611 te Mon Pos in eigendom hebben. Indiener heeft de informatie-avond van 2 juli te Club San Martin bijgewoond. Indiener is van mening dat het lijkt alsof het cROP gericht is op de eigendomsterreinen.

De eigenaren kunnen niet meer naar eigen goeddunken beschikken over hun terreinen, aangezien de overheid onder het motto “algemeen belang” het recht meent te hebben om beperkingen te stellen aan het gebruik van eigendomsgronden. Indiener toont gezien de ruimtelijke ontwikkeling van de afgelopen jaren begrip voor het voornemen van de overheid, maar vraagt zich af waar de grens ligt. Nadat er praktisch geen erfpachtterreinen beschikbaar zijn is de uitweg volgens indiener om zich de eigendomsterreinen eigen te maken. Vraagt of het de bedoeling is om eigendomsgronden te ontnemen.

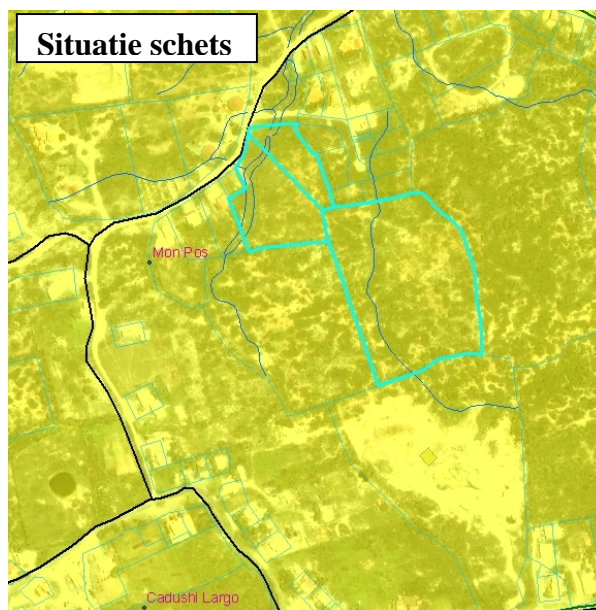
Volgens indiener zal met de introductie het ROPV het eigendomsrecht worden beperkt, omdat de overheid voortaan zal beslissen wat ermee zal gebeuren en de eigenaar dit allemaal zal moeten toestaan in het algemeen belang. Indiener vindt artikel 30 LRO niet fair, omdat de eigenaars stipt belasting betaald hebben om het eigendomsrecht te behouden, om nu a.h.w. gedwongen te worden zich te conformeren met een billijke vergoeding.

Indiener vindt dat het cROP is strijd is met artikel I.19 van de Staatsregeling en ook met artikel 1 van de Eerste protocol van het EVRM. Er wordt een inbreuk gemaakt op het recht van ongestoord genot van eigendom c.q. eigendomsrecht, aangezien er geen ‘fair balance’ is tussen het algemeen belang enerzijds en de bescherming van het individueel recht van eigenaars anderzijds.

Overweging

Het ROP is een beleidsstuk en bindt het Land. Het bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van Aruba, alsmede de hoofdzaken van het te voeren beleid. De ROP plankaart wordt sinds mei 2006 als beleid gehanteerd. Het ROP is niet op eigendomsgronden gericht, maar is een algemeen zoneringplan voor het hele territorium. Het land stelt beperkingen aan de eigendomsrechten vanuit het algemeen belang. De eigenaar beschikt nog steeds over zijn terrein. Indien een eigenaar zijn terrein wenst te verkavelen dan geldt hoofdstuk 7 van de LRO, waarbij rekening gehouden moet worden met de te verwachten ontwikkeling op de omliggende gronden. Hiervoor hanteert de DIP de ROP plankaart.

De LRO is een landsverordening en conform art. I.19 van de staatsregeling kunnen bij of krachtens landsverordening in het algemeen belang beperkingen worden gesteld aan het eigendomsrecht. Een ROPV bindt eenieder en kan het eigendomsrecht beperken, zoals indiener stelt, maar daar geldt een andere procedure voor.



Conclusie

Het cROP is niet in strijd met artikel I.19 van de staatsregeling en evenmin met artikel 1 van de Eerste protocol van het EVRM. Zie daarover tevens het woord vooraf m.b.t. het schadeverhaal.

II. 14 Zienswijze 15

Inleiding

Het Museo Arqueologico Aruba (AMA) verzoekt om aan te geven in welke vorm in het ROP rekening is gehouden met het behoud van het Arubaanse archeologische erfgoed.

Overweging

De kaart met archeologische vindplaatsen mag van het AMA niet gepubliceerd worden. Dit ter voorkoming van vernietiging van deze vindplaatsen. Daarom wordt deze informatie niet via het cROP gepubliceerd.

In het Geografisch Informatie Systeem van de plankaart zit een laag, waarin alle archeologische vindplaatsen zijn aangeduid. Bij het behandelen van verkavelingsplannen wordt rekening gehouden met archeologische vindplaatsen op of nabij de te verkavelen terreinen, conform LRO art. 35 – lid 1. Bij de uitwerking van het ROP naar een ROPV zal de AMA wederom gevraagd worden om over de door hen genoemde vindplaatsen nader aan te geven welke verschillende mate van bescherming moet en kan worden ingesteld.

Conclusie

Er zijn geen gevolgen van de zienswijze voor het voorgenomen ROP-beleid.

II. 15 Zienswijze 16

Inleiding

De FCCA wijst op de grondschaarste waar Aruba de komende jaren mee te kampen zal hebben. De FCCA wordt hierdoor gedwongen om op een agressievere manier zoveel mogelijk eigendomspercelen aan te schaffen. Deze stichting probeert altijd haar woningbouw te verspreiden om zo hoge concentratie van sociale woningbouw in een bepaalde plaats of regio te voorkomen. De FCCA meent dat, gelet op haar maatschappelijke taak en bijdrage, er voor deze stichting uitzonderingen en alternatieven aanwezig moeten zijn op de lage bebouwingsdichtheid die als limiet wordt aangegeven in het landelijk gebied.

FCCA stelt concreet voor om 20 á 30 woningen toe te laten om sociale woningen te realiseren. Als er geen alternatieven of uitzonderingen gegeven worden, dan vreest de FCCA dat er in de toekomst een probleem ontstaat voor de huisvesting van de minder draagkrachtigen in Aruba.

Overweging

Vanwege het rechtszekerheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel kan er geen uitzondering gemaakt worden voor de FCCA, c.q. de sociale woningbouw.

De landschappelijke zone is juist met het oog op de bestaande open landschappelijke karakteristiek en kwaliteit onderscheiden en afgebakend.

Tot ongeveer 15 jaar geleden behoorde het grootste deel van Aruba buiten de natuurgebieden nog tot dit landschapstype. Inmiddels is dat nog maar ongeveer 30%. Het beleid is er op gericht dat areaal en die kwaliteit zoveel mogelijk te behouden. Het karakter als landelijk gebied zal met invulling in de gestelde dichtheden worden ondergraven.

Conclusie

Het verzoek kan niet ingewilligd worden.

II. 16 Zienswijze 17/18/22

Inleiding

De zienswijzen 17, 18 en 22 hebben betrekking op hetzelfde onderwerp, een leegstaand terrein in Bubali. Van alle 3 zienswijzen wordt een korte samenvatting gegeven, waarna een overweging volgt die van toepassing is op alle 3 zienswijzen.

Zienswijze 17

De dames Filomena E. Lacle, Shirley Newton en Sharleen Ferguson stellen het op prijs indien het groen (mondi) aan de oost- en zuidkant van hun woningen Bubali 123-H en Bubali 123-E (oostzijde Caya Musica) behouden kan worden (suggestie).

Zienswijze 18

De heer Francisco Saladin stelt het op prijs stellen dat het groen (mondi) aan de oostkant van de Caya Musica behouden blijft (suggestie).

Zienswijze 22

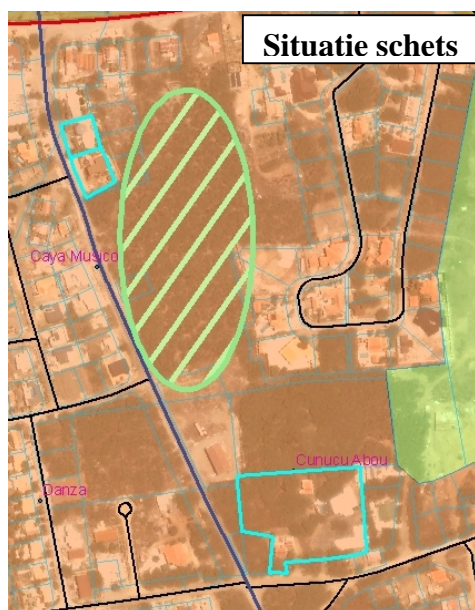
De heer Juri A. Kooyman en mevrouw Marla S. Kooyman-Ponson zouden de DIP dankbaar zijn, als de knoek grenzend aan Cunucu Abao 17-A ongerept blijft. Daar staan Kwihi bomen op en verder veel mooie Arubaanse flora en fauna.

