

Adviesrapport

Sunset Beach - Resort Bonaire B.V.

Vertrouwelijk

28 juni 2022

Inhoud

1. Aanleiding en doel adviesrapport	3
2. Werkwijze en leeswijzer	4
3. Eindadvies besluitvorming Resort Bonaire	6
4. Relevante wet- en regelgeving en beleid.....	9
5. Het aanbestedingsproces onder begeleiding van BOG	14
6. De beoordeling van de bouwvergunningaanvraag - vrijstelling.....	18
7. Ontvangen WOB verzoeken, bezwaarschriften en zienswijzen.....	28
8. Ontwikkeling conceptadvies en behandeling advies in BC.....	32
Bijlage 1: Overzicht ontvangen documenten.....	39
Bijlage 2: Overzicht geïnterviewde personen	43

1. Aanleiding en doel adviesrapport

EuroParcs is voornemens appartementen en overige faciliteiten te bouwen op het terrein van voormalig Sunset Beach te heten Resort Bonaire B.V. (hierna Resort Bonaire). Hierbij is reeds gestart met de verkoop van de appartementen. In het Blue Destination, Strategic Tourism Masterplan (STMP) en Tourism Recovery Plan (TRP), zoals vastgesteld door de eilandsraad, is beleid vastgelegd welke uitgaat van kleinschalig en exclusiever toerisme op Bonaire. Resort Bonaire gaat in haar bouwplannen uit van 5 verdiepingen en heeft hier een bouwvergunning voor aangevraagd.

Op 6 mei jl. heeft de Directie Ruimte en Ontwikkeling (R&O) een advies met verzoek tot goedkeuring van deze bouwvergunning en verlenen van vrijstelling aan Resort Bonaire voorgelegd aan het Bestuurscollege (BC) van Bonaire. Het BC heeft hierop op 18 mei jl. op basis van hoofdelijke stemming, gestemd. Uit deze stemmen kwam naar voren dat er twee stemmen voor en twee stemmen tegen het advies hebben gestemd. De stemming is hierna gestaakt. Het wel of niet goedkeuren van de bouwvergunningsaanvraag en verlenen van vrijstellingen aan Resort Bonaire heeft gezorgd voor vele discussies binnen het BC.

In eerste instantie was de Gezaghebber, de heer Rijna, in zijn rol als opdrachtgever, voornemens om daarom een mediation project op te starten. Hiertoe zijn de heer Anthony Begina van Progres Caribbean en mevrouw Noëlla Béréanos-Ruivenkamp van adviesbureau CRISP gevraagd ondersteuning te verlenen. In overleg tussen de Eilandsecretaris, mevrouw Pelk en de heer Begina is door de heer Begina geadviseerd dat mediation, gelet op de impasse, op dit moment niet het juiste instrument/oplossing is. In plaats daarvan voert het onderzoeksteam een onderzoek uit naar de ontstane problematiek en geeft hierbij advies hoe uit de impasse te komen en over te kunnen gaan tot besluitvorming.

Doel van de opdracht:

Het op korte termijn uitvoeren van een onafhankelijk en objectief onderzoek met de nodige afstand tot de betrokkenen met het doel:

- *Geven van een situatieschets inzake:*
 - *Relevante wet- en regelgeving en beleid;*
 - *Het doorlopen proces;*
 - *Inzicht in ontstane discussies/ impasse en verschillende belangen.*
- *Uitbrengen van een onafhankelijk advies ten behoeve van de te nemen besluitvorming.*

2. Werkwijze en leeswijzer

In overleg met de Gezaghebber en Eilandsecretaris is de volgende aanpak en planning overeengekomen:



Voorbereiding

Op maandag 13 juni jl. heeft de startbijeenkomst plaats gevonden met de opdrachtgever. Hierna zijn de diverse betrokkenen gevraagd deel te nemen aan de gesprekken t.b.v. dit onderzoek.

Deskresearch

Het onderzoeksteam heeft tijdens de startbijeenkomst en vervolgens naar aanleiding van de gesprekken met de diverse betrokkenen een groot aantal documenten en correspondentie ontvangen inzake het dossier "Sunset Beach / Bonaire Resort". In Bijlage 1 vindt u een totaaloverzicht van de door het onderzoeksteam ontvangen documenten en correspondentie.

Gesprekken

Het onderzoeksteam heeft van dinsdag 14 tot en met vrijdag 17 juni jl. gesprekken gehouden. In Bijlage 2 vindt u een totaaloverzicht van alle geïnterviewde personen. De gesprekken zijn uitgevoerd door 2 onderzoekers om zo een zo objectief mogelijk beeld te vormen.

Gespreksverslagen

Bij aanvang van ieder gesprek is aangegeven dat het gesprek vertrouwelijk is. Iedereen is geïnformeerd dat er een gespreksverslag wordt gemaakt.

Op 20 juni jl. hebben alle personen een concept gespreksverslag ontvangen met het verzoek hier uiterlijk 22 juni jl. op te reageren. Het gespreksverslag is vertrouwelijk en uitsluitend gedeeld met de desbetreffende persoon(en). De geïnterviewde personen kunnen reageren om te controleren of het gesprek goed is vastgelegd. Het gespreksverslag betreft een samenvatting van de belangrijkste

bespreekpunten. Bij het gespreksverslag is het eventueel ontvangen commentaar van de geïnterviewde personen toegevoegd en teruggestuurd.

Adviesrapport en presentatie

Aan eenieder is aangegeven dat het onderzoeksteam op basis van de gesprekken een adviesrapport maakt met een overkoepelende vastlegging van alle informatie voortkomend uit alle bronnen.

De Eilandsecretaris heeft het adviesrapport eerst in concept ontvangen om zo commentaar te geven op feitelijke onjuistheden. De uitkomst van het onderzoek kon niet worden beïnvloed. Hierna is het adviesrapport aan de Gezaghebber overhandigd. Op donderdag 30 juni jl. is het advies gepresenteerd aan de Gezaghebber en de Gedeputeerden.

Deze rapportage betreft het overkoepelend adviesrapport met een verslag van de bevindingen tijdens de onderzoek werkzaamheden. Het is de bedoeling dat het BC zelf een oordeel vormt over deze bevindingen en op basis daarvan haar conclusies trekt.

Leeswijzer

In hoofdstuk 3 volgt allereerst het eindadvies van het onderzoeksteam. In dit hoofdstuk worden de diverse geconstateerde geschilpunten genoemd en de onderbouwing op basis waarin het eindadvies tot stand is gekomen.

In hoofdstuk 4 tot en met 7 wordt een uitgebreide toelichting gegeven op het dossier "Resort Bonaire" waarbij achtereenvolgens de relevante wet- en regelgeving, beleid, het aanbestedingsproces, het beoordelingsproces, de ontvangen zienswijzen, de ontwikkeling en behandeling van het advies in het BC worden toegelicht.

In de bijlagen staan overzichten van de ontvangen documenten en relevante correspondentie en de geïnterviewde personen.

3. Eindadvies besluitvorming Resort Bonaire

Op basis van de gesprekken en deskresearch wordt in de volgende hoofdstukken inzicht gegeven in het verloop van het aanbestedingsproces, beoordelingsproces, de bezwaarschriften/zienswijzen en de ontwikkeling van het conceptadvies en behandeling van het advies in het BC.

Een overzicht van de diverse geschilpunten over het dossier Resort Bonaire

Hieronder volgt een overzicht van de diverse geschilpunten die hebben bijgedragen aan de impasse binnen het BC.

<i>Geschilpunt 1: Verschil van mening over het wel of niet van toepassing zijn van het beleid en de visie zoals vastgesteld in het STMP en TRP versus de vastgestelde wetgeving in het ROB</i>
<i>Geschilpunt 2: Vraagtekens of het Voorbereidingsbesluit van december 2021 van toepassing is</i>
<i>Geschilpunt 3: Vraagtekens over het toegestaan aantal appartementen - kamers</i>
<i>Geschilpunt 4: Vraagtekens of Resort Bonaire voldoet aan gewenste 4-5 sterren kwaliteit</i>
<i>Geschilpunt 5: Vraagtekens waarom reeds tijdens het aanbestedingsproces de ruimte is gegeven voor het afwijken van de gevraagde selectiecriteria en geldende wet- en regelgeving (ROB)</i>
<i>Geschilpunt 6: Vraagtekens over rolverdeling BOG versus R&O bij beoordelen en goedkeuren van bouwplannen</i>
<i>Geschilpunt 7: Vraagtekens waarom de betaling van leges en bouwvergunningaanvraag is geaccepteerd terwijl er nog vele openstaande vragen over de bouwplannen waren</i>
<i>Geschilpunt 8: Vraagtekens bij gebruik juiste termijn voor behandeling en besluitvorming vergunningaanvraag</i>
<i>Geschilpunt 9: Verschil van mening over toegestane maximale goot- en bouwhoogte versus maximaal aantal bouwlagen.</i>
<i>Geschilpunt 10: Verschil van mening over voldoen aan gewenst straat- en bebouwingsbeeld</i>
<i>Geschilpunt 11: Vraagtekens of het parkeerprobleem is opgelost, ook omdat er op dit moment al problemen met parkeren zijn bij ██████████</i>
<i>Geschilpunt 12: Vraagtekens of er sprake is van permanente bewoning terwijl het terrein als bestemming Recreatie en Verblijfsrecreatie heeft</i>
<i>Geschilpunt 13: Vraagtekens waarom de afdeling JAZ niet eerder betrokken is in het beoordelingsproces en waarom er vaak om extern juridisch advies wordt gevraagd i.p.v. bij JAZ</i>
<i>Geschilpunt 14: Vraagtekens bij de opdracht zoals geformuleerd door HBN Law & Tax</i>
<i>Geschilpunt 15: Vraagtekens naar betrokkenheid van het directieteam bij complexe dossiers</i>
<i>Geschilpunt 16: Vraagtekens of de Gezaghebber had moeten meestemmen tijdens de hoofdelijke stemming in het BC</i>
<i>Geschilpunt 17: Vraagtekens over verwerken van verschillende zienswijzen, bezwaarschriften in beschikking</i>
<i>Geschilpunt 18: Vraagtekens over de versnippering van het dossier en proces over meerdere afdelingen en medewerkers</i>
<i>Geschilpunt 19: Vraagtekens over wie eigenaar is van het dossier en alle documenten en waarom niet het volledige dossier is toegevoegd bij het advies aan het BC</i>
<i>Geschilpunt 20: Vraagtekens in hoeverre rechtszaken voorkomen moet worden en wat de consequenties zijn van mogelijke rechtszaken</i>

Eindadvies besluitvorming dossier Resort Bonaire

Uit de gesprekken blijkt dat iedereen open staat om mee te denken over een oplossing. Hierbij is iedereen voornemens om de onderhandelingen met Resort Bonaire voort te zetten.

