

MINISTERIE
VAN
ONDERWIJS, SOCIALE ZAKEN EN
INFRASTRUCTUUR



DIRECTIE INFRASTRUCTUUR EN PLANNING
L.R.O. en R.O.P.

LANDSVERORDENING RUIMTELIJKE ONTWIKKELING en RUIMTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN ARUBA (ROP)

Op 6 oktober 2006 is de Landsverordening Ruimtelijke Ontwikkeling (LRO) afgekondigd, een belangrijke stap in de richting van duurzame ontwikkeling in Aruba. Deze wet maakt het mogelijk om het gebruik van de grond en de ruimte in Aruba beter te sturen. De LRO biedt de mogelijkheid om een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) op te stellen: een kaart met een beschrijving die de meest gewenste ontwikkeling voor Aruba over de komende 10 jaar weergeeft.

De voorbereiding van het 1^o ROP voor Aruba is bijna klaar. Daarom is deze informatie over de LRO en het ROP opgesteld. U kunt lezen wat het ROP is en wat het voor u als bewoner of ondernemer betekent. Er wordt ook uitgelegd op welke manier u op het plan kunt reageren.

Nu de LRO van kracht is zijn er wijzigingen in de behandeling van verkavelingsplannen. U kunt enige uitleg over deze veranderingen in deze brochure vinden. De richtlijnen voor de indiening en behandeling van verkavelings-plannen zijn in een aparte folder samengevat, die verkrijgbaar is bij de Directie voor Infrastructuur en Planning (DIP)

Waarom een Landsverordening Ruimtelijke Ontwikkeling ?

De economie en het aantal inwoners zijn op Aruba de laatste 20 jaar stormachtig gegroeid. Rond 1900 woonden er op Aruba circa 10.000 mensen die vooral leefden van landbouw, veeteelt en visserij. Nog maar 25 jaar geleden woonden er al meer dan 50.000 mensen en lag het economisch accent op de olie-industrie. Sinds 2005 wonen er al meer dan 100.000 mensen op Aruba en vormt het toerisme de belangrijkste bron van inkomsten. De dunbevolkte agrarische gemeenschap van vroeger heeft in één eeuw plaatsgemaakt voor een dichtbevolkte moderne samenleving met een relatief hoog welvaartsniveau.



Het groeiend aantal inwoners en toeristen heeft tot gevolg dat we de ruimte met steeds meer mensen moeten delen. Het wordt drukker en de kans op conflictsituaties neemt dan toe. Meer mensen betekent meer auto's en meer bedrijven waardoor de kans op files en overlast toenemen. Met de aanhoudende groei van de bevolking wordt de noodzaak tot bijsturing steeds groter.

De instrumenten in de nieuwe wet

De LRO maakt bijsturing mogelijk in twee stappen. Eerst wordt een Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) opgesteld, dat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de komende 10 jaar aangeeft. Het ROP is een beleidsplan van de overheid.

Is het ROP eenmaal vastgesteld, dan biedt de LRO de mogelijkheid om die gewenste ontwikkeling uit te werken in één of meer plannen met voorschriften: de planvorm ROPV. Daarmee ontstaat een plan dat zowel voor de overheid als de burger bindend is.

Tot slot wijzigt door de LRO de procedure voor het beoordelen van verkavelingsplannen. Voorheen werd alleen op technische aspecten getoetst, maar nu wordt ook gekeken naar effecten op de omgeving (ruimtelijk/functionele criteria).

► HET RUIMTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN (ROP)

Wat is een ROP?

Een ROP is een beleidsplan die bestaat uit een beschrijving van de meest gewenste ontwikkelingen van het grondgebied van Aruba in hoofdlijnen en een of meer kaarten met bijbehorende legenda, waarin die ontwikkeling in beeld is gebracht. Dit beleidsplan is 10 jaar geldig.

Het is niet de bedoeling dat het ROP Aruba een totaal ander aanzicht geeft. Het is wel de bedoeling om gewenste ontwikkelingen te stimuleren en ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. In het plan zitten daarom voorstellen voor een doelmatiger inzet van de beschikbare middelen en een efficiënter gebruik van de beperkte ruimte.

Daarmee wordt recht gedaan aan de vrije cultuur, zonder dat dit ten koste gaat van de basiskwaliteiten van het eiland en de keuzevrijheid van de (toekomstige) gebruikers.

Wat zijn de belangrijkste uitgangspunten?

De visie die aan het plan ten grondslag ligt is “Het realiseren van een integrale duurzame en evenwichtige (her)ontwikkeling van Aruba”.