Overweging

Het betreft hier een terrein dat ligt in het stedelijk gebied/woonkern. In het cROP geldt het principe van bundeling en concentratie, hetgeen inhoudt dat de bebouwing vooral geconcentreerd wordt in het stedelijk gebied. Voor dit terrein is een verkavelingsplan van de FCCA goedgekeurd. Conform hoofdstuk 7 van de LRO heeft dit verkavelingsplan 1 maand ter inzage gelegen op het kantoor van de DIP te Wayaca. Belanghebbenden hadden de gelegenheid om tot een maand daarna hun zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Conclusie

Het terrein maakt deel uit van het stedelijk gebied/woonkern en zal merendeels niet voor stedelijk groen worden aangewend, omdat reeds een goedgekeurd verkavelingsplan voor dit gebied is opgesteld.



II. 17 Zienswijze 19

Mevrouw Olinda Rasmijn, namens Stimaruba, vindt de gelegenheid tot participatie vernieuwend, nodig en waardevol. Zij meent dat de informatieavonden te kort waren om de vele vragen te beantwoorden en brengt daarom met deze zienswijze nog het nodige onder aandacht.

Indiener vindt dat door gebrek aan kennis van de natuur de geschiedenis van de historische plaatsen en het erfgoed verloren gaat, gedurende de tijd dat beslissingen genomen moeten worden.

- Sero Colorado.
- De burger wil de geschiedenis van vroeger zien en horen, door bijv. de grotten en mijnen te bezoeken en zelf te zien/beleven.
- De grotten te Fontein, Baranca Sunu, en Guadirikiri worden veel bezocht door de jeugd.
- De grot van Colony moet geconserveerd worden voor de vleermuizen, welke uniek in onze regio zijn.
- Grondwater van Colony moet geconserveerd worden voor de tuinbouw.
- De hondenbegraafplaats op het witte zand moet behouden worden.
- Huizen gebouwd in rooien, een nieuw fenomeen (tijdens orkaanseizoen is dit een drama).
- Baby Beach moet als recreatieoord voor de families van San Nicolas en omgeving behouden worden.
- Rogers Beach is niet zo aantrekkelijk voor de zwemmers. Er is reden daarvoor.
- Huizen op de heuvels zorgen voor erosie.
- Batholiet wordt niet beschermd, terwijl dat een toeristische attractie is. Men gebruikt de stenen om huizen te versieren.
- Het weghalen van witzand te Daimari.
- Het weghalen van stenen schist te Wela zonder vergunning.
- De afgravingen te Drumidera vernietigen het Parke Nacional. De heuvel met rose zand ontnemt het zicht op Parke Nacional. Het stof hiervan vernietigt de vegetatie te Rooi Barbaqua welke uit inheemse bomen bestaat.
- De palapa's ontnemen het strand de rust en zorgen voor "horizon vervuiling".
- Het eerste wat een toerist, die Aruba bezoekt, ziet is het witte zand en het contrast van de blauwe zee.
- Natuurlijke monumenten zijn de Cadushi, bomen en de mondi. Men moet rekening houden met de groene zones. Arashi is een historische plaats en langzaam verdwijnt het typische landschap van Aruba (landelijk gebied).

Nooit en te nimmer zal indiener tolereren dat het erfgoed van Aruba naar ontwikkelaars gaat die ontwikkelen en tegelijkertijd datgene wat geconserveerd moet worden vernietigen.

Overwegingen

Deze inbreng komt overeen met de intenties die aan het ROP ten grondslag liggen, namelijk conservering van het eigene in Aruba en evenwichtige en duurzame ontwikkeling. Op de globale schaal van het ROP zijn de aangedragen specifieke aandachtspunten niet concreet te regelen. Voor een deel vallen deze zaken zelfs buiten het bestek van de ruimtelijke ontwikkeling.

De zonering van het ROP wordt in het ROP met Voorschriften met meer detaillering uitgewerkt. Dan worden vooral in de zones natuurgebied, groengebied en landelijk gebied de aspecten van natuur- en cultuurhistorische en van landschappelijke aard aangescherpt en in richtlijnen en beperkingen veilig gesteld.

De bezorgdheid over de toeristische ontwikkeling van Sero Colorado stemt overeen met eensluidende standpunten tijdens de informatieavonden. Er is veel steun gegeven aan bezorgdheid tot verontwaardiging over het aantasten van deze bijzondere natuurlijke omgeving. Dit onderdeel van het cROP wordt behandeld in paragraaf III. 4 van deze rapportage.

Conclusie

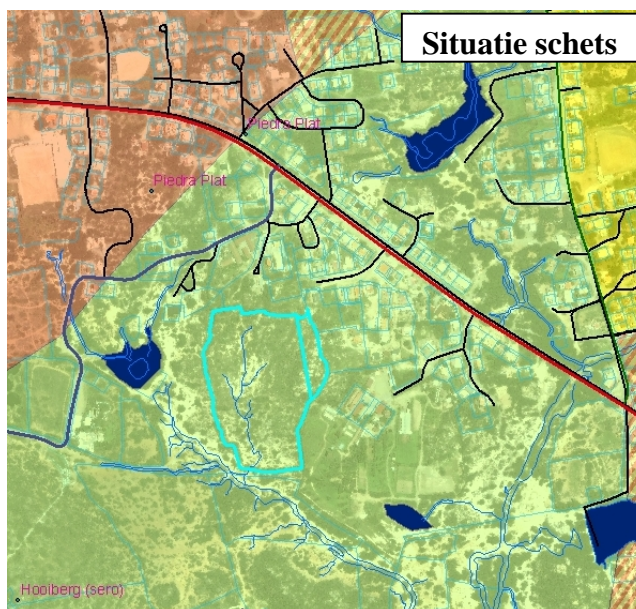
De zienswijze wordt beschouwd als ondersteuning van het cROP. Met uitzondering van Sero Colorado kunnen de opgevoerde punten echter niet binnen het kader van het ROP concreet worden behandeld.

II. 18 Zienswijze 21

Inleiding

Advocaat A. Bikker dient de zienswijze in, namens de erven die samen eigenaar zijn van de terreinen 1-R-238 en 1-R-1379 te Piedra Plat. Gemelde percelen zijn volgens indiener ten onrechte als groengebied in het cROP opgenomen. De DIP gaat, volgens de erven, nu pas kijken of er veel rotsen, geulen of rooien op de percelen aanwezig zijn, om te beslissen of men een grondruil kan doen. Dit toont volgens indiener aan, dat het cROP onzorgvuldig tot stand is gekomen, in ieder geval t.a.v. de percelen in kwestie.

Indieners vinden dat handhaving van de voorgenomen bestemming aanzienlijke schade zal meebrengen voor de deelgenoten en een ongeoorloofde aantasting van hun grondwettelijke gewaarborgde eigendomsrecht behelst, als vervat in artikel I.19 van de Staatsregeling. Volgens indieners hebben de percelen een marktwaarde van Afl. 2 miljoen, als de bestemming ervan ontwikkeling voor woningbouw mogelijk maakt. De in artikel 30 LRO vervatte voorziening komt pas bij een ROPV aan de orde. Er bestaat geen effectieve schadevergoedingsregeling. Indieners verzoeken de voorgenomen bestemming te wijzigen in bijv. woonkern.



Overweging

De DIP beschikt over digitaal kaartmateriaal (hoogtepunten en –lijnen, rooien, dammen, tanki's) en digitale luchtfoto's waarmee duidelijk vastgesteld wordt waar een rooi, een heuvel, een geul of rotspartij zich bevindt. Deze gegevens zijn al vanaf het begin van het ROP-proces beschikbaar en ingezet, in een steeds completer en sneller Geografisch Informatie Systeem. De stelling van indiener hieromtrent klopt niet.

De groengebieden fungeren als buffer tussen stedelijke gebieden en als waterafvoergebied die, in samenhang met landschappelijk belangrijke heuvelstructuren, de natuurlijke verbindingen vormen die onderdeel zijn van de ecologische hoofdstructuur van het land. Het groengebied Hooiberg was op de cROP plankaart als één van de laatste zones nog globaal begrenst met rechte lijnen. Inzake deze begrenzing is een correctie uitgewerkt op basis van vermeerderd inzicht elders in de rapportage.

Conclusie

Ook nadere studie op de begrenzing van de belangrijke groenzone Hooiberg e.o. heeft niet geleid tot zodanige grenscorrectie, dat de aangeduide terreinen in een stedelijke zone te plaatsen zijn. Het verzoek moet daarom worden afgewezen.

III Behandeling advies van de Raad

III. 1 Algehele impressie

De Raad heeft zich in korte tijd intensief en systematisch in de materie ingewerkt en een bijzonder gedegen advies afgeleverd. De Minister heeft dienaangaande uitdrukking gegeven aan grote waardering voor het door de Raad geleverde werk.

Het advies mag worden opgevat als een algemene en stevige ondersteuning van het cROP dat, ondanks een aantal mogelijke verbeterpunten, gezien wordt als een goede stap in de richting van een betere ruimtelijke organisatie in Aruba. De eindconclusie ondersteunt deze indruk en maant tot spoed bij het vaststellen van dit beleid op hoofdlijnen en de uitwerking ervan in de wettelijke vorm van het ROPV.