Men geeft aan geleerde lessen te willen toepassen om herhaling van deze discussies in de toekomst te voorkomen. Tegelijkertijd hebben alle partijen fundamentele en principiële uitgangspunten die zij als prioriteit zullen blijven houden.

Alle partijen zijn van mening dat er gestreefd moet worden om deze problematiek op te lossen zonder dat dit ten koste van het voortbestaan van het BC gaat. Ook vinden alle partijen het belangrijk dat er op korte termijn een oplossing komt (en de beslissing dus niet te lang wordt aangehouden) om duidelijkheid te verschaffen naar Resort Bonaire, de belanghebbenden en de samenleving van Bonaire.

Uit de analyse van de geschilpunten blijkt dat velen zijn ontstaan door vraagtekens en verschillen van mening op het gebied van Wetgeving, Beleid, Proces en Documentatie. Het betreft 20 geschilpunten die elk de tijd en aandacht nodig hebben om te bespreken.

Niet alle geschilpunten zijn van belang voor de besluitvorming. In het eindadvies worden alleen de belangrijkste geschilpunten aangehaald die nodig zijn voor de besluitvorming.

Het is hierbij in het belang van alle partijen dat er een gezamenlijke beslissing komt over de bouwplannen en het toekennen van de bouwvergunning en eventuele vrijstelling aan Resort Bonaire. Om deze tijd te kunnen nemen stelt het onderzoeksteam daarom de volgende oplossing voor:

Advies besluitvorming bouwvergunning en vrijstelling Resort Bonaire en te nemen vervolgstappen:

Bij de ontwikkeling van het advies is beoordeeld in hoeverre ieder geschilpunt van invloed is op de besluitvorming en de ontstane impasse binnen het BC. Het onderzoeksteam adviseert om de volgende zwaarwegende geschilpunten nader te onderzoeken:

- 1. Een gebouw op 15 meter bouwhoogte, bestaande uit 5 verdiepingen, komt niet voor op Bonaire. Er is grote prioriteit bij het volgen van de wetgeving (en uitsluitend bij hoge uitzonderingen af te wijken) zoals vastgelegd in het ROB en tegelijkertijd bewaken van de visie en het toekomstig beleid over kleinschalig en exclusief toerisme. Het risico bestaat dat met goedkeuring van de vrijstelling een precedent wordt geschapen voor toekomstige ontwikkelingen. Dit vraagt om nader overleg.*
- 2. Het terrein heeft als bestemming Recreatie en Verblijfsrecreatie. De appartementen zijn verkocht met de optie om deze te gebruiken voor eigen gebruik. Dit is mogelijk in strijd met de bestemming en zou permanente bewoning inhouden. Dit moet nader worden onderzocht.*
- 3. Er zijn meerdere bezwaarschriften en zienswijzen ontvangen van belanghebbenden. Essentieel voor draagvlak is dat hun bezwaren worden gehoord voordat toezeggingen worden gedaan. Het is belangrijk om te voorkomen dat er in de toekomst alsnog rechtszaken komen.*

Gezien bovenstaande zwaarwegende geschilpunten stelt het onderzoeksteam de volgende handwijze voor:

- Optie 1: In eerste instantie contact opnemen met Resort Bonaire. Hierbij wordt aangegeven dat de bouwvergunningsaanvraag en vrijstelling wordt aangehouden. Met Resort Bonaire wordt besproken dat verder moet worden onderhandeld voordat er een definitieve beslissing kan worden genomen. Indien Resort Bonaire akkoord gaat met dit voorstel, adviseert het onderzoeksteam om zo snel mogelijk de onderhandelingen te hervatten, waarbij rekening wordt gehouden met de verschillende zienswijzen en geschilpunten.*
- Optie 2: Indien Resort Bonaire niet akkoord gaat dan adviseert het onderzoeksteam om de bouwvergunningsaanvraag en vrijstelling af te wijzen. Hiermee verloopt de termijn van de bouwvergunningsaanvraag. Hierna wordt bij het Resort Bonaire erop aangedrongen om de onderhandelingen opnieuw te openen, waarbij het van belang is dat Resort Bonaire open blijft staan voor het opnieuw aanpassen danwel toelichten van haar plannen aan alle partijen (opnieuw aan de tekentafel).*

Nadat deze onderhandelingen met Resort Bonaire zijn afgerond kan het bouwvergunning aanvraag opnieuw opgestart worden waarbij de verwachting is (door meer betrokkenheid en draagvlak van alle partijen) dat er dan wel door het BC snel tot een beslissing kan worden gekomen.

4. Relevante wet- en regelgeving en beleid

Het onderzoek en advies betreft het perceel 4-4D-3283 conform het Kadaster. Dit terrein heeft een grootte van 9.679m² en is gelegen in het gebied wat voorheen bekend stond als Sunset Beach Kavel C. Perceel 4-4D-3283 heeft op grond van het ROB de bestemming Recreatie en Verblijfsrecreatie.

In dit hoofdstuk wordt meer toelichting gegeven op de relevante wetgeving en het relevante beleid.

Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire (ROB)

Het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire (ROB) is vastgesteld op 8 oktober 2010 en hierna enkele keren herzien. In het ROB wordt een visie gegeven op de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen op Bonaire. Ook geeft het een juridisch toetsingskader voor initiatieven en voor handhaving.

In het ROB zijn de bestemmingen van gronden vastgelegd. Hiermee wordt aangegeven voor welke doeleinden de gronden, met het oog op een goede ruimtelijk ordening en de volkshuisvesting en een verantwoord milieubeheer, mogen worden gebruikt. Aan de bestemmingen worden voorschriften gekoppeld die aangeven op welke wijze de gronden mogen worden bebouwd en gebruikt.

Op grond van artikel 43.1 van het ROB is het terrein van Sunset Beach bestemd voor recreatiewoningen, resorts, hotels en recreatieve appartementencomplexen. Op grond van artikel 43.2.1 sub a van het ROB is het bouwen op de gronden met de bestemming van Recreatie en Verblijfsrecreatie gebonden aan voorschriften:

Voorschriften ROB – Bestemming Recreatie en Verblijfsrecreatie

De gebouwen op het perceel van voormalig Sunset Beach mogen:

- 1. Een goothoogte hebben die niet hoger is 12 meter;*
- 2. Een bouwhoogte hebben die niet hoger is 15 meter. Dit is met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes en dergelijke dit tot maximaal 16.5 meter mogelijk zijn;*
- 3. Alleen met een kap worden gebouwd, waarvan de minimale dakhelling 15 en de maximale dakhelling 60 graden bedraagt;*
- 4. Het perceel heeft een maximaal bebouwingspercentage van 50%.*

In artikel 43.3 van het ROB is bepaald dat het in bijzondere gevallen mogelijk is om een gebouw

- Plat af te dekken; of
- Dichter bij een erfgrans te bouwen dan de aangegeven afstand.

Bij het toestaan van een plat dak mag er tot de maximale bouwhoogte van 15 meter worden gebouwd.

Vrijstellingsbevoegdheid BC (artikel 4.3.3.2 ROB):

BC heeft alleen mogelijkheid tot verlenen van vrijstelling indien het BC van mening is dat er door de vrijstelling geen afbreuk wordt gedaan aan:

- Het straat- en bebouwingsbeeld;
- De kwaliteit van het recreatieve gebied
- De milieusituatie;
- De verkeersveiligheid
- De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden

Strategic Tourism Masterplan (STMP)

Op 25 juni 2019 heeft de Eilandsraad het STMP voor Bonaire vastgesteld. De hoofddoelstellingen van het STMP zijn:

1. Versterking van de concurrentiepositie van de bestemming;
2. Een geïntegreerde aanpak ontwikkelen voor het beheren van de bestemming.

Beide doelstellingen zijn ten behoeve van het verbeteren van de levensstandaard en het welzijn van de bewoners door de toeristenindustrie om te vormen tot een kwalitatief hoogwaardig bestemmingsproduct.

In de discussies over de ontwikkeling van het terrein Sunset Beach wordt door diverse betrokkenen regelmatig gerefereerd naar het STMP namelijk:

Doel 2 van het STMP (blz. 8): Bonaire transformeren naar een "high-end" bestemming waarvan ten minste 30% van hotels een viersterrenniveau of meer hebben.

STMP blz. 74: De benodigde groei van de vraag voor Bonaire is 60.000 extra toeristen in 10 jaar. Om aan deze vraag te voldoen heeft Bonaire ongeveer 600 extra nieuwe kamers nodig.

STMP blz. 74: Het STMP pleit ervoor dat nieuwe hotelkamers alleen nog viersterren kamers volgens internationale normen mogen zijn.

STMP blz. 74: Het STMP is voorstander van de bouw van kleine boetiekhôtels die maximaal tussen de 60 en 100 kamers bevatten.

Tourism Recovery Plan (TRP)

In het Tourism Recovery Plan 2021 (TRP) worden acties voorgesteld om Bonaire te laten herstellen van de Corona Pandemie. Er wordt een toelichting gegeven op de economische consequenties van de pandemie op het toerisme en de doelen van het STMP worden beoordeeld op relevantie. De Strategie is "het upgraden en diversifiëren van de toeristisch sector". Hierbij wordt er gestreefd naar meer betrokkenheid van de samenleving bij het uitwerken van deze ideeën. In het TRP wordt de ambitie met een streven naar 4-5 sterren niveau en boetiekhôtels zoals vastgesteld in het STMP herhaald:

TRP blz. 23:

According to the STMP, hotels deserve preferential treatment because of the extra income they generate for the economy and the employment that they create.

To achieve a premium destination suitable for the more affluent tourist Bonaire should focus on to developing high quality, high service hotels (4 and 5 stars) according to international standards as well as eco-lodges and authentic accommodations.

Studies show that segments of high-tier incomes are searching for an authentic experience and may be willing to pay premium price for this as well. BONHATA has a certification program for small accommodations. This program contains certain criteria that will help take the (small) accommodations to a higher level and more towards boutique hotels that at the same time fits the vision of the STMP.