De doelen in het plan zijn per sector geformuleerd.

Het economisch hoofddoel is een evenwichtige groei met handhaving van minimaal het huidige welvaartsniveau.

Het maatschappelijk hoofddoel is het bereiken van een adequaat voorzieningenniveau afgestemd op het welzijn en de behoefte van de samenleving.

Het ruimtelijk hoofddoel is het ontwikkelen van een goede ruimtelijk-functionele structuur die de verwezenlijking van de maatschappelijke en economische doelen mogelijk maakt en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

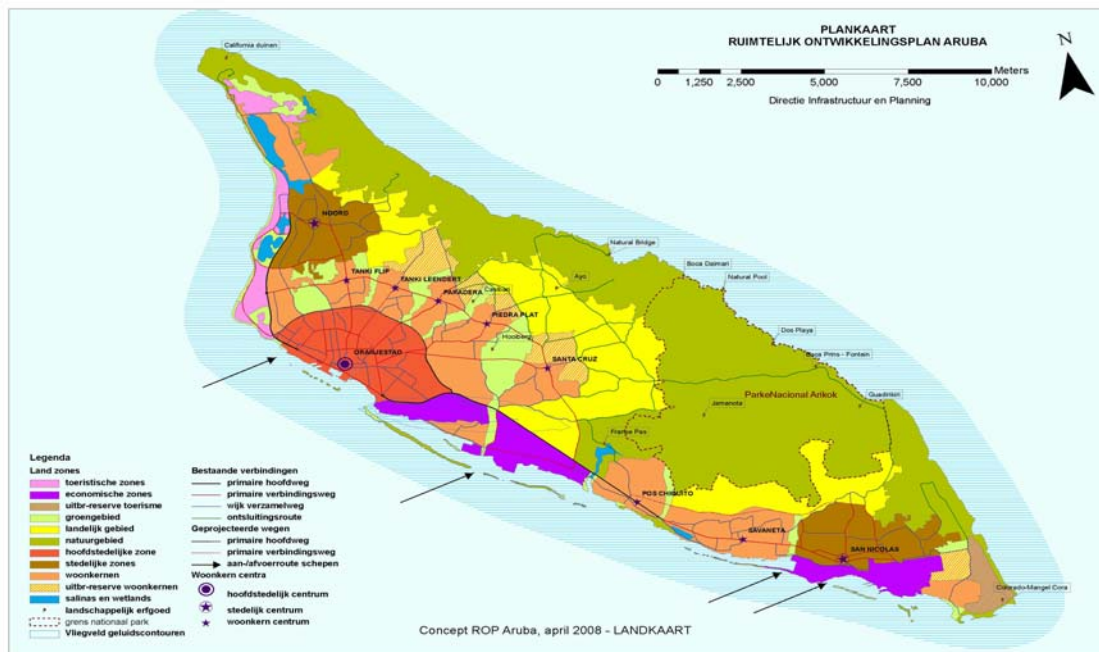
Om dit te bereiken zet dit ROP in op het principe van bundeling en concentratie. Kort samengevat betekent dit, dat nieuwe bebouwing zoveel mogelijk in verstedelijkte gebieden wordt gerealiseerd (inbreiding) en dat voorzieningen, zoals scholen en winkels, zo veel mogelijk bij elkaar op goed bereikbare locaties in de buurt van woongebieden worden geconcentreerd.

Het concentreren van bebouwing en voorzieningen in de verstedelijkte gebieden heeft een aantal voordelen:

- Door het bebouwen van lege percelen in het stedelijk gebied zal de kwaliteit in de omgeving toenemen; rommelige percelen verdwijnen, de veiligheid neemt toe, etc.
- Voor inbreidingslocaties is meestal geen nieuwe infrastructuur (wegen, elektra e.d.) nodig. Dat bespaart aanlegkosten en betekent efficiënter gebruik van al aanwezige infrastructuur.
- Meer (woon)bebouwing bij elkaar verhoogt het draagvlak voor voorzieningen in de buurt. Hoe meer gebruikers zich in een bepaald gebied bevinden, hoe hoger de kwaliteit van het voorzieningenpakket kan zijn (winkels, scholen e.d.). en duidelijke concentratie van woon- en werklocaties biedt goede mogelijkheden voor het realiseren van een heldere wegenstructuur waarin een duidelijk onderscheid bestaat tussen verbindingswegen en ontsluitingswegen. Ook de kans op beter openbaar vervoer neemt toe wanneer er duidelijke concentraties van bewoners, arbeidsplaatsen en voorzieningen zijn.
- Door het concentreren van bebouwing kan de aantasting van natuurgebieden worden voorkomen.

De ROP Plankaarten

In het concept ROP is de gewenste ontwikkeling vastgelegd in twee plankaarten: een landkaart en een zeekaart. Op de landkaart zijn in kleur verschillende gebieden aangeduid en de belangrijkste infrastructuur, zoals de wegen en (vlieg)havens. Daarnaast is met symbolen aangeduid waar zich te beschermen landschappelijk erfgoed bevindt en welke niveaus de verschillende stedelijke centra hebben. Op de zeekaart is de omringende zee ingedeeld in verschillende soorten kustgebied, naast een weergave van het stelsel van afwatering door rooien en salinas. Ook zijn de plaatsen aangeduid waar nog flinke mangrove begroeiing over is, met het doel deze te beschermen.



Op de **landkaart** zijn zeven verschillende soorten gebieden aangeduid, variërend van stedelijk tot natuurlijk. Per gebied of zone zijn de kwaliteiten en mogelijkheden voor ontwikkeling benoemd.

Zo heeft het **hoofdstedelijk gebied** van Oranjestad de potentie om zich verder te ontwikkelen tot een aantrekkelijke hoofdstad voor bewoners, ondernemers en toeristen. Ook San Nicolas en Noord kunnen een kwaliteitsslag maken door zorgvuldige (her)ontwikkeling van het **stedelijk gebied**. In het **woonkernengebied** (Tanki Flip, Tanki Leendert, Paradera, Piedra Plat, Santa Cruz, Pos Chikito en Savaneta) ligt een belangrijke uitdaging in het concentreren van dagelijkse voorzieningen op goed bereikbare locaties. Realisatie van nieuwbouw binnen de grenzen van het stedelijke gebied kan aantasting van natuurgebieden voorkomen.

Door de hotelzone, het vliegveld, Barcadera en de raffinaderij als aparte **economische gebieden** te benoemen kunnen deze zich elk op hun eigen specifieke wijze ontwikkelen. Dit vergroot de zekerheid voor ondernemers en kan op die manier bijdragen aan de economische diversificatie van het land. Hier is ook rekening gehouden met de grote projecten voor verhuizing van de containerhaven en de vrije zone naar Barcadera.

Het voor Aruba zo specifieke karakter van het **landelijke gebied**, met cunucu's en sabana's, kan het beste in stand worden gehouden door hier zeer terughoudend te zijn met nieuwe (woning)bouwlocaties en de oorspronkelijke functies zoveel mogelijk te behouden. Toch is in een deel van het landelijk gebied ruimte gereserveerd om in een later stadium van de planontwikkeling eventuele tekorten aan grond voor woningbouw te kunnen opvangen.

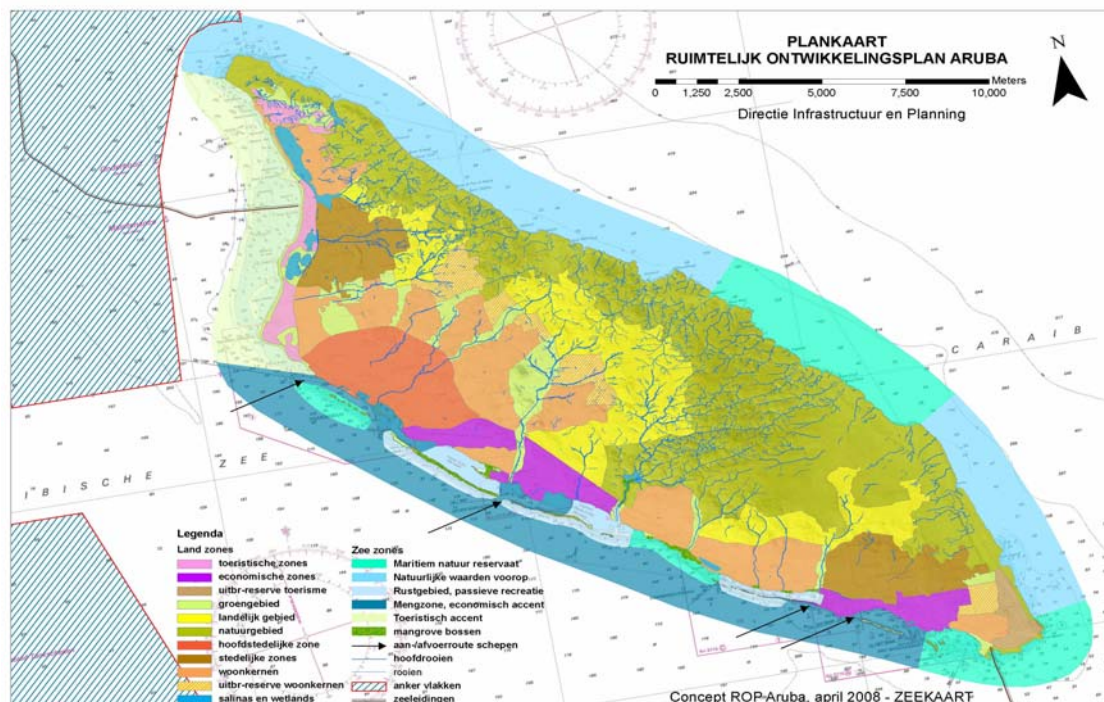
De **groengebieden** bestaan in veel gevallen uit rooidalen en vormen veelal een buffer tussen de stedelijke gebieden. Zowel voor afwatering maar ook voor de herkenbaarheid en de recreatiemogelijkheden zijn de groengebieden van groot belang.

Tot slot is een aantal **natuurgebieden** aangeduid waar het behoud van flora en fauna voorop staat. Parke Nacional Arikok, Spaans Lagoen en de riffen, maar ook de noord- en oostkust (salt spray park) zijn goede voorbeelden van dit soort unieke natuurgebieden. Het meeste landschappelijke erfgoed dat op de landkaart is aangeduid, ligt in deze natuurgebieden. Behoud en zorgvuldig beheer, gericht op versterking van de unieke kwaliteit, is de uitdaging voor deze landschappelijke elementen.

Behalve de 7 onderscheiden gebieden is op de plankaart de infrastructuur aangegeven: de hoofdweg van Oranjestad naar San Nicolas en van Oranjestad naar Noord, de verbindingswegen van Oranjestad naar de verschillende woonkernen en tussen de woonkernen, en de geprojecteerde Ringweg 3 en de nieuwe weg naar San Nicolas. Classificatie van de wegenstructuur is belangrijk voor verbetering en verlichting van het wegverkeer en een betere doorstroming van het verkeer.

De invloed van het vliegveld is weergegeven in de contouren van het geluidsniveau dat de landende en opstijgende vliegtuigen veroorzaken. En de entrees voor de scheepvaart zijn aangeduid, omdat de daaraan verbonden havenactiviteiten en bedrijvigheid zich in die omgevingen concentreren.

De **zee- of waterkaart** geeft weer hoe de regen afstroomt via het stelsel van rooien, tanki's en salinas. Op deze kaart is de omringende zee verdeeld in 5 typen kustgebied.



Het belang van het instandhouden en verbeteren van de rooien en saliñas blijkt ieder jaar in de natte tijd. De groeiende verstedelijking maakt het oplossen van de toenemende wateroverlast tot het bekende ‘dweilen met de kraan open’.

De typering van het kustwater in vijf categorieën heeft plaatsvonden op grond van de dominante functies. Zo zijn vier delen van de kust aangewezen als maritiem natuureservaat, omdat in die delen sprake is van de best bewaarde en meest gevarieerde ecologische verbanden. Het overige deel van de noordkust is ook aangeduid als een zone waar de natuurlijke waarden voorop staan.

De inrichting en het gebruik van de westkust wordt volledig gedomineerd door de grootschalige toeristische functies.

In een groot deel van de zuidkust is de invloed van de scheepvaart de dominante functie. De noodzaak van voldoende diepgang en veilige routing voor het vrachtverkeer en het cruisetoeerisme staan daar voorop in de overwegingen.

Als resterende categorie gelden de rustgebieden, waar de kwaliteit vooral bestaat uit kleinschalig gebruik, geringe motorisering, traditionele vissersboten en passieve vormen van recreatie in romantische settings.

De indeling van het kustwater biedt de grondslag voor nadere uitwerking van verschillen in mogelijkheden op het gebied van hotelbouw, horecagelegenheden, aanleg van pieren, strandenbeleid, regulering van watersport, recreatief medegebruik en natuurontwikkeling.

Procedure ROP.

Na goedkeuring van het concept ROP door de Ministerraad wordt het ter inzage gelegd. De ter inzage legging duurt een maand en tot een maand daarna kan iedereen schriftelijk zienswijzen indienen. De zienswijzen kunnen bijvoorbeeld voorstellen ter overweging of ideeën ter verbetering inhouden.

Op hetzelfde moment wordt het concept ROP voorgelegd aan een nieuw adviesorgaan: de Raad voor de Ruimtelijke Ontwikkeling (RRO). Deze raad brengt over het opgestelde concept ROP een advies uit aan de Minister. De raad is een onafhankelijk adviesorgaan waarvan de leden voorgederagen worden door zeven niet-ambtelijke organisaties.

De Minister neemt een besluit over de verwerking van de ingediende zienswijzen en het advies van de RRO in het ROP (Landsbesluit). Een rapportering van de ingediende zienswijzen wordt in de toelichting op het ROP opgenomen. Hierna vindt de officiële vaststelling van het ROP plaats.

► EEN RUIMTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN MET VOORSCHRIFTEN (ROPV)

Is het ROP eenmaal vastgesteld, dan biedt de LRO de mogelijkheid om die gewenste ontwikkeling uit te werken in één of meer plannen met voorschriften: de planvorm ROPV. Daarmee ontstaat een plan dat zowel voor de overheid als de burger bindend is.

Een ROPV is 5 jaar geldig en bestaat uit een beschrijving van de meest gewenste ontwikkelingen, een kaart waarin deze ontwikkeling in beeld is gebracht, een

omschrijving van de voorschriften en een kaart waarop de voorschriften worden aangegeven. Deze voorschriften bevatten aanwijzingen met betrekking tot de bestemming, de inrichting, de bebouwing en het gebruik van de gronden en kunnen beperkingen inhouden ten aanzien van het bouwen, andere werkzaamheden en gebouwen.

VOORBEREIDINGSBESLUIT

De minister kan bij landsbesluit verklaren dat een ROPV wordt voorbereid, het zgn. Voorbereidingsbesluit. Hierin kunnen beperkingen worden opgenomen zo als in de LRO aangegeven. Geldigheidsduur van een voorbereidingsbesluit is 1 jaar, met de mogelijkheid deze te verlengen met ten hoogste 1 jaar.

► VERKAVELINGSPLANNEN

Met de inwerkingtreding van de LRO is de procedure voor verkavelingsplannen gewijzigd. Vóór de inwerkingtreding toetste de Dienst Openbare Werken (DOW) verkavelingsplannen, voor meer dan drie woningen, op grond van de Bouw- en Woningverordening (art 39). Nu moeten verkavelingsplannen voor drie of meer gebouwen op grond van de LRO bij de Directie Infrastructuur en Planning (DIP) worden ingediend. Behalve de technische toets wordt het verkavelingsplan ook getoetst aan het ROP, de ROP-plankaart en/of ROPV. Daarbij wordt bijvoorbeeld gekeken of de functies in het verkavelingsplan (wonen, commercieel e.d.) passen in de omgeving en/of het plan geen overlast oplevert voor de omgeving. Omgekeerd wordt ook getoetst of het verkavelingsplan geen schade toebrengt aan de omgeving. Dit is bijvoorbeeld het geval als het verkavelingsplan in een gebied gesitueerd is dat landschappelijk waardevol is of als het een als economisch aangeduid gebied zou belemmeren.

De nieuwe procedure voor verkavelingsplannen is opgenomen in een afzonderlijke folder van de DIP. Daarin wordt ingegaan op de voorwaarden waaraan de aanvraag moet voldoen en de procedure die wordt doorlopen.

MEERINFORMATIE

Deze brochure is bedoeld te informeren over de Landsverordening Ruimtelijke Ontwikkeling (LRO) en de veranderingen die dat met zich meebrengt. Bij het opstellen van deze brochure is de voorbereiding van het concept Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) in een vergevorderd stadium. Het streven is om het concept ROP aan het eind van de 1^e helft van 2008, in juni, ter inzage te leggen. In deze brochure is aangegeven dat u dan op het concept ROP kunt reageren.

Naast deze informatiebrochure zal ook voorlichting worden gegeven via de dagbladen, de televisie en via internet. Op de site van het Ministerie van Sociale Zaken, Onderwijs en Infrastructuur (www.minszi.aw) wordt het concept ROP gepubliceerd en is deze informatiebrochure te downloaden.

NOGVRAGEN?

Indien u vragen heeft over deze brochure, de LRO of het ROP dan kunt u bellen met de Directie Infrastructuur en Planning (DIP) op telefoon 583-2345. U zal dan worden

doorverwezen naar de betrokken persoon of men zal ervoor zorgen dat uw vraag bij de juiste persoon terecht komt.