De verbeterpunten spitsen zich toe op een aantal zaken aangaande de procesgang, rapportage opzet en detailleringen in de planbeschrijving en –toelichting. Op de plankaart zijn geen aanmerkingen gemaakt, behoudens de situatie bij San Nicolas / Sero Colorado. Daarop wordt teruggekomen bij de specifieke aandachtspunten.

III. 2 Algemene aandachtspunten en adviezen

Het is te onderschrijven, dat het niet volledig in het Papiamento kunnen aanbieden van het cROP enigszins beperkend was voor het democratisch proces van de inspraak.

Er waren echter wel brochures over de LRO en het ROP in het Papiamento publiek gemaakt en de informatie avonden tijdens de ter inzage legging werden volledig in het Papiamento gehouden. Daarnaast is veel informatie over het cROP in de lokale pers in de landstaal gepubliceerd. Het advies is over te nemen in de zin, dat van het ROP een inhoudelijke samenvatting zal worden gemaakt, die in het Papiamento, Nederland en Engels wordt uitgebracht. De aanbeveling om met overzichtsschema's de rapportages toegankelijker te maken zal in deze samenvattingen worden verwerkt.

Op de punten congruentie in de rapportage, thema selectie en –uitwerking en het planmatig karakter van het cROP constateert de Raad in het cROP onevenwichtigheden of vormen van gemis. Dit is enigszins inherent aan het karakter van het ROP, dat een beleidsplan op hoofdlijnen moet zijn en in haar integrale karakter mede vorm krijgt vanuit (de kwaliteit van en accenten in) de input uit het interactieve proces. Het is uitdrukkelijk het voornemen om het evenwicht in de integrale benadering verder te versterken bij de uitwerking van het ROP in de ROPV-fase. Daarbij zal, in het interdepartementaal overleg, getracht worden om de sectorale (sub)doelen (of voorwaarden) expliciet door te vertalen naar ruimtelijke uitwerkingen.

De Raad heeft in haar aanpak de planvisie en plandoelen als uitgangspunt genomen, naast de gehanteerde principes van bundeling en concentratie en de keuze voor een zoneringplan als instrument. Met deze 'gereedschapskist' toetst de Raad op interne consistentie, ruimtelijke implicaties en uitwerking en de realiteitszin of haalbaarheid, vanuit de leidraad van het algemene welzijn en door de Raad zelf gehanteerde principes (of ijkpunten) van zorgvuldigheid, volledigheid en transparantie.

Als zijstap meldt de Raad over enkele geformuleerde sectorale doelen, dat deze niet zozeer als doelen dan wel als voorwaarden te zien zijn. De Raad dringt op dit punt niet sterk aan op wijziging van de planbeschrijving, maar motiveert er haar focus mee op een beperkter aantal doelen. De set 'sectorale doelen' is immers ook de uitkomst van het democratisch proces van informatie verzameling en terugkoppeling, naast de doorlichting van de beschikbare (veelal officiële) beleidsdocumenten.

Het is niet raadzaam om sterk af te wijken van deze input, die door de Ministerraad ook is vastgelegd als planbasis bij de besluitvorming over het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan op Hoofdpijnen in mei 2006.

De Raad toont zich over het algemeen tevreden over de uitwerking van de subdoelen in de planbeschrijving op het punt van relevantie. Over de realiteitszin of haalbaarheid zijn echter wel twijfels, soms verwoord in algemener zin en soms toegespitst op een specifieke aangelegenheid. De Raad verwijst daarbij ook naar het volgende algemene punt.

De Raad maakt op diverse plaatsen in haar advies kanttekeningen in de sfeer van samenhang en eenvormigheid in het bestuur, politieke wil, duidelijke regelgeving, strikte naleving en controle, sanctionering en weloverwogen afweging tussen economische voordelen versus maatschappelijke kosten. De daarin verwoorde zorgen zijn ter harte te nemen en zijn als leidraad in het vervolgproces van groot belang.

De Raad dringt aan op regelmatig monitoren, om met meer kennis en inzicht de reële behoeften van de Arubaanse bevolking te kunnen concretiseren. Dit centrale element in de neergelegde planvisie moet explicieter onderbouwen wat het wenselijk beleid is. De suggestie van een Nationaal Planbureau gaat daarin wat ver, maar in de uitwerking van het ROP zal het definiëren en actueel houden van een terzake relevant informatiestelsel zeker aandacht krijgen, in aansluiting op de door andere directies en het CBS opgebouwde informatiebronnen.

III. 3 Versterking van de ruimtelijke ontwikkeling door stedenbouwkundige vormgeving en leefbaarheid

Op meer plaatsen in het advies wordt aangedrongen op:

- versterking van de planvorming in de sfeer van de stedenbouwkundige vormgeving;
- wijkgericht ontwerpen;
- gedetailleerder definiëren van essentiële groenelementen;
- de leefbaarheid en veiligheid bevorderen van en in de wijken;
- de voorzieningen afstemmen op de behoeften in de samenleving en
- concrete invulling van het begrip adequaat niveau ten aanzien van de subdoelen.

Daaromtrent moet op het ROPV niveau de nodige detaillering geboden worden.

Voor het ROPV-niveau geldt dat:

- de algemene zonering van het ROP verder wordt gedifferentieerd naar bestemmingsvlakken en functies;
- door de toevoeging van voorschriften er exacter omschreven moet worden wat per bestemmingsvlak toelaatbaar en gewenst is;
- door de looptijd van 5 jaar geldigheid er een concreter inzicht kan zijn op de behoeften vanuit betrokkenen, instanties en beleidsmakers en er daarmee, binnen de 10 jaar horizon van het ROP, invulling gegeven wordt aan de fasering van de ontwikkeling met de eerste fase.

Meer stedenbouwkundig geïnspireerde planvorming en –uitwerking in de ROPV-fase brengt ook veranderingen met zich mee in de procesgang bij het tot stand brengen van plannen. Bij het ontwerpen van verkavelingsplannen en commerciële ontwikkelingsplannen moet de focus verschuiven van kant en klaar in te dienen schetsontwerpen naar

vooroverleg over uitgangspunten en voorwaarden, met oog voor de omgeving en afbakening van behoeften en wenselijkheden. Dit vraagt een rolvervulling door de overheid met meer regie in het ontwerp- en ontwikkelproces.

Evenwijdig daaraan zal door de overheidsorganen in de verschillende specialisaties ingevuld moeten worden wat de passende streefniveaus zijn voor de maatschappelijke voorzieningen.

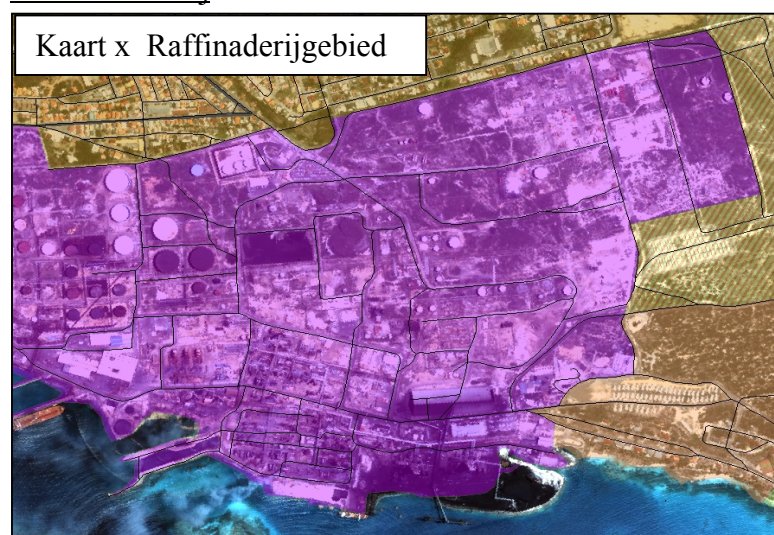
Ook moet worden voorkomen dat activiteiten elkaar onderling storen. Dat geldt voor bedrijvigheid onderling en de invloed van bedrijven in de woonomgeving. In onderdeel 4.2.5. van de plantoelichting zijn de richtlijnen weergegeven die kunnen leiden tot de inpassing van bedrijvigheid op de juiste plaats. Daartoe wordt een stelsel opgezet met een referentietabel voor milieuzonering als basisprincipe en differentiatie van bedrijfslocaties als instrument. De uitwerking van dit gedifferentieerd bedrijfsvestigingsbeleid is een belangrijk onderdeel in de Planologisch Stedenbouwkundige Richtlijnen, die parallel aan het ROP in ontwikkeling zijn.

Voor dit hele complex rond leefbaarheid en wijkgerichte ontwikkeling geldt, dat de gegroeide situatie in Aruba gecompliceerd is en maar beperkte ruimte biedt aan versterking van de omgevingskwaliteit. Een remmende factor is daarbij de heersende cultuur om iedere vorm van ontwikkeling slechts te bezien binnen de context van de eigen plan- of kavelgrenzen. Het is duidelijk dat door het ruimtegebrek meer in afwisseling moet worden gebouwd, met een groter aandeel gestapeld wonen en andere hogere bouwvormen. Deze meer gecompliceerde bouwopgaven hebben meer invloed op en wisselwerking met de omgeving en vergen daarom zorgvuldigheid in het ontwerp.

Veranderingen in ontwikkel-, ontwerp-, bouw- en woontradities zijn nodig, dat zeker, maar zullen het beeld en de indruk van Aruba pas geleidelijk positief kunnen beïnvloeden. Niettemin is deze omslag urgent, vanuit het besef dat met iedere bouwactiviteit veelal de omgeving voor de duurzame periode van minstens 50 jaar wordt vastgelegd en het grootste deel van het Arubaanse vastgoed er pas minder dan 30 jaar staat. Herontwikkeling is als grotere opgave nog weinig aan de orde, dus zullen de gewenste verandering en optimalisering veelal binnen de bestaande structuur moeten worden ingepast.

III. 4 Enkele specifieke aangelegenheden

Olieraffinaderij



De Raad constateert, dat er binnen de omheining van de raffinaderij grote delen niet gebruikte grond liggen, die terug gevorderd moeten worden om in te zetten voor een leefbaarder San Nicolas. Deze suggestie om de impact van de raffinaderij terug te dringen past goed in de beleidslijn voor het ROP.

Het pakket investeringen om de milieuveiligheid van de raffinaderij sterk te verbeteren moet tot uitvoering worden gebracht. Dat schept betere condities voor de ontwikkeling in heel Oost Aruba. Op de kaart van het cROP is een flinke 2^e fase uitbreiding van de woonkern Sero Colorado voorzien. Daarin moet ook de bedrijvenbuffer plaats krijgen aan de westkant van deze 2^e fase woonkernuitbreiding, om de woon- en toeristische functies te scheiden van de zware bedrijfsfuncties op het raffinaderijgebied. Het is aantrekkelijk om de aanpalende ongebruikte terreinen binnen de omheining van de raffinaderij daarbij te betrekken, om tot een breder gediversifieerde bedrijvigheid te komen als economische basis voor San Nicolas. Ten dele kan dat bestaan uit toeristische ondersteunende services, anderzijds kan het bijvoorbeeld gaan om lichtere procesindustrie van (half)fabrikaten uit de olieraffinage.

In dat verband is te constateren, dat het havenbeheer een exclusieve aangelegenheid is van de oliemaatschappij die de raffinaderij exploiteert. De afhankelijkheid hiervan voor derde partijen is een belangrijke investeringsonzekerheid, die wellicht belemmert dat er meer diversificatie of een grotere range raffinaderij gerichte bedrijfsactiviteit tot stand komt. Het is verstandig om in de uitwerking van ROP naar ROPV een afzonderlijke studie voor te bereiden voor de 2^e fase uitbreiding van Sero Colorado, in combinatie met herstructurering mogelijkheden in de raffinaderijzone. Specifiek zouden de meest oostelijk gelegen havendelen stimulerend kunnen zijn voor diversificatie, door directe beschikbaarheid van laad- en losfaciliteiten.

De Parkway die de ontsluiting van San Nicolas en Sero Colorado zal verbeteren heeft ook grote betekenis voor de mogelijke herstructurering in dit planonderdeel. Het is daarom nodig om de varianten voor het eindtracé van de Parkway binnen het kader van deze voorgestelde studie op te nemen.

Aan deze infrastructurele voorwaarden kan, binnen het huidige raamwerk van de financiële investeringsruimte in het land Aruba, nog geen passende dekking worden geboden. In de raffinaderijstudie zullen daarom tevens alle relevante financiële relaties tussen het Land Aruba en de exploitant van de raffinaderij worden doorgelicht.

Op de plankaart van het ROP zal het daartoe in aanmerking komende studiegebied binnen de omheining van de raffinaderij worden aangeduid, samen met de daarbij te betrekken delen buiten de omheining. Globaal gaat het om het gebied binnen het gele kader en daaraan grenzende delen buiten de raffinaderij omheiningen.



De Raad constateert, dat in het cROP weinig concrete voorstellen te vinden zijn voor de versterking van San Nicolas. In het cROP is vooral verwezen naar de structuurstudie die Sasaki Associates uitbracht in 2004, waarin de herontwikkeling van het centrumgebied van San Nicolas en de toeristische ontwikkeling van Sero Colorado is verkend.

Er is nog onvoldoende resultaat geboekt om invulling te kunnen geven aan de koppeling tussen de revitalisering van het centrum en de toeristische motorfunctie van Sero Colorado. In het cROP zijn in ruimtelijke zin de voorwaarden wel vastgelegd. De complexiteit van het vraagstuk is echter zo groot, dat voortdurende herbezinning op de strategische uitgangspunten aan de orde moet zijn. De nadere verkenning die hiervoor is aangekondigd vormt daar een onderdeel van. De hierna te behandelen advisering over Sero Colorado is daarvoor de tweede component.

Sero Colorado

De Raad adviseert om de grootschalige bestemming van Sero Colorado voor toerisme te heroverwegen, als men in de lopende optie niet aan de voorwaarden kan voldoen. Een belangrijke reden daarvoor is, dat het op deze schaal 'meer van hetzelfde' toerisme is, waar diversificatie aan de orde moet zijn. Goede afstemming op de arbeidsmarkt vergt, dat vooral minder arbeidsintensieve bedrijvigheid moet worden bevorderd.

Het Sasaki Masterplan is de grondslag voor de optie die sinds 2006 is verleend voor de integrale ontwikkeling van het gebied door de optienemer. Er is altijd van uitgegaan, dat de belemmeringen in dit deel van Aruba groot zijn, met de aanwezigheid van de KIA en de raffinaderij en een ligging aan de ruige Saltspray noordkust. Dat zou integrale ontwikkeling rechtvaardigen, om met voldoende toeristische massa de eigen atmosfeer te bepalen. Het programma is daarop afgestemd met een forse omvang, dat ten opzichte van het masterplan Tierra del Sol alleen al het dubbele aantal condo's en villa's omvat, naast de aanvulling met 3 hotels voor totaal 1100 units capaciteit. De 18-holes golfcourse moet daarbij zorgen voor inpassing in de hoge natuurlijke waarde van het gebied. Dit grote project kent tevens spanning ten opzichte van het omringende kustgebied, waar de kwaliteit van de onderwater wereld het niveau heeft van een maritiem natuureservaat.

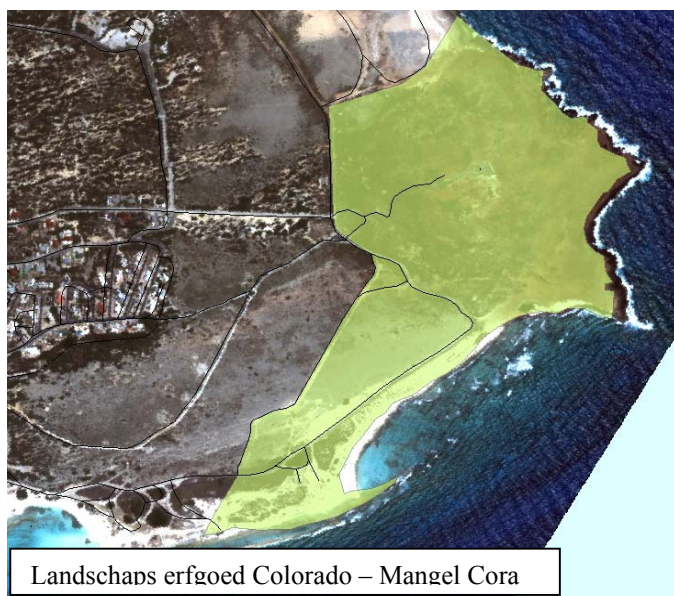
Het weerbarstige karakter is inmiddels ook gebleken uit 3 jaar planontwikkeling voor het gebied. Bovendien zijn de vooruitzichten voor de financiële motor van condo's en villa's voor de eerstkomende jaren sterk vertroebeld. Realisatoren en beleggers zijn al enige tijd terughoudend en voor het algehele pakket is op korte termijn onvoldoende interesse van beleggers te vinden. Slechts een bijzondere en kleinschaliger locatie als Sero Colorado Point biedt uitzicht op interesse om te investeren in een boutique hotel. Daarmee komt het advies van Sam Cole uit dezelfde periode als het Sasaki Masterplan weer in beeld: richt je vooral op diversificatie met kleinschalige ontwikkeling in marktniches, om je beoogde kwaliteitsverbetering te bereiken en het groeitempo beheerst te houden.

Het realisatietempo in Tierra del Sol geeft ook een vingerwijzing: men is nu al 10 jaar onderweg en nog niet op de helft van de bouwmogelijkheden. Van de totale masterplan capaciteit van 636 condo's en villa's waren er een jaar geleden 566 in het planningschema ingepast. Daarvan is nu, na ruim 10 jaar ontwikkeling, iets meer dan 1/3 opgeleverd.

In het naastliggende Gold Coast Project vindt eveneens fasering plaats en ligt het bouwtempo niet hoog. Dit project mikt met dichtere bebouwing en kleinere behuizingen op de middenmarkt segmenten onder het Tierra del Sol niveau.