Vorbereidingsbesluit

Op 2 december 2021 is het Vorbereidingsbesluit Verblifsrecreatie en Woningbouw vastgesteld. In dit Vorbereidingsbesluit wordt aangegeven dat

2 december 2021 Vorbereidingsbesluit: dat ten aanzien van verblifsrecreatie:

- Het STMP en TRP een heldere toekomstvisie vormen voor het toerisme en een duurzame ontwikkeling van Bonaire;
- Een van de doelen van dit plan is te komen tot Bonaire als een kwalitatief hoogwaardige toeristisch bestemming en dat als gevolg hiervan het BC inzet op een algehele verhoging van de kwaliteit van de verblifsrecreatieve voorzieningen op Bonaire;
- Dat het BC het, met het oog hierop, onwenselijk acht dat hotels, resorts en andere verblifsrecreatieve voorzieningen gebouwd gaan worden die niet aan de eisen van een kwalitatief hoogwaardige toeristische bestemming voldoen;
- Het BC daarom voornemens is om ter uitvoering van het STMP en TRP in de algemene herziening van het ROB regels op te nemen die leiden tot de bouw van kwalitatief hoogwaardige hotels, resorts en andere kwalitatief hoogwaardige verblifsrecreatieve voorzieningen;
- Het vooruitlopend hierop gewenst is de bouw van nieuwe hotels, resorts en andere verblifsrecreatieve voorzieningen "on hold" te zetten om te voorkomen dat er hotels, resorts en andere verblifsrecreatieve gebouwen gerealiseerd worden die niet aan de regels van de algehele herziening van het ROB voldoen;
- Het Vorbereidingsbesluit stelt als directe norm/voorwaarden voor verblifsrecreatie (uitzonderingsbepaling op het niet "on hold" zetten):
 - Algehele verhoging van de verblifsrecreatieve voorzieningen op Bonaire;
 - Voldoen aan de eisen van een hoogwaardig toeristische bestemming;
 - Passen in het beleid van het STMP en TRP;
 - De aanwezigheid van meerdere voorzieningen zoals zwembad, restaurant en sportfaciliteiten;
 - Het gebruik van hoogwaardige materialen;
 - Maximaal 100 kamers;
 - Overeenkomst met het OLB v.w.b. het verblifsrecreatief gebruik.

Accommodatie criteria

Op 4 april 2022 wordt door de R&O aan het BC gevraagd om de concept Accommodatie Criteria te accorderen en bekend te maken via Tourism Corporation Bonaire en BONHATA. Deze goedkeuring volgde op 15 juni 2022.

In het advies is aangegeven dat Bonaire tot op dat moment geen “sterrenstelsel” kende, maar dat het management van iedere accommodatie zelf hun eigen aantal sterren bepaalde wat niet objectief was. Het BC heeft naar aanleiding van het STMP en TRP besloten dat toekomstige ontwikkelingen (en uitbreiding van bestaande accommodaties) op Bonaire gericht moeten worden op een hoger segment (4-5 sterrenniveau).

Bij het toetsen van de kwaliteitscriteria werd gebruik gemaakt van het ROB en richtlijnen (afwegingskader om bij vergunningsverlening mee te wegen).

Omdat de goedgekeurde accommodatie criteria pas na het indienen van de bouwvergunning aanvraag door Resort Bonaire werden goedgekeurd zijn deze niet meegenomen als criteria tijdens de aanbesteding en het beoordelingsproces van Resort Bonaire.

Geschilpunt 1: Verschil van mening over het wel of niet van toepassing zijn van het beleid en de visie zoals vastgesteld in het STMP en TRP versus de vastgestelde wetgeving in het ROB.

Sommige betrokkenen zijn van mening dat het STMP en TRP als beleid niet van toepassing is, aangezien het niet is doorvertaald in wetgeving (toetsingskader), oftewel het ROB. Het wordt meer gezien als een visie die nog moet worden omgezet in beleid en wetgeving. In correspondentie met Resort Bonaire wordt door deze betrokkenen gerefereerd naar het ROB (en de benodigde onderbouwing tot het verkrijgen van een vrijstelling).

Anderen geven aan dat het door het BC en de Eilandsraad vastgestelde STMP en TRP juist kaderstellend is voor toepassing van de wetgeving. Deze betrokkenen geven aan dat als er geen visie was geweest er bij wijze van spreken hotels met 1.000 kamers kunnen worden gebouwd. In correspondentie met Resort Bonaire is door betrokkenen op diverse momenten gerefereerd naar het STMP en het streven om te voldoen aan ondermeer 4-5 sterren kwaliteitsniveau, maximaal 60-100 kamers etc.

Geschilpunt 2: Vraagtekens of het Voorbereidingsbesluit van december 2021 van toepassing is

Sommige betrokkenen zijn van mening dat het Voorbereidingsbesluit, zoals vastgesteld op 2 december 2021, niet van toepassing is op de bouwvergunningaanvraag van Resort Bonaire. Er wordt hierbij aangegeven dat de bouwplannen van voor de datum van inwerkingtreding van het Voorbereidingsbesluit zijn en dat bovendien de voorwaarden voor uitzonderingsbepaling van toepassing zijn op de bouwvergunning aanvraag van Resort Bonaire.

Anderen geven aan dat in het Voorbereidingsbesluit is opgenomen dat bouwprojecten “on hold” moeten worden gezet om te voorkomen dat deze niet aan de algehele herziening van ROB voldoen. Hierbij geven betrokkenen aan dat de aanvraag bouwvergunning van Resort Bonaire niet voldoet aan deze voorwaarden voor uitzondering op het Voorbereidingsbesluit.

Geschildpunt 3: Vraagtekens over het toegestaan aantal appartementen - kamers

In het STMP en TRP wordt gesproken over het streven naar boetiekhôtels met maximaal 60-100 hotelkamers. In de bouwplannen voor het Resort Bonaire wordt gesproken over 108 appartementen. Uitgaande van het aantal kamers per appartement wordt door sommige betrokkenen gesproken over ruim 250 kamers.

Betrokkenen maken zich zorgen of deze aantallen kamers wel in verhouding staan met de gewenste kwaliteit en exclusiviteit van Bonaire met relatief kleinere hotels. Ook maken zij zich zorgen dat er appartementen, een zwembad en een restaurant op een relatief klein terrein worden gebouwd.

Geschildpunt 4: Vraagtekens of Resort Bonaire voldoet aan gewenste 4-5 sterren kwaliteit

In het STMP en TRP wordt gesproken over het streven naar 4-5 sterrenkwaliteit. Resort Bonaire spreekt in haar plannen over 5 sterrenkwaliteit appartementen.

Betrokkenen hebben vraagtekens in hoeverre is getoetst (kan worden getoetst) of inderdaad aan deze 4-5 sterren criteria wordt voldaan. (Mede omdat ook de accommodatie criteria nog niet waren goedgekeurd).

Hierbij is er behoefte aan bijvoorbeeld meer inzicht in toetsing van de:

- Grootte van de kamers / appartementen
- Hoogte van de kamers
- Gebruik van duurzame materialen / bouwkosten per m2

5. Het aanbestedingsproces onder begeleiding van BOG



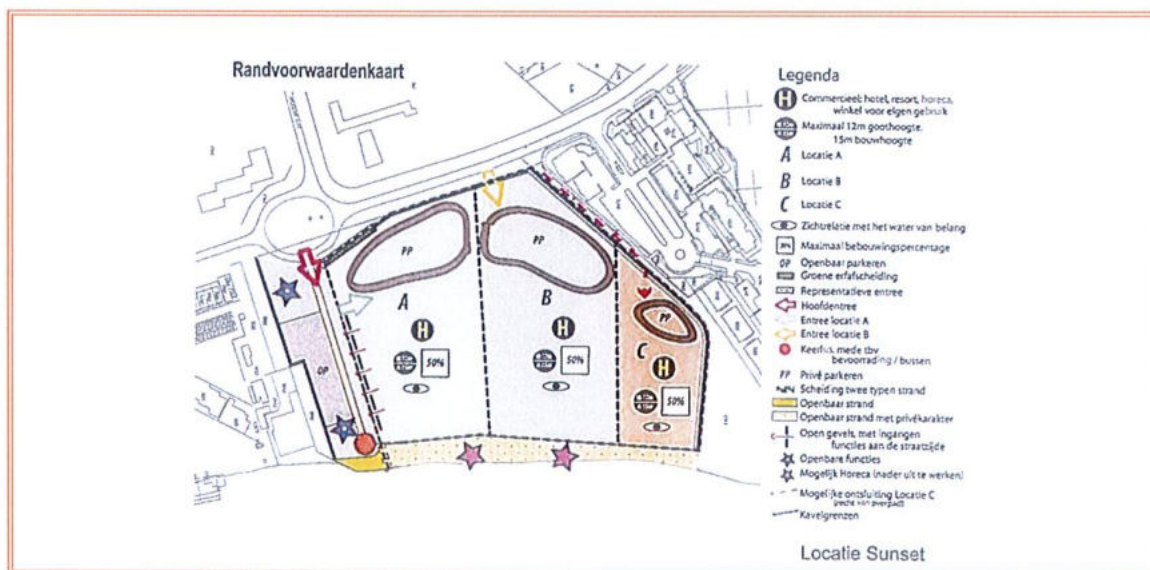
Maart – juni 2019: Selectie marktpartij voor ontwikkeling voormalig Sunset Beach terrein

Door het Bureau Overheidsgebouwen N.V. (BOG) wordt aangegeven dat bij het selectieproces gekozen is voor een simpel en duidelijk proces. Hierbij waren naast de selectiecriteria het hoogste bod doorslaggevend.

In maart 2018 zijn diverse marktpartijen door BOG benaderd om deel te nemen aan het selectieproces betreffende de overdracht en ontwikkeling van het terrein van voormalig Sunset Beach (Kavel C). Hiertoe heeft BOG een informatiesessie georganiseerd. Omdat het terrein in conservatoir beslag was genomen werd het selectieproces direct opgeschort.

In maart 2019 werd het selectieproces weer vervolgd. In april 2019 is er een Nota van Inlichtingen verspreid onder de deelnemers waarin de vragen van de diverse partijen zijn behandeld. De voorstellen met plannen dienden uiterlijk op 6 juni 2019 te worden ingediend, waarna op 19 juni 2019 de definitieve selectie heeft plaats gevonden van een aanbieder. De verkoopprijs van het terrein is gebaseerd op basis van een onafhankelijke taxatie van de waarde van alle kavels van het voormalig Sunset Beach.

Partijen die meededen moesten de financiële haalbaarheid van het project presenteren en aantonen dat zij ervaring hebben met ontwikkeling en eventueel exploitatie van toeristische ontwikkeling. Daarnaast werd aangegeven dat het plan voor de locatie binnen bepaalde grenzen en randvoorwaarden moesten vallen. De volgende bijlage werd meegestuurd naar de diverse partijen:



Het selectieproces, zoals uitgevoerd onder leiding van BOG, is toegelicht aan het OLB en BC op basis van:

1. Een aanbestedingsrapportage met een verslag van alle belanghebbenden die zich hebben ingeschreven voor de aanbesteding;
2. Een scoringsverslag waaruit blijkt dat de partij voldoet aan de vooraf gestelde criteria;
3. Een garantiebrief/schrijven waaruit blijkt dat de gekozen partij ook voldoende financieel daadkrachtig is om de bouwgrond te kopen en te ontwikkelen conform de richtlijnen.

De gehele aanbestedingsprocedure en bieding is verlopen via Notariskantoor [REDACTED] waarbij adviseur [REDACTED] heeft opgetreden als adviseur. Er was sprake van een twee enveloppen systeem waarbij het openen van de enveloppen is gebeurd onder leiding van de notaris. De notaris stelde vast of aan de eisen van de aanbesteding was voldaan zoals kapitaalkracht, VOG en of het plan voldeed aan de vereisten van het ROB.

Op basis van de kwaliteit van de ingediende documenten en het gevraagde is geadviseerd om de onderhandelingen op te starten met Resort Bonaire om te komen tot een Purchase Agreement en een Development Agreement. Een belangrijk aandachtspunt bij de selectie was dat Resort Bonaire meer in detail moest aantonen hoe het project gefinancierd zou worden en welke partijen hierbij werden betrokken.

Maart-Aug 2020: Discussie toekennen Stemrecht BOG – verkoop grond voormalig Sunset Beach.

Uit de documenten en gesprekken met betrokkenen blijkt dat er tijdens het selectieproces door BOG discussie bestond over het wel of niet toekennen van het stemrecht aan BOG t.b.v. de verkoop van het terrein van voormalig Sunset Beach gronden.

In eerste instantie werd dit verzoek op 29 juli 2020 afgewezen door het BC. Twee gedeputeerden vonden dat BOG eerst beter moest worden geëquipeerd. Dit door ondermeer de benoeming van de Raad van Commissarissen van BOG met ondersteuning van de Kwartiermaker Deelnemingen.

In 2^{de} instantie werd dit besluit heroverwogen. Hierbij werd aangegeven dat de verkoop van het terrein Sunset Beach te lang werd opgehouden en dat ook de Kwartiermaker Deelnemingen positief was om het stemrecht aan BOG te verlenen. Na hoofdelijke stemming is besloten BOG het stemrecht te verlenen.

In de gesprekken is aangegeven door desbetreffende gedeputeerden die tegen stemde, dat is gehamerd op het waarborgen van het bij de verkoop voldoen aan de wetgeving (ROB) en de visie op kwaliteit van toerisme (STMP).

April -Aug 2021: Beoordeling bouwplannen door BOG

Op 19 april 2021 heeft BOG de plannen van Resort Bonaire ontvangen voor de ontwikkeling van het voormalig Sunset Beach terrein. In de Development Agreement, zoals afgesloten tussen BOG en Resort Bonaire, is aangegeven dat BOG de plannen eerst moet beoordelen en accorderen alvorens een bouwaanvraag kan worden ingediend bij het bevoegd gezag (OLB).

Op meerdere momenten heeft BOG mondeling en schriftelijk contact gehad met Resort Bonaire over de benodigde aanpassingen in de bouwplannen waarbij gewezen werd op de gewenste kwaliteitscriteria en visie voor Bonaire. Op 25 mei 2021 heeft BOG haar bevindingen meegegeven in een brief aan Resort Bonaire. Nadat in juni 2021 BOG meerdere antwoorden heeft ontvangen van Resort Bonaire wordt er in een schrijven van 21 juni 2021 door BOG meerdere aandachtspunten benoemd en het volgende aangegeven:

“Het is belangrijk dat alvorens een bouwvergunning wordt aangevraagd een goedkeuring van BOG wordt verleend op de plannen. De plannen zijn nu reeds bij Directie R&O ingediend terwijl er geen goedkeuring door BOG is verleend (zie de Development Agreement)”.

In augustus 2021 gaat BOG over tot een eindadvies aan Resort Bonaire, waarna het dossier op 30 augustus 2021 wordt overgedragen aan de R&O. In dit schrijven wordt door BOG aangegeven dat de plannen zijn goedgekeurd waarbij er enkele kanttekeningen zijn gemaakt en gecommuniceerd met de Resort Bonaire namelijk:

30 augustus 2021: Overdracht dossier Resort Bonaire door BOG aan R&O met volgende kanttekeningen:

1. Gevraagde situatietekeningen met bebouwingspercentage van minder dan 50% (29%) zijn aangeleverd.
2. Schriftelijke bevestiging dat appartementen niet voor permanente bewoning worden gebruikt zijn ontvangen.
3. Maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter. Het dak is plat hetgeen inhoudt dat een vrijstelling aangevraagd moet worden. BOG kan zich vinden in deze maximale bouwhoogte, maar merkt op dat vrijstelling alleen door het BC gehonoreerd kan worden. Er bestaat een vrijstellingsmogelijkheid op deze regel als het OLB van mening is dat door de vrijstelling geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan van een aantal punten in ROB.
4. Informatie over erfafscheiding (afmetingen) is ontvangen. Hoogte lijkt iets hoger dan de toegestane 2 meter, maar Resort Bonaire heeft bevestigd dat de 2 meter niet wordt overschreden.
5. De afstand tot de erfgrans wordt op 1 plek overschreden. BOG kan zich vinden in minimale overschrijding aangezien een vrijstelling mogelijk is (alleen door honoratie BC).
6. Resort Bonaire heeft aangegeven v.w.b. een casino in contact te zijn met JAZ en OLB.
7. Resort Bonaire heeft aangegeven de diverse constructieve en installatietechnische tekeningen voor start bouw aan te leveren.
8. De Brandweerveiligheidsaandachtspunten zijn verwerkt en/of beantwoord.
9. Resort Bonaire zal nagaan of een aanlegvergunning nodig is voor verhardingen in projectgebied.
10. Onderbouwing van het aantal parkeerplaatsen in relatie tot de parkeernormen en bijbehorende functies is ontvangen van Resort Bonaire, maar BOG merkt op dat het aan OLB en BC is om hiervoor definitieve goedkeuring te verlenen.

Geschilpunt 5: Vraagtekens waarom reeds tijdens het aanbestedingsproces de ruimte is gegeven voor het afwijken van de gevraagde selectiecriteria en geldende wet- en regelgeving (ROB).

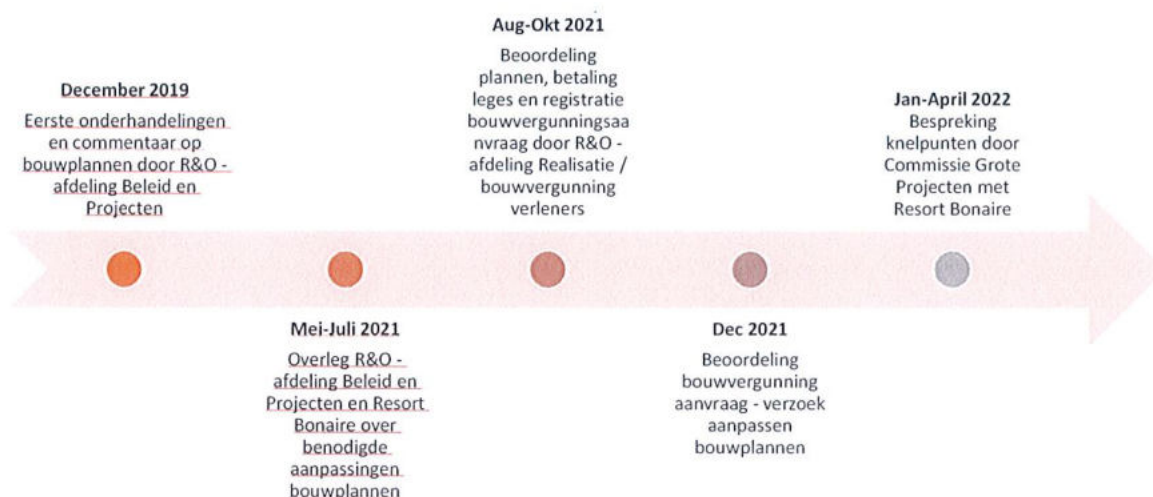
Het BOG heeft tijdens de selectie en onderhandelingen met Resort Bonaire aangegeven dat er aan geldende wetgeving (ROB) moet worden voldaan. Hierbij hebben zij Resort Bonaire ondermeer gewezen op de maximale goothoogte van 12 meter en het moeten creëren van een dak met kap met maximale bouwhoogte van 15 meter.

Bij het indienen van de eerste plannen door Resort Bonaire bij BOG werd afgeweken van deze selectiecriteria. Hierbij heeft BOG aangegeven dat er ruimte is voor het vragen van een vrijstelling, maar dat de uiteindelijke toetsing en besluitvorming over het toekennen van bouw- en andere vergunningen door het OLB gebeuren en toekennen van vrijstellingen alleen worden gehonoreerd door het BC.

Ondanks dat er altijd ruimte bestaat voor het geven van vrijstelling op wetgeving vinden meerdere betrokkenen het niet correct dat deze ruimte al direct tijdens het aanbestedingsproces en de eerste onderhandelingen met Resort Bonaire mogelijk waren. Men geeft aan dat selectiecriteria tijdens de aanbesteding, wetgeving en beleid niet voor niks zijn vastgesteld en als doel hebben om een hoge kwaliteit van en professioneel toerisme op Bonaire te hebben. Alleen bij hoge uitzondering en heel goede onderbouwing moet van de selectiecriteria en wetgeving kunnen worden afgeweken, maar zeker niet aan het begin van een aanbestedingsproces.

Het door Resort Bonaire direct kunnen afwijken van de selectiecriteria en wet- en regelgeving wordt door sommige betrokkenen ook als “niet eerlijk” bestempeld richting de andere aanbieders (gelijkheidsbeginsel).

6. De beoordeling van de bouwvergunningsaanvraag - vrijstelling



December 2019: Eerste onderhandelingen en commentaar op bouwplannen door R&O

Geschilpunt 6: Vraagtekens over rolverdeling BOG versus R&O bij beoordelen en goedkeuren van bouwplannen.

In de Development Agreement tussen BOG en Resort Bonaire was overeengekomen dat BOG eerst goedkeuring moet verlenen op de plannen voordat een bouwvergunning kon worden aangevraagd bij R&O. Desondanks heeft de aanvrager al eerder contact opgenomen met – plannen ingediend bij de R&O.

In het advies van BOG richting de R&O wordt aangegeven dat BOG de bouwplannen heeft goedgekeurd (met meerdere kanttekeningen). Meerdere betrokkenen vinden het niet direct de verantwoordelijkheid van BOG om bouwplannen te beoordelen en goed te keuren alvorens deze bij de R&O komen voor beoordeling van de bouwvergunningsaanvraag. Men vindt dit meer de verantwoordelijkheid is van het OLB/ de R&O met stedenbouwkundig en planologische verantwoordelijkheid en expertise.

Na de selectie van Resort Bonaire door BOG was er op meerdere momenten contact tussen R&O met Resort Bonaire over de bouwplannen voor het voormalig Sunset Beach terrein. Op basis van deze gesprekken heeft Resort Bonaire een aantal verbeteringen in het ontwerp aangebracht en meerdere aanvullende 3D beelden van het ontwerp aangeleverd. In een mail van 5 december 2019 vanuit R&O

wordt Resort Bonaire bedankt voor deze aangebrachte wijzigingen en gevraagd om aanvullende informatie.

Mail 5 december 2019 van R&O naar Resort Bonaire

In de mail van 5 december 2019 wordt bij Resort Bonaire aangegeven dat de bouwplannen niet voldoen aan het ROB waarbij wordt gewezen op de volgende aandachtspunten:

- Nu de beelden zijn ontvangen van de zijde van [REDACTED] en vanaf zee wordt extra duidelijk dat het bouwplan een bouwlaag te veel heeft. Hiermee kan een vrijstelling niet worden goedgekeurd. Het ROB geeft al ruime bouw mogelijkheden gezien de ligging van deze locatie en zijn directe omgeving.
- In het ROB is voor een aantal hotelclusters op het eiland 4 bouwlagen met kap toegestaan. De regel is 4 bouwlagen, vandaar een goothoogte van 12 meter. Een aangezien het ongewenst is als op Bonaire alleen plat afgedekte gebouwen worden gebouwd is een maximale bouwhoogte van 15 meter opgenomen om een kap te realiseren. De nok kan dus tot 15 meter hoog zijn. De ruimte onder de kap kan gebruikt worden.
- De vrijstellingsregeling voor het plat afdekken is bedoeld voor bijzonder gevallen waarbij de vrijstelling een meerwaarde heeft voor het ontwerp en mag niet leiden tot een ongewenst straat- en bebouwingsbeeld. In dit geval leiden vrijstellingen tot een afbreuk van het straat- en bebouwingsbeeld en de kwaliteit van het recreatieve gebied. Het plan voldoet dus niet aan de voorwaarden op basis waarvan het BC vrijstelling zou kunnen verlenen.
- De bouw mogelijkheden die zijn gegeven in het ROB maken al een fors bouwvolume mogelijk. Omdat de gebouwen verder naar voren geprojecteerd zijn dan de bebouwing van de naburige projecten oogt het project met 4 bouwlagen conform ROB al zeer groot.
- Vier bouwlagen met kap is tot op heden de maximumhoogte op Bonaire. Projecten van in zijn geheel 5 bouwlagen zijn ongekend op Bonaire.

Resumerend: Goedkeuring van het huidige ontwerp met de daarvoor benodigde vrijstelling kan niet worden gemotiveerd vanwege

- De norm op Bonaire is (voor een aantal hotelclusters) 4 bouwlagen met kap, vastgelegd in het ROB. De rest van het bebouwingsbeleid is laagbouw (1 en 2 bouwlagen) en in bepaalde gebieden zijn 3 bouwlagen mogelijk.
- Een 5de bouwlaag is ongekend op Bonaire en vormt niet het uitgangspunt in het planologisch regime.
- Er is onvoldoende afstemming met de hoogtes van de omliggende gebouwen en plannen. Er ontstaat afbreuk aan de kwaliteit van het recreatieve gebied.
- Er is ongewenst massaal beeld in de skyline van Bonaire door zowel de hoogte als de positie van de gebouwen (verder naar voren dan de naastgelegen hotelgebouwen). Er ontstaat een wezenlijke afbreuk aan de kwaliteit van het recreatieve gebied.
- Precedentwerking van het verlenen van vrijstellingen is ongewenst.
- De totale omvang en dichtheid van het project.

Er wordt door R&O aangegeven dat om deze reden er geen inhoudelijke of juridische mogelijkheden zijn om het plan goed te keuren. Hierbij is ook gewezen op mogelijke rechtsongelijkheid van de andere inschrijvers in de aanbesteding.

Mei-Juli 2021: Overleg R&O en Resort Bonaire over benodigde aanpassingen in bouwplannen

In mei 2021 werd de aanvraag bouwvergunning ingediend bij de R&O. Hierbij zijn opnieuw de bouwplannen beoordeeld door R&O. In Juli 2021 wordt er vanuit R&O een brief gestuurd waarbij de aanvrager wordt gewezen op de aandachtspunten en benodigde aanpassingen in de bouwplannen.

Brief 5 Juli 2021 van R&O naar Resort Bonaire – aanpassing bouwplannen

In deze brief van R&O wordt de Resort Bonaire allereerst bedankt voor het willen investeren in de toeristische ontwikkeling van Bonaire. Hierbij wordt gewezen op een meeting van 18 juni 2021 waarin het STMP en hieruit voortvloeiend het TRP waarin de ontwikkelingsrichting wordt uiteengezet is toegelicht. R&O geeft aan dat zij hopen dat deze meeting heeft bijgedragen aan meer bewustzijn van Resort Bonaire waar het eiland Bonaire naar toe wil qua toeristisch product. Ook wordt aangegeven dat men bezig is met een herziening van het ROB in lijn van eerdergenoemde plannen. Er worden links gestuurd waarmee beide plannen te downloaden zijn.

Het belangrijkste is uiteindelijk om de kwaliteit van leven voor inwoners van Bonaire te verbeteren. Het armoede percentage is (veel) te hoog en de omzetten van bedrijven te laag om goed onderhoud te plegen en een bepaald niveau te halen en te behalen. Daarom richt het beleid van Bonaire zich de komende tijd op accommodaties op een hoger kwaliteitsniveau (minimaal 4/5 sterren) en een hoger serviceniveau.

Vervolgens wordt aangegeven dat:

- De bouwplannen voor Sunset Beach niet in lijn zijn met de visie voor toerisme op Bonaire. De architectuur en 3D beelden hebben een hoogwaardige uitvoering, echter de maatvoering van de slaapkamers duidt op een 2, maximaal 3 sterren accommodatie. Voor een 4 à 5 sterren accommodatie moet u denken aan een maatvoering van minimaal 20-25 m² voor een slaapkamer.
- Bovendien wordt in de aanvraag [REDACTED] per m² als bouwkosten aangegeven. Voor dit bedrag kan, zo leert onze ervaring, geen high-end kwaliteit gebouwd worden.

Het R&O doet een beroep aan Resort Bonaire om bij te dragen aan een duurzame ontwikkeling in lijn met de visie op Bonaire. Een kleiner aantal appartementen, ruimtelijker opgezet en in een hogere prijs- en kwaliteitsklasse zal ook meer balans en lucht brengen in het ruimtegebruik op het perceel, strandgebruik en de parkeerruimte door minder massa in het aantal toeristen op een beperkte oppervlakte.

Daarnaast wordt er gewezen op toetsing van het bouwplan aan het ROB zoals:

- Maximaal 4 bouwlagen met kap (maximale goothoogte van 12 meter, maximale nokhoogte van 15 meter, bouwen met een kap), geen vijfde bouwlaag, niet grotendeels plat afdekken.
- Er dient voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein. Zeker ook omdat er in de directe omgeving van uw bouwplan geen openbare ruimte meer beschikbaar is waar een tekort aan parkeerplaatsen opgevangen kan worden. Per appartement dit 1 parkeerplaats op eigen terrein aanwezig te zijn. Indien een appartement meer dan 2 slaapkamers (verblijf van meer dan 4 personen) heeft en bijvoorbeeld duikgroepen kan accommoderen zijn minimaal 2 parkeerplaatsen nodig. Hierbij ook rekening houden met parkeerplaatsen voor personeel en eventuele andere voorzieningen die ook toegankelijk zijn voor niet-gasten (restaurant, sportfaciliteiten etc.).
- Ook wordt aangegeven dat het gebied bestemd is voor Recreatie- en Verblijfsrecreatie en daarom permanente bewoning niet mogelijk is binnen dit bestemmingsgebied.

Bij dit schrijven werd een schets toegevoegd als bijlage om zoveel mogelijk discussie te voorkomen.

Aug -Okt 2021: Beoordeling plannen, betaling leges en registratie bouwvergunningsaanvraag door R&O

De afdeling Realisatie, bouwvergunningverlening van het R&O, heeft na juli 2021 op meerdere momenten contact met Resort Bonaire. Hierbij ontvingen zij een groot aantal mails met vele bijlagen van Resort Bonaire over de benodigde documenten voor indiening van de bouwvergunningsaanvraag.

R&O heeft alle documenten getoetst en gecontroleerd. Hierbij hebben zij waar nodig advies gevraagd aan andere afdelingen en experts zoals beleid, verkeer, brandweer, infrastructuur, grondzaken, natuur etc. Alle opmerkingen, vragen en eisen vanuit deze afdelingen en experts werden terug gecommuniceerd richting de aanvrager met het verzoek hieraan te voldoen dan wel deze te beantwoorden.

Tegelijkertijd werd vanuit de kant van Resort Bonaire op meerdere momenten gevraagd op welk moment zij leges konden betalen opdat de bouwvergunningaanvraag kon worden ingediend en geregistreerd. Op 13 oktober 2021 is door de R&O aangegeven bij Resort Bonaire dat de leges konden worden betaald. De betaling is dezelfde dag nog gedaan. Op 14 oktober 2021 is de bouwvergunningsaanvraag formeel ingediend (hard copy) bij de balie. Op 18 oktober 2021 is de aanvraag voor bouwvergunning formeel geregistreerd, waarna de termijn tot het nemen van een beslissing over de bouwvergunningsaanvraag is ingegaan.

Geschilpunt 7: Vraagtekens waarom de betaling van leges en bouwvergunningsaanvraag is geaccepteerd terwijl er nog vele openstaande vragen over de bouwplannen waren.

Sommige betrokkenen geven aan dat de lange periode vanaf selectie met discussies en de druk vanuit Resort Bonaire heeft geleid tot het toestaan van het betalen van leges en formeel indienen van de aanvraag.

Anderen betrokkenen zijn van mening dat zolang de bouwplannen niet akkoord waren en er nog te veel openstaande vragen waren, de bouwvergunning aanvraag niet ingediend/geaccepteerd had moeten worden.

Geschilpunt 8: Vraagtekens bij gebruik juiste termijn voor behandeling en besluitvorming vergunningsaanvraag.

Per oktober 18 is de bouwvergunning aanvraag geregistreerd. Er wordt door betrokkenen aangegeven dat hierna een termijn van 8 weken geldt op basis waarvan moet worden gereageerd (regelgeving bouwverordening 1961).

Andere betrokkenen geven aan dat deze regelgeving wellicht niet meer actueel is. In de Wet VROM BES worden ruimere termijnen gehanteerd.

December 2021: Beoordeling bouwvergunning aanvraag - verzoek aanpassen bouwplannen

R&O geeft aan dat er in december 2021 door de R&O, na beoordeling van de aanvraag bouwvergunning en onderliggende documenten, er opnieuw een brief is gestuurd naar Resort Bonaire met het verzoek de bouwplannen aan te passen.

Brief 10 december 2021 van R&O naar Resort Bonaire – aanpassing bouwplannen

In deze brief wordt aangegeven dat R&O op 14 oktober het verzoek tot bouwvergunning heeft ontvangen. Bij het toetsen van uw aanvraag zijn wij een aantal aandachtspunten tegengekomen die niet conform ROB zijn:

- Bouwschriften conform de ROB: Gebouwen mogen alleen met kap gebouwd worden waarvan de minimale dakhelling 15 en de maximale dakhelling 60 graden bedraagt, met een goothoogte die niet hoger is dan 12 meter en een bouwhoogte niet hoger dan 15 meter. De gebouwen voldoen niet hieraan omdat de vereisten hoogten worden overschreden.
- Verkeerstechnisch: de aangeboden situatietekening is verkeerstechnisch niet veilig.
- Parkeerplaatsen: men dient genoeg parkeerplaatsen te hebben op eigen terrein. Parkeren op andermans terrein is niet toegestaan. Volgens de vastgestelde normen beschikt uw project nu over onvoldoende parkeerplaatsen. Overigens het aantal parkeerplaatsen wordt minder met de verplaatsing van de in- en uitrit.
- Benodigde vergunningen: verordening natuurbeheer, aanlegvergunning, verboden om enig water/vloeistof te lozen in marienpark. Afvalwater (zwart-grijs water) dient in de riolering. Uit administratie blijft dat deze vergunningen niet zijn aangevraagd.
- Casinovergunning: voor exploiteren van casino moeten aparte vergunningen worden aangevraagd die pas bij ontvangen van een bouwvergunning in behandeling kunnen worden genomen.

Pas als wij de bovengenoemde aanpassingen aan uw bouwplan hebben ontvangen, kunnen wij verder doorgaan met toetsing van uw aanvraag. Graag zien wij aangepaste digitale tekeningen binnen 30 dagen na dagtekening tegemoet.

Dec 2021 - april 2022: Bespreking knelpunten door Commissie Grote Projecten met Resort Bonaire.

Binnen de R&O is er een Commissie Grote Projecten ingesteld. Deze Commissie Grote Projecten heeft als doel om de complexe grote bouwprojecten te behandelen. Binnen de Commissie hebben medewerkers van verschillende afdelingen zitting opdat er wordt zorggedragen voor een integrale benadering en toetsing.

Vanaf december 2021 is de Commissie betrokken en in januari 2022 werd het dossier in behandeling genomen. Hierbij werden de belangrijkste knelpunten doorgenomen:

- Bouwhoogte/ Dak vorming
- Verkeerssituatie, inrit/uitrit, parkeren.

De leden van de Commissie Grote Projecten geven aan de knelpunten een voor een te hebben besproken met Resort Bonaire.

Knelpunt Bouwhoogte-Dakvorming

Op meerdere momenten is door BOG en R&O gecommuniceerd aan Resort Bonaire dat in het ROB is vastgesteld dat er een maximale bouwhoogte geldt bestaande uit de goothoogte (maximaal 12 meter) en bouwhoogte (15 meter). De 15 meter bouwhoogte geldt voor gebouwen met een kap (dak) met een hellingsgraad om de maximale hoogte van de nok aan te geven.

In de bouwplannen van Resort Bonaire wordt afgeweken van het ROB en bestaat het ontwerp ondermeer uit een plat dak welke komt op 15 meter bouwhoogte. De liftschachten zijn hoger zijn dan de 15 meter, echter liftschachten worden niet meegerekend in de max bouwhoogte. Verder bestaat het gebouw uit 5 verdiepingen.

Geschilpunt 9: Verschil van mening over toegestane maximale goot- en bouwhoogte versus maximaal aantal bouwlagen.

Er is een verschil van mening onder diverse betrokkenen over het maximaal aantal bouwlagen/verdiepingen wat mogelijk is op Bonaire. Een aantal betrokkenen verwijzen hierbij naar het ROB waarin het aantal bouwlagen niet wordt genoemd.

Andere betrokkenen geven aan dat een maximale goothoogte van 12 meter indicatief is voor een maximum van 4 verdiepingen/bouwlagen (circa 3 meter hoog per bouwlaag). Hierbij geven zij ook aan dat er op Bonaire nergens gebouwen met 5 bouwlagen/verdiepingen voorkomen en dat dit ook niet past op Bonaire (STMP).

De leden van de Commissie hebben met Resort Bonaire besproken dat er een goede onderbouwing nodig is om een vrijstelling te kunnen krijgen voor een plat dak met een bouwhoogte van 15 meter. Op 23 februari 2022 heeft Resort Bonaire een "Ruimtelijke Onderbouwing" ingediend bij R&O voor het verkrijgen van een plat dak.

23 februari 2022: Ruimtelijke onderbouwing voor het verkrijgen van een vrijstelling voor een plat dak door Resort Bonaire ([REDACTED])

Resort Bonaire verwijst in haar onderbouwing naar artikel 43.3.2 van het ROB waarin wordt aangegeven wanneer er vrijstelling kan worden verleend:

- **Het straat- en bebouwingsbeeld:** Het bouwplan staat circa 130 meter verwijderd van de hoofdweg en is vanaf de openbare weg niet of nauwelijks zichtbaar.
- **De kwaliteit van het recreatieve gebied:** Het bouwplan van Sunset Beach Resort geeft een invulling van de locatie tussen [REDACTED] die aansluit op beide plannen. De gevels aan de zijde van [REDACTED] hebben een beeld gekregen wat aansluit op de vormgeving van de gevels in het [REDACTED].
- **De milieusituatie:** Het plat afdekken van het bouwplan heeft geen invloed op de milieusituatie.
- **De verkeersveiligheid:** Het plat afdekken van het bouwplan heeft geen invloed op de verkeersveiligheid. Binnen het Bestemmingsplan is het mogelijk een kaplaag te maken met appartementen. Het laten vervallen van de kap en deze te vervangen door een platte afdekking van het bouwblok zorgt er niet voor dat er meer appartementen in het plan komen. Het aantal verkeersbewegingen wijzigt dus ook niet.
- **De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:** Aan de zijde van [REDACTED] is naast onze blokken een strand gesitueerd. De schaduw die het bouwblok conform het bestemmingsplan op het strand veroorzaakt komt grotendeels overeen met de schaduw die het ingediende bouwblok met een plat dak geeft. Ook voor de zijde van [REDACTED] wijkt de schaduw niet af. De schaduw valt daar op het parkeerterrein en is dus minder relevant.

In de onderbouwing zijn meerdere impressietekeningen toegevoegd. Resort Bonaire geeft in dit memo aan dat zij van mening zijn dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het Bestemmingsplan en verzoeken om vrijstelling voor het plat dak.

Op basis van de diverse gesprekken met Resort Bonaire en de ontvangen onderbouwing heeft de Commissie Grote Projecten beoordeeld dat het knelpunt Bouwhoogte / Dakvorming is opgelost.

Geschilpunt 10: Verschil van mening over voldoen aan gewenst straat- en bebouwingsbeeld

Er bestaat een meningsverschil of het Resort Bonaire zal voldoen aan het gewenste straat- en bebouwingsbeeld.

Een aantal betrokkenen geven aan dat het platte dak van Resort Bonaire overeenkomt met de stijl van [REDACTED] en [REDACTED]. Daarbij zijn er duidelijke afspraken gemaakt over de afstanden tot het strand en erfafscheidingen.

Anderen geven aan twijfels te hebben of bijvoorbeeld het ontwerp niet te kolossaal is met 5 bouwlagen, een plat dak en een hoogte van 15 meter.

Knelpunt Verkeerssituatie/ inrit/uitrit/parkeren

Vanaf het aanbestedingsproces bestaat er overleg over de verkeerssituatie, inrit/uitrit en het parkeren. Op meerdere momenten is er door BOG en de R&O gecommuniceerd met Resort Bonaire over de criteria. Ook in het laatste schrijven van de R&O werd gerefereerd naar aandachtspunten hierover. Op 22 december 2021 stuurt Resort Bonaire een antwoord op het schrijven van de R&O.

Brief 22 december 2021 (Compacts Accountancy): Aanvraag bouwvergunning door Resort Bonaire (reactie op brief directie R&O van 10 dec 2021)

Het nieuwe resort op Sunset Beach locatie is geen regulier hotel voor toeristen. Het betreft de bouw van een luxe 5 sterren appartementencomplex voor eigenaren. Eigenaren komen hooguit 4-6 weken per jaar naar Bonaire. Een aantal eigenaren verhuurt hun appartement niet en gebruikt het appartement alleen voor privégebruik. De rest van de appartementen worden verhuurd aan gasten. Uit ervaring weten wij dat de normale gemiddelde bezetting van dit soort appartementen 70% is.

Het bovenstaande is van grote invloed op het benodigde aantal parkeerplaatsen. Een groot aantal parkeerplaatsen zal niet gebruikt worden. Van de eigenaren die naar Bonaire komen gebruikt circa 25% een elektrische fiets of scooter. Wij verwachten dat dit percentage omhooggaat omdat het nieuwe resort op loopafstand is van Kralendijk. Het personeel zal met de shuttlebus worden opgehaald en gebracht. Het Casino is alleen bedoeld voor de bewoners en voor de gasten op het resort.

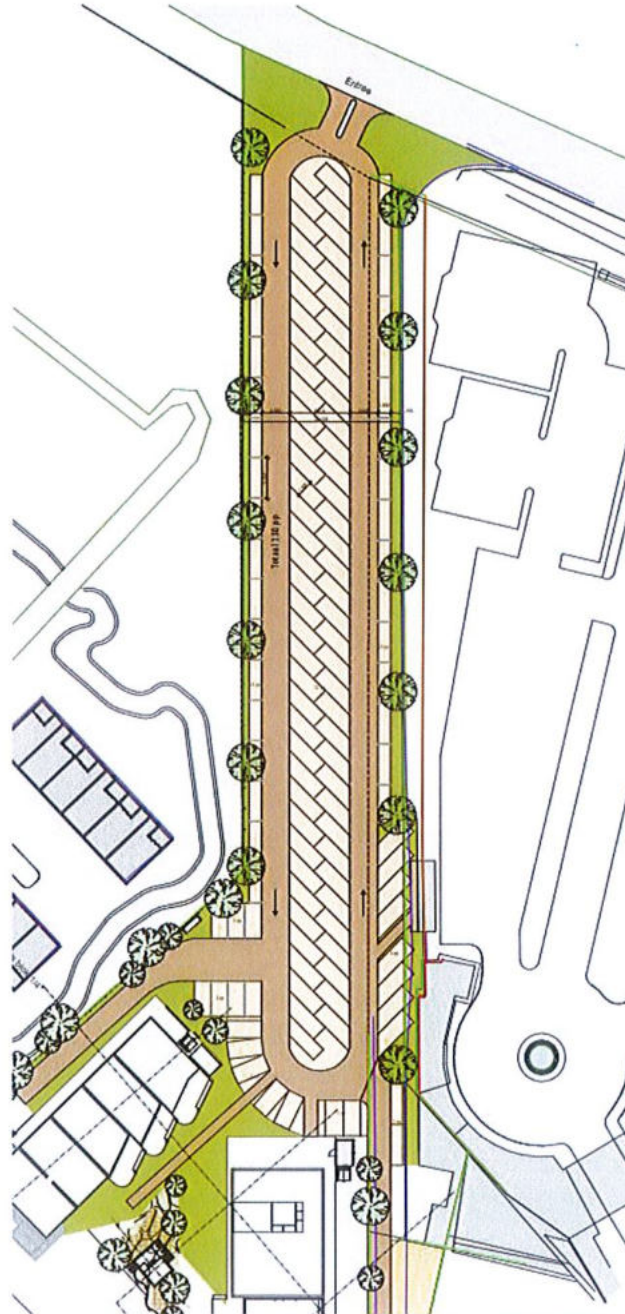
Resort Bonaire is door de Commissie Grote Projecten gevraagd een verkeerstechnisch onderzoek uit te voeren met oplossingen voor de knelpunten op het gebied van verkeerssituatie, inrit/uitrit, parkeren. De Commissie geeft aan dat dit onderzoek heeft plaats gevonden en de resultaten hiervan zijn overhandigd aan de Commissie. Hierbij is rekening gehouden met brandweer veiligheidsvoorschriften en opmerkingen van de politie (KPCN).

Het aantal benodigde parkeerplaatsen is meegenomen in de discussies met de Commissie. Hierbij is aangegeven bij Resort Bonaire dat er een vergunning nodig is voor een Casino, maar ook dat het aantal parkeerplaatsen in de plannen niet voldoende is voor bij een Casino. Resort Bonaire heeft besloten om geen casino op te nemen in de faciliteiten.

De weg naar [REDACTED] / inrit naast het terrein van Sunset Beach wordt veel gebruikt door gasten en leveranciers van [REDACTED] en aanverwante bedrijven. Deze weg is domeingrond van het OLB.

In de aangepaste plannen van Resort Bonaire is deze weg naar [REDACTED] meegenomen in de plannen voor parkeerplaatsen en inrit/uitrit voor Resort Bonaire, waarbij het terrein (parkeerplaatsen en in- en uitrit) door zowel [REDACTED] als Resort Bonaire te gebruiken zal zijn.

9 februari 2022: Situatietekening met 130 parkeerplaatsen



De Commissie Grote Projecten heeft besloten dat het knelpunt verkeerssituatie, in-en uitrit en parkeerplaatsen is opgelost.

Geschilpunt 11: *Vraagtekens of het parkeerprobleem is opgelost, ook omdat er op dit moment al problemen met parkeren zijn bij [REDACTED] en [REDACTED]*

Meerdere betrokkenen geven aan dat er op dit moment al uitdagingen bestaan met het aantal beschikbare parkeerplaatsen voor [REDACTED], in combinatie met [REDACTED] (dit mede omdat hun bouwwerkzaamheden nog niet zijn afgerond). [REDACTED] maakte in het verleden gebruik van het terrein van Sunset Beach voor extra (parkeer) ruimte en overige faciliteiten. Daarbij is de weg naar [REDACTED] een belangrijke in- en uitrit voor leveranciers en gasten van [REDACTED] en aanverwante bedrijven. Er bestaat een verschil van mening tussen betrokkenen of dit knelpunt daadwerkelijk is opgelost.

Door andere betrokkenen wordt aangegeven dat er in de aangepaste plannen ruimte is voor voldoende parkeerplaatsen en dat er is gezocht naar een oplossing met een positief gevolg voor alle partijen.

Geschilpunt 12: *Vraagtekens of er sprake is van permanente bewoning terwijl het terrein als bestemming Recreatie en Verblijfsrecreatie heeft.*

Op meerdere momenten is door BOG en de R&O aangegeven dat de bestemming van het voormalig Sunset Beach Recreatie en Verblijfsrecreatie is en dat dit inhoudt dat er geen permanente bewoning mogelijk is. Op verzoek van BOG is dit ook schriftelijk bevestigd door Resort Bonaire.

Meerdere betrokkenen hebben echter vraagtekens gekregen of de appartementen daadwerkelijk worden ingezet voor toeristen en niet als permanente bewoning. Hierbij wordt gewezen op de verkoop websites waarbij de optie wordt geboden om de woning te kopen en te gebruiken voor eigen gebruik.

Ook in de ontvangen onderbouwing van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt aangegeven dat een deel van de appartementen voor eigen gebruik zullen zijn en niet verhuurd worden.

Meerdere betrokkenen twijfelen of de appartementen hiermee voldoen aan de bestemming Recreatie en Verblijfsrecreatie. Door sommige betrokkenen wordt aangegeven dat dit pas in de praktijk te toetsen is.

7. Ontvangen WOB verzoeken, bezwaarschriften en zienswijzen

Op meerdere momenten zijn er WOB-verzoeken, bezwaarschriften en zienswijzen ontvangen van partijen. Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste correspondentie:

- Op 8 juni 2021 werd er door [REDACTED] een WOB-verzoek ingediend tegen de (nog te verlenen) bouwvergunning met betrekking tot het perceel van voormalig Sunset Beach (Resort Bonaire).
- Op 16 augustus 2021 wordt er een tweede WOB-Verzoek ingediend waarbij wordt gevraagd naar inzage van de aangepaste plannen (conform de brief van 5 juli 2021 van de Directie R&O). In dit schrijven worden meerdere aandachtspunten meegegeven:

16 augustus WOB-verzoek met aandachtspunten [REDACTED]

- Het plan en met name de grootte van de kamers passen niet bij het gewenste hoge kwaliteitsniveau (4-5 sterren).
 - Plan gaat in stedenbouwkundig opzicht erg opportunistisch om met beschikbare ruimte op het terrein. Het plan sluit absoluut niet aan op omgeving.
 - Het project is niet in overeenkomst met de ROB voorschriften.
 - Er lijkt over de hoogwaterlijn te dicht bij de zee te worden gebouwd. Maatvoering ontbreekt.
 - Er wordt erg hoog gebouwd dicht bij de zee. Dit is niet in lijn met voorschriften ROB die nu ook gelden voor andere kustgebieden.
 - Het plan houdt geen rekening met de omliggende bebouwing en zichtlijnen (uitzicht vanuit Eden Beach wordt beperkt).
 - Het plan doet wel dergelijk afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende resorts.
 - Het project heeft niet de vereiste bestemming. Alle appartementen worden te koop aangeboden waardoor er geen sprake is van verblijfsrecreatie.
 - Het plan voldoet niet aan de te stellen brandveiligheidseisen.
 - Het plan voldoet niet in het benodigde aantal parkeerplaatsen. Er worden bovendien parkeerplaatsen ingetekend op het perceel van Eden Beach Resort.
- Op 20 oktober 2021 wordt wederom een WOB-verzoek ingediend. Hierin wordt aangegeven dat sinds 16 augustus 2021, ondanks herhaaldelijke verzoeken, er geen reactie is ontvangen. Hierbij is [REDACTED] ook niet gehoord ondanks dat deze belanghebbende is. Zij verzoeken wederom om toezending van een kopie van de aangepaste plannen.

Omdat niet kan worden uitgesloten dat de bouwvergunning inmiddels is verleend moet deze brief van 20 oktober 2021 ook worden beschouwd als een bezwaar tegen de bouwvergunning.

Op 19 december 2021 stuurt [REDACTED] wederom een schrijven.

19 december 2021: Aanhouden vergunningsaanvraag Resort Bonaire B.V. [REDACTED]

In deze brief wordt verwezen naar de ontvangen stukken van 12 en 14 december 2021. In deze stukken worden de bezwaren en zorgen van [REDACTED] bevestigd door de adviseurs van het BC met name o.g.v. Bouwmassa, Kleine kamers, Aanbrengen 5^{de} laag, Afstand hoogwaterlijn, Casino, Parkeren en Permanente bewoning.

In de brief wordt aangegeven dat adviseurs van BC aangeven dat de voorgenomen ontwikkeling van een gebouw met verblijfsrecreatief gebruik niet verenigbaar is met en niet past in het STMP.

Er wordt in de brief verwezen naar het Voorbereidingsbesluit van 2 december 2021 waarbij een aanvraag tot bouwvergunning moet worden aangehouden, indien sprake is van een aanvraag voor een bouwvergunning voor het bouwen van een nieuw gebouw met een verblijfsrecreatief gebruik. Dit betekent dat de onderhavige bouwaanvraag van Europarcs dient te worden aangehouden.

Hierbij geven zij aan dat de opgenomen uitzonderingen in het Voorbereidingsbesluit niet van toepassing zijn aangezien de ontwikkeling niet in het STMP past en terzake ook voorafgaand aan 2 december geen formele procedure tot herziening/aanpassing van het ROB is gestart.

[REDACTED]

Op donderdag 9 november 2021 wordt er door [REDACTED] een zienswijze ingediend met betrekking tot de aanvraag bouwvergunning voor het voormalig terrein van Sunset Beach / Resort Bonaire.

9 november 2021: Zienswijze [REDACTED]

[REDACTED] geeft aan (n.a.v. een eerder WOB-verzoek) de plannen te hebben ontvangen en hier haar zienswijze op wil geven met het uitdrukkelijk verzoek [REDACTED] als belanghebbende mee te nemen en te betrekken in de besluitvorming. [REDACTED] geeft aan dat:

- Bepaalde ruimten grenzend aan [REDACTED] als parkeerruimte in gebruik zijn t.b.v. de gasten van [REDACTED] en haar huurders van [REDACTED] and [REDACTED]
- Daarnaast een deel van het terrein gebruikt wordt voor stalling van 3 containers door zowel [REDACTED] als [REDACTED]
- De keuken van het restaurant van [REDACTED] haar nooduitgang direct grenzend aan het perceel heeft.
- Er een looppad van [REDACTED] over het perceel naar de uitgang/hoofdweg loopt.
- Zich op het perceel de enige vuilnisopslag en ophaalruimte van Selibon voor [REDACTED] bevindt.

Er wordt aangegeven dat dit van essentieel belang is voor de bedrijfsvoering en levensvatbaarheid van genoemde entiteiten. Vanuit OLB is tegen dit gebruik (over de afgelopen 21 jaar) nimmer bezwaar gemaakt. [REDACTED] refereert naar een mail van 20 oktober 2021 waarin zij worden gevraagd om al hun dingen van het terrein te verwijderen. Zij kennen deze persoon niet, maar geven aan dat dit een goede weerspiegeling is van hoe de ontwikkelaar zonder enige afstemming en overleg te werk gaat.

Gezien de huidige bouwactiviteiten op (althans bouwrijp maken van) het perceel, ontstaan er steeds meer strubbelingen in verband met voormeld gebruik van de ruimten. Deze strubbelingen leiden tot voor alle partijen ongewenste resultaten in de bedrijfsvoering en de uitvoering van de (vermeende) beoogde bouwprojecten. Hierbij refereren zij ook naar hun zorgen over veiligheid van het milieu (zie ook bezwaarschrift [REDACTED])

[REDACTED] vraagt zich af of de overlegde bouwtekeningen voldoen aan de maximale bouwhoogtes, aantal toegestane verdiepingen en hoe het bouwen van 106 appartementen, restaurant, casino en zwembad recht doet aan het beleid welke OLB heeft aangegeven voor de verdere ontwikkeling van Bonaire.

Eden Beach heeft reeds verzocht/verzoekt om

- Een ingrijpen en bemiddeling door het OLB om tot een voor alle partijen bevredigende oplossing te komen.
- Per ommegaande, tot aan het afgeven van de bouwvergunning en starten van de bouwwerkzaamheden, alle blokkades en belemmeringen op te heffen.
- Behoud van de onmiskenbare parkeerplaatsen corresponderend met bezoekerscapaciteit, alsmede de opslag van de containers, het behoud van de vuilnis op- en afhaal mogelijkheid en de nooduitgang van [REDACTED]
- Voor de toekomst om deze erfdienstbaarheid vast te leggen in een notariële akte en akte in te schrijven bij Kadaster Bonaire en als voorwaarde te stellen bij een af te geven (mogelijke aangepaste bouwvergunning).

Op 8 april 2022 ontvangt de afdeling Juridisch en Algemene Zaken (JAZ) een mail waarin wordt aangegeven dat het erop lijkt dat de bouwvergunning eerdaags zou worden afgegeven. [REDACTED] geeft aan dat zij een bezwaar en zienswijze hebben ingediend maar hier nooit een inhoudelijke reactie op hebben ontvangen. Het lijkt [REDACTED] dat afgifte van een bouwvergunning onder de geschetste omstandigheden en bezwaren niet mogelijk is. Zij vragen opheldering/uitleg hieromtrent.

[REDACTED]

Op donderdag 7 november 2021 wordt er door [REDACTED] een bezwaarschrift gemaild welke vervolgens als hard copy is ingediend bij het OLB.

7 november 2021: Bezwaarschrift [REDACTED]

Door [REDACTED] wordt aangegeven dat zij bezwaar maken tegen de aanvraag en/of verlening van de bouwvergunning op basis van veiligheid, milieu, economische schade, hygiëne en aantasting van gewoonterecht. Hierbij geeft [REDACTED] aan dat

- [REDACTED] gevestigd is op het [REDACTED] met een gewaarborgde toegang en parkeerruimte.
- [REDACTED] al 21 jaar gedoogd gebruik maakt van de braakliggende terreinen als parkeerruimte en toegang tot [REDACTED]
- [REDACTED] op dit moment geen toegang meer heeft tot de terreinen omdat deze zijn geblokkeerd waardoor zijn gasten ook geen toegang meer hebben met een onacceptabele veiligheidssituatie tot gevolg. Hierbij beroepen zij zich op hun gewoonte recht.
- De afsluiting van de terreinen zorgt dat het strand nauwelijks bereikbaar is voor publiek.
- Door deze afsluiting ook de algemene veiligheid in het geding is (politie, brandweer, ambulance en Selibon kunnen [REDACTED] en haar opstallen nu al niet of slecht bereiken. Met de bouwplannen dreigt dit erger en permanent te worden.
- Zij zich zorgen maken over de effecten op het milieu. Op genoemde terreinen zijn vlak bij de vloedlijn al diepe kuilen gegraven (kennelijk zonder vergunning). Deze kuilen zijn dwars door de filter laag gehakt en dus kan eventueel vervuild water in zee terecht komen. Inmiddels zijn deze kuilen ook zwaar vervuild.
- Van mening is dat de ontwikkelaar het niet zo nauw neemt met het milieu. Naar de mening van [REDACTED] kan geen vergunning worden afgegeven zonder nauwkeurige Milieu Effect Rapportage.
- De bouwschetsen uitgaan van gebouwen die 5 verdiepingen. Zij vragen zich af wat de maximale bouwhoogte/bouwlagen zijn.
- Er 106 appartementen, restaurant, casino en zwembad op een relatief klein terrein worden gepropt.
- Hierbij zware langdurige hinderlijke bouwmethoden zijn te verwachten welke onvermijdelijk tot economische schade voor [REDACTED]
- Er geen enkel contact is geweest met [REDACTED] om te praten over overlast, compensatie van inkomsten

[REDACTED] heeft dit bezwaarschrift vergezeld van foto's.

8. Ontwikkeling conceptadvies en behandeling advies in BC

Na het doorlopen van aanbestedingsproces onder begeleiding van BOG en beoordelen en toetsen van de bouwplannen door de R&O is een advies opgesteld met het verzoek tot besluitvorming door het BC. In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe dit advies tot stand is gekomen.

Feb-Mei 2022: Betrokkenheid afdeling Juridische en Algemene Zaken

De afdeling JAZ is eind februari 2022 betrokken met het verzoek hun advies te geven inzake het van toepassing zijn van het Voorbereidingsbesluit op de bouwvergunning aanvraag van Resort Bonaire. Dit heeft geleid tot een Intern Memo van JAZ aan R&O op 31 maart 2022 inzake het Voorbereidingsbesluit.

***Geschildpunt 13:** Vraagtekens waarom de afdeling JAZ niet eerder betrokken is in het beoordelingsproces en waarom er vaak om extern juridisch advies wordt gevraagd i.p.v. bij JAZ*

Betrokkenen geven aan dat streven moet zijn om, zeker bij complexe dossiers, vroegtijdig te signaleren en JAZ te betrekken bij het proces voor juridisch advies. Dit mede om te voorkomen dat dossiers escaleren en mogelijke discussie later wordt voorkomen. Hierbij geven andere betrokkenen aan dat hierbij ook een meer proactieve houding wordt verwacht van JAZ zelf.

Betrokkenen geven ook aan dat er regelmatig wordt besloten om bij externe partijen om juridisch advies te vragen in plaats van in eerste instantie bij de afdeling JAZ. Hierbij wordt aangegeven dat het vragen van een “second opinion” zeker is aan te bevelen en een goed recht is om eerder afgegeven advies te toetsen aan de regelgeving en eventueel aangeleverd dossier zodat kan worden vastgesteld of het advies in stand kan blijven.

19 april 2021: Juridisch advies HBN Law & Tax

Het OLB, de afdeling JAZ heeft HBN Law & Tax verzocht een advies uit te brengen over het wettelijke beoordelingskader voor de bouwvergunningsaanvraag van Resort Bonaire. Hierbij was de vraag of het BC gemotiveerd de vrijstelling kan toepassen.

19 april 2022: Memorandum HBN Law & Tax

In het Memorandum van 19 april 2022 wordt het verzoek om advies door HBN Law & Tax in de inleiding als volgt geformuleerd:

Punt 1: U heeft ons verzocht advies uit te brengen over het wettelijke beoordelingskader voor de bouwvergunningsaanvraag van Resort Bonaire B.V. voor de bouw van een resort ter hoogte van Sunset Beach. Meer specifiek heeft u ons verzocht te adviseren over de toepasselijke maximale bouwhoogtes voor het perceel, waarbij aandacht wordt besteed aan de relevantie van het aantal bouwlagen voor deze beoordeling, alsmede te adviseren over de vraag over welke instrumenten het Bestuurscollege van het openbaar lichaam Bonaire ("bestuurscollege") beschikt om van de wettelijke regelingen af te wijken en onder welke omstandigheden. In dit memorandum wordt op deze vragen antwoord gegeven.

Punt 2: Allereerst wordt ingegaan op de bestemmingsvoorschriften behorende bij het specifieke perceel in kwestie. Er wordt toegelicht welke specifieke bebouwingsvoorschriften voor deze bestemming gelden. Vervolgens wordt ingegaan op flexibiliteitsinstrumenten die het bestuurscollege tot zijn beschikking heeft om af te wijken van het bepaalde in het ROB. Er wordt afgesloten met een conclusie.

In **punt 3 tot en met punt 36** wordt door HBN Law & Tax een analyse gegeven. In de afsluiting van het Memorandum volgt een samenvatting van het advies (**punt 37-40** van het Memorandum).

- In dit memorandum is toegelicht aan welke beperkingen en voorschriften gebouwen in de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' zijn gebonden. In beginsel geldt voor deze bestemming dat bebouwing is toegestaan tot een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 12 en 15 meter. Dit gaat uit van de situatie dat het gebouw een kap heeft (minimale helling 15% - maximale helling 60%). Bouwdelen die ondergeschikt zijn (tot 1,5 respectievelijk 1,00 meter, zie art. 2.2 van het ROB) worden niet meegerekend.
- Het BC is bevoegd een vrijstelling te verlenen voor de vereiste kapconstructie en in afwijking van de primaire regels een gebouw met een plat dak toe te staan. In dat geval is het toegestaan dat wordt gebouwd tot de maximale bouwhoogte (15 meter). Het BC kan deze vrijstelling alleen verlenen indien zij van mening is dat er geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de kwaliteit van het recreatieve gebied, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit dient derhalve gemotiveerd te worden in een besluit (tot vergunningverlening met vrijstelling). Ook is het BC bevoegd vrijstelling te verlenen van de in het ROB opgenomen