

Aruba
Ontwerp ROPV

Inhoudsopgave

Toelichting

| | | |
|---------------------------------|--|-----------|
| Hoofdstuk 1 | Toelichting | 7 |
| 1.1 | Algemeen | 7 |
| 1.2 | Grondslag | 7 |
| 1.3 | Onderzoek | 7 |
| 1.4 | Schadevergoeding | 7 |
| 1.5 | Vooroverleg | 9 |
| 1.6 | Hoorzittingen | 9 |
| 1.7 | Zienswijzen | 10 |
| 1.8 | Raad voor de Ruimtelijke Ontwikkeling | 10 |
| 1.9 | Raad van Advies | 10 |
| 1.10 | Staten | 10 |
| Bijlagen bij toelichting | | 11 |
| Bijlage 1 | Afstemmingsnota commissies | 13 |
| Bijlage 2 | Nota zienswijzen | 15 |
| Bijlage 3 | Raad voor de Ruimtelijke Ontwikkeling | 17 |

Toelichting

Hoofdstuk 1 Toelichting

1.1 Algemeen

Op basis van artikel 10, lid 2 van de LRO gaat een ROPV vergezeld van een Toelichting. Dit hoofdstuk is deze Toelichting. De Toelichting bevat de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het gedane onderzoek weer. Tevens wordt het doorlopen proces beschreven, waaronder de gehouden hoorzittingen, de ingediende zienswijzen en het advies van de Raad voor de Ruimtelijke Ontwikkeling. Ook wordt aandacht besteed aan het advies van de Raad van Advies en de resultaten van de behandeling in de Staten.

1.2 Grondslag

Zoals in hoofdstuk 2 is beschreven, is het ROPV volledig gebaseerd op het ROP2019. Voor de aan het ROPV ten grondslag liggende gedachten wordt dan ook verwezen naar het ROP2019.

1.3 Onderzoek

De in het kader van het ROP2019 gedane onderzoeken zijn ook geldend voor het ROPV. In het kader van het ROPV zijn geen nieuwe onderzoeken uitgevoerd. Het ROPV baseert zich volledig op het ROP2019. Gelet op het korte tijdsbestek tussen de vaststelling van het ROP2019 en het ROPV is dit ook mogelijk. Er hebben zich geen zodanige feitelijke of beleidsmatige veranderingen voor gedaan die nieuw onderzoek rechtvaardigen.

Ter uitwerking van het ROP2019 en voor de totstandkoming van normering voor de uitvoering van het ROPV zijn 4 commissies ingesteld die de aan thema's Volkshuisvesting, Toerisme, Economie en Duurzaamheid nadere aandacht hebben geschonken. Het resultaat hiervan, het Afstemmingsrapport, is als Bijlage 1 opgenomen.

1.4 Schadevergoeding

De LRO regelt in artikel 30 het onderwerp schadevergoeding. Als een belanghebbende meent schade te ondervinden als gevolg van de voorschriften van een vastgesteld ROPV, dan kan hij een verzoek om een tegemoetkoming in de schade bij de Minister indienen. Dit verzoek kan binnen twee jaren na de ter inzage legging van het vastgestelde ROPV worden ingediend.

Op basis van de ingediende zienswijzen is een analyse gemaakt van mogelijke claims om schadevergoeding. Hieruit is gebleken dat er veelal geen sprake is van schade, of van schade die voor vergoeding in aanmerking komt. De kans op claims doet zich met name voor binnen de bestemmingen Natuurgebied, Natuur en landschap, Landelijk gebied en Woongebied met waarden. De claims zouden kunnen voortvloeien uit het niet, of minder, kunnen ontwikkelen van terreinen voor woningbouw of verblijfsrecreatie. In deze gevallen is er echter geen sprake van schade, omdat er ook op basis van de Bouw- en Woningverordening al niet gebouwd kon worden. Zo bepaalt artikel 22, lid g van de Bouw- en Woningverordening geeft dat een bouwplan niet ontsierend en hinderlijk voor de omgeving mag zijn. Het bouwen van meerdere of grote gebouwen in een gebied met natuurlijke en landschappelijke waarden kan al snel als ontsierend en hinderlijk worden aangemerkt. Dit is op 21 oktober 2015 ook uitgesproken door het gerecht in eerste aanleg.

Woningen moeten op basis van artikel 22 onder f van genoemde landsverordening aan een weg zijn gelegen. In de uitspraak van het Hof van 18 juni 2019 valt hierover te lezen dat als er geen weg is of er een weg is die niet aan de eisen van de DOW voldoet er geen bouwvergunning kan worden afgegeven wegens strijd met artikel 22 onder f. Er kan dan dus niet worden gebouwd.

Binnen de gebieden van de bestemmingen Natuurgebied en Natuur en landschap wordt in veel gevallen niet voldaan aan genoemde regels van de Bouw- en Woningverordening. In nagenoeg alle gevallen binnen deze bestemmingen kon er dus voor de vaststelling van het ROPV ook niet gebouwd worden. Er is dan ook geen sprake van schade. Bij een schade op basis van artikel 30 LRO gaat het immers om een vergelijk van het planologische regime van voor en na de vaststelling van het ROPV. Indien er in beide gevallen niet gebouwd kan worden, is er geen sprake van schade.

Binnen de bestemming Landelijk gebied kon op basis van het ROP2009 op gepaste wijze worden gebouwd. Het ROP2019 brengt hierin geen verandering. De voorschriften van het ROPV sluiten aan op het ROP2009 en het ROP2019. Het ROPV brengt derhalve geen wijziging in de bouwmogelijkheden ten opzichte van de situatie in 2009. De vergelijking van het ROPV met de bouwmogelijkheden van voor het ROP2009 is sterk afhankelijk van de uitkomst van de toets aan eerder genoemd artikel 22 onder f en g van de Bouw- en Woningverordening.

Binnen de bestemming Woongebied met waarden zijn de voormalige groengebieden van het ROP2009 een aandachtspunt. In het ROP2019 en het ROPV zijn deze aangemerkt als overgangsgebied binnen genoemde bestemming. Dit betekent dat hier in beginsel wel gebouwd mag worden, maar dan wel met inachtneming van de daar aanwezige waarden en kwaliteiten. Ten opzichte van het ROP2009 betekent dit een verruiming van de bouwmogelijkheden. De mate waarin de bouwmogelijkheden vanuit het ROPV verschillen met de situatie van voor het ROP2009 is echter afhankelijk van de gevolgen van de aanwezige waarden en van de resultaten van de toets aan meergenoemd artikel 22 onder f en g. Mocht er op basis van de vorenstaande vergelijking van de bouwmogelijkheden wel schade zijn, dan dient er om voor uitkering van deze schade in aanmerking te komen naar een aantal aspecten te worden gekeken. Risico-aanvaarding is hier één van. Risico-aanvaarding kan zowel actief als passief zijn. Van actieve risico-aanvaarding is sprake als ten tijde van de aankoop van een terrein voor een redelijk denkend en handelend mens aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen. Dat betekent feitelijk dat personen die vanaf de voorbereiding van de LRO gronden in de gebieden met de bestemmingen Natuurgebied, Natuur en landschap en Landelijk gebied hebben gekocht actief risico hebben gelopen. Binnen deze gebieden lag het immers in de rede dat er vanwege de ligging, de aanwezige waarden en de kwaliteiten van de terreinen in het kader van de LRO beperkingen zouden gaan plaatsvinden. Eventuele schade blijft in deze gevallen dan ook voor rekening van de koper omdat hij de mogelijkheid van de negatieve ontwikkeling ten tijde van de aankoop heeft aanvaard. Van een koper mag bovendien worden verwacht dat hij onderzoek doet voordat hij overgaat tot de aankoop van een terrein.

Van passieve risico-aanvaarding is sprake indien er voorzienbaarheid is en indien er geen concrete pogingen zijn gedaan tot realisering van de bouwmogelijkheden terwijl dit wel van een redelijk denkend en handelend persoon kan en mag worden verwacht. Veel grondeigenaren hebben de afgelopen vijftien jaren geen concrete acties ondernomen terwijl er voor een ieder zichtbaar gewerkt werd aan een ROP2009, ROP2019 en ROPV.

Ten slotte kan nog worden verwezen naar het aspect van het maatschappelijk risico. Niet alle mogelijke schade hoeft te worden vergoed. Het gaat alleen om dat deel dat de normaal maatschappelijk te dulden schade te boven gaat en redelijkerwijs niet door een individu gedragen hoeft te worden. Met andere woorden er is een maatschappelijk (ondernemers)risico waardoor niet alle schade in aanmerking komt voor een vergoeding. De LRO spreekt daarom over een naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming in de schade. Dus niet de gehele schade, maar een tegemoetkoming. In dit kader dienen alle betrokken belangen te worden meegenomen. In de uitspraak van 13 maart 2018 heeft het gerecht in eerste aanleg uitgesproken dat met het voeren van een ruimtelijk beleid – en dus ook met het stellen van ruimtelijke voorschriften in een ROPV – diverse belangen worden gediend, zoals het belang van behoud van natuurwaarden, het belang van een goede leefomgeving en het economisch belang bij behoud van de aantrekkingskracht van Aruba als toeristische bestemming. Het risico dat het Land met het oog op deze belangen het beleid wijzigt en voorschriften stelt en daardoor de gebruiksmogelijkheden en waarde van een perceel vermindert, valt binnen het normale maatschappelijk risico van een perceeleigenaar. Het gerecht voegt daaraan toe dat natuurbescherming wereldwijd een erkend algemeen belang is dat de overheid in alle ontwikkelde landen door middel van regelgeving en beleid ter harte neemt en weegt als belang zwaar, zeker ook in een dicht bevolkt land als Aruba. Gelet op het vorenstaande, is het de verwachting dat het aantal verzoeken om schadevergoeding dat eventueel gehonoreerd dient te worden gering is. Mocht zich wel schade voordoen die voor vergoeding in aanmerking komt, dan kan in het proces tot afhandeling van het daartoe ingediende verzoek altijd nog worden bezien op welke wijze tot een eventuele minnelijke schikking kan worden gekomen om de schade te voorkomen dan wel te beperken. Uitgangspunt is en blijft om eventuele nadelige financiële gevolgen van het ROPV te voorkomen.

1.5 Vooroverleg

Het ontwerp ROPV is in overleg met het Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Infrastructuur en Milieu en de meest betrokken directies (DIP, DOW, DNM) tot stand gekomen. Werkversies van het ROPV zijn ook besproken met de directies DEHZI en DLVV (Santa Rosa) en de partners A.T.A., FNPA, Monumentenbureau en het Archeologisch museum. Alle partijen hebben (schriftelijk) kunnen reageren op de bestemmingen en de voorschriften. De opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerp ROPV. In het kader van de uitwerking van het ROPV2019 en het opstellen en het uitvoeren van het ROPV zijn door de Minister 4 commissies benoemd. Dit zijn de commissie Economie, de commissie Toerisme, de commissie Volkshuisvesting en de commissie Duurzaamheid. De bevindingen van deze commissies worden gebruikt bij het uitvoeren van het ROPV. Hierbij kan met name worden gedacht aan de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de in de voorschriften opgenomen open normen.

1.6 Hoorzittingen

In het kader van de voorbereiding van het concept ROPV zijn overeenkomstig artikel 11 LRO openbare hoorzittingen georganiseerd. De uitnodiging voor deze hoorzittingen is gepubliceerd via de reguliere communicatiekanalen van het land Aruba.

Op de onderstaande data zijn hoorzittingen gehouden in de aangegeven locaties:

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

Tijdens deze hoorzittingen is een algemene introductie over het voorstel van een concept ROPV gegeven. De aanwezigen zijn in de gelegenheid gesteld hun mening over het toenmalige concept ROPV kenbaar te maken. Gestelde vragen van de aanwezigen zijn beantwoord.

Tevens is door de commissie Economie, de commissie Toerisme, de commissie Volkshuisvesting en de commissie Duurzaamheid ingegaan op hun werkzaamheden en op de wijze hoe hun onderwerp verwerkt zou worden in het toen voorliggende concept ROPV.

1.7 Zienswijzen

Het concept ROPV heeft conform artikel 12 LRO gedurende één maand voor een ieder ter inzage gelegen op het kantoor van DIP. Het concept is ook gepubliceerd via de website van DIP. Tijdens de termijn voor het indienen van zienswijzen zijn 66 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn verkort weergegeven in de Nota beantwoording zienswijzen. Deze Nota bevat per zienswijze een reactie. De zienswijzen hebben geleid tot een aantal aanpassingen van het ROPV. De aanpassingen staan eveneens vermeld in genoemde Nota. De Nota beantwoording zienswijzen is opgenomen in Bijlage 2 van deze Toelichting. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

De indieners van de zienswijzen zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen nader toe te lichten. De verslagen van deze hoorzittingen zijn opgenomen in de Nota beantwoording zienswijzen.

De aanpassingen als gevolg van de zienswijzen zijn in het ontwerp ROPV verwerkt. Het gestelde in de Nota beantwoording zienswijzen kan mede worden gezien als een onderbouwing voor de betreffende bestemmingen en voorschriften van dit ROPV.

1.8 Raad voor de Ruimtelijke Ontwikkeling

Tegelijk met de ter inzagelegging is de Raad voor de Ruimtelijke Ontwikkeling als bedoeld in artikel 2 van de LRO op 25 september 2019 geïnformeerd over het concept ROPV. Het concept ROPV is conform artikel 12 lid 2 LRO gelijktijdig met de ter inzagelegging van het concept ROPV, toegezonden aan de leden van de Raad. De Raad heeft op 22 december 2019 een advies uitgebracht. Het advies van de Raad is van een reactie voorzien. Het volledige advies en de reactie hierop zijn opgenomen in Bijlage 3. Het advies van de Raad heeft niet tot een aanpassing van het ROPV geleid.

1.9 Raad van Advies

Gereserveerd

1.10 Staten

Gereserveerd

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Afstemmingsnota commissies

Bijlage 2 Nota zienswijzen

Bijlage 3 Raad voor de Ruimtelijke Ontwikkeling