Dit soort afzetspreiding bepaalt het beeld aan de meest gewilde noordwestkust, waar men van oudsher bereid was hoge bedragen te betalen voor de aantrekkelijke woonsfeer. (De marktdruk is er hoog, al komen de beperkingen van het volle karakter aan de westkant van Aruba geleidelijk duidelijker in het zicht.) Daar tegen afgezet zijn de perspectieven aan de oostkust aanzienlijk minder rooskleurig, hetgeen ook af te lezen is uit de prijsvorming en verschillen op de reguliere woningmarkt.

Het advies van de Raad om te heroverwegen is zeker aan de orde. Met de betrokken realisatoren en andere geïnteresseerden zal bestudeerd worden welke minimale voorwaarden vervuld moeten worden om een kleinschaliger en in de tijd uit te smeren realisatieplan te ontwerpen. De afstemming op de hiervoor genoemde raffinaderij-



Landschaps erfgoed Colorado – Mangel Cora

studie biedt ook perspectieven, die de in dit gebied gedroomde ontwikkeling een andere wending geven dan de tot nu toe gevolgde koers. Het bepalen van voorwaarden voor de gedroomde ontwikkeling zal, nog uitdrukkelijker dan tot nu toe het geval was, uitgaan van de belangrijke natuurlijke waarde die dit gebied heeft, onder ander door de uitwerking van de planologische betekenis van het landschapserfgoed dat gevormd wordt door Colorado Point – Mangel Cora.

Wegennet

De Raad adviseert om Ringweg 2 volledig af te bouwen voordat met Ringweg 3 wordt gestart. Voor beide wegen zijn de verkenningen van het tracé gereed en zijn globale kostenramingen opgesteld. De kosten en inspanningen om Ringweg 2 af te ronden, afgezet tegen de opbrengst in verlichting van de verkeersdruk zijn een veelvoud van die relatieve kosten van Ringweg 3. De grondverwerving voor Ringweg 3 vordert gestaag. Bij Ringweg 2 is de eigendomsituatie zo gecompliceerd, dat er nog geen actieve grondverwerving gestart kon worden. Alhoewel de aanleg van Ringweg 3 ook nog enige jaren op zich zal laten wachten wordt de kans van slagen daarvan nog altijd hoger aangeslagen dan de afronding van Ringweg 2. Het belang van de Ringweg 3 in relatie tot de verhuizing van de containerhaven naar Barcadera is hierbij ook nog eens te benadrukken.

Het is meer op zijn plaats om te bestuderen wat de eenvoudigste en goedkoopste ingreep is, die de meest effectieve en haalbare stroomlijning van Ringweg 2 tot stand brengt. De Raad vindt dat het actuele wegennet de nodige aandacht verdient. In dat licht zal deze vraagstelling t.a.v. Ringweg 2 worden uitgebreid met de vraag op welke wijze in het bestaande wegennet tussen de Ringwegen 2, 3 en 4 met eenvoudige ingrepen in de sfeer van stroomlijning de doorstroming bevorderd wordt, de veiligheid

wordt verhoogd en knelpunten worden gesaneerd. De tussentijdse investeringen die daarmee gemoeid zijn moeten een duurzaam resultaat opleveren, in de zin dat ook na realisatie van Ringweg 3 het rendement van dit pakket bestaand wegnetwerk verbetering in stand blijft.

Freezone

De Raad adviseert dat bij verhuizing van de Eagle Freezone naar Barcadera gedefinieerd moet worden wat met de vrijkomende grond gebeurt. De Raad geeft in overweging de bestemming woningbouw te kiezen en er tevens verlies van groengebied elders mee te compenseren.

In het cROP vallen de verschillende onderdelen van de Freezone in het hoofdstedelijk gebied, dat gekenmerkt wordt door de mogelijkheid er alle mogelijke functies te realiseren. In het Masterplan Barcadera is vermeld, dat een flink deel van de bedrijven in de huidige Freezone openstaat voor verplaatsing van hun activiteiten naar Barcadera. Wat daar werkelijk van tot stand komt zal pas duidelijk worden op langere termijn. De directe relatie met de containerhaven zal daarin wel een rol spelen, maar geen beslissende, want overslag is altijd nodig en de ritlengte op de schaal van Aruba is niet echt bepalend.

De initiatieven om landen als India en China uit te nodigen om economische activiteiten te ontwikkelen op Aruba moeten ook in Barcadera een plek kunnen krijgen. Hoe de veranderingen en dynamiek in de bedrijfshuisvesting in Aruba zich zullen voordoen is dus nog erg onzeker.

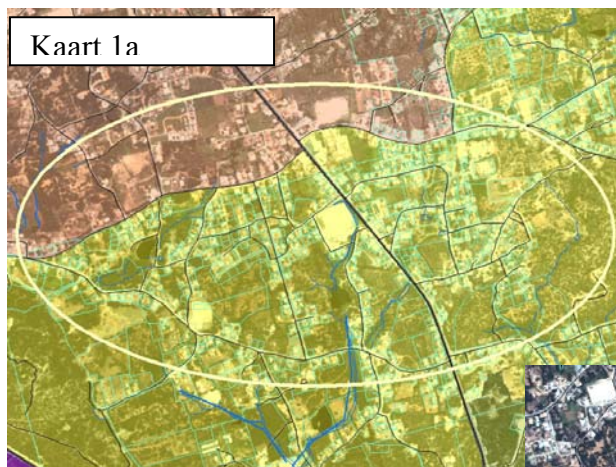
In de ROPV-fase zal het overzicht van de bedrijventerreinen in de ROP-atlas verder worden verfijnd. Per terrein zal dan worden aangegeven welke toekomstwaarde er voor geldt en voor welke typen bedrijvigheid de terreinen het meest geschikt worden geacht. Als de Freezone Eagle strook volledig beschikbaar komt, dan is herontwikkeling als locatie voor woningbouw een serieuze optie.

III. 5 Tenslotte

Het feit dat op zoveel van de Raadsadviezen verwezen wordt naar de nog volgende ROPV-fase geeft wel aan hoe belangrijk het is daar zo snel mogelijk toe over te kunnen gaan. De eindconclusie van de Raad om snel dit beleid in het ROP af te kondigen en vervolgens snel het ROPV tot stand te brengen is derhalve dubbel te onderstrepen.

IV Planaanpassing vanuit ‘vermeerderd inzicht’

IV. 1 De zuidgrens van de woonkern Sta. Cruz



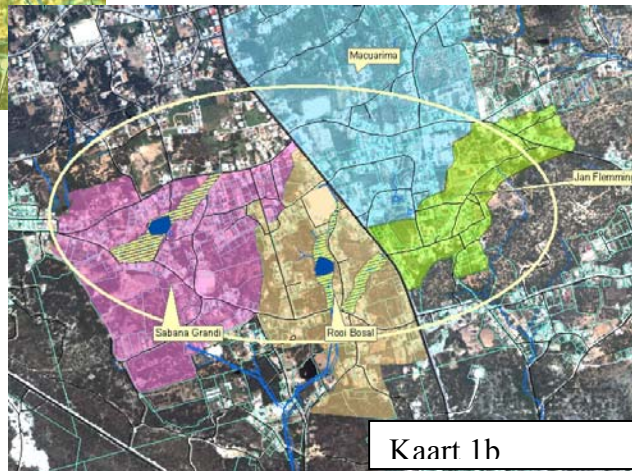
Het gebied ten zuiden van Sta. Cruz is aangeduid als landelijk gebied op de plankkaart cROP en omvat grote delen van Sabana Grandi, Rooi Bosal, Jan Flemming en het zuidelijk deel van Macuarima.

In het deel binnen de ovale cirkel staat op allerlei plaatsten al veel woonbebouwing in groeiende

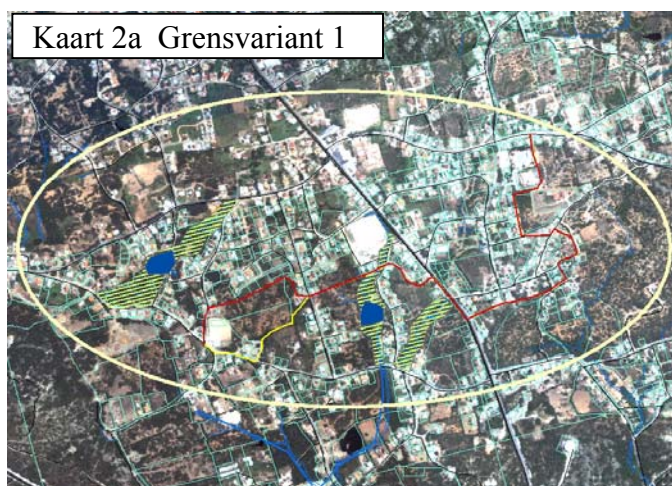
dichtheid. Op basis daarvan is er op zich al discussie mogelijk of de zuidgrens van het stedelijk gebied Sta. Cruz naar het zuiden moet worden verschoven. Een tweede reden voor deze verruiming van stedelijk gebied is, dat Sta. Cruz, in samenhang met de ontwikkeling van Barcadera, kan groeien tot stedelijke kern.

Uitbreiding in zuidelijke richting

benadrukt deze relatie, die echter beperkt wordt door het uitvliegtrog van Reina Beatrix.



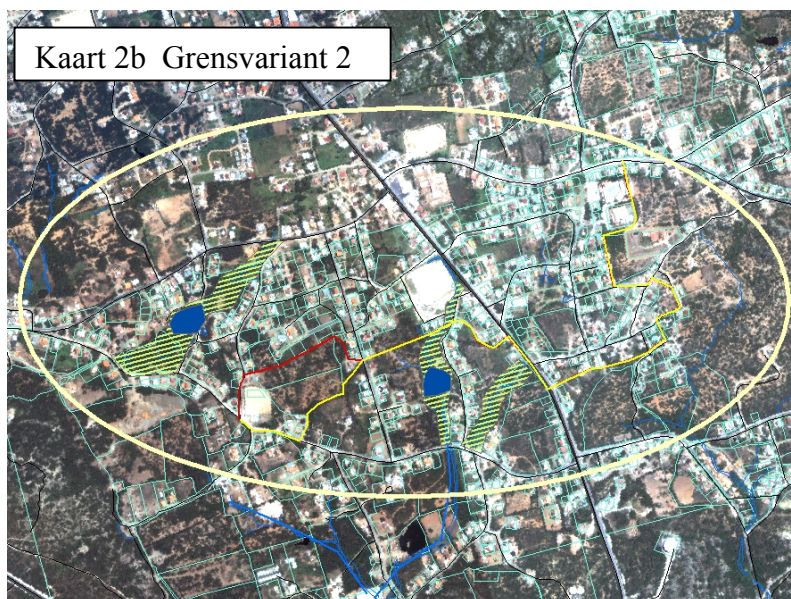
Op het tweede kaartje zijn de belangrijkste rooien (groen gearceerd) en tanki's (massief blauw) aangeduid. De woonbebouwing is al tot dicht op deze rooien opgerukt; deze expansie volgt grotendeels de noord-zuid richting die dominant in het landschap is door het geleidelijk aflopen van het kustterras naar het kustniveau. Dit sabana gebied was enige decennia geleden nog overdekt met aloëteelt. De zuidgrens van het studiegebied is de wijkverzamelweg Sabana Grandi – Rooi Bosal; deze weg valt samen met het uitvliegtrog. Als oostgrens voor het studiegebied is de weg genomen van Bringamosa, via Jan Flemming, naar Warawara.



Rond de meest westelijke rooi is de verstedelijking zo dicht, dat de hele westkant van het gebied tot aan de wijkverzamelweg toe te voegen is aan het stedelijk gebied. Daarnaast is de rode lijn in grensvariant 1 de scheiding tussen dichtere stedelijke bebouwing en het open coulisse landschap van het landelijk gebied. Dit gebied is zonder enig bezwaar toe te voegen aan Sta. Cruz als stedelijke woonkern,

al voegt het slechts zeer beperkt bouwcapaciteit toe. Aan de oostkant van Ringweg 4 is de grens zo krap mogelijk langs de dichtere bebouwing gelegd om zoveel mogelijk landelijk gebied te behouden als buffer naar de natuurlijke zone van de Franse pas. Rond de daar lopende rooi is dan tevens voldoende groenbuffer behouden gebleven.

Om flinke bouwcapaciteit toe te voegen aan de stedelijke verruiming is grensvariant 2 als gele lijn op de kaart gezet. Die verruiming omvat ca. 4 ha grond en is compact. Qua zichtlijnen is de impact gering, in de zin van verlies aan open landschap. Een veel grotere verruiming, door de grens samen te laten vallen met de wijkverzamelweg, is niet raadzaam. In de buurt Papilon bieden eigendomsgronden nog veel ruimte op stedelijke invulling. Hoe meer alternatieven er geboden worden aan de buitenranden van het stedelijk gebied, hoe minder het principe van bundeling en concentratie wordt afgedwongen naar de markt.



Deze bouwplaats van 4 ha is prima geschikt voor het opzetten van een gemengde buurt in een proefproject. Vanuit een globaal stedenbouwkundig programma van eisen wordt dan een buurtontwerp opgezet onder gezamenlijke regie van de overheid en de sociale ontwikkelaar FCCA. Het programma wordt dan bijvoorbeeld gevormd door clusters sociale woningbouw, afgewisseld met zelfbouw en hogere huursegmenten, vanuit randvoorwaarden vooraf vanuit landschap, maximale dichtheid (bijv. 30 won. per ha), wegontsluiting en inpassing van voorzieningen, zoals het little league baseball veld.

In de woonkern Sta. Cruz zijn er slechts enkele kleine complexen sociale woonvoorzieningen ontwikkeld. Voor de evenwichtige spreiding van deze woonvoorzieningen over het hele grondgebied van Aruba is het nodig om een planning van geschikte bouwlocaties op te zetten. Samen met de grond waarover de FCCA in Papilon beschikt kan de bijdrage in deze woonkern aan de volkshuisvestingsbehoefte enigszins op niveau worden gebracht. Als stedenbouwkundige uitgangspunt geldt daarbij, dat de dichtheid in Papilon ongeveer 1/3 hoger moet liggen dan de dichtheid in Sabana Grandi. De locatie Papilon is bovendien geschikter om een cluster woonvoorzieningen voor ouderen in het programma op te nemen.

De volgende conclusie wordt voorgesteld:

1. In het ROP wordt de zuidgrens voor het stedelijk gebied van Sta. Cruz overgenomen van kaart 2a, volgens de rode lijn van variant 1. De aanvullende 4 ha bouwlocatie tot de gele lijn wordt op de kaart gezet als woonkernreserve 2^e fase.
2. In de tekst van het ROP te vermelden, dat voor de uitwerking van het ROP naar het ROPV geldt, dat dit gebied woonkernreserve 2^e fase te reserveren is voor een proefproject, waarin het opzetten van een gemengd programma voor sociale woningbouw met andere doelgroepen tot stand wordt gebracht, in een samenhangende aanpak voor de locaties Sabana Grandi en Papilon.

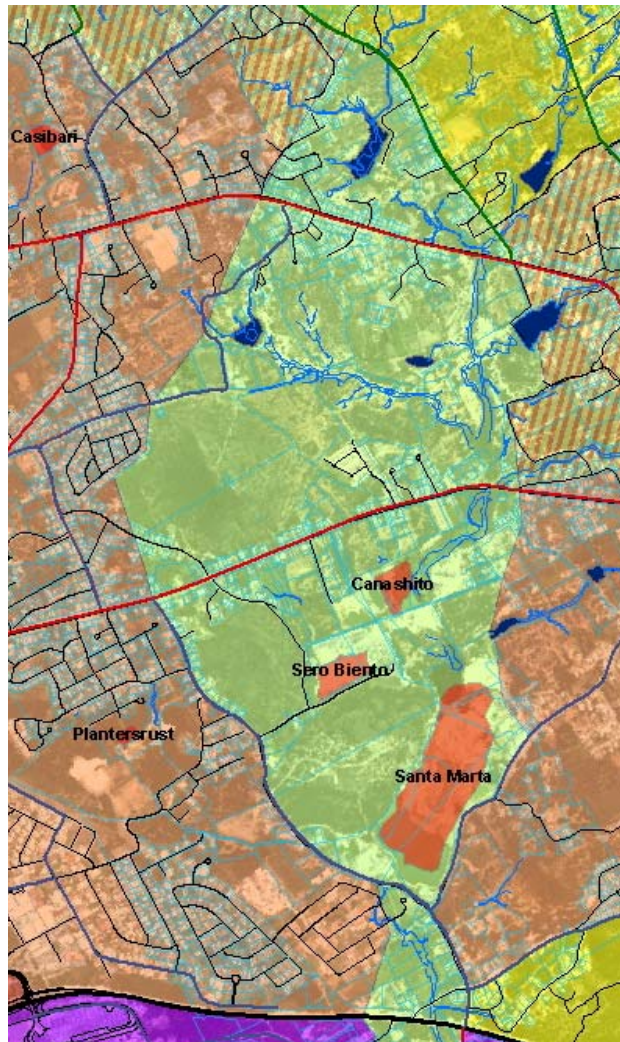
IV. 2 Detaillering grens groengebied Hooiberg

Tussen ROPreview (april 2007) en de ter inzage legging (juni 2008) zijn bijna alle grenzen op de concept plankaart zoveel mogelijk nader gedetailleerd op grond van de kadastrale grenzen en de wegenstructuur. In de concept plankaart was het groengebied Hooiberg nog altijd opgenomen volgens de schematische opzet uit de ROPreview versie. In dit onderdeel wordt het advies toegelicht voor deze aanpassing.

Het groengebied Hooiberg voor de aanpassing

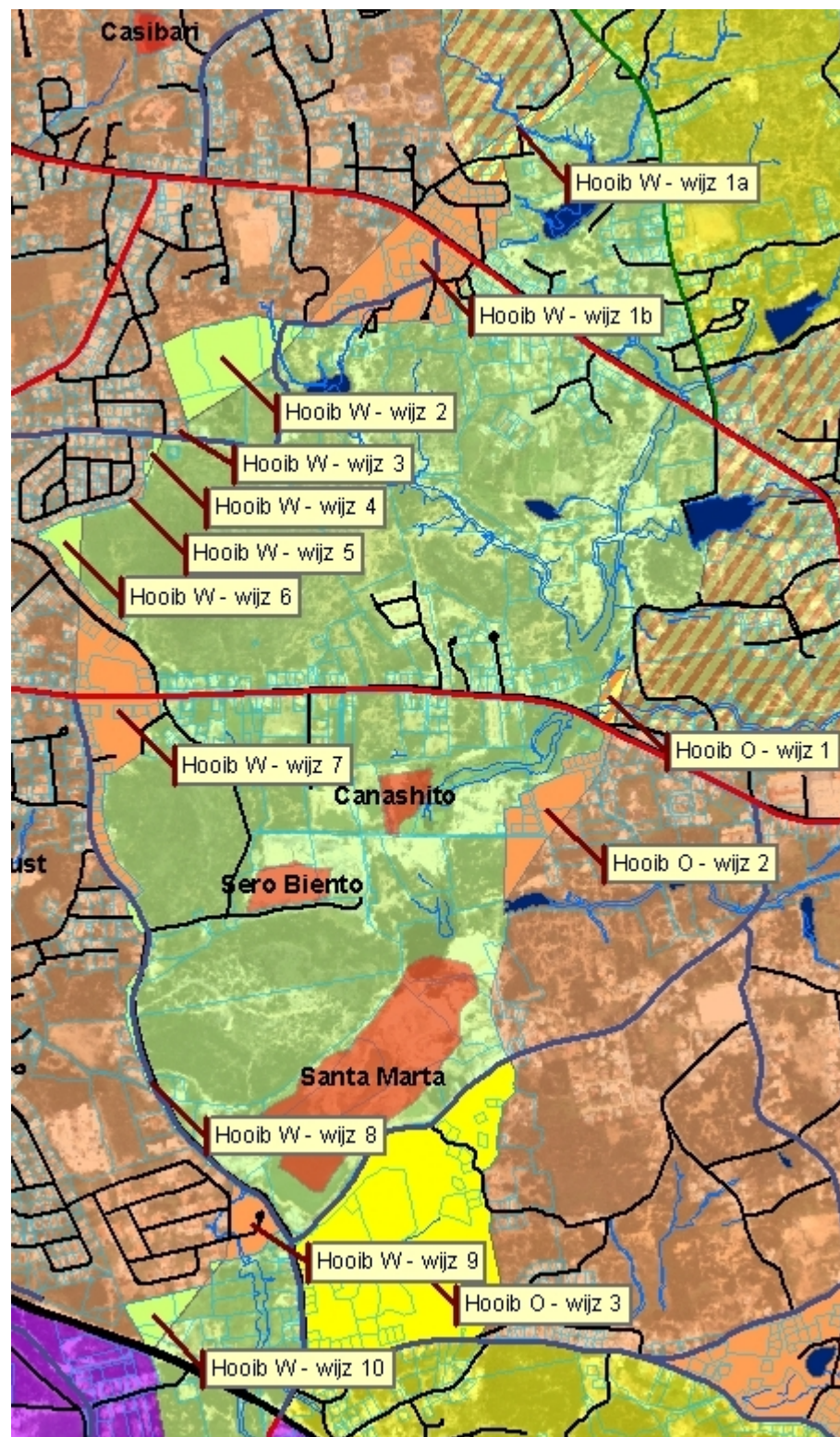
De volgende regels zijn gebruikt bij de aanpassing.

- A Bij aaneengesloten bebouwing de grens zoveel mogelijk om het aaneengesloten gebouw gebied trekken en bij voorkeur samen laten vallen met de kadastrale perceelsgrenzen.
- B Als bebouwing niet aaneengesloten ter weerszijde van de weg voorkomt, dan kan de grens op de weg worden gelegd, bijvoorbeeld om het open zicht naar landelijk gebied of groengebied te behouden.
- C In sommige gevallen de grens vlak naast de weg leggen, om het groene karakter ter weerszijden van de weg te behouden.
- D Een groengebied brengt als zone de samenhang van waterafvoer, heuvelstructuren, ecologische corridors en bufferfuncties tussen stedelijke gebieden tot uitdrukking. Om die samenhang intact en zichtbaar te houden behoeft lintbebouwing langs de (rode) hoofdwegen, die door het groengebied heen lopen, niet als stedelijk gebied te worden aangeduid⁶.
- E Als (illegale) omvangrijke bebouwing van huurgrond buiten het verstedelijkt gebied blijft, dan wordt daarmee uitdrukking gegeven aan de wens, dat sanering in de toekomst tot stand komt. Een enkele woning (met beperkte bijbouw) op huurgrond kan als incident in erfpacht worden omgezet.



⁶ Dit soort bebouwing wordt op ROPV niveau uitgewerkt met bestemmingsvlakken voor weggebonden bedrijvigheid en wonen, met als leidraad om het zicht op het omringende landschap zo min mogelijk te beperken.

Het advies
over de
aanpassing



Toelichtingen per wijzigingsvoorstel

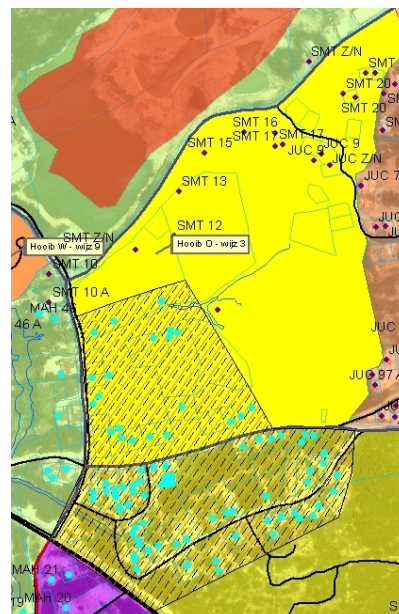
Groengebied Hooiberg Westzijde

- 1a/b Aanzienlijke verstedelijkte randen zijn in het te verstedelijken gebied van de woonkern Piedra Plat overgebracht. Rond Ringweg 4 is een groter deel overgebracht, waarbij met name aan de zuidkant van deze weg ruimte is mee genomen voor uitbouw van de (winkels en maatschappelijke) voorzieningen in een zone met een van de Ringweg 4 losgekoppelde eigen ontsluiting.
- 2 Open groene ruimte is aan de groenzone toegevoegd ter versterking van de buffer rond de Hooiberg. Het is niet gewenst om de Hooiberg geheel tot aan de voet rondom te verstedelijken. Dat is aan de west-, zuid- en oostzijde in toenemende mate wel al gebeurd. Het vrijhouden is ook nodig uit veiligheidsoverwegingen, omdat de steile hellingen verhoogde risico's brengen van aardverschuivingen door het natter wordend klimaat.
- 3-6 De grens preciezer op de kadastrale ondergrond afgestemd.
- 7-8 De stedelijke randen zijn zo aangepast, dat vanaf de (blauwe) wijkverzamelweg zoveel mogelijk de ervaring in tact blijft van het karakter als groengebied.
- 9-10 De grens preciezer op de werkelijkheid afgestemd. Het aan de hoofdweg Oranjestad – San Nicolas gelegen bouwmaterialen bedrijf in Mahuma is te beschouwen als dislocatie, waarvan verplaatsing naar een betere plek bevorderd moet worden. De corridor naar Parkietenbos is hier vrijwel dichtgeknepen, hetgeen als ongelukkige situatie te ervaren is.

Groengebied Hooiberg Oostzijde

- 1-2 De grens preciezer op de kadastrale ondergrond afgestemd.
- 3 Dit is een landschappelijk waardevol stukje Aruba, waarvan het huidige karakter als landelijk gebied gehandhaafd moet blijven. Daarmee ontstaat ook meer verband met de corridor van de groenzone (zie westzijde 9-10 hiervoor). In een verdere toekomst zullen voor de ten noorden hiervan gelegen grote afgravingen herstelwerkzaamheden nodig zijn aan het landschappelijk verband, zodat de verbinding van Sta. Martha, Seroe Canashito, Seroe Biento tot Hooiberg wordt hersteld met de samenhangende heuvelrij vanaf de Hooiberg als uitgangsperspectief.

Binnen het toe te voegen deel landelijk gebied ligt een deel van de woonconcentratie Mahuma. Bij de uitwerking van het ROP naar een ROPV zal deze woonconcentratie in een afzonderlijk bestemmingsvlak worden opgenomen, waarbinnen in een afwijkende dichtheid de verdere afronding van deze woongemeenschap kan worden ontwikkeld. Op de afbeelding is dit bestemmingsvlak globaal aangegeven met het gearceerde deel. Bij de uitwerking tot het ROPV niveau moet de precieze begrenzing van dit bestemmingsvlak in overleg met de betrokkenen worden bepaald.



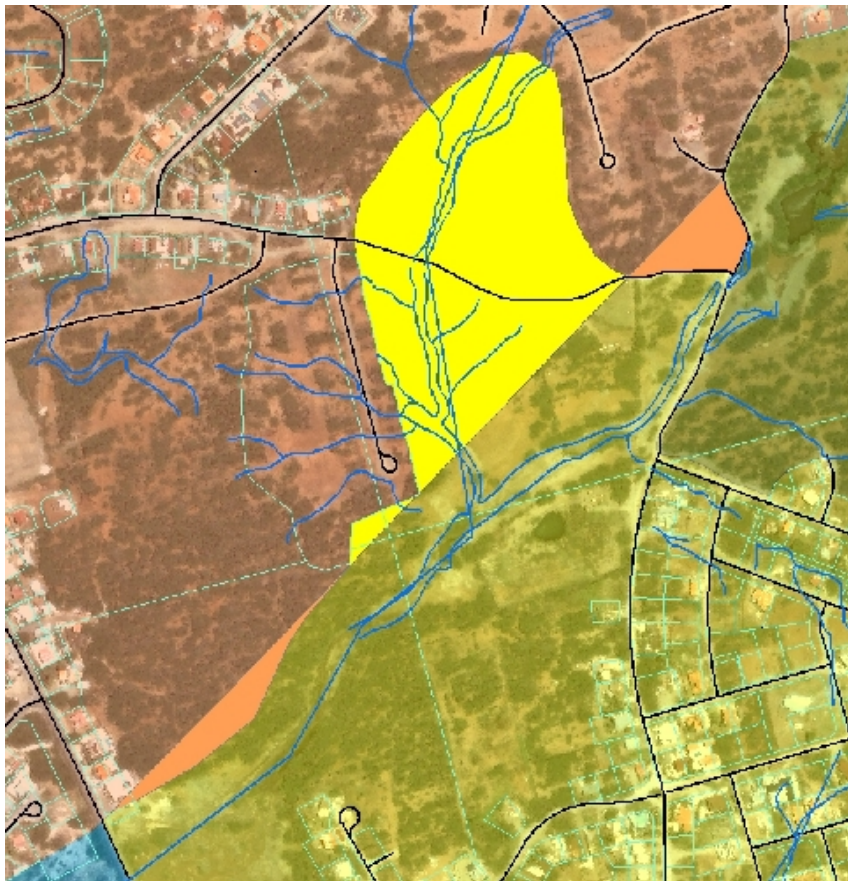
IV. 3 Detaillering grens Boroncana – Camay

Ook de grens tussen Boroncana en Camay stond nog als rechte lijn op de plankaart van het concept ROP. Deze is nu ook aangepast aan de situatie in de omgeving. Vanuit het zuidwesten naar het noordoosten worden deze wijzigingen toegelicht.

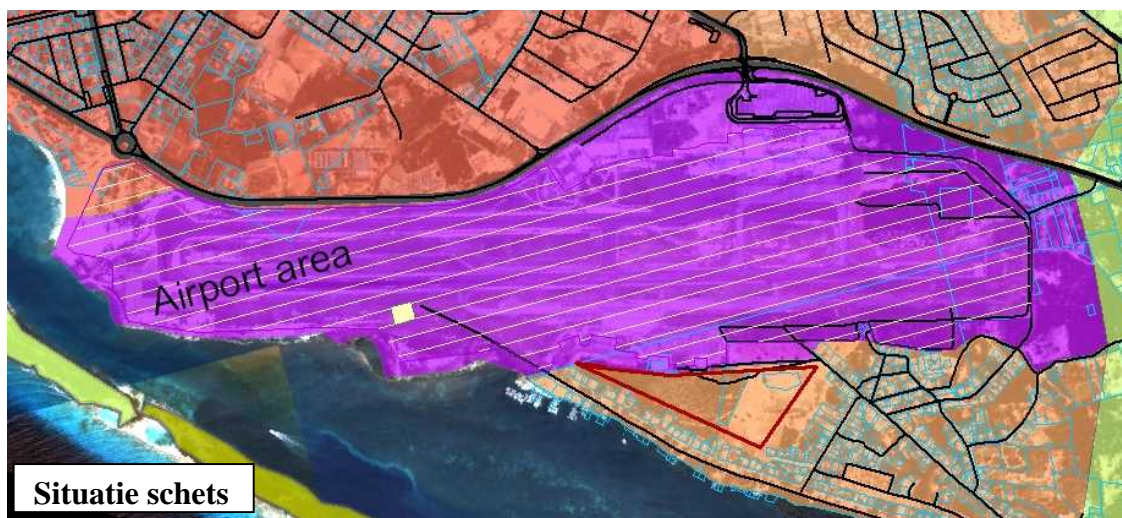
Eerst twee kleine correcties, waarbij ongeveer een gelijke afstand tot de hoofddrooi is aangehouden.

Vervolgens is een grote correctie van stedelijk naar landelijk gebied doorgevoerd, waarbij bepalend is, dat er al flinke verstedelijking en verharding in die omgeving plaatsvindt, zodat een ruime vrijere ligging van deze grote rooi vooralsnog noodzakelijk is.

De laatste correctie is enige compensatie van het ruimteverlies voor de verstedelijking, waarbij de begrenzing gelegd is op de beide ontsluitende randwegen. Daarmee wordt ook een ter plaatse beter herkenbare afronding van de woonkern mogelijk gemaakt.



IV. 4 Zuidzijde van de Airport Reina Beatrix



In 2007 verrichtte NACO (Netherlands Airport Consultants) in opdracht van de Aruba Airport Authority een studie naar de mogelijkheden en behoeften voor de toekomstgerichte uitbouw van de General Aviation Terminal (GAT) aan de zuidkant van het luchthavengebied. Deze behoeften en mogelijkheden zijn volledig op te vangen binnen de hekken van de huidige Beatrix Airport. In verband met de uitbouw van de GAT wordt in het aan de zuid poort gelegen gebied airport gebonden commerciële ontwikkeling voorzien. Dit deel is op de bovenstaande kaart aangeduid met de rode driehoek.

In de loop van 2008 is op grond van deze rapportage besloten om aan de AAA grond in deze driehoek uit te geven om als ontwikkelaar en aanjager van die commerciële ontwikkeling te kunnen functioneren. De wijze waarop daarvoor de ruimtelijk setting te bieden is zal nog nader worden bepaald in de uitwerking van het ROP naar een ROPV. In samenwerking tussen de DIP en de AAA moet in een stedenbouwkundige verkenning worden bepaald in welke omvang en volgens welk tempo deze ontwikkeling realistisch is uit te zetten. Daarbij zal bijzondere aandacht moeten worden besteed aan:

- de aansluiting van dit gebied op het woongebied Simeon Antonio/Kas di Paloma;
- de verkeersontsluiting en aanhaking daarvan op de hoofdinfrastructuur, met inschatting van de toename van de piekbelastingen;
- de synergie en meerwaarde die kan ontstaan uit de relatie tussen de GAT en de jachthavens Varadero-Bucuti;
- de kwaliteiten van dit deel van de zuidkust in recreatieve en natuurlijke zin.

Een plankaart wijziging met uitbreiding van de Airportzone aan deze zuidzijde zou vooruit lopen op deze studie en is dus nog niet aan de orde.

Ook is het mogelijk om binnen de zone woonkern Simeon Antonio een beperkte strip commerciële ontwikkeling in een ROPV op te nemen als afzonderlijk bestemmingsvlak voor de airport. Vooralsnog is het uitgangspunt hier voor de komende 10 jaar geen grootschalige uitbouw van commerciële functies.

IV. 5 Preciseren groengebied beaches Sero Colorado en aanpassingen in zeezones

In 2007 werd optie verleend voor een commerciële ontwikkeling op de overgang van het stedelijk gebied naar de groenzone van Sero Colorado. Inmiddels is het recht op erfpacht gevestigd om daar een bescheiden complex condominiums te ontwikkelen. De noordgrens van deze groenzone volgt voor het overige in deze correctie preciezer de klifwand. Op de afbeelding zijn alle wijzigingen in deze omgeving bijeengebracht.



In overleg met het Coastal Zone Management zijn verfijningen aangebracht in de zonering van de kustwateren. De zone maritiem reservaat (mintgroen op de plankaart), is in het ROP opgenomen als het minst toegankelijk voor allerlei activiteiten in de sfeer van watersport, -recreatie, visvangst en verkeersdoeleinden. Om dat haalbaar in de werkelijkheid te kunnen regelen zijn enkele stukken kustwater, die wel recreatief of voor havenvaart gebruikt worden, beter passend op de plankaart gezet.

Dat geldt voor de baaien van Baby Beach en Rogers Beach: in verband met het overwegende gebruik voor recreatie en vaart van kleine boten zijn deze ondergebracht in de categorie rustige gebruiksdoelen van de rifzone. Het aangrenzende deel bij de raffinaderij is ondergebracht in de zone voor scheepvaart en havenactiviteit.

Op de onderstaande kaart is – om dezelfde eerder genoemde redenen – het recreatieve gedeelte kustwater bij Mangel Halto afgescheiden van het maritiem reservaat Isla di Oro.



Bijlage 1 Advies RRO aangaande cROP april 2008

Alleen voor publicitaire doeleinden zal dit advies aan deze rapportage worden toegevoegd.