

Aan de Regering van Curaçao
d.t.v. de Minister van Algemene Zaken
Fort Amsterdam 17
Curaçao

Datum: Curaçao, 8 juni 2015

Ref.nr.: 092/2015-SER

Betreft: Advies inzake de ontwerp-landsverordening herziening Oostpunt tot wijziging van het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao

Naar aanleiding van het besluit van de Raad van Ministers gedateerd 10 september 2014 (zaaknummer 2014/041034) heeft de regering, de Sociaal Economische Raad (hierna: de SER) verzocht om advies uit te brengen betreffende de ontwerp-landsverordening herziening Oostpunt tot wijziging van het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao (A.B. 1995, no. 36).
De Sociaal Economische Raad brengt hierbij advies uit.

Het ontwerp is in behandeling genomen in de voorbereidende vergaderingen van de SER op 13 oktober 2014, 6 maart, 13 maart, 18 maart, 10 april, 15 april, 8 mei, 27 mei, en 29 mei 2015.

Op 20 maart heeft de SER een bezoek gebracht aan het terrein van de Erven Maal te Oostpunt en op 20 april heeft de SER bij de Curaçao Tourist Board een aanvullende presentatie ontvangen over het concept Masterplan Tourism.
Bijgaand advies is in de plenaire vergadering van 3 juni 2015 wederom behandeld en vastgesteld.

Voor een inhoudelijke uiteenzetting wordt verwezen naar bijgevoegd advies.

Namens de Sociaal Economische Raad,

De fungerend Voorzitter,



Mr. J.H. Jacobs

de Secretaris,



Mw. drs. J.J. Provence

c.c.: - de Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning
- Wetgeving en Juridische Zaken

**Advies inzake de ontwerp-Landsverordening
herziening Oostpunt tot wijzigen van het
Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao**

Inhoud

1.	Inleiding	1
2.	Inhoud en strekking van het ontwerp	1
3.	Standpunt van de SER	5
3.1	Algemeen	5
3.2	Functie en doelstellingen van het Eilandelijk ontwikkelingsplan	6
3.3	Herzieningsplicht van het EOP	7
4.	Standpunt van de SER met betrekking tot de procedure	9
4.1.	Chronologische uiteenzetting procedure	9
4.2.	Totstandkoming en verloop procedure	16
5.	Standpunt van de SER met betrekking tot de sociaal-economische impact van de voorgenomen ontwikkelingen te Oostpunt	23
5.1	Macro-Economische implicaties	23
5.2	Bevolkingsgroei/Woningbehoefte	24
5.3	Beleid toeristische ontwikkeling in relatie tot Oostpunt	25
5.4	Financiële paragraaf	25
5.5	Milieutechnische consequenties	27
5.5.1	Aanvullende eisen ter bescherming van het (mariene) milieu	27
5.5.2	Naleven van internationale natuurverdragen	28
6.	Conclusie	31
Bijlage 1.	Chronologisch overzicht proces herziening Oostpunt tot wijzigen van het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao	38
Bijlage 2.	Overzicht Internationale Natuurverdragen en inwerkingtreding voor Curaçao.	40
Bijlage 3.	Bestemmingskaart behorende bij de ontwerp-landsverordening herziening Oostpunt tot wijzigen van het EOP	41
Bijlage 4.	Aanvullende vragen aan de Minister van VVRP per brief van 20 april 2015 m.b.t. de ontwerp-landsverordening herziening Oostpunt tot wijzigen van het EOP	42

Advies van de Sociaal Economische Raad zoals vastgesteld in de plenaire vergadering van 3 juni 2015 inzake de ontwerp-landsverordening herziening Oostpunt tot wijziging van het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao (A.B. 1995, no. 36)

1. Inleiding

Bij besluit van de Raad van Ministers gedateerd 10 september 2014 met betrekking tot zaak nr. 2014/041034 heeft de regering, de Sociaal Economische Raad (hierna: de SER) verzocht om advies uit te brengen betreffende de ontwerp-landsverordening herziening Oostpunt tot wijziging van het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao (A.B. 1995, no. 36).

De wijziging van het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao betreft uitsluitend wijzigingen met betrekking tot de gronden op Oostpunt.

Het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao (EOP) is het eerste Eilandelijk Ontwikkelingsplan voor het Eilandgebied Curaçao dat is vastgesteld en afgekondigd op 25 augustus 1995. De bepalingen voor het opstellen van een eilandelijk ontwikkelingsplan zijn vastgelegd in de Landsverordening grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning (LGRO)(P.B. 1976, no. 195) en de Eilandsverordening Ruimtelijke Ontwikkelingsplanning Curaçao (EROC)(A.B. 1980, no. 6).

Ingevolge de Landsverordening algemene overgangsregeling wetgeving en bestuur (A.B. 2010, no. 87) is het EOP verheven tot Landsverordening.

2. Inhoud en strekking van het ontwerp

De ontwerp-landsverordening herziening Oostpunt tot wijziging van het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao strekt tot wijziging van het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao op een bij landsbesluit nader te bepalen tijdstip.

Op pagina 11 van de memorie van toelichting is vermeld dat de voorgenomen wetswijziging grootschalige ontwikkeling van de gronden te Oostpunt mogelijk maakt.

De regering stelt in de aanhef bij de onderhavige ontwerp-landsverordening het volgende in overweging te hebben genomen bij de ontwerp-landsverordening herziening Oostpunt tot wijziging van het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao:

- dat het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao op 25 augustus 1995 door de Eilandsraad van het Eilandgebied Curaçao is vastgesteld en afgekondigd;
- dat op grond van de Eilandsverordening Ruimtelijke Ontwikkelingsplanning Curaçao voor belanghebbenden de gelegenheid bestond om in beroep te gaan bij de Gouverneur tegen het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao, en het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao ten dele niet in werking kon treden voordat door de Gouverneur in de beroepen was voorzien;
- dat bij Landsbesluit van de 6de maart 1997 no.1 no. 902/JAZ ten aanzien van het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao in beroep werd beslist dat de eilandsraad een nieuw besluit dient te nemen aangaande de volgende gebiedsclusters: Oostpunt, Popo, Wechi, Jan Kok en omgeving en Siberie/Fontein en omgeving;

- dat als gevolg van een juridisch geschil inzake de gronden te Oostpunt tussen de eigenaren van deze gronden, de erven Maal, en het eilandgebied Curaçao, de besluitvorming ter zake is aangehouden;
- dat op 25 augustus 2010 tussen de Erven Maal en het Eilandgebied Curaçao een vaststellingsovereenkomst tot stand is gekomen, waardoor het vorenbedoelde juridische geschil is geëindigd;
- dat de partijen bij de bovengenoemde vaststellingsovereenkomst zich hebben verbonden om tot een totaaloplossing te geraken in het kader van de thans door het Land Curaçao, als rechtsopvolger van het eilandgebied Curaçao, gewenste economische ontwikkeling op het eiland in het algemeen en een verantwoorde grootschalige ontwikkeling van de gronden te Oostpunt in het bijzonder;
- dat het wenselijk is dat wordt overgegaan tot de ontwikkeling van de gronden te Oostpunt en dat daarbij in aanmerking wordt genomen het belang van het respecteren van de natuurlijke waarden, de culturele waarden en de bijzondere landschappen van het gebied opdat er sprake zal zijn van een duurzame ontwikkeling; en
- dat in verband met het bovenstaande het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao dient te worden herzien, met inachtneming van bovengenoemd Landsbesluit van 6 maart 1997 en met inachtneming van een door externe deskundigen verricht onderzoek naar de gronden te Oostpunt.

Artikelgewijs

De ontwerp-landsverordening herziening Oostpunt tot wijzigen van het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao bestaat uit twee artikelen (artikel I, artikel II). Artikel I is verdeeld in zes onderdelen die wijzigingen in het EOP regelen en artikel II regelt de inwerkingtreding van de Landsverordening.

In artikel I, onderdeel A wordt een nieuwe bestemmingskaart no. 1 en bestemmingskaart no. 2 voor het gebied Oostpunt ingevoegd, zoals opgenomen in de bijlage van de Landsverordening.

De oorspronkelijke bestemmingskaart met de bestemmingen "Conserveringsgebied", "Open land" en "Water", wordt vervangen door een bestemmingskaart met de bestemmingen:

- stedelijk woongebied
- toeristisch gebied
- conserveringsgebied (inclusief golfterrein)
- landelijk woongebied
- conserveringsgebied (inclusief windmolenpark)
- agrarisch gebied
- conserveringsgebied
- parkgebied
- open land
- water

De hoofdwegen worden ingetekend in de bestemmingskaart.

In artikel I, onderdeel B wordt artikel 3, met betrekking tot de wijze waarop de doeleinden van de handhaving en versterking van het "stedelijk woongebied" worden nagestreefd, als volgt gewijzigd:

1. Aan artikel 3, tweede lid, wordt een onderdeel toegevoegd, inhoudende dat, voor zover het de gronden van Oostpunt betreft, de ontwikkeling van deze gronden tot stedelijk woongebied slechts onder bepaalde voorwaarden kunnen plaatsvinden. Deze voorwaarden hebben betrekking op:
 - a. het stellen van voorwaarden en het treffen van maatregelen ter bescherming en behoud van het mariene milieu dan wel voorkoming van verontreiniging van het zeewater als gevolg van de bouwactiviteiten of van die activiteiten in vorm van gebruik na realisatie van de bouwwerkzaamheden; en
 - b. het treffen van maatregelen ter bescherming van natuurwaarden op land ten aanzien van een of meerdere zeldzame plant- en diersoorten, genoemd in de Landsverordening grondslagen natuurbeheer en –bescherming.
2. Aan artikel 3 wordt een derde lid toegevoegd dat de onderdelen j en k uit het tweede lid van artikel 3, niet van toepassing verklaart. Onderdeel j betreft de ruimtelijke clustering van kantoren en het voorkomen van de vestiging van kantoren in woonbuurten. Onderdeel k betreft de ruimtelijke clustering van detailhandel en het voorkomen van solitaire handelsvestigingen langs hoofdwegen.

Artikel I, onderdeel C, betreft het toevoegen van een subonderdeel aan artikel 7, tweede lid, onderdeel b, met betrekking tot een geconcentreerde toeristische infrastructuur, waarbij de deelgebieden, waar toeristische ontwikkeling wordt nagestreefd, worden genoemd in subonderdeel 1 tot en met 10. Het sub-onderdeel “11. Gronden te Oostpunt”, wordt toegevoegd. De ontwikkeling van deze gronden tot toeristisch gebied kunnen slechts onder bepaalde voorwaarden plaatsvinden. Deze voorwaarden hebben betrekking op:

- a. de bescherming en behoud van het mariene milieu dan wel voorkoming van verontreiniging van het zeewater; en
- b. de bescherming van natuurwaarden op land ten aanzien van een of meerdere zeldzame plant- en diersoorten.

Artikel I, onderdeel D, vervangt artikel 9, derde lid, onderdeel e, waarin de voorwaarden voor ontwikkeling van de als “conserveringsgebied” bestemde gronden te Oostpunt worden omschreven, in zijn geheel. In het vervangende onderdeel is de mogelijkheid tot aanleg van een windmolenpark en de aanleg van drie golfbanen, binnen de als conserveringsgebied bestemde gronden, opgenomen. Bij landsbesluit, houdende algemene maatregelen, worden nadere voorwaarden vastgesteld waaraan de bestemmingen (windmolenpark en golfbanen) moeten voldoen.

Artikel I, onderdeel E bepaalt dat aan artikel 11, tweede lid, onderdeel h, betreffende uitzonderingen in de regelgeving voor bepaalde gebieden met de bestemming “Landelijk woongebied”, een alinea wordt toegevoegd met betrekking tot Oostpunt.

De ontwikkeling van de gronden te Oostpunt met bestemming “Landelijk woongebied” kunnen slechts onder bepaalde voorwaarden plaatsvinden. Deze voorwaarden hebben betrekking op:

- a. de bescherming en behoud van het mariene milieu dan wel voorkoming van verontreiniging van het zeewater; en
- b. de bescherming van natuurwaarden op land ten aanzien van een of meerdere zeldzame plant- en diersoorten.

In artikel I, onderdeel F, wordt geregeld dat artikel 12, derde lid, onderdeel b, betreffende de voorwaarden voor toegestane ontwikkeling in de gronden te Oostpunt met bestemming 'Open land', vervalt.

Artikel II regelt de inwerkingtreding van de ontwerp-landsverordening op een bij landsbesluit nader te bepalen tijdstip.

3. Standpunt van de SER

3.1 Algemeen

Bij besluit van de Raad van Ministers gedateerd 10 september 2014 met betrekking tot zaak nr. 2014/041034 heeft de regering de Sociaal Economische Raad (SER) verzocht om advies uit te brengen betreffende de ontwerp-landsverordening herziening Oostpunt tot wijzigen van het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao (A.B. 1995, no. 36).

Gezien de complexiteit van de materie en, onder meer, het moeizaam verkrijgen van aanvullende informatie heeft de SER een noemenswaardige vertraging opgelopen bij het uitbrengen van een advies.

Daarnaast heeft de SER in de periode van oktober 2014 tot en met maart 2015 moeten vergaderen over een groot aantal spoedadviesverzoeken met betrekking tot:

- ontwerp-landsverordening houdende regels inzake de heffing van motorrijtuig- en motorbootbelasting (Landsverordening motorrijtuig- en motorbootbelasting (Landsverordening motorrijtuig- en motorbootbelasting 2015) (Zaaknummer 2014/043516, ingekomen op 19 september 2014);
- ontwerp-landsverordening tot wijziging van de Algemene landsverordening Landsbelastingen, de landsverordening op de inkomstenbelasting 1943, de Landsverordening op de winstbelasting 1940, de successiebelastingverordening 1908 en de Landsverordening op de Loonbelasting 1976 (P.B. 1975, no. 245) (Zaaknummer 2014/045997, ingekomen op 3 oktober 2014);
- ontwerp-landsverordening regelende de inhouding van de inkomstenbelasting op rente- en dividendinkomen (zaaknummer 2014/045989), ingekomen op 3 oktober 2014);
- Ontwerp-landsverordening tot wijziging van de Landsverordening Algemene Ouderdomsverzekering (P.B. 1960, no. 83) en de Landsverordening Algemene Weduwen- en Wezenverzekering (P.B. 1965, no. 194) (Zaaknummer 2014/045997, ingekomen op 28 november 2014); en
- Ontwerp-landsverordening houdende regels inzake de vrijstelling van invoerrechten op investeringen (Landsverordening faciliteit invoerrechten) (Zaaknummer 2015/008917, ingekomen op 5 maart 2015).

De SER heeft in de voorbereidende vergadering van maandag 13 oktober 2014 het adviesverzoek met betrekking tot de ontwerp-landsverordening in behandeling genomen. De SER heeft tijdens deze vergadering een presentatie over en toelichting op de ter advisering aangeboden ontwerp-landsverordening ontvangen van de toenmalige Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning (VVRP), samen met de toenmalige directeur ad interim van Ruimtelijke Ontwikkeling en Planning (ROP).

In het dossier behorend bij het adviesverzoek ontbraken veel documenten waarnaar werd verwezen, en die de SER van belang achtte voor het uitbrengen van advies.

Het verkrijgen van de informatie van het Ministerie van VVRP heeft geruime tijd in beslag genomen. De SER meent te moeten vaststellen dat tot op heden niet alle aan het Ministerie van VVRP gevraagde informatie is verkregen.

De SER verwijst hierbij onder meer naar het ontbreken van de definitieve bestemmingskaarten zoals genoemd in artikel 1, onderdeel A, van de ontwerp-

landsverordening. De in het adviesverzoek opgenomen bestemmingskaart is dezelfde zoals gepresenteerd in de Eastpoint Planning Study.¹ In het (ongedateerde) Beslisdocument van de Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning (VVRP) wordt gesteld dat beide bestemmingskaarten parallel aan het adviestraject van de SER en de Raad van Advies zullen worden vervaardigd.²

De SER heeft op verschillende momenten het Ministerie van VVRP benaderd met de vraag of de definitieve bestemmingskaarten gereed zijn, maar heeft tot op heden geen reactie ontvangen.

Voor een volledige beoordeling van de onderhavige ontwerp-landsverordening acht de SER het echter noodzakelijk dat de bestemmingskaarten integraal onderdeel vormen van de onderhavige ontwerp-landsverordening.

Via Wetgeving en Juridische Zaken, het Ministerie van Financiën, Documentatiemanagement, en diverse websites heeft de SER een groot deel van de noodzakelijk geachte informatie uiteindelijk kunnen traceren.

Vanwege de aard van de materie is externe expertise met betrekking tot planologische vraagstukken betrokken bij de advisering. In de voorbereidende vergadering van vrijdag 13 maart 2015 heeft de SER betreffende expert uitgenodigd voor een toelichting op de voorgenomen bestemmingswijziging.

Op 20 maart 2015 is een bezoek gebracht aan het terrein van de Erven Maal te Oostpunt. De SER is tijdens het bezoek door dhr. Maal en zijn adviseurs geïnformeerd over de achtergrond en de stand van zaken met betrekking tot de voorgenomen bestemmingswijziging en heeft een rondleiding over het terrein ontvangen. Het bezoek had tot doel een indruk te verkrijgen van de reikwijdte en de aard van het terrein.

Tijdens een voorbereidende vergadering van de SER op vrijdag 10 april 2015 heeft de SER met betrekking tot de voorgenomen bestemmingswijziging van de gronden te Oostpunt eveneens toelichting ontvangen van de Curaçao Tourism Board (CTB) en van Caribbean Research & Management of Biodiversity (Carmabi).

Naar aanleiding van de toelichting door de CTB heeft de SER op maandag 20 april 2015 ten kantore van de CTB een aanvullende presentatie ontvangen over het concept Tourism Master Plan door de daartoe door de CTB ingehuurd consultants van het Rosen College of Hospitality Management van de University of Central Florida.

3.2 Functie en doelstellingen van het Eilandelijk ontwikkelingsplan

In het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao wordt op de pagina's 2, 3 en 12 vermeld dat:

- een van de belangrijkste functies van het EOP is het bieden van een zekere continuïteit in het ruimtelijke ordeningsbeleid waarbij de samenhang en structuur in de ruimtelijke ordening van het Eilandgebied wordt bewaakt;
- het EOP een integraal kader biedt voor het opstellen en toetsen van plannen, mede doordat het toekomstig gebruik van de grond op het Eilandgebied wordt vastgesteld in bestemmingsvoorschriften;

¹ Eastpoint Planning Study, 31 May 2011, Chapter 6 Zoning Plan.

² Beslisdocument Raad van Ministers. Motivering Minister VVRP inzake het ontwerp van de landsverordening inzake de herziening van de bestemmingsvoorschriften voor Oostpunt (n.d.), p. 7.

- het EOP een product van zijn tijd is.

De hoofddoelstellingen, zoals verwoord op pagina 15 van het EOP zijn:

- behoud van de vele waardevolle zaken (zowel economische, culturele als natuurlijke), het voorkomen van onnodige conflicten van belangen en het beperken van de kosten voor de overheid voor de aanleg van allerlei voorzieningen;
- het verder ontwikkelen van (groot) Willemstad tot een stedelijk gebied waarin mensen prettig kunnen wonen en werken, en een natuurlijke omgeving waarin mensen kunnen ontspannen en recreëren.

De bepalingen voor het opstellen van een EOP zijn vastgelegd in de Landsverordening grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning (LGRO) en de Eilandsverordening Ruimtelijke Ontwikkelingsplanning Curaçao (EROC).

In de memorie van toelichting van de EROC wordt gesteld dat het EOP per definitie een integraal karakter heeft, waarbij bestemmingen van verschillende gebieden evenwichtig op elkaar zijn afgestemd. Ruimtelijke ontwikkelingsplanning kan zich slechts voltrekken in nauw verband met de sociale en economische planning, waarbij uiteenlopende aanspraken op de grond zo goed mogelijk met elkaar in harmonie worden gebracht. In de memorie van toelichting wordt gewezen op de sleutelpositie van de overheid, omdat deze bij het oplossen van ruimtelijke problemen inbreuken op het algemeen belang tegen kan gaan. In de memorie van toelichting wordt ook gesteld dat beslissingen ten aanzien van de grond een bijzonder verre draagwijdte hebben, vooral als er bebouwing of andere ingrijpende veranderingen in het spel zijn omdat het proces zich niet laat terugdraaien en begane fouten in de meeste gevallen onherroepelijk zijn.

De in september 1976 vastgestelde LGRO legt de basis voor het instrumentarium waarmee de Eilandgebieden de ruimtelijke ontwikkeling kunnen sturen. In de memorie van toelichting van de LGRO wordt gesteld dat de nadere uitwerking van zowel de wettelijke regeling als de uitwerking van de op te stellen eilandelijke ontwikkelingsplannen een zaak van de Eilandgebieden zelf is. In de memorie van toelichting van de EROC is opgenomen dat bij deze nadere uitwerking het Eilandgebied gebonden is aan een kader van eisen zoals vastgelegd in de LGRO. Deze eisen hebben onder meer betrekking op:

- het vaststellen van ontwikkelingsplannen alsmede de vastlegging van bestemmingsvoorschriften mag uitsluitend in het kader van een ontwikkelingsplan met een totaalvisie worden gegeven;
- de openbaarheid van de planprocedure en de mogelijkheid om bezwaar te maken en in beroep te gaan.

3.3 Herzieningsplicht van het EOP

Ingevolge artikel 8 van de LGRO en artikel 8 van de EROC dient het EOP tenminste eenmaal in de vijf jaren te worden geëvalueerd en herzien. Hiertoe dienen de Eilandsraden een verslag vast te stellen betreffende de algemene vooruitgang welke is gemaakt ten aanzien van de verwezenlijking van de doelstellingen, beleidsaspecten en richtlijnen van het plan, de gedeelten van het plan welke nog geldig en van kracht zijn, alsmede de gedeelten welke herziening behoeven, tezamen met de aanbevolen herziening daarvan.

Door de verplichte vijfjaarlijkse herziening geeft de wetgever vorm aan het idee dat bestemmingsplannen een actueel beeld moeten bieden.

Als de herziening niet gebeurt, kan dat voor burgers en bedrijven zowel voor- als nadelen hebben. Daarnaast dient in beschouwing te worden genomen dat iedere bestemming en iedere regel een beperking van het eigendomsrecht betekent en dus de waarde van een perceel doet dalen.³

De SER constateert dat, sinds de inwerkingtreding van het EOP op 23 mei 1997, behoudens enkele wijzigingen met betrekking tot de artikelen die volgens het besluit van de Gouverneur van 1997 moesten worden herzien, geen herziening van het EOP heeft plaatsgevonden.

Door het niet voldoen aan de reguliere herzieningsplicht zijn volgens de SER burgers of bedrijven belemmerd in de uitvoering van projecten op percelen met een verouderd bestemmingsplan. Voorgaande heeft niet alleen betrekking op de gronden te Oostpunt, maar tevens op gronden van overige grootgrondbezitters wier terreinen bestemd zijn tot Conserveringsgebied of Open land, waar geen enkele vorm van ontwikkeling is toegestaan. Eigenaren worden hierdoor benadeeld, zonder dat er enige vorm van onderbouwing voor het handhaven van de bestemming zoals vastgelegd in 1995, heeft plaatsgevonden.

Naar de opvatting van de SER is het imperatief dat de overheid uit oogpunt van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur uitvoering geeft aan de verplichting tot een regelmatige herziening van het EOP, gebaseerd op evaluatie en uitgaande van een totaalvisie voor het Land Curaçao. In de afgelopen 20 jaar hebben immers op Curaçao veel ontwikkelingen plaatsgevonden, onder meer op basis van het vigerende EOP, waarmee rekening moet worden gehouden bij de totstandkoming van een nieuw ontwikkelingsplan.

Derhalve vraagt de SER aandacht voor de wijziging van één gebied zonder dat afstemming met de bestemmingen van andere gebieden heeft plaatsgevonden.

De SER houdt rekening met het feit dat het beleidsvoornemen om Oostpunt te ontwikkelen naar alle waarschijnlijkheid een precedentscheppende werking heeft naar andere op Curaçao bestaande gebiedsdelen met ontwikkelingspotentieel. Voorts acht de SER het niet ondenkbaar dat door het ontbreken van bestemmingsplannen voor de overige gebiedsdelen van Curaçao, de visie en het principe van een evenwichtige planologische ontwikkeling van het grondgebied van Curaçao worden ondergraven.

De SER vraagt aandacht voor het feit dat overige grootgrondbezitters niet gehoord zijn bij de totstandkoming van het EOP.

De SER geeft de regering in overweging om bij de wijziging van het EOP rekening te houden met de belangen van voornoemde grootgrondbezitters en hen tijdig te betrekken bij aangelegenheden die hen aangaan, in aanmerking genomen dat een groot deel van de oppervlakte van Curaçao in het bezit is van deze grootgrondbezitters.

³ A&S advocaten inzake verplichte bestemmingsplanherzieningen. (<http://www.aensadvocaten.nl/n5495>)

4. Standpunt van de SER met betrekking tot de procedure

4.1. Chronologische uiteenzetting procedure

Sinds de afkondiging en vaststelling van het EOP in 1995 hebben zich veel ontwikkelingen voorgedaan die van invloed zijn op de herziening Oostpunt tot wijzigen van het EOP, die hieronder zijn beschreven.

In het EOP dat is vastgesteld en afgekondigd op 25 augustus 1995 zijn de bestemmingen voor de gronden te Oostpunt "Conserveringsgebied", "Open land" en "Water". Op de pagina's 68 en 82 van het EOP wordt vermeld dat ontwikkeling van maximaal 20% van het totaal van de gronden te Oostpunt, welke thans zijn bestemd als "Conserveringsgebied" en "Open land", mogelijk is onder bepaalde voorwaarden.

Belanghebbenden hebben op grond van artikel 13, derde lid, van de LGRO in samenhang met artikel 12, vierde lid, van de EROC schriftelijk beroep ingesteld bij de Gouverneur tegen het EOP.

Hierop is bij Landsbesluit van 6 maart 1997 no.1 no. 902/JAZ ten aanzien van het EOP in beroep beslist dat de Eilandsraad een nieuw besluit diende te nemen aangaande de gebiedsclusters⁴:

- Oostpunt (dictum VI en VIII);
- Fontein (dictum IX);
- Popo, Wechi Jan Kok en omgeving (X).

Met betrekking tot het gebiedscluster Oostpunt en omgeving wordt in de betreffende dicta gesteld dat "de Eilandsraad, met inachtneming van hetgeen in dit landsbesluit dienaangaande is overwogen aangaande de beroepen die betrekking hebben op de artikelen 9, derde lid, onderdeel e, en artikel 12, derde lid, onderdeel b, van de bestemmingsbepalingen behorende bij het EOP, een nieuw besluit dient te nemen."

De gronden van de beslissing in beroep betreft de regeling die het mogelijk maakt 20% van het totaal van de gronden te Oostpunt, welke zijn bestemd als "Conserveringsgebied" en "Open Land", te ontwikkelen onder een tiental nader genoemde voorwaarden.

In het landsbesluit van 6 maart 1997 no.1 no. 902/JAZ wordt op pagina 18 met betrekking tot de beslissing overwogen dat:

- de gronden van Oostpunt bijzondere natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden vertegenwoordigen en derhalve in het EOP aan de meest waardevolle gebieden de bestemming "Conserveringsgebied" is gegeven;
- voor wat betreft de bestemming Conserveringsgebied de regeling, die het mogelijk maakt 20% van het totaal van de gronden te Oostpunt, welke zijn bestemd als "Conserveringsgebied" en "Open Land", te ontwikkelen, in zichzelf tegenstrijdig is omdat de mogelijkheid tot ontwikkeling van het totaal van de gronden van Oostpunt volstrekt onbepaald is en voor een onevenredig deel binnen de bestemming Conserveringsgebied kan komen te liggen;
- in dat geval ontwikkeling strijdig zou zijn met de doeleindenomschrijving van de bestemming Conserveringsgebied, zoals gegeven in artikel 9 EOP, Conserveringsgebied;

⁴ Landsbesluit van de 6^e maart 1997, no. 1, (No. 902/JAZ, p. 91-94)

- een herzieningsprocedure nodig zal zijn om inhoud te geven aan voornoemde 20%-regeling, wat overeen komt met een wijziging van de bestemming waardoor voornoemde regeling niets toevoegt aan het EOP;
- de in de regeling opgenomen verplichting tot een Milieu Effect rapportage (MER) onvoldoende is gespecificeerd en een wettelijke grondslag missen.

Vervolgens is per Besluit van het Bestuurscollege van het Eilandgebied Curaçao (A.B. 1997, no. 24) ter uitvoering van artikel 23 van het EOP bepaald dat het EOP met ingang van 23 mei 1997 in werking treedt met uitzondering van de onderdelen bedoeld in het dictum onder VIII, IX en X van het Landsbesluit van 6 maart 1997 no. 1, no. 902/JAZ.

Door Maal is bij het Gerecht in eerste aanleg van de Nederlandse Antillen een zaak aangespannen tegen het Eilandgebied inzake de vaststelling van de bestemmingen van de gronden te Oostpunt.

Het Gerecht in eerste aanleg heeft op 7 juni 1999 uitspraak gedaan.

Hoofdpunten uit het vonnis zijn:

- De onrechtmatige daad van het Eilandgebied met betrekking tot het zwaarwegende financiële belang van Maal, dat zij ernstig benadeeld heeft door de uitvoering van het plan-Castle onmogelijk te maken en hem tevens iedere andere mogelijkheid af te nemen om op enigszins vergelijkbare schaal gronden te verkopen of te laten renderen;
- Voornoemde onrechtmatigheid vormt de basis voor de berekening van de schade;
- Van de Eilandsraad mag verwacht worden dat, overeenkomstig de bedoeling van de Gouverneur in zijn beslissing op het beroep van Maal, een beslissing wordt genomen waarin een of meer aaneengesloten stukken van samen 20% van de gronden voor toeristische bestemming gericht worden aangewezen, waarbij de Eilandsraad en niet Maal beslist welk deel van het terrein deze bestemming krijgt;
- In het kader van de vijfjaarlijkse herziening van het EOP bestaat het behoud van de mogelijkheid rendement te maken op de nog beschikbare gronden, zij het dat niet is te voorzien hoe ruim die mogelijkheid is en op welke termijn zij zich kan realiseren. Aangenomen kan worden dat op den duur een substantieel deel van de gronden (40-50%) rendabel gemaakt kan worden;
- Het verlies van het niet rendabel kunnen maken van de gronden wordt getaxeerd op NAf. 20 miljoen plus rentederving vanaf 5 december 1995;
- Gezien de precaire financiële situatie van het Eilandgebied wordt de uitvoerbaarverklaring ten aanzien van de transactieschade slechts voor 10% uitgesproken.
- Het Gerecht in eerste aanleg veroordeelt het Eilandgebied om aan Maal te betalen:
 - NAf. 20 miljoen, vermeerderd met de wettelijke rente daarover vanaf 5 december 1995 tot de dag der algehele betaling;
 - NAf. 10.000,- terzake advocaatkosten;
 - Verklaart het vonnis uitvoerbaar bij voorraad voor de somma van NAf. 2 miljoen zonder rente respectievelijk NAf. 10.000,-;
 - Veroordeelt het Eilandgebied in de proceskosten aan de zijde van Maal, begroot op NAf. 45.750 (NAf. 3.050,- wegens verschotten en NAf. 42.700,- wegens gemachtigdensalaris;
 - Wijst af het meer of anders gevorderde.

In november 2000 heeft de Eilandsraad gevolg gegeven aan dictum VIII van het Landsbesluit van 6 maart 1997 no.1 no. 902/JAZ voor zover het de bestemming "Open land" betreft. De Eilandsverordening van 28 november 2000 (A.B. 2000, no.80) regelt dat in artikel 12, derde lid, onder b, onderdeel 1 vervalt en de onderdelen 2 tot en met 10 worden vernummerd tot 1 tot en met 9. Hiermee vervalt voor de bestemming "Open land" de eis tot het opstellen van een Milieu Effect Rapportage alvorens over te gaan tot enige ontwikkeling. De Eilandsraad heeft geen nieuw besluit genomen met betrekking tot artikel 9, derde lid, onderdeel e, waarin de voorwaardelijke ontwikkeling van de gronden te Oostpunt, welke zijn bestemd als "Conserveringsgebied", is opgenomen, terwijl dit wel was voorgeschreven in voornoemd dictum VIII. De Eilandsraad heeft evenmin een nieuw besluit genomen met betrekking tot de regeling die het mogelijk maakt 20% van het totaal van de gronden te Oostpunt, welke zijn bestemd als "Conserveringsgebied" en "Open Land", te ontwikkelen, waardoor dit onderdeel van het EOP niet in werking is getreden.

Nadere besluitvorming over de bestemming van de gronden te Oostpunt is aangehouden als gevolg van het juridisch geschil betreffende de gronden te Oostpunt tussen de eigenaren van deze gronden, de Erven Maal, en het Eilandgebied Curaçao. Het juridisch geschil betreft de voornoemde uitspraak van het Gerecht in eerste aanleg van 7 juni 1999, waartegen beide partijen hoger beroep hebben aangetekend bij het Gemeenschappelijk Hof van Justitie van de Nederlandse Antillen en Aruba, en de door Maal aangezegde Planschade aan het Eilandgebied.

Partijen hebben op 14 februari 2001 het "Protocol voor schikkingsonderhandelingen tussen het Eilandgebied Curaçao en de Erven Maal" (hierna "het Protocol") ondertekend en zijn sindsdien in onderhandeling ter zake het beslechten van het juridische geschil rondom de gronden te Oostpunt.

Hoofdpunten uit het Protocol zijn hieronder weergegeven.

- Partijen zijn bij de schikkingsonderhandelingen niet gebonden aan de uitgangspunten van het vonnis van juni 1999. Partijen behouden ter zake van het beroep tegen de vonnissen van het Gerecht in eerste aanleg alle rechten voor.
- Enig voorstel c.q. toezegging tijdens en na ondertekening van het Protocol is pas dan verbindend wanneer een akte van dading is ondertekend door partijen. De verwoording van het resultaat van de schikkingsonderhandelingen in een akte van dading zal steeds onder voorbehoud van goedkeuring door de Eilandsraad en de Erven Maal geschieden.
- Het Eilandgebied is bereid binnen de mogelijkheden van de wet opties te exploreren teneinde de Erven Maal zoveel mogelijk te accommoderen overeenkomstig het door de Erven Maal voorgestane gebruik en ontwikkeling. Het Eilandgebied zal zich hierbij maximaal inspannen teneinde binnen het EOP bestemmingswijzigingen te initiëren waardoor Erven Maal de gronden te Oostpunt alsnog optimaal kunnen ontwikkelen, een en ander echter met inachtneming van de door het Eilandgebied gestelde voorwaarden voor een duurzame ontwikkeling en met inachtneming van de vigerende algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
- Indien het Eilandgebied de overeengekomen bestemmingen door welke oorzaak dan ook niet kan realiseren zullen de Erven Maal niet gebonden zijn aan enige dading.
- Het vorennoemde sluit niet uit dat partijen naast het bereiken van overeenstemming over de bestemmingen van Oostpunt ook in overleg treden over een mogelijke financiële regeling.

- De claim van het Eilandgebied op zekere gronden te Oostpunt welke claim door de Erven Maal wordt betwist zal separaat onderwerp van de schikkingsonderhandelingen zijn.
- Het Eilandgebied zal zich inspannen opdat de op Oostpunt geïnitieerde projecten de meest gunstige belastingfaciliteiten en fiscale vrijstellingen zullen genieten, een en ander binnen het kader van bestaande wetten.
- Het Eilandgebied zal medewerking verlenen om een versnelde afhandeling van alle door Erven Maal te verzoeken overheidsvergunningen voor de projecten en activiteiten te Oostpunt mogelijk te maken.

Teneinde de schikkingsonderhandelingen met de Erven Maal te voeren heeft het Eilandgebied Curaçao de "Commissie Oostpunt" ingesteld. Naar aanleiding van een vergadering op 6 maart 2008 tussen Erven Maal en de Commissie Oostpunt is door Erven Maal een Memorandum opgesteld waarin schriftelijk is weergegeven de reactie van Erven Maal op het aanbod van de Commissie Oostpunt aan Erven Maal.⁵

In het Memorandum stellen Erven Maal dat ontwikkeling van de gronden te Oostpunt ten gunste is van de economie van Curaçao. Volgens Erven Maal is de meest gewenste en zelfs noodzakelijke aanpak het vinden van een kapitaalkrachtige en ter zake kundige ontwikkelaar waarmee een totaalplan voor Oostpunt wordt opgesteld, optimaal gebruikmakend van de unieke beschikbaarheid van een onbebouwd gebied in het Caribisch gebied. Voornoemde is volgens Erven Maal onmogelijk indien niet voldoende terrein op Oostpunt (minstens 50%) kan worden ontwikkeld en indien geen financiële regeling met Erven Maal tot stand komt.

De reactie van Erven Maal op het aanbod van de Commissie Oostpunt zoals verwoord in het Memorandum is hieronder weergegeven.

1. Met betrekking tot de inspanningsverplichting van het Eilandgebied inzake zo gunstig mogelijke fiscale regelingen bij verkoop en ontwikkeling van Oostpunt.

Erven Maal stellen dat deze inspanningsverplichting reeds was vastgelegd in het Protocol.

2. Met betrekking tot de kostenvergoeding van 50% van NAf. 1.177.070,80 uit de Akte van 1998.

Erven Maal stellen dat deze kostenvergoeding reeds in 1998 is toegezegd door de vorige Commissie Oostpunt, dat deze kosten sinds 1998 zijn toegenomen en dat de vergoeding van 50% van die stijging van de kosten nog niet is besproken.

3. Met betrekking tot de overdracht van 170 hectare betwiste domeingronden aan Erven Maal tegen nader overeen te komen voorwaarden.

Erven Maal stellen zich op het standpunt dat de 170 hectare betwiste domeingronden al deel uitmaken van hun eigendom te Oostpunt. Erven Maal stellen dat, indien een acceptabel akkoord bereikt kan worden over alle geschilpunten, zij bereid zijn om 50 hectare grenzend aan de huidige bebouwing te Fuik "om niet" over te dragen aan het Eilandgebied, in ruil voor de 170 hectare betwiste domeingronden.

4. Met betrekking tot het bestemmen van maximaal 800 hectare voor toeristisch gebied en stedelijke woningbouw en 216 hectare voor agrarisch gebied.

Erven Maal stellen dat reeds in het Protocol is opgenomen dat het Eilandgebied bereid is het door Erven Maal voorgestane gebruik en ontwikkeling van Oostpunt te accommoderen. Hierop

⁵ Memorandum inzake onderhandelingen Commissie Maal, 6 maart 2008.

hebben Erven Maal een Vlekkenplan opgesteld en aan de vorige Commissie Oostpunt gepresenteerd. Het betreffende Vlekkenplan was sindsdien aanvaard uitgangspunt bij de onderhandelingen. In het Vlekkenplan werd uitgegaan van 50% ontwikkelbare bestemming (Agrarisch, Toeristisch, Stedelijke en Landelijke woningbouw) en 50% bestemd als Open land en Conservering. Derhalve stellen Erven Maal dat de door de Commissie Oostpunt nu voorgestelde ontwikkeling van minder dan 25% van het gebied (namelijk 1016 hectare van de in totaal 4000 hectare) voor hen onbegrijpelijk is. Erven Maal benadrukken nogmaals dat elke projectontwikkelaar die Oostpunt als totaalproject zou gaan ontwikkelen de zekerheid moet hebben dat tenminste 50% ontwikkeld kan worden zodat de investeringen in de aan te leggen infrastructuur kunnen worden terugverdiend. Volgens Erven Maal zal een kleiner toegestaan percentage voor ontwikkeling ertoe leiden dat het terrein aan diverse gegadigden verkocht wordt waardoor Oostpunt een lappendeken van onsamenvangende ontwikkelingen wordt.

Volgens Maal zal een ontwikkelaar die geheel Oostpunt als project-uitgangspunt neemt, naast eigen infrastructuur aan wegen, ook eigen watervoorziening en energie-opwekking en voorzieningen voor afvalwaterverwerking creëren. Erven Maal refereren naar een CO2 neutraal ontwikkelingsproject, waarbij het Eilandgebied zonder risico voor Aqualectra 50% bestemming kan accorderen onder de voorwaarde dat geen verplichting, recht et cetera bestaat ten aanzien van water- en electriciteitsvoorzieningen van buiten voor Oostpunt.

5. Met betrekking tot financiële compensatie van NAf. 6 miljoen.

Erven Maal stellen dat op basis van het vonnis in 1999 Erven Maal een vordering hebben van NAf. 40 miljoen op het Eilandgebied. In 2001 is door de toenmalige Commissie Oostpunt NAf. 5 miljoen geboden als schikkingsbedrag. Dit bedrag werd toen al door Erven Maal als absoluut onvoldoende beschouwd.

Daarbij hebben Erven Maal, nadat het Eilandgebied in 2006 had verklaard dat Oostpunt 100% Conserveringsgebied is, een planschadeclaim ingediend van NAf. 66 miljoen. Het Eilandgebied is nimmer op deze planschadeclaim ingegaan.

Erven Maal achten de huidige aangeboden financiële compensatie van NAf. 6 miljoen voor het niet kunnen ontwikkelen van ongeveer 75% van de grond onaanvaardbaar.

In het Memorandum wordt concluderend gesteld dat Erven Maal een bestemming gebaseerd op het Vlekkenplan wensen. Daarbij achten Erven Maal een totale financiële compensatie voor onrechtmatige overheidsdaad van NAf. 25 miljoen redelijk naast de fiscale inspanningsverplichting, de kostenvergoeding van 50%, alsmede de overdracht van 170 hectare waardeloze en niet toegankelijke grond. In ruil daarvoor dragen Erven Maal 50 hectare voor woningbouw bedoelde grond over aan het Eilandgebied, onder afzien van planschade en intrekking van het hoger beroep tegen het vonnis van 1999 terwijl dat vonnis niet zal worden geëxecuteerd.

Op 25 augustus 2010 is tussen de Erven Maal en het Eilandgebied Curaçao een Vaststellingsovereenkomst tot stand gekomen, waarbij partijen zich hebben verbonden – onder voorbehoud van alle rechten- om tot een totaaloplossing te geraken met betrekking tot een verantwoorde grootschalige ontwikkeling van de gronden te Oostpunt. In de Vaststellingsovereenkomst wordt verwezen naar afspraken zoals gemaakt in eerdergenoemd Protocol voor schikkingsonderhandelingen en het door Erven Maal opgestelde Memorandum.

Hoofdpunten uit de Vaststellingsovereenkomst zijn hieronder weergegeven.

Met betrekking tot het uitvoeren van de Onderzoeken (Paragraaf I)

- Op kosten van het Eilandgebied worden twee onderzoeken uitgevoerd met betrekking tot het realiteitsgehalte c.q. de haalbaarheid van het door Erven Maal ontwikkelde Vlekkenplan. Het onderzoek behelst specifiek onderzoek naar (i) de planologische, ecologische, milieukundige en (ii) de financiële, sociale, sociaal-economische, macro-economische en infrastructurele gevolgen van, en te stellen eisen aan, ontwikkeling van ongeveer 50 procent van de gronden te Oostpunt.
- Het onderzoeksbureau dat belast is met de uitvoering van de planologische studie vervaardigt tevens een concept bestemmingswijzigingsplan, dan wel herziening c.q. concept-wetsvoorstel strekkende tot wijziging, dan wel herziening van de Eilandsverordening inhoudende een ontwikkelingsplan met bestemmingsvoorschriften (EOP). Het Bestuurscollege neemt op korte termijn een beslissing aangaande het concept bestemmingswijzigingsplan.
- Met betrekking tot de bezwaar- en beroepschriftenprocedure zal het Eilandgebied zich doen bijstaan door het onderzoeksbureau dat belast is met de planologische studie.

Met betrekking tot de Financiële Tegemoetkoming (Paragraaf II)

- Het Eilandgebied kent een Financiële Tegemoetkoming toe aan de Erven Maal van NAf. 17.5 miljoen indien, na de inwerkingtreding van de eilandelijke wetgeving met betrekking tot de herziening van de bestemming van de gronden te Oostpunt, ontwikkeling van de gronden te Oostpunt mogelijk is voor een percentage gerekend van 45 tot en met 55.
- De Financiële Tegemoetkoming wordt vermeerderd met een bedrag van NAf. 2.5 miljoen indien het ontwikkelingspercentage ligt tussen 40 en 44,99.
- De Financiële Tegemoetkoming wordt verminderd met een bedrag van NAf. 2.5 miljoen indien het ontwikkelingspercentage groter is dan 55.
- Indien het ontwikkelingspercentage van de gronden te Oostpunt minder dan 40 bedraagt, zal middels arbitrage een Financiële Genoegdoening, afzonderlijk van de Financiële Tegemoetkoming en de Financiële Compensatie (zie verderop), worden bepaald.
- De betalingstermijnen en –voorwaarden, met uitzondering van de "Deelbetalingen" (zie verderop) worden afhankelijk gesteld aan de voortgang en het daadwerkelijk realiseren van grootschalige ontwikkelingen op de gronden te Oostpunt. Vastlegging van die betalingstermijnen en betalingsvoorwaarden vindt plaats in een "Nadere Vaststellingsovereenkomst".
- De op basis van het vonnis reeds uitgekeerde gelden worden niet in mindering gebracht op de Financiële Tegemoetkoming, Financiële Compensatie dan wel de Financiële Genoegdoening.
- Het Eilandgebied voldoet een Kostenvergoeding, bij wijze van tegemoetkoming in de kosten van de door Erven Maal ingeschakelde externe adviseurs, van NAf. 1,25 miljoen. De Kostenvergoeding vindt gelijktijdig plaats met de eerste Deelbetaling.
- De eerste fase van de Deelbetaling van de Financiële Tegemoetkoming geschiedt middels drie gelijke betalingen van NAf. 2.5 miljoen.
- De tweede fase van de Deelbetaling van de Financiële Tegemoetkoming geschiedt middels vier betalingen, nader vast te stellen in de Nadere Vaststellingsovereenkomst.
- De eventuele Financiële Compensatie zal pro rata worden betaald tezamen dan wel verrekend met de tweede fase van de Deelbetaling.

- De eerste Deelbetaling wordt binnen twee weken na het intreden van de Opschortende Voorwaarde door het Eilandgebied verricht.
- De tweede Deelbetaling wordt binnen twee weken na de beslissing door het Bestuurscollege aangaande het concept bestemmingswijzigingsplan, zoals door het onderzoeksbureau dat belast is met de uitvoering van de planologische studie is vervaardigd, verricht.
- Binnen zes weken na de inwerkingtreding van het bestemmingswijzigingsplan wordt de derde Deelbetaling aan Erven Maal verricht.

Met betrekking tot Overige Verplichtingen (Paragraaf III)

- Binnen tien dagen na intreden van de Opschortende Voorwaarde (zie verderop) trekken partijen het door hen ingestelde hoger beroep onherroepelijk in. Erven Maal doen reeds nu voor alsdan onherroepelijk afstand van (verdere) executie c.q. anderszins (verdere) uitwinning van het vonnis.
- Na de inwerkingtreding van de bestemmingswijziging verplichten Erven Maal zich om direct dan wel indirect over te gaan tot grootschalige ontwikkeling van de gronden te Oostpunt, waaronder de zelfvoorzienbaarheid van die ontwikkeling ter zake elektriciteit- en (drink)watervoorziening.
- Het Eilandgebied spant zich maximaal in om ten behoeve van de contractpartijen de meest gunstige belastingfaciliteiten binnen het kader van de fiscale wetgeving te verkrijgen.
- Het Bestuurscollege neemt een besluit dat overheidsdiensten en daarmee gelieerde instellingen (waaronder het Curaçao Tourism Board) zich zullen inspannen om, na de inwerkingtreding van de bestemmingswijziging, de door de contractpartijen uit te voeren projecten actief te promoveren.
- Het Bestuurscollege spant zich in om prioriteit te geven aan de afhandeling van vergunningen en verzoeken met betrekking tot de door de contractpartijen uit te voeren projecten.
- Na de inwerkingtreding van de bestemmingswijziging dragen Erven Maal om niet aan het Eilandgebied over een terrein van 75 hectare gelegen tegen de agglomeratie te Fuik ten behoeve van volks- en middenstandswoningbouw of vergelijkbare woningbouw aldaar. Bij dezelfde gelegenheid draagt het Eilandgebied aan Erven Maal in eigendom over de "Betwiste Gronden". Voorwaarde bij deze overdracht is dat de aan het Eilandgebied over te dragen 75 hectare de bestemming "Stedelijk Woongebied" hebben en de betwiste Gronden de bestemming "Conserveringsgebied".
- Onder de voorwaarde dat de bepalingen in de Vaststellingsovereenkomst nagekomen worden, doen Erven Maal reeds nu voor alsdan na de inwerkingtreding van de bestemmingswijziging onherroepelijk afstand van het recht schadevergoeding te vorderen ter zake het geschil en de beweerdelijke planschade.

Met betrekking tot de opschortende voorwaarde (Paragraaf IV)

- De Vaststellingsovereenkomst is aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de Eilandsraad binnen vier maanden na vaststelling deze goedkeurt en het Bestuurscollege machtigt om al het nodige te verrichten ter uitvoering van het desbetreffende Eilandsraadsbesluit en de Vaststellingsovereenkomst.
- Binnen een week wordt de door het Bestuurscollege vastgestelde Vaststellingsovereenkomst ter goedkeuring aan de Eilandsraad voorgelegd. Aan de Eilandsraad zal tevens machtiging worden gevraagd opdat het Bestuurscollege alle

handelingen kan verrichten in het kader van deze Vaststellingsovereenkomst alsmede het vaststellen van de Nadere Vaststellingsovereenkomst.

Voor een verkort chronologisch overzicht van de overeenkomsten en besluiten die ten grondslag liggen aan de herziening Oostpunt tot wijzigen van het EOP verwijst de SER naar de tabel in bijlage 1.

De SER realiseert zich dat het Land Curaçao een omvangrijke schuld heeft bij Erven Maal, uit hoofde van het vonnis van 1999, en dat deze schuld kan toenemen indien Erven Maal schadevergoeding toegewezen krijgen door de rechter als gevolg van de nalatigheid van de overheid inzake het tijdig herzien van het EOP. Als gevolg van het niet herzien van het EOP is immers de kans dat meer dan 20% van de gronden te Oostpunt tot ontwikkeling gebracht hadden kunnen worden, niet geboden. De SER tekent hierbij overigens aan dat, zoals ook in het vonnis van 1999 is gesteld, bij een herziening van het EOP het uiteindelijk percentage van de te ontwikkelen gronden niet van tevoren vaststaat, evenmin als de plaatsbepaling van de voor ontwikkeling aan te wijzen gronden.

De SER acht het van belang dat, gezien het slepende geschil en de langdurige onderhandelingen tussen de Erven Maal en het Land Curaçao, op korte termijn een oplossing gevonden wordt die voor beide partijen aanvaardbaar is.

Volgens de SER is daarbij een fasegewijze duurzame ontwikkeling van het gebied wenselijk.

4.2. Totstandkoming en verloop procedure

Met betrekking tot de totstandkoming van de herziening bestemmingsvoorschriften Oostpunt

Op verzoek van de Minister van Algemene Zaken (AZ) is door de Sector-Directeur AZ/WJZ op 31 juli 2012 een advies uitgebracht met betrekking tot de procedure inzake de totstandkoming van de herziening bestemmingsvoorschriften Oostpunt. In het advies wordt vermeld dat op bedoelde procedure de LGRO en de EROC van toepassing zijn. Tevens wordt in het advies vermeld dat beide regelingen tot stand zijn gekomen ten tijde van de voormalige staatkundige structuur, bestaande uit het Land de Nederlandse Antillen en de Eilandgebieden, en dat op grond van de Algemene overgangsregeling wetgeving en bestuur⁶ de wettelijke regelingen uit die tijd dienen te worden aangepast aan de nieuwe staatkundige structuur, in de vorm van geconsolideerde teksten. De Sector-Directeur wijst er in eerdergenoemd advies op dat de meningen van, onder andere, juristen uiteenlopen over de vast te stellen geconsolideerde teksten van de LGRO en de EROC.

Vraagpunten die hierbij volgens de Sector-Directeur AZ/WJZ gerezen zijn betreffen onder meer het al of niet volgen van de in de EROC voorgeschreven procedure met betrekking tot de totstandkoming van de herziening van de bestemmingsvoorschriften, de vraag welke rechtsbescherming thans geldt en de vraag of het Eilandelijk ontwikkelingsplan moet worden aangemerkt als een Landsverordening dan wel een landsbesluit, houdende algemene maatregelen.

De Sector-Directeur stelt, gezien de onduidelijkheid over de vast te stellen tekst, het niet wenselijk te achten om thans te komen tot geconsolideerde teksten van voornoemde regelingen.

⁶ Bijlage behorende bij Eilandsverordening vaststelling diverse ontwerp-landsverordeningen land Curaçao (A.B. 2010, no. 87, bijlage A). Landsverordening ter uitvoering van additioneel artikel I van de Staatsregeling van Curaçao (Landsverordening algemene overgangsregeling wetgeving en bestuur)

De Sector-Directeur stelt voor, op basis van overleg tussen vertegenwoordigers van Wetgeving en Juridische Zaken (WJZ) en een juridisch adviseur van het Ministerie van VVRP, om de inspraakprocedures, zoals in de EROC opgenomen, te volgen en de herziening bestemmingsvoorschriften, na de nodige adviesrondes doorlopen te hebben, als ontwerp-landsverordening aan te bieden aan de Staten van Curaçao. De Sector-Directeur stelt verder in het advies dat indien belanghebbenden zich op een bepaald moment tot de rechter willen wenden om een oordeel te vragen over de door hen ingediende bezwaren, de rechter zelf zal beslissen of en in hoeverre hij zich bevoegd acht.

Met betrekking tot de inspraakprocedures

In artikel 13 van de LGRO zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot het opnemen van voorschriften in de eilandelijke ontwikkelingsplannen betreffende:

- tijdige bekendmaking en terinzagelegging van het ontwerp-plan;
- gelegenheid voor belanghebbenden om bezwaar in te dienen;
- mogelijkheid voor vergoeding van werkelijk geleden schade tengevolge van de bestemmingsvoorschriften; en
- de mogelijkheid voor belanghebbenden om tegen de beschikking van de Eilandsraad beroep aan te tekenen bij het Gerecht in eerste aanleg van de Nederlandse Antillen.

De EROC regelt in de artikelen 10, 11 en 12 de inspraakprocedure met betrekking tot ontwikkelingsplannen met bestemmingsvoorschriften. Voor de SER is de centrale vraag in de gevolgde procedure in hoeverre de inspraakbepalingen nog als zodanig gelden nu de EROC en het EOP de status van Landsverordening hebben verkregen. Immers er is thans sprake van een wezenlijk andere procedure, met name formele wetgeving, waarbinnen geen plaats lijkt te bestaan voor de eerder wel geldende inspraakprocedure en de mogelijke daaropvolgende beschikkingen en de bezwaar- en beroepschrift procedures.

Artikel 10 luidt als volgt:

- Voordat een ontwerp-ontwikkelingsplan met bestemmingsvoorschriften, dan wel een ontwerp van bestemmingsvoorschriften ter inzage gelegd wordt, houdt het Bestuurscollege op een door hem te bepalen plaats en tijdstip een of meer openbare hoorzittingen, waarop het voorontwerp wordt gepresenteerd en toegelicht en de aanwezigen in de gelegenheid worden gesteld hun mening over het voorontwerp kenbaar te maken. Het Bestuurscollege doet zich bijstaan door ter zake deskundigen. Op pagina 13 van de memorie van toelichting van de EROC wordt gesteld dat het doel van deze openbare hoorzitting(en) dienen te waarborgen dat het Bestuurscollege vóór de terinzagelegging van het ontwerp kennis kan nemen van bezwaren of suggesties, die voor de beslissing op het ontwerp van belang kunnen zijn, en dat deze de kern vormen waaruit de deelname van de bevolking aan de ruimtelijke planning verder vorm gaat krijgen.

Artikel 11 bevat voorschriften met betrekking tot:

- de terinzagelegging van het ontwerp-ontwikkelingsplan met bestemmingsvoorschriften dan wel van het ontwerp van bestemmingsvoorschriften gedurende dertig dagen voor eenieder op het bestuurskantoor;
- het van tevoren bekendmaken van de terinzagelegging in alle dag- of nieuwsbladen, waarin tevens mededeling wordt gedaan van de bevoegdheid tot het indienen van bezwaren;

- de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke bezwaren tegen het ontwerp-ontwikkelingsplan door een ieder, dan wel de mogelijkheid tot het indienen van schriftelijke bezwaren tegen de ontwerp-bestemmingsvoorschriften binnen dertig dagen door uitsluitend belanghebbenden;
- alvorens tot vaststelling van het ontwerp-ontwikkelingsplan met bestemmingsvoorschriften dan wel van het ontwerp van bestemmingsvoorschriften over te gaan, het in de gelegenheid stellen van degenen die tijdig bezwaar hebben ingediend, hun bezwaren mondeling toe te lichten gedurende een door het bestuurscollege te houden openbare hoorzitting, waarbij het Bestuurscollege zich doet bijstaan door ter zake deskundigen;
- de vaststelling van het ontwerp-ontwikkelingsplan met bestemmingsvoorschriften dan wel van het ontwerp van bestemmingsvoorschriften.

De voorschriften zoals bepaald in artikel 11 van de EROC zijn kennelijk materieel gevolgd, in die zin dat hoorzittingen hebben plaatsgevonden waarbij belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld om hun "zienswijzen" op de ontwerp-landsverordening toe te lichten. Vervolgens zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun "zienswijzen" op schrift in te dienen.

In de EROC wordt gesproken over bezwaren en niet over "zienswijzen".

Gedurende het gehele proces bestond onduidelijkheid over de beoordeling van de "zienswijzen".

Door de juridisch adviseurs van HBN Law is aan de Projectcommissie Oostpunt advies uitgebracht met betrekking tot de procedure met betrekking tot de herziening van de ontwerp-bestemmingsvoorschriften. In het betreffende advies wordt voorgesteld om in plaats van het woord "bezwaar" het woord "zienswijze" te gebruiken aangezien de term "bezwaren" ten onrechte de indruk kan wekken dat hier sprake is van een bezwaarschriftenprocedure, zijnde een heroverwegingsprocedure, en dat tegen de beslissing van de Eilandsraad op de "bezwaren" beroepsmogelijkheden openstaan.

Artikel 12 bevat voorschriften met betrekking tot:

- het met redenen omkleed schriftelijk in kennis stellen van de vaststelling van het ontwerp-ontwikkelingsplan met bestemmingsvoorschriften dan wel van het ontwerp van bestemmingsvoorschriften aan degenen die bezwaar hebben ingediend door de Eilandsraad;
- het voor een ieder ter inzagelegging van het vastgestelde ontwikkelingsplan met bestemmingsvoorschriften dan wel van het vastgestelde ontwerp van bestemmingsvoorschriften;
- de mogelijkheid tot het instellen van schriftelijk beroep bij de Gouverneur door belanghebbenden die tijdig bezwaren hebben ingediend, alsmede door belanghebbenden die bezwaren hebben tegen wijzigingen die zijn aangebracht in het ontwikkelingsplan met bestemmingsvoorschriften dan wel in de bestemmingsvoorschriften.

Ingevolge artikel 12, eerste lid, van de EROC, dienen belanghebbenden, naar aanleiding van de beoordeling van de "zienswijzen" en het Besluit van de Raad van Ministers van 10 september 2014 met betrekking tot het ontwerp van de Landsverordening inzake de herziening van de bestemmingsvoorschriften voor Oostpunt, met redenen omkleed schriftelijk geïnformeerd te worden over het genomen besluit.

Op pagina 7 van het Beslisdocument van de Minister van VVRP wordt gesteld dat degenen die een bezwaar hebben ingediend, op zeer korte termijn door het Ministerie zullen worden geïnformeerd middels een algemene brief waarbij de ontwerp-landsverordening Oostpunt en de daarbij horende memorie van toelichting, zoals door de Raad van Ministers is goedgekeurd en ter vaststelling aan de Staten zal worden aangeboden, als bijlagen zullen worden bijgevoegd.

Belanghebbenden die een bezwaar hebben ingediend hebben daadwerkelijk een algemene brief van de Minister van VVRP gedateerd 26 augustus 2014 ontvangen met daarbij de ontwerp-landsverordening Oostpunt en de bijbehorende memorie van toelichting, zoals door de Raad van Ministers goedgekeurd. In de brief staat dat naar aanleiding van de ingediende zienswijzen de bijgevoegde ontwerp-landsverordening herziening bestemmingsvoorschriften Oostpunt en bijbehorende memorie van toelichting ex artikel 76 Staatsregeling door de Raad van Ministers ter goedkeuring zal worden aangeboden aan de Staten van Curaçao.

Met betrekking tot de beoordeling van de "zienswijzen"

Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld hun "zienswijzen" op de ontwerp-landsverordening in te dienen. Ter beoordeling van deze "zienswijzen" is krachtens een landsbesluit van 27 augustus 2013⁷ een Commissie Beoordeling Zienswijzen ingesteld, met als taken:

1. Inhoudelijke beoordeling van de "zienswijzen", mede aan de hand van hetgeen op de hoorzitting(en) naar voren is gekomen;
2. Adviezen opstellen ten behoeve van besluitvorming door de Minister van VVRP.

In de Commissie Beoordeling Zienswijzen waren vertegenwoordigd:

- beleidsdirecteur van de beleidsorganisatie VVRP;
- jurist van de beleidsorganisatie VVRP;
- jurist van WJZ;
- natuurdeskundige;
- deskundige op het gebied van ruimtelijke planning.

In het landsbesluit is opgenomen dat binnen twee maanden na aanstelling de Commissie Beoordeling Zienswijzen ten behoeve van de besluitvorming in de Staten adviezen opstelt, waarin de validiteit van de "zienswijzen" beargumenteerd wordt.

De Commissie Beoordeling Zienswijzen heeft op 3 december 2013 haar eindrapport aangeboden aan de Minister van VVRP.⁸

De Projectcommissie, ingesteld per eilandsbesluit op 22 september 2010 en voortvloeiend uit de afspraken in de Vaststellingsovereenkomst, heeft vervolgens een advies uitgebracht aan de Minister van VVRP ten aanzien van het finale rapport van de Commissie Beoordeling Zienswijzen. De Projectcommissie heeft hierbij alle ingediende "zienswijzen" opnieuw beoordeeld.

⁷ Landsbesluit no. 13/1241 d.d. 27 augustus 2013, no. 2012/073509, houdende instelling van de commissie beoordeling "zienswijzen".

⁸ Advies van de Commissie Beoordeling Zienswijzen naar aanleiding van de ingediende "zienswijzen" in verband met de concept Landsverordening inhoudende de herziening van het eilandelijk ontwikkelingsplan Curaçao betreffende bestemmingen van de gronden te Oostpunt. 3 december 2013.

De Projectcommissie was echter belast met het monitoren en coördineren van de Planning Study en de Economic Impact Study, en niet met het beoordelen van de zienswijzen, In de Projectcommissie zijn benoemd:

- drie vertegenwoordigers van het Eilandgebied Curaçao (dhr. D. Palm, Hoofd van Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting, Hoofd Bureau Domeinbeheer); en
- twee vertegenwoordigers van de familie Maal (dhr. R. Blaauw en mw. M. Jezek).

De Projectcommissie stelt in haar advies dat de term “zienswijze” niet voorkomt in de EROC, en dat derhalve in het advies zal worden gesproken van “bezwaren”. De Projectcommissie wijst hierbij met klem op het feit dat voor de term “bezwaren” hier niet gesproken wordt van de term “bezwaar” in de zin van de Landsverordening administratieve rechtspraak (Lar), zijnde een bestuursrechterlijke rechtsingang tegen een beschikking die op rechtsgevolg is gericht en waartegen nadien rechtsmiddelen openstaan bij de Lar-rechter. Op grond van voorgaande adviseert de Projectcommissie de Minister om een “bezwaar” niet gegrond of ongegrond te verklaren, maar om met een “bezwaar” wel of geen rekening te houden. De Projectcommissie adviseert hiermee in feite om geen officiële beschikking af te geven omtrent de ingediende bezwaren.

De SER constateert dat in het advies van de Projectcommissie de Minister, met betrekking tot de ingediende “zienswijzen” veel vaker en in tegenstelling tot het advies van de Commissie Beoordeling Zienswijzen, wordt geadviseerd om geen rekening te houden met de ingediende bezwaren.

De SER vraagt aandacht voor de beoordeling van de “zienswijzen” door de Minister en verwijst in deze ter illustratie naar de aangepaste wetgeving ter zake in Sint Maarten. In artikel 5 en 6 van de Landsverordening ruimtelijke ontwikkelingsplanning van Sint Maarten (AB 2013, GT no. 144) is bepaald dat de Minister omtrent de ingediende bezwaren advies vraagt aan een daartoe in te stellen commissie van deskundigen, en dat, indien wordt afgeweken van het advies van voornoemde commissie, dit met redenen wordt omkleed. Tegen de beslissing kan vervolgens beroep worden aangetekend.

De SER heeft geconstateerd dat de Minister van VVRP krachtens een landsbesluit van 27 augustus 2013 terdege een commissie heeft ingesteld ter beoordeling van de “zienswijzen”, maar dat van de adviezen, uitgebracht door deze commissie, is afgeweken zonder dat dit met redenen is omkleed door de Minister.

Met betrekking tot de rechtszekerheid

Uitgangspunt bij de ontmanteling van de Nederlandse Antillen en het creëren van een nieuwe staatkundige structuur is dat het rechtsleven ongestoord door moet blijven gaan. Dit uitgangspunt is tot uiting gebracht in de memorie van toelichting op de Overgangsregeling. De memorie van toelichting vermeldt in dat verband (2.2. onder a): “de Curaçaose samenleving moet na ingang van de nieuwe status ongestoord door kunnen functioneren. Uit dien hoofde is het van groot belang om ervoor te zorgen dat de regels die het rechtsverkeer regelen zoveel mogelijk hun gelding blijven behouden.”

De LGRO en de EROC zijn regelingen die van toepassing waren voor het Eilandgebied Curaçao. Ingevolge artikel 1, eerste lid van de Landsverordening overgangsregeling wetgeving en bestuur (A.B. 2010, no.87) blijven deze regelingen van kracht, totdat zij met inachtneming van de Staatsregeling zijn gewijzigd of ingetrokken. Deze regelingen zijn derhalve geldig voor het Land Curaçao en hebben de staat van Landsverordeningen.

Artikel 6, zevende lid van de Landsverordening overgangsregeling bepaalt het volgende: "waar voor de uitvoering van taken van het Land wordt voorzien in de medewerking of tussenkomst van eilandelijke organen en waar voor de uitvoering van taken door een Eilandgebied wordt voorzien in de medewerking of tussenkomst van landelijke organen, vervallen de desbetreffende artikelen of gedeelten van artikelen, voor zover voor deze medewerking of tussenkomst in de gewijzigde rechtsorde geen plaats meer is.

In feite komen daarmee de artikelen uit de EROC die zien op een inspraakmogelijkheid door burgers te vervallen. WJZ heeft geen uitsluitel kunnen geven met betrekking tot welke administratieve rechtsbescherming thans geldt. WJZ heeft derhalve voorgesteld om de inspraakprocedure die in de EROC is opgenomen te volgen.

Gezien het feit dat ook de Raad van Ministers de vervallen inspraakmogelijkheid niet wenselijk achtte, is door de Raad van Ministers bij besluit van 15 augustus 2012 besloten om een 'zienswijzeprocedure' open te stellen die exact de stappen van de thans vervallen bepalingen van de EROC volgt.⁹

Met de vaststelling van de Landsverordening overgangsregeling wetgeving en bestuur (A.B. 2010, no.87) is de continuïteit van een adequaat en toepasbaar stelsel van regelgeving vastgelegd. Volgens de memorie van toelichting op de Overgangsregeling houdt dit streven mede verband met artikel 43 van het Statuut dat bepaalt dat elk der landen zorg draagt voor de verwezenlijking van de fundamentele menselijke rechten en vrijheden, de rechtszekerheid en de deugdelijkheid van bestuur.¹⁰

De onderhavige concept-landsverordening kent geen procedurele regels als bezwaar en beroep, mede omdat de aard van de procedure, zijnde een formele wetgevingsprocedure, geen beschikkingen kent.

De SER vraagt nochtans aandacht voor de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de administratieve rechtsbescherming voor de belanghebbende burger aangaande ruimtelijke planning.

De SER geeft de regering in dit verband in overweging om voor de LGRO en de EROC geconsolideerde teksten op te stellen.

De SER refereert hierbij onder meer naar aangepaste wetgeving in Sint Maarten en in Caribisch Nederland, waarmee duidelijkheid wordt verschaft over onder meer de mogelijkheden tot inspraak, de mogelijkheid tot het indienen van bezwaren, de plicht van de Minister c.q. de Staten om een met redenen omklede beslissing op de ingediende bezwaren te nemen, en de mogelijkheid voor belanghebbenden om in beroep te gaan tegen de beslissing op een door hen uitgebracht bezwaar door de Minister c.q. de Staten.

In Sint Maarten zijn met betrekking tot wetgeving inzake ruimtelijke planning voor zowel de Landsverordening grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning (AB 2013, GT no. 403) als voor de Landsverordening ruimtelijke ontwikkelingsplanning (AB 2013, GT no. 144) een geconsolideerde teksten opgesteld, waarin duidelijkheid wordt verschaft over de bezwaar- en beroepsregels.

⁹ Memorandum HBN Law aan de Projectcommissie Oostpunt d.d. 25 juli 2013 inzake advies herziening van de bestemmingsvoorschriften voor Oostpunt, pag. 12.

¹⁰ Memorie van toelichting bij de Bijlage behorende bij Eilandsverordening vaststelling diverse ontwerp-landsverordeningen land Curaçao (A.B. 2010, no.87)

In artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Landsverordening grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning van Sint Maarten is de terinzagelegging van het ontwerp van het ontwikkelingsplan en de mogelijkheid tot het indienen van bezwaren bij de Minister geregeld. In artikel 13, derde lid, is opgenomen dat voor belanghebbenden tegen de beslissing op het bezwaar door de Minister beroep openstaat bij het Gerecht in eerste aanleg.

In de Landsverordening ruimtelijke ontwikkelingsplanning zijn in de artikelen 4 tot en met 7 bepalingen opgenomen met betrekking tot de inspraakprocedures en de procedures met betrekking tot bezwaar en beroep, waarbij de bestuurslagen op eilandelijk niveau zijn vervangen door bestuurslagen op landelijk niveau.

In artikel 4 is bepaald dat de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening, Milieu en Infrastructuur een openbare hoorzitting houdt, waarop het voorontwerp van een ontwerp-ontwikkelingsplan wordt gepresenteerd.

In artikel 5 is bepaald dat eenieder schriftelijk bezwaar kan indienen bij de Minister, en dat de Minister omtrent de bezwaren advies vraagt aan een daartoe in te stellen commissie van deskundigen.

In artikel 6 is bepaald dat de Staten beslissen omtrent de vaststelling van het ontwerp-ontwikkelplan, en dat, indien wordt afgeweken van het ontwerp of van het advies door de commissie als bedoeld in artikel 5, de beslissing van de Staten met redenen wordt omkleed.

Artikel 7 regelt de terinzagelegging en bepaalt dat degenen die tijdig bezwaar hebben ingediend bij de Minister, alsmede zij die bezwaar hebben tegen de wijzigingen die de Staten bij de vaststelling van het ontwikkelingsplan hebben aangebracht, schriftelijk beroep kunnen instellen bij de Gouverneur.

In de Wet grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning BES is eveneens de LGRO van het voormalig Land de Nederlandse Antillen aangepast aan de nieuwe staatkundige structuur van de openbare lichamen Bonaire, Sint-Eustatius en Saba. In artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning BES (BWBR0028218) is de terinzagelegging van het ontwerp van het plan en de mogelijkheid tot het indienen van bezwaren bij de Eilandsraad geregeld. In artikel 13, derde lid, is opgenomen dat voor belanghebbenden tegen de beschikking op het bezwaar door de Eilandsraad beroep openstaat bij het Gerecht in eerste aanleg van Bonaire, Sint-Eustatius en Saba.

5. Standpunt van de SER met betrekking tot de sociaal-economische impact van de voorgenomen ontwikkelingen te Oostpunt

5.1 Macro-Economische implicaties

De SER stelt vast dat in de memorie van toelichting slechts zeer summier wordt ingegaan op de macro-economische implicaties van de ontwikkeling van Oostpunt, waarbij zijdens de regering op pagina 10 van de memorie van toelichting primair wordt gesteld dat de grootschalige ontwikkeling van Oostpunt noodzakelijk is om het niveau van sociale voorzieningen te kunnen handhaven. De Regering stelt hierover op pagina 10 van de memorie van toelichting, onder verwijzing naar een door KPMG Advisory N.V. uitgevoerde Economische Impact Study¹¹ (hierna: EIS) dat 'de ontwikkeling van Oostpunt zal resulteren in een toename van het aantal bewoners en toeristen. Dit zal voordelen met zich meebrengen voor Curaçao, omdat de kosten van de benodigde basis infrastructuur worden gedragen door een groter aantal inwoners.'

In de onderstaande tabel worden de door middel van een input-outputmodel berekende macro-economische implicaties van de investeringen in Oostpunt gepresenteerd, zoals opgenomen in de EIS, uitgesplitst naar de in de EIS-gehandeerde modules.

Tabel 1: Overzicht van de economische impact van de ontwikkeling van Oostpunt

Production (in NAf. Miljoen)				
	Direct	Indirect	Geïnduceerd	Totaal
Bouw ¹²	334	174	496	1004
Toerisme	249	160	382	791
Woongebied	226	84	448	758
Value Added				
	Direct	Indirect	Geïnduceerd	Totaal
Bouw ²	125	93	177	395
Toerisme	99	86	133	318
Woongebied	127	49	129	305
Werkgelegenheid				
	Direct	Indirect	Geïnduceerd	Totaal
Bouw ²	2225	992	2225	5442
Toerisme	2097	789	1674	4560
Woongebied	1734	489	1625	3848
Betalingsbalans (netto kapitaal instroom)				
	Direct	Indirect	Geïnduceerd	Totaal
Bouw ²	-4	-20	-82	-106
Toerisme	186	-19	-64	103
Woongebied	202	-11	-82	109
Belastinginkomsten				
	Direct	Indirect	Geïnduceerd	Totaal
Bouw ²	74	n.b.	n.b.	74
Toerisme	68	n.b.	n.b.	68
Woongebied	117	n.b.	n.b.	117

Bron: KPMG Advisory N.V., Economic Impact Study, p. 4, 5 & 32

¹¹ KPMG Advisory N.V., Economic Impact Study Eastpoint Curaçao, Final draft report, May 13, 2011.

¹² De Macro-economische effecten van de Bouwfase zijn tijdelijk en manifesteren zich uitsluitend gedurende de bouw- en ontwikkelingsfase.

De SER meent de volgende kanttekeningen te moeten plaatsen bij de EIS en de in de EIS gehanteerde vooronderstellingen.

- De SER is van opvatting dat er methodologische kanttekeningen moeten worden geplaatst bij de economische projecties voor een periode van 20 jaar met behulp van een input-output model. Input-output modellen zijn gebaseerd op bepaalde tijdgebonden economische, demografische en financiële basisgegevens. Een input-outputmodel is daardoor slechts geschikt voor berekeningen over de huidige periode.
- Daarnaast is de SER van oordeel dat de vooronderstelling dat de vraag gelijk is aan het aanbod niet realistisch is.
Een gedegen markt analyse is noodzakelijk om tot reële veronderstellingen te komen met betrekking tot de vraag naar woningen en hotelkamers.
- De SER meent dat er gezien de ervaringen uit het verleden voldoende aanleiding is om zeer kritisch te staan ten opzichte van de vooronderstelling dat voor de afzonderlijke ontwikkelingen een haalbare business case bestaat.

De SER is van oordeel dat de in de EIS gehanteerde vooronderstellingen geen realistisch beeld geven van de ontwikkeling, waardoor inkomsten/baten te positief worden ingeschat en uitgaven/kosten worden gemitigeerd. Hierdoor wordt reeds door de in het model gebruikte vooronderstellingen een preferentie bias geïntroduceerd.

Een objectieve herziening/actualisatie van de in de Economic Impact Study gehanteerde aannames en gehanteerde basisgegevens is dan ook imperatief.

Een objectieve herziening/actualisatie van de EIS leidt naar het oordeel van de SER tot een reëler beeld van de te verwachten macro-economische implicaties van de ontwikkeling van Oostpunt.

De SER verwijst met klem naar eerdere adviezen waarbij voor de berekening van de macro-economische impact van beleidsvoornemens de noodzaak voor een planbureau is aangehaald.

Voor de SER is een dergelijk instituut van groot belang wil er sprake zijn van een op reële cijfers gestoelde gestructureerde en duurzame ontwikkeling van Curaçao.

5.2 Bevolkingsgroei/Woningbehoefte

Op pagina 21 van de memorie van toelichting wordt uitgegaan van 19.000 nieuw te bouwen woningen in Oostpunt ten behoeve van 50.000 bewoners, gebaseerd op de uitgangspunten in de Economic Impact Study. Er wordt hierbij van uitgegaan dat in Oostpunt een doorsnede van de bevolking van Curaçao komt te wonen en dat de bouw van de woningen en de vestiging van de bewoners een periode van ongeveer 20 jaar in beslag zal nemen.

Momenteel telt Curaçao ongeveer 55.000 huishoudens.¹³ Het bouwen van 19.000 nieuwe woningen voor 19.000 huishoudens impliceert een toename van 35% van het aantal huishoudens op Curaçao.

Met de aannames met betrekking tot de voorgestelde ontwikkelingen die gebaseerd zijn op een lange-termijn ontwikkeling van 20 jaar zijn volgens de SER vooralsnog de werkelijke mate van ontwikkeling in de woningbouwsector noch de omvang van de toekomstige populatie op Oostpunt te voorzien.

¹³ CBS, huishoudens in Curaçao. Publicatiereeks Census 2011, juli 2014.

De SER merkt daarbij op dat de constructie van woningen -in sociaal-economisch opzicht- afhankelijk is van de behoefte aan woningen en de daadwerkelijke vestiging van mensen op Oostpunt, en geeft de regering in overweging rekening te houden met in ieder geval de volgende aspecten:

- de huidige bevolkingsgroei of –afname op Curaçao is sterk migratie-afhankelijk die op zijn beurt afhankelijk is van push- en pull factoren;
- de door de regering gewenste toename van de bevolking vereist een (re)migratiebeleid;
- een (re)migratiebeleid is mede gebaseerd op een toereikend aanbod van onderwijsvoorzieningen en werkgelegenheid;
- de kenmerken en prijsklasse van de woningen dienen aan de vraag te voldoen;
- woningbouwprojecten elders op het eiland die reeds in een woningbehoefte voorzien;
- de aanleg van infrastructuur voor woon-werk verkeer;
- de noodzaak voor de aanleg van onderwijsvoorzieningen in de nabijheid van woonbuurten;
- de noodzaak voor andere (overheids)voorzieningen.

Derhalve dringt de SER er op aan om gedurende het ontwikkelingsproces op wettelijke basis regelmatig een toetsing uit te voeren met betrekking tot de omvang van de gerealiseerde ontwikkelingen en de aannames met betrekking tot de omvang van de te construeren woningen in de nabije toekomst te Oostpunt.

5.3 Beleid toeristische ontwikkeling in relatie tot Oostpunt

Toerisme op Curaçao is één van de belangrijke economische pijlers. Groei van de toeristische sector is, naast een verhoging van de investeringen in de toeristische infrastructuur, mede afhankelijk van een toename van de airlift.

Met betrekking tot de ontwikkeling van Oostpunt blijkt uit ontvangen informatie dat op Curaçao in theorie geen tekort bestaat aan gebieden, inclusief gebieden langs zee, die nog ontwikkeld kunnen worden ten behoeve van de toeristische sector. Door de rigiditeit van het vigerende EOP is in de praktijk echter weinig ontwikkeling mogelijk.

Het ontwikkelen van Oostpunt wordt wenselijk geacht met het oog op een verdere uitbreiding van het aanbod van het toeristisch product met een eco-toeristisch karakter. Hierbij is het van belang dat de natuurlijke omgeving behouden blijft.

Het grote, nog onontwikkelde, areaal van Oostpunt met de bijzondere natuurwaarden biedt een unieke kans om het gebied van meet af aan op een duurzame en integrale wijze in te richten, waarbij diverse soorten toerisme op elkaar afgestemd kunnen worden. Hierbij kan tevens rekening worden gehouden met de overige inrichting van het gebied ten behoeve van wonen, recreatie, landbouw, energievoorziening, en conservering.

In dit kader vraagt de SER specifieke aandacht voor de bouw en verdere ontwikkeling van activiteiten op Oostpunt, waarbij rekening wordt gehouden met nieuwe inzichten op het gebied van duurzaam toerisme.

5.4 Financiële paragraaf

De regering concludeert op basis van de gegevens op pagina 22 van de memorie van toelichting dat het saldo van de overheidsinkomsten en -uitgaven, op basis van de calculaties van het EIS-rapport, vanaf de start van de ontwikkelingen positief is en daarmee de noodzakelijke investering voor het Land Curaçao gedurende de gehele

ontwikkelingsperiode gefinancierd kunnen worden door de additionele belastingopbrengsten van het project zelf.

De regering stelt in de memorie van toelichting dan ook dat het cumulatieve overschot van na de ontwikkelingsfase van 20 jaar wordt gecalculeerd op ANG 2,4 miljard.

De SER stelt vast dat de financiële implicaties voor het Land Curaçao zoals opgenomen in de financiële paragraaf van de memorie van toelichting behorende bij onderhavige ontwerp-landsverordening¹⁴ zonder nader onderzoek rechtstreeks zijn overgenomen uit de Economic Impact Study uitgevoerd door KPMG en daarmee op basis van dezelfde aannames tot stand gekomen.¹⁵

De SER heeft in de paragraaf met betrekking de macro-economische implicaties van het onderhavige advies reeds gesteld van oordeel te zijn dat de uitkomsten van de EIS, en daarmee tevens de financiële implicaties voor het Land Curaçao, objectief getoetst dienen te worden. De SER heeft daarbij wederom het belang van een planbureau voor een gestructureerde en duurzame ontwikkeling van Curaçao benadrukt.

De SER vraagt de aandacht van de regering voor in ieder geval de volgende aspecten met betrekking tot de financiële implicaties voor de overheid:

- mogelijk lagere belastinginkomsten in de ontwikkel- en bouwfase door gebruik van fiscale faciliteiten

In de memorie van toelichting van de onderhavige ontwerp-landsverordening en in de Economic Impact Study wordt niet vermeld of bij de berekening van de geprognosticeerde belastingopbrengsten rekening is gehouden met de effecten van de bestaande fiscale faciliteiten met betrekking tot de grondontwikkeling¹⁶ en hotelbouw.¹⁷

Een mogelijk beroep op deze faciliteitenwetgeving heeft tot gevolg dat de belastinginkomsten voor de overheid mogelijk minder zullen zijn dan de NAf. 74 miljoen waar in de financiële paragraaf rekening mee wordt gehouden.

- mogelijk hogere uitgaven aan publieke voorzieningen

De regering gaat door de redenering van de Economic Impact Study te volgen voorbij aan het feit dat de publieke voorzieningen in de andere delen van het eiland ook aangeboden en verbeterd moeten blijven worden. Bovendien zijn deze kosten niet volledig flexibel.

De uitgaven aan publieke voorzieningen per inwoner zullen daardoor waarschijnlijk toenemen waardoor de kosten van het aanbieden van de publieke voorzieningen op Oostpunt structureel worden onderschat en hoger uitvallen dan NAf. 90 miljoen per jaar zoals opgenomen in de financiële paragraaf.

- onderschatting van de investeringen in het wegennet en overige infrastructuur

Het niet opnemen van de kosten voor grondverwerving c.q. de kosten verbonden aan compensatie van de grondeigenaren bij onteigening levert een aanzienlijke onderschatting op van de kosten verbonden aan het aanpassen van de weginfrastructuur buiten Oostpunt. Daarnaast wordt slecht 50% van de noodzakelijke investering in het wegennet van NAf. 52 miljoen ten laste gebracht van het project Oostpunt omdat wordt verondersteld dat ook

¹⁴ Zie memorie van toelichting pagina 21-23.

¹⁵ Zie Economic Impact Study, pagina 7 & 8

¹⁶ Landsverordening ter bevordering van grondontwikkeling (P.B. 2012, no. 18 (G.T.))

¹⁷ Landsverordening ter bevordering van bedrijfsvestiging en hotelbouw (P.B. 2012, no. 19 (G.T.))

zonder de ontwikkeling van Oostpunt een verbetering c.q. verbreding van het wegennet vanwege de bestaande congestie- c.q. bereikbaarheidsproblemen noodzakelijk zou zijn. De overheid dient echter wel de volledige NAf. 52 miljoen te investeren.

- de onderhoudskosten van infrastructuur en nutsvoorzieningen na de ontwikkelingsfase

Uit de beschikbare informatie blijkt niet dat rekening is gehouden met onderhoudskosten van infrastructuur en nutsvoorzieningen binnen en buiten Oostpunt na de bouw- en ontwikkelingsfase.

5.5 Milieutechnische consequenties

5.5.1 Aanvullende eisen ter bescherming van het (mariene) milieu

De Minister van VVRP stelt op pagina 3 van het Beslisdocument dat, indien Oostpunt ontwikkeld zal worden op de manier die tot nu toe gebruikelijk is op Curaçao, het niet ondenkbaar is dat beschadiging van het (mariene) milieu zal plaatsvinden.¹⁸ De Minister van VVRP heeft derhalve besloten om aanvullende eisen ten aanzien van toekomstige ontwikkelingen op Oostpunt in de onderhavige ontwerp-landsverordening toe te voegen. De aanvullende eisen met betrekking tot de bescherming van het (mariene) milieu betreffen het stellen van voorwaarden en het treffen van maatregelen, alvorens tot ontwikkeling over kan worden gegaan. Deze voorwaarden en maatregelen worden, omdat zij zullen worden opgenomen in de bestemmingsvoorschriften, getoetst bij het goedkeuren van uitwerkingsplannen dan wel bij de beoordeling van bouwvergunningen.

De Minister van VVRP stelt in het Beslisdocument ook dat de overheid geen reputatie heeft strikt te handhaven ten aanzien van vigerende natuurwetten, doch meent dat dit niet het stellen van aanvullende regels, om een duurzame en verantwoorde ontwikkeling mogelijk te maken, in de weg moet staan.

In de memorie van toelichting behorend bij de ontwerp-landsverordening staat in de artikelsgewijze toelichting bij artikel I, onderdelen B, C en E dat, met betrekking tot de bescherming en het behoud van het mariene milieu het volgende:

“alvorens tot ontwikkeling wordt overgegaan, moeten voorwaarden worden gesteld en maatregelen worden getroffen ter voorkoming van verontreiniging van het zeewater en de kuststrook als gevolg van bouwactiviteiten of van die activiteiten in de vorm van gebruik, waardoor meer regen-, storm-, riool- en overig (afval)water de zee kan instromen, dan wel andere gebeurtenissen die voor verontreiniging van het zeewater kunnen zorgen als gevolg van ontwikkeling van de bestemmingen van het terrein van Oostpunt.”

Met betrekking tot de bescherming van natuurwaarden op land is in de memorie van toelichting opgenomen dat “ter bescherming van de flora en fauna op Oostpunt voor toekomstige ontwikkelingen maatregelen moeten worden genomen ten aanzien van zeldzame plant- en diersoorten, indien onomstotelijk en objectief is aangetoond dat een of meerdere zeldzame plant- en diersoorten, genoemd in de Landsverordening grondslagen natuurbeheer en –bescherming, voorkomen in het gebied dat zal worden ontwikkeld.”

¹⁸ Beslisdocument Raad van Ministers. Motivering Minister VVRP inzake het ontwerp van de landsverordening inzake de herziening van de bestemmingsvoorschriften voor Oostpunt (n.d.), p. 3.

De SER is van oordeel dat het stellen van aanvullende voorwaarden en regelgeving ter bescherming en behoud van het mariene milieu en van de natuurwaarden op land wenselijk is met betrekking tot de ontwikkeling van de terreinen te Oostpunt en juicht toe de toegevoegde onderdelen met betrekking tot deze aanvullende voorwaarden en regelgeving.

De SER constateert echter dat de aanvullende voorwaarden en regels nog niet zijn opgesteld waardoor onduidelijk is waaraan de uitwerkingsplannen of bouwvergunningsaanvragen getoetst zullen worden.

Voor de SER is onduidelijk of de nog op te stellen voorwaarden en regelgeving afdoende zullen zijn om het (mariene) milieu te beschermen en te behouden. Volgens de SER is niet alleen het voorkomen van verontreiniging van het zeewater van belang, doch tevens het voorkomen van beschadiging van het mariene milieu als gevolg van bouwwerkzaamheden of gebruik van de (binnen)wateren.

Derhalve acht de SER het imperatief dat de in artikel I, onderdelen B, C en E genoemde aanvullende voorwaarden en regels voorafgaand aan de aanbidding van de ontwerp-landsverordening aan de Staten als integraal onderdeel in de bestemmingsvoorschriften van de onderhavige ontwerp-landsverordening worden opgenomen.

Tevens acht de SER het van belang dat de wijze van invulling met betrekking tot de naleving van voornoemde aanvullende voorwaarden en regelgeving in de onderhavige ontwerp-landsverordening wordt opgenomen.

5.5.2 Naleven van internationale natuurverdragen

In de memorie van toelichting wordt met betrekking tot artikel I, onderdelen B, C en E betreffende onderdelen gesteld dat ten behoeve de bescherming van het mariene milieu rond Oostpunt bij de ontwikkeling van de gronden aldaar voorts rekening dient te worden gehouden met de verplichtingen ten aanzien van de binnenwateren en de territoriale zee, zoals opgenomen in bestaande nationale regelgeving.¹⁹

In het Beslisdocument stelt de Minister van VVRP dat bij de toetsing van initiatieven op basis van de herziening van de bestemmingsvoorschriften, direct gevolg zal moeten worden gegeven aan rechtstreeks werkende verdragen, dan wel aan nationale wetgeving waarin bepalingen van de geldende verdragen zijn geïmplementeerd. Volgens de Minister dient in ogenschouw te worden genomen dat deze verdragen alleen van toepassing zijn voor zover deze geratificeerd zijn door het Land Curaçao en, indien de verdragen geen rechtstreeks werkende verdragen zijn, voor zover deze zijn geïmplementeerd in de nationale wetgeving. Alleen in die gevallen is het Land Curaçao immers gebonden, aldus de Minister.²⁰

In de ontwerp-landsverordening noch in de memorie van toelichting wordt vermeld op welke wijze rekening is gehouden met internationale natuurverdragen die rechtsgeldig zijn voor Curaçao.

Bij de ontmanteling van de Nederlandse Antillen heeft het Land Curaçao een aantal internationale natuurverdragen overgenomen.²¹ Het betreft:

- het Biodiversiteitsverdrag;

¹⁹ Memorie van toelichting, p. 24.

²⁰ Beslisdocument Raad van Ministers. Motivering Minister VVRP inzake het ontwerp van de landsverordening inzake de herziening van de bestemmingsvoorschriften voor Oostpunt (n.d.), p. 12.

²¹ In de tabel in bijlage 1 is een korte omschrijving en de datum van de totstandkoming van de verdragen opgenomen, evenals de inwerkingtreding van de wet voor de toenmalig Nederlandse Antillen en voor het land Curaçao.

- de Ramsar of Wetlands Conventie;
- de Bonn Conventie;
- het Inter-Amerikaanse zeeschildpaddenverdrag; en
- het SPAW Protocol van het Verdrag van Cartagena.

Bovengenoemde verdragen zijn in werking getreden voor het Land Curaçao, nadat zij eerder voor het Land de Nederlandse Antillen in werking waren getreden. Lidstaten bij deze Verdragen zijn verplicht om passende maatregelen te nemen om zeldzame en bedreigde ecosystemen, soorten en habitats te beschermen.

Naar de mening van de SER is het Land Curaçao derhalve gebonden aan de verdragen en daarmee gebonden om aan de verplichtingen die voortvloeien uit de verdragen te voldoen.

De SER wijst in deze naar een brief van 21 januari 2013 aan de Minister-president en de Staten van Curaçao heeft het United Nations Environment Programme (UNEP) en Caribbean Regional Coordinating Unit van UNEP (UNEP-CAR-RCU) reeds zijn zorgen geuit over de voorgenomen ontwikkelingsplannen voor Oostpunt. UNEP-CAR-RCU herinnerde in de brief Curaçao als SPAW-partner aan de verplichting om te voldoen aan de bepalingen in het SPAW-protocol. UNEP-CAR-RCU wees in dit verband op het unieke karakter van het rif te Oostpunt en het biologische, wetenschappelijke en economische belang van het rif voor Curaçao en voor de bredere Caribische ecosystemen. Daarbij werd door UNEP-CAR-RCU gewezen op de wetenschappelijk bewezen desastreuze gevolgen voor het rif als gevolg van toeristische activiteiten, de aanwezigheid van hotels en marina's.

Overigens bevat de Landsverordening grondslagen natuurbeheer en –bescherming van 1998 (P.B. 1998, no.49) dynamische verwijzingen naar de hierbovengenoemde internationale natuurverdragen, hetgeen inhoudt dat de regelgeving van de internationale natuurverdragen waarnaar verwezen wordt, geldig is voor en geïmplementeerd moet worden op Curaçao. Indien wijzigingen in de internationale verdragen plaatsvinden, zoals bijvoorbeeld de uitbreiding van de lijst met beschermde dier- en plantensoorten, dan hebben deze wijzigingen automatisch gelding voor de bij de Verdragen aangesloten partijen.

In de Landsverordening grondslagen natuurbeheer en –bescherming zijn de taken en bevoegdheden van het Land en de taken en bevoegdheden van de Eilandgebieden opgenomen. Voor wat betreft de taken en bevoegdheden van het Land is als een van de taken in artikel 2 opgenomen dat de Minister (van Volksgezondheid en Milieuhygiëne) in nauw overleg met het Bestuurscollege een maal per vijf jaren een landelijk natuurbeleidsplan vaststelt, waarin mede uitvoering wordt gegeven aan de terzake aangegane internationale verplichtingen. In artikel 9 is opgenomen dat het Bestuurscollege één maal in de vijf jaren een eilandelijk natuurplan vaststelt, met inachtneming van de verplichtingen die voortvloeien uit internationale verdragen op het gebied van het natuurbeheer en bescherming alsmede uit het landelijke natuurbeleidsplan.

Bescherming van de kuststrook/Verantwoorde ontwikkeling

De voorgestelde bestemmingswijziging voorziet onder meer in toeristisch gebied langs de gehele zuidelijke kuststrook en landinwaarts langs de zuidkust. Door het stellen van voorwaarden aan de ontwikkeling wordt door de wetgever er vanuit gegaan dat de bebouwing geen negatieve effecten op het (mariene) milieu tot gevolg zal hebben.

Uit internationaal onderzoek blijkt echter dat duurzame ontwikkeling langs de kust tot nu toe nergens zonder negatieve gevolgen voor het koraalrif heeft plaatsgevonden en dat tot nu toe

geen beproefde methode is gevonden om de negatieve invloeden van de kustontwikkeling voor het rif tegen te gaan, ook niet met grote investeringen.²²

Uit internationaal onderzoek, uitgevoerd in 34 Caribische landen, blijkt dat de koraalriffen van Oostpunt behoren tot een van de drie overgebleven Caribische riffen waar de koraalbezetting nog intact is en de laatste 20 jaar zelfs licht is toegenomen.²³ Experts voorzien dat de voorgestelde ontwikkeling langs de zuidkust van Oostpunt, met name het gebied tussen Lagun Blanku en Punt Kanon binnen een periode van ruim vier jaar de afsterving van het rif tot gevolg zal hebben. Het openen van de lagunes voor eventuele ontwikkeling van jachthavens, heeft bijvoorbeeld als gevolg dat zand/sediment uit de lagunes spoelt en het rif bedelft waardoor het afsterft.²⁴

De SER wijst hierbij onder meer op het belang van het behoud en/of herstel c.q. verbetering van de kwaliteit van de zwemwateren rondom Curaçao, zowel voor de inwoners van Curaçao als voor het behoud van de toeristische sector.

In dit verband vraagt de SER dringend aandacht voor de aanleg en onderhoud van rioleringssystemen en afvalwaterzuiveringsinstallaties voor heel Curaçao en niet uitsluitend voor de ontwikkeling op Oostpunt.

Voor de SER kan het niet zo zijn dat in één gebied, te weten Oostpunt, wetgeving geldt met betrekking tot de bescherming van het milieu, terwijl op andere delen van het eiland minder nauw wordt omgegaan met de naleving van wetgeving met betrekking tot de bescherming van het milieu en daarmee de volksgezondheid (onder andere de raffinaderij).

De SER dringt er op aan dat vanuit de regering dusdanig wordt geïnvesteerd in voldoende capaciteit voor controle en handhaving van de regelgeving.

De SER dringt er tevens op aan om vanuit de overheid een monitoringscommissie van deskundigen in te stellen die, in verband met de naleving van de regelgeving specifiek met betrekking tot de ontwikkelingen op Oostpunt, een signaleringsfunctie uitoefent richting bestuur.

Met inachtneming van de door de SER gemaakte opmerkingen met betrekking tot zowel de financieel-technische, procedurele als milieutechnische aspecten in onderhavig advies, geeft de SER uiting aan de wens van de vergadering om op korte termijn te komen tot de door de SER noodzakelijk geachte fasegewijze duurzame economische ontwikkeling van de gronden te Oostpunt.

²² Prof.dr. R.P.M. Bak in persbericht Amigoe 27 oktober 2014: 'Kustontwikkeling niet zonder negatieve impact op riffen'.

²³ Status and trends of Caribbean Coral Reefs: 1970-2012. Edited by Jeremy Jackson et al. 2014

²⁴ Prof.dr. R.P.M. Bak in persbericht Amigoe 27 oktober 2014: 'Kustontwikkeling niet zonder negatieve impact op riffen'

6. Conclusie

Bij besluit van de Raad van Ministers gedateerd 10 september 2014 met betrekking tot zaak nr. 2014/041034 heeft de regering de Sociaal Economische Raad (hierna: de SER), verzocht om advies uit te brengen betreffende de ontwerp-landsverordening herziening Oostpunt tot wijzigen van het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao (A.B. 1995, no. 36).

De ontwerp-landsverordening herziening Oostpunt tot wijzigen van het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao strekt tot wijziging van het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao op een bij landsbesluit nader te bepalen tijdstip.

De wijziging van het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao betreft uitsluitend wijzigingen met betrekking tot de gronden op Oostpunt en maakt grootschalige ontwikkeling van de gronden te Oostpunt mogelijk.

De SER heeft in de voorbereidende vergadering van maandag 13 oktober 2014 het adviesverzoek met betrekking tot de ontwerp-landsverordening in behandeling genomen. De SER heeft tijdens deze vergadering een presentatie over en toelichting op de ter advisering aangeboden ontwerp-landsverordening ontvangen van de toenmalige Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning (VVRP), samen met de toenmalige directeur ad interim van Ruimtelijke Ontwikkeling en Planning (ROP).

Gezien de complexiteit van de materie en, onder meer, het moeizaam verkrijgen van aanvullende informatie heeft de SER een noemenswaardige vertraging opgelopen bij het uitbrengen van een advies.

Daarnaast heeft de SER in de periode van oktober 2014 tot en met maart 2015 moeten vergaderen over een groot aantal spoedadviesverzoeken.

In het dossier behorend bij het adviesverzoek ontbraken veel documenten waarnaar werd verwezen, die de SER van belang achtte voor het uitbrengen van advies.

Het verkrijgen van de informatie van het Ministerie van VVRP heeft geruime tijd in beslag genomen. De SER meent te moeten vaststellen dat tot op heden niet alle aan het Ministerie van VVRP gevraagde informatie is verkregen.

De SER verwijst hierbij onder meer naar het ontbreken van de definitieve bestemmingskaarten. Voor een volledige beoordeling van de onderhavige ontwerp-landsverordening acht de SER het noodzakelijk dat de bestemmingskaarten integraal onderdeel vormen van de onderhavige ontwerp-landsverordening.

Via Wetgeving en Juridische Zaken, het Ministerie van Financiën, Documentatiemanagement, en diverse websites heeft de SER een groot deel van de noodzakelijk geachte informatie uiteindelijk kunnen traceren.

Vanwege de aard van de materie is externe expertise met betrekking tot planologische vraagstukken betrokken bij de advisering.

De SER heeft daarnaast verschillende stakeholders uitgenodigd voor een toelichting met betrekking tot de voorgenomen bestemmingswijziging van de gronden te Oostpunt, zoals de Curaçao Tourist Board en Carmabi.

Om een indruk te verkrijgen van de reikwijdte en de aard van het terrein heeft de SER een bezoek gebracht aan het terrein van de Erven Maal te Oostpunt.

Met betrekking tot de herzieningsplicht

De SER constateert dat, sinds de inwerkingtreding van het EOP op 23 mei 1997, geen herziening van het EOP heeft plaatsgevonden.

Naar de opvatting van de SER is het imperatief dat de overheid uit oogpunt van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur uitvoering geeft aan de verplichting tot een regelmatige herziening van het EOP, gebaseerd op evaluatie en uitgaande van een totaalvisie voor het Land Curaçao. In de afgelopen 20 jaar hebben immers op Curaçao veel ontwikkelingen plaatsgevonden, onder meer op basis van het vigerende EOP, waarmee rekening moet worden gehouden bij de totstandkoming van een nieuw ontwikkelingsplan.

Derhalve vraagt de SER aandacht voor de wijziging van één gebied zonder dat afstemming met de bestemmingen van andere gebieden heeft plaatsgevonden.

De SER houdt rekening met het feit dat het beleidsvoornemen om Oostpunt te ontwikkelen naar alle waarschijnlijkheid een precedent scheppende werking heeft naar andere op Curaçao bestaande gebiedsdelen met ontwikkelingspotentieel. Voorts acht de SER het niet ondenkbaar dat door het ontbreken van bestemmingsplannen voor de overige gebiedsdelen van Curaçao, de visie en het principe van een evenwichtige planologische ontwikkeling van het grondgebied van Curaçao worden ondergraven.

De SER vraagt aandacht voor het feit dat overige grootgrondbezitters niet gehoord zijn bij de totstandkoming van het EOP.

De SER geeft de regering in overweging om bij de wijziging van het EOP rekening te houden met de belangen van voornoemde grootgrondbezitters en hen tijdig te betrekken bij aangelegenheden die hen aangaan, in aanmerking genomen dat een groot deel van de oppervlakte van Curaçao in het bezit is van deze grootgrondbezitters.

Met betrekking tot de procedure

Tegen het in 1995 vastgestelde EOP is door verschillende belanghebbenden beroep aangetekend bij de Gouverneur.

Hierop is bij Landsbesluit van 6 maart 1997 no.1 no. 902/JAZ ten aanzien van het EOP in beroep beslist dat de Eilandsraad een nieuw besluit diende te nemen aangaande onder meer het gebiedscluster Oostpunt, met betrekking tot de bepalingen betreffende de gebieden met de bestemming "Conserveringsgebied" en "Open land".

Door Maal is bij het Gerecht in eerste aanleg van de Nederlandse Antillen een zaak aangespannen tegen het Eilandgebied met betrekking tot de vaststelling van de bestemmingen van de gronden te Oostpunt.

Het Gerecht in eerste aanleg heeft op 7 juni 1999 uitspraak gedaan waarbij het Eilandgebied werd veroordeeld tot betaling van een schadevergoeding aan Maal ter compensatie van de onrechtmatige daad van het Eilandgebied met betrekking tot het zwaarwegende financiële belang van Maal, waardoor verkoop of renderen van de gronden te Oostpunt onmogelijk werd gemaakt.

Nadere besluitvorming over de bestemming van de gronden te Oostpunt is aangehouden als gevolg van het juridisch geschil betreffende de gronden te Oostpunt tussen de Erven Maal en het Eilandgebied Curaçao.

Op 25 augustus 2010 is tussen de Erven Maal en het Eilandgebied Curaçao een Vaststellingsovereenkomst tot stand gekomen, waarbij partijen zich hebben verbonden om

tot een totaaloplossing te geraken met betrekking tot een verantwoorde grootschalige ontwikkeling van de gronden te Oostpunt.

In de Vaststellingsovereenkomst zijn onder meer afspraken vastgelegd over de door Erven Maal voorgestelde bestemmingswijziging van het terrein en de financiële vergoeding aan Erven Maal door het Eilandgebied.

De SER acht het van belang dat, gezien het slepende geschil en de langdurige onderhandelingen tussen de Erven Maal en het Land Curaçao, op korte termijn een oplossing gevonden wordt die voor beide partijen aanvaardbaar is.

Volgens de SER is daarbij een fasegewijze duurzame ontwikkeling van het gebied wenselijk.

Met betrekking tot de administratieve rechtsbescherming

In 2012 is de procedure met betrekking tot de totstandkoming van de herziening bestemmingsvoorschriften Oostpunt gestart. Inzake de te volgen procedure is door de Sector-Directeur AZ/WJZ op 31 juli 2012 een advies uitgebracht, waarin wordt voorgesteld om de inspraakprocedures, zoals in de EROC opgenomen, te volgen en de herziening bestemmingsvoorschriften, na de nodige adviesrondes doorlopen te hebben, als ontwerp-landsverordening aan te bieden aan de Staten van Curaçao.

Voor de SER is de centrale vraag in de gevolgde procedure in hoeverre de inspraakbepalingen nog als zodanig gelden nu de EROC en het EOP de status van Landsverordening hebben verkregen. Immers er is thans sprake van een wezenlijk andere procedure, namelijk een formele wetgevingsprocedure, waarbinnen geen plaats lijkt te bestaan voor de eerder wel geldende inspraakprocedure en de mogelijke daaropvolgende beschikkingen en de bezwaar- en beroepschrift procedures.

De SER vraagt nochtans aandacht voor de wijze van invulling van de administratieve rechtsbescherming voor de belanghebbende burger aangaande ruimtelijke planning.

De SER geeft de regering in dit verband in overweging om voor de LGRO en de EROC geconsolideerde teksten op te stellen.

De SER refereert hierbij onder meer naar aangepaste wetgeving in Sint Maarten en in Caribisch Nederland, waarmee duidelijkheid wordt verschaft over onder meer de mogelijkheden tot inspraak, de mogelijkheid tot het indienen van bezwaren, de plicht van de Minister c.q. de Staten om een met redenen omklede beslissing op de ingediende bezwaren te nemen, en de mogelijkheid voor belanghebbenden om in beroep te gaan tegen de beslissing op een door hen uitgebracht bezwaar door de Minister c.q. de Staten.

Met betrekking tot de macro-economische implicaties

De SER stelt vast dat in de memorie van toelichting slechts zeer summier wordt ingegaan op de macro-economische implicaties van de ontwikkeling van Oostpunt, waarbij zijdens de regering primair wordt gesteld dat de grootschalige ontwikkeling van Oostpunt noodzakelijk is om het niveau van sociale voorzieningen te kunnen handhaven.

De Regering verwijst hierbij naar hetgeen gesteld is in de Economic Impact Study, namelijk dat 'de ontwikkeling van Oostpunt zal resulteren in een toename van het aantal bewoners en toeristen, wat voordelen met zich mee zal brengen voor Curaçao, omdat de kosten van de benodigde basis infrastructuur worden gedragen door een groter aantal inwoners.'

In de Economic Impact Study worden de door middel van een input-outputmodel berekende macro-economische implicaties van de investeringen in Oostpunt gepresenteerd.

De SER meent de volgende kanttekeningen te moeten plaatsen bij de Economic Impact Study en de daarin gehanteerde vooronderstellingen:

- De SER is van opvatting dat er methodologische kanttekeningen moeten worden geplaatst bij de economische projecties voor een periode van 20 jaar met behulp van een input-output model. Input-output modellen zijn gebaseerd op bepaalde tijdgebonden economische, demografische en financiële basisgegevens. Een input-outputmodel is daardoor slechts geschikt voor berekeningen over de huidige periode.
- De SER is van oordeel dat de vooronderstelling dat de vraag gelijk is aan het aanbod niet realistisch is. Een gedegen markt analyse is noodzakelijk om tot reële veronderstellingen te komen met betrekking tot de vraag naar woningen en hotelkamers.
- De SER meent dat er gezien de ervaringen uit het verleden voldoende aanleiding is om zeer kritisch te staan ten opzichte van de vooronderstelling dat voor de afzonderlijke ontwikkelingen een haalbare business case bestaat.

De SER is van oordeel dat de in de Economic Impact Study gehanteerde vooronderstellingen geen realistisch beeld geven van de ontwikkeling, waardoor inkomsten/baten te positief worden ingeschat en uitgaven/kosten worden gemitigeerd.

Een objectieve herziening/actualisatie van de in de Economic Impact Study gehanteerde aannames en gehanteerde basisgegevens is dan ook imperatief.

Een objectieve herziening/actualisatie van de Economic Impact Study leidt naar het oordeel van de SER tot een reëler beeld van de mogelijk te verwachten macro-economische implicaties van de ontwikkeling van Oostpunt.

De SER verwijst met klem naar eerdere adviezen waarbij voor de berekening van de macro-economische impact van beleidsvoornemens de noodzaak voor een planbureau is aangehaald.

Voor de SER is een dergelijk instituut van groot belang wil er sprake zijn van een op reële cijfers gestoelde gestructureerde en duurzame ontwikkeling van Curaçao.

Met betrekking tot de bevolkingsgroei/woningbehoefte

Met de aannames met betrekking tot de voorgestelde ontwikkelingen die gebaseerd zijn op een lange-termijn ontwikkeling van 20 jaar zijn volgens de SER vooralsnog de werkelijke mate van ontwikkeling in de woningbouwsector noch de omvang van de toekomstige populatie op Oostpunt te voorzien.

De SER merkt daarbij op dat de constructie van woningen -in sociaal-economisch opzicht- afhankelijk is van de behoefte aan woningen en de daadwerkelijke vestiging van mensen op Oostpunt

Derhalve dringt de SER er op aan om gedurende het ontwikkelingsproces op wettelijke basis een toetsing uit te voeren met betrekking tot de omvang van de gerealiseerde ontwikkelingen en de aannames met betrekking tot de omvang van de te construeren woningen in de nabije toekomst te Oostpunt.

Met betrekking tot het beleid ten behoeve van toeristische ontwikkeling

Toerisme op Curaçao is één van de belangrijke economische pijlers. Groei van de toeristische sector is, naast een verhoging van de investeringen in de toeristische infrastructuur, mede afhankelijk van een toename van de airlift.

Het ontwikkelen van Oostpunt wordt wenselijk geacht met het oog op een verdere uitbreiding van het aanbod van het toeristisch product met een eco-toeristisch karakter. Hierbij is het van belang dat de natuurlijke omgeving behouden blijft.

Het grote, nog onontwikkelde, areaal met de bijzondere natuurwaarden biedt een unieke kans om het gebied van meet af aan op een duurzame en integrale wijze in te richten, waarbij diverse soorten toerisme op elkaar afgestemd kunnen worden evenals op de overige inrichting van het gebied ten behoeve van wonen, recreatie, landbouw, energievoorziening, en conservering.

In dit kader vraagt de SER specifieke aandacht voor de bouw en verdere ontwikkeling van activiteiten op Oostpunt, waarbij rekening wordt gehouden met nieuwe inzichten op het gebied van duurzaam toerisme.

Met betrekking tot de financiële implicaties

De SER stelt vast dat de financiële implicaties voor het Land Curaçao zoals opgenomen in de financiële paragraaf van de memorie van toelichting behorende bij onderhavige ontwerp-landsverordening zonder nader onderzoek rechtstreeks zijn overgenomen uit de Economic Impact Study en daarmee op basis van dezelfde aannames tot stand gekomen.

De SER heeft in de paragraaf met betrekking de macro-economische implicaties van het onderhavige advies reeds gesteld van oordeel te zijn dat de uitkomsten van de Economic Impact Study, en daarmee tevens de financiële implicaties voor het Land Curaçao, objectief getoetst dienen te worden. De SER heeft daarbij wederom het belang van een planbureau voor een gestructureerde en duurzame ontwikkeling van Curaçao benadrukt.

De SER vraagt de aandacht van de regering voor in ieder geval de volgende aspecten met betrekking tot de financiële implicaties voor de overheid:

- mogelijk lagere belastinginkomsten in de ontwikkel- en bouwfase door gebruik van fiscale faciliteiten;
- mogelijk hogere uitgaven aan publieke voorzieningen;
- onderschatting van de investeringen in het wegennet en overige infrastructuur; en
- de onderhoudskosten van infrastructuur en nutsvoorzieningen na de ontwikkelingsfase.

Met betrekking tot de aanvullende eisen ter bescherming van het (mariene) milieu

De SER is van oordeel dat het stellen van aanvullende voorwaarden en regelgeving ter bescherming en behoud van het mariene milieu en van de natuurwaarden op land wenselijk is met betrekking tot de ontwikkeling van de gronden op Oostpunt en juicht toe de toegevoegde onderdelen met betrekking tot deze aanvullende voorwaarden en regelgeving.

De SER constateert echter dat de aanvullende voorwaarden en regels nog niet zijn opgesteld waardoor onduidelijk is waaraan de uitwerkingsplannen of bouwvergunningaanvragen getoetst zullen worden.

Voor de SER is onduidelijk of de nog op te stellen voorwaarden en regelgeving afdoende zullen zijn om het (mariene) milieu te beschermen en te behouden. Volgens de SER is niet alleen het voorkomen van verontreiniging van het zeewater van belang, doch tevens het

voorkomen van beschadiging van het mariene milieu als gevolg van bouwwerkzaamheden of gebruik van de (binnen)wateren.

Derhalve acht de SER het imperatief dat de aanvullende voorwaarden en regels voorafgaand aan de aanbidding van de ontwerp-landsverordening aan de Staten als integraal onderdeel in de bestemmingsvoorschriften van de onderhavige ontwerp-landsverordening worden opgenomen.

Tevens acht de SER het van belang dat de wijze van invulling met betrekking tot de naleving van voornoemde aanvullende voorwaarden en regelgeving in de onderhavige ontwerp-landsverordening wordt opgenomen.

Met betrekking tot het naleven van internationale natuurverdragen

In de ontwerp-landsverordening noch in de memorie van toelichting wordt vermeld op welke wijze rekening is gehouden met internationale natuurverdragen die rechtsgeldig zijn voor Curaçao.

Bij de ontmanteling van de Nederlandse Antillen heeft het Land Curaçao een aantal internationale natuurverdragen overgenomen. Het betreft:

- het Biodiversiteitsverdrag;
- de Ramsar of Wetlands Conventie;
- de Bonn Conventie;
- het Inter-Amerikaanse zeeschildpaddenverdrag; en
- het SPAW Protocol van het Verdrag van Cartagena.

Bovengenoemde verdragen zijn in werking getreden voor het Land Curaçao, nadat zij eerder voor het Land de Nederlandse Antillen in werking waren getreden. Lidstaten bij deze Verdragen zijn verplicht om passende maatregelen te nemen om zeldzame en bedreigde ecosystemen, soorten en habitats te beschermen.

Naar de mening van de SER is het Land Curaçao derhalve gebonden aan de verdragen en daarmee gebonden om aan de verplichtingen die voortvloeien uit de verdragen te voldoen.

Met betrekking tot de bescherming van de kuststrook / verantwoorde ontwikkeling

De voorgestelde bestemmingswijziging voorziet onder meer in toeristisch gebied langs de gehele zuidelijke kuststrook en landinwaarts langs de zuidkust. Door het stellen van voorwaarden aan de ontwikkeling wordt door de wetgever er vanuit gegaan dat de bebouwing geen negatieve effecten op het (mariene) milieu tot gevolg zal hebben.

Uit internationaal onderzoek blijkt echter dat duurzame ontwikkeling langs de kust tot nu toe nergens zonder negatieve gevolgen voor het koraalrif heeft plaatsgevonden en dat tot nu toe geen beproefde methode is gevonden om de negatieve invloeden van de kustontwikkeling voor het rif tegen te gaan, ook niet met grote investeringen.

De SER wijst hierbij onder meer op het belang van het behoud en/of herstel c.q. verbetering van de kwaliteit van de zwemwateren rondom Curaçao, zowel voor de inwoners van Curaçao als voor het behoud van de toeristische sector.

In dit verband vraagt de SER dringend aandacht voor de aanleg en onderhoud van rioleringsystemen en afvalwaterzuiveringsinstallaties voor heel Curaçao en niet uitsluitend voor de ontwikkeling op Oostpunt.

Voor de SER kan het niet zo zijn dat in één gebied, te weten Oostpunt, wetgeving geldt met betrekking tot de bescherming van het milieu, terwijl op andere delen van het eiland minder

nauw wordt omgegaan met de naleving van wetgeving met betrekking tot de bescherming van het milieu en daarmee de volksgezondheid (onder andere de raffinaderij).

De SER dringt er op aan dat vanuit de regering dusdanig wordt geïnvesteerd in voldoende capaciteit voor controle en handhaving van de regelgeving.

De SER dringt er tevens op aan om vanuit de overheid een monitoringscommissie van deskundigen in te stellen die, in verband met de naleving van de regelgeving specifiek met betrekking tot de ontwikkelingen op Oostpunt, een signaleringsfunctie uitoefent richting bestuur.

De SER is voorstander van een fasegewijze ontwikkeling van Oostpunt. In het licht van de noodzakelijke economische ontwikkeling van Curaçao kan een dergelijke ontwikkeling als drijvende kracht fungeren op het gebied van onder andere economische groei en werkgelegenheid.

Evenals reeds door de SER ingebracht zal rekening gehouden moeten worden met de aspecten met betrekking tot duurzame ontwikkeling.

Namens de Sociaal Economische Raad,

De fungerend Voorzitter,



mr. J.H. Jacobs

De Secretaris,



mw. drs. J.J. Provence

Bijlage 1. Chronologisch overzicht proces herziening Oostpunt tot wijzigen van het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao

<i>Datum</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Wettelijke vastlegging</i>
25 augustus 1995	Afkondiging en vaststelling Eilandsverordening inhoudende een ontwikkelingsplan met bestemmingsvoorschriften (EOP)	AB 1995, no. 36
15 mei 1997	Besluit van het Bestuurscollege ter uitvoering van artikel 23 van het EOP. Inwerkingtreding EOP m.u.v. onderdelen zoals bedoeld in Landsbesluit 6 maart 1997 no.1 no. 902/JAZ	A.B. 1997, no. 24
23 mei 1997	Inwerkingtreding Eilandsverordening inhoudende een ontwikkelingsplan met bestemmingsvoorschriften (EOP) m.u.v. onderdelen bedoeld in dictum VIII, IX en X van het Lb 6 maart 1997 no. 1, no. 902/JAZ	A.B. 1997, no. 24
6 maart 1997	Landsbesluit van de Gouverneur van de Nederlandse Antillen (inzake beroep belanghebbenden m.b.t. EOP)	Landsbesluit 6 maart 1997 no.1 no. 902/JAZ
7 juni 1999	Vonnis Gerecht in eerste aanleg m.b.t. geschil Erven Maal-Eilandgebied	AR 653/96
11 september 1999	Afkondiging en vaststelling Eilandsverordening, tot wijziging van het EOP (mbt Porto Marie, Punta Mateo/Jan Kok, Siberie/Fontein)	AB 1999, no. 101
8 november 2007	Inwerkingtreding EOP (AB 1995, no. 36) (AB 1999, no. 101)	AB 2007, no. 101
28 november 2000	Afkondiging en vaststelling Eilandsverordening tot wijziging van het EOP (m.b.t. Oostpunt Open Land en Fontein.)	AB 2000, no. 80
29 november 2000.	Inwerkingtreding Eilandsverordening tot wijziging van het EOP (m.b.t. Oostpunt Open Land en Fontein.)	AB 2000, no. 80
14 februari 2001	Protocol schikkingsonderhandelingen Erven Maal-Eilandgebied	

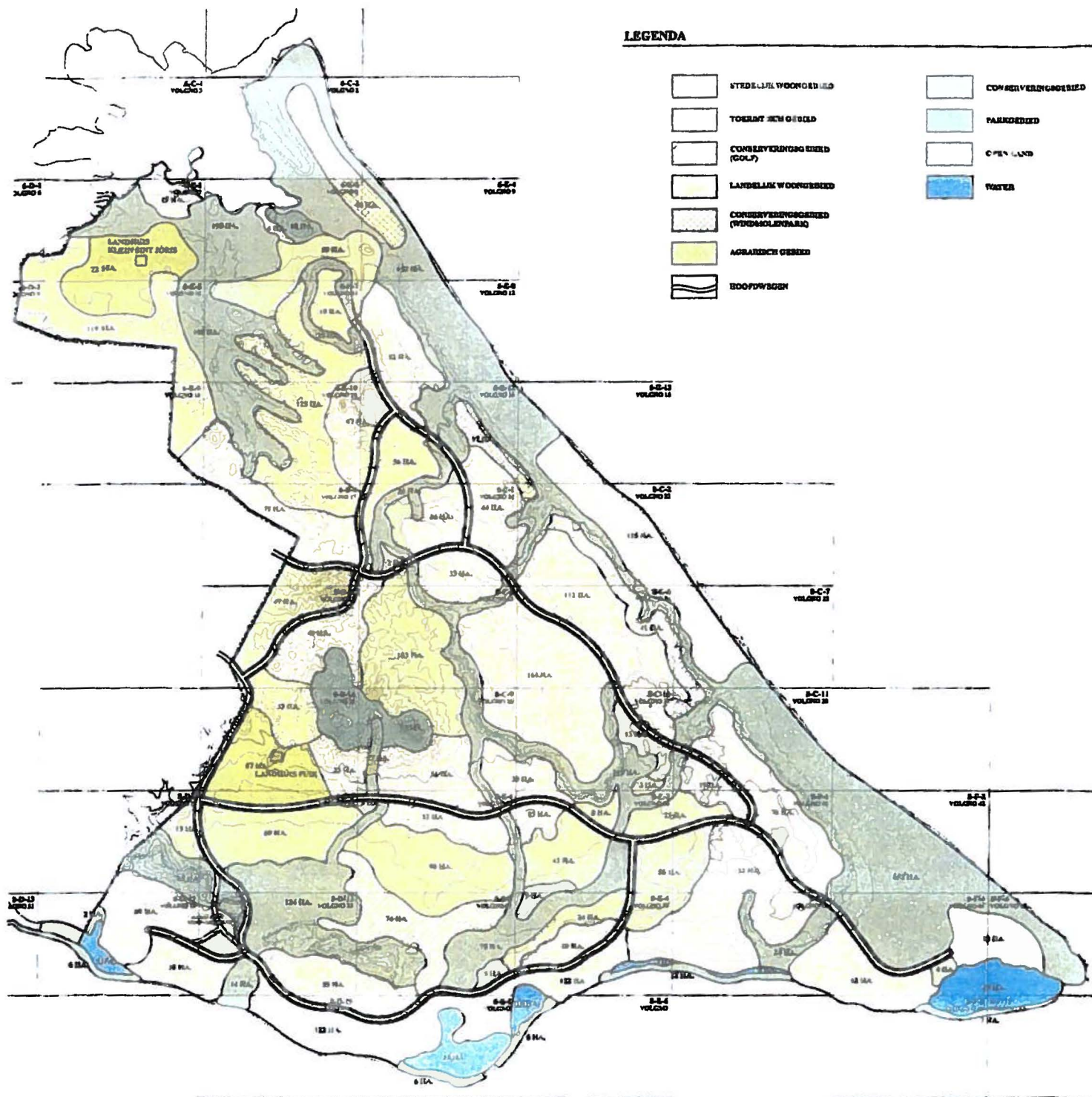
Vervolg Bijlage 1. Chronologisch overzicht proces herziening Oostpunt tot wijzigen van het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao

<i>Datum</i>	<i>Onderwerp</i>	<i>Wettelijke vastlegging</i>
7 november 2007.	Afkondiging en vaststelling Eilandsbesluit, van het Bestuurscollege van de 7 ^{de} november 2007 regelende de inwerkingtreding van de Eilandsverordening tot wijziging van het EOP (AB 1995, no. 36) (AB 1999, no. 101)	AB 2007, no. 101
8 november 2007	Inwerkingtreding EOP (AB 1995, no. 36) (AB 1999, no. 101), met inachtneming van Landsbesluit van de 7de september 2001, no. 2905/JAZ van de Gouverneur van de Nederlandse Antillen.	AB 2007, no. 101
13 maart 2008	Memorandum Erven Maal m.b.t. schikkingsonderhandelingen	
25 augustus 2010	Vaststellingsovereenkomst Erven Maal-Eilandgebied	
Zonder datum	Besluit Eilandgebied Curaçao (Bestuurscollege en Gezaghebber) m.b.t. machtiging Gedeputeerde Ruimtelijke Ontwikkeling ondertekening Vaststellingsovereenkomst	POVO No. 2010/13000

Bijlage 2. Overzicht Internationale Natuurverdragen en inwerkingtreding voor Curaçao.²⁵

<i>Verdrag</i>	<i>Omschrijving verdrag</i>	<i>Totstand- koming verdrag</i>	<i>Datum inwerkingtreding Nederlandse Antillen</i>	<i>Datum inwerkingtreding Land Curaçao</i>
Ramsar of Wetlands Conventie	Overeenkomst inzake watergebieden van internationale betekenis, in het bijzonder als verblijfplaats voor watervogels.	2 februari 1971	23 september 1980	10 oktober 2010
Bonn Conventie on migratory Species	Verdrag inzake de bescherming van trekkende wilde diersoorten.	23 juni 1979	1 november 1983	10 oktober 2010
Verdrag van Cartagena	Verdrag inzake de bescherming en ontwikkeling van het mariene milieu in het Caraïbisch gebied.	24 maart 1983	11 oktober 1986	10 oktober 2010
SPAW Protocol	Protocol betreffende speciaal beschermd gebieden en wilde dieren en planten bij het Verdrag inzake de bescherming en ontwikkeling van het mariene milieu in het Caraïbisch gebied.	18 januari 1990	17 juni 2000	10 oktober 2010
Bio- diversiteits- verdrag	Verdrag inzake biologische diversiteit.	5 juni 1992	4 juni 1999	10 oktober 2010
Inter- Amerikaans Zeeschildpad denverdrag	Inter-Amerikaans verdrag inzake de bescherming en het behoud van zeeschildpadden.	1 december 1996	2 mei 2001	10 oktober 2010

²⁵ Bron: Directie Buitenlandse Betrekkingen en <https://verdragenbank.overheid.nl/nl/Verdrag/Details/>



WOLF LANDSCAPE ARCHITECTURE



EASTPOINT ZONING PLAN

MAY 27, 2011



**Bijlage 4. Aanvullende vragen aan de Minister van VVRP per brief van 20 april 2015
m.b.t. de ontwerp-landsverordening herziening Oostpunt tot wijzigen
van het EOP**

Voorwaarden ter voorkoming van verontreiniging kustgebied en zeewater

In de onderhavige ontwerp-landsverordening en de bijbehorende memorie van toelichting wordt verwezen naar nog te stellen voorwaarden met betrekking tot het treffen van maatregelen ter voorkoming van verontreiniging van het kustgebied en het zeewater als gevolg van de ontwikkeling van de bestemmingen van het terrein te Oostpunt.

De SER ontvangt graag de voornoemde voorwaarden. In geval de betreffende voorwaarden nog niet gereed zijn verneemt de SER graag het verwachte tijdstip van voltooiing.

In het dossier behorend bij het adviesverzoek wordt daarnaast een aantal documenten genoemd, die echter niet bij het adviesverzoek zijn gevoegd. Het Secretariaat acht deze documenten van belang voor het uitbrengen van een advies en zou deze documenten, hieronder genoemd, graag ontvangen. Het gaat om de volgende documenten.

- Bestemmingskaarten

De definitieve bestemmingskaarten zoals genoemd in artikel 1, onderdeel A, van de ontwerp-landsverordening. In het Beslisdocument van de Minister van VVRP wordt gesteld dat beide bestemmingskaarten parallel aan het adviestraject van de SER en de Raad van Advies zullen worden vervaardigd.

Indien de betreffende bestemmingskaarten gereed zijn ontvangt de SER deze graag digitaal. Ingeval de betreffende bestemmingskaarten nog niet gereed zijn verneemt de SER graag het verwachte tijdstip van voltooiing.

- Vlekkenplan behorend bij de Vaststellingsovereenkomst

Het door de Erven Maal opgestelde "Vlekkenplan" waarnaar in de Vaststellingsovereenkomst tussen het Eilandgebied Curaçao en de Erven Maal wordt verwezen.

- Goedkeuring van de Vaststellingsovereenkomst door de Eilandsraad Curaçao en machtiging van de Eilandsraad Curaçao aan het Bestuurscollege Curaçao

De goedkeuring door de Eilandsraad van de Vaststellingsovereenkomst en de machtiging van de Eilandsraad aan het Bestuurscollege, opdat het Bestuurscollege alle handelingen kan verrichten in het kader van de Vaststellingsovereenkomst evenals het vaststellen van de Nadere Vaststellingsovereenkomst, waarnaar wordt verwezen in paragraaf IV "Opschortende voorwaarde" van de Vaststellingsovereenkomst.

- Nadere Vaststellingsovereenkomst

De "Nadere Vaststellingsovereenkomst", waarnaar wordt verwezen in paragraaf II in artikel 8 met betrekking tot de Financiële Tegemoetkoming.

- Bijlagen bij het Advies van de Projectcommissie aan de Minister van VVRP ten aanzien van het rapport van de Commissie Beoordeling Zienswijzen

De volgende bijlagen ontbreken:

- Bijlage 3. Transformerings tabel zienswijzen
- Bijlage 6. Onderbouwing belanghebbenden begrip

- Bijlage 8. Voorstel aanpassingen bestemmingskaart
- Bijlage 10. Advies projectcommissie in verband met aanpassing Landsverordening en memorie van toelichting

Tenslotte ontbreekt een datum bij een aantal documenten in het dossier behorend bij het adviesverzoek. De SER verzoekt om voor de betreffende documenten, hieronder genoemd, de datum van opstellen c.q. publicatie te vermelden.

- Beslisdocument van de Minister van VVRP
De datum ontbreekt op het in het adviesverzoek bijgevoegde Beslisdocument Raad van Ministers, waarin opgenomen de motivering van de Minister VVRP inzake het ontwerp van de Landsverordening inzake de herziening van de bestemmingsvoorschriften voor Oostpunt.
- Besluit van het Eilandgebied Curaçao met betrekking tot de machtiging van de Gedeputeerde voor het tekenen van de Vaststellingsovereenkomst.
De SER beschikt over een door de Gezaghebber en de Secretaris getekend besluit van het Bestuurscollege van het Eilandgebied Curaçao en de Gezaghebber van het Eilandgebied Curaçao waarin de Gedeputeerde van het EGC, in het bijzonder belast met aangelegenheden betreffende de ruimtelijke ontwikkeling, gemachtigd wordt om namens hun de Vaststellingsovereenkomst tussen het Bestuurscollege van het Eilandgebied Curaçao, het Eilandgebied Curaçao en de Erven Willem Pieter Maal te tekenen.
De datum ontbreekt op het voornoemde besluit. (Besluit van het Eilandgebied Curaçao. POVO No. 2010/13000)
- Advies Projectcommissie aan de Minister van VVRP ten aanzien van het finale rapport van de Commissie Beoordeling Zienswijzen
Het advies van de Projectcommissie aan de Minister van VVRP ten aanzien van het finale rapport van de Commissie Beoordeling Zienswijzen is ongedateerd. (Bijlage 6 bij het Beslisdocument met de motivering van de Minister van VVRP betreffende de herziening van de bestemmingsvoorschriften voor Oostpunt t.b.v. de Raad van Ministers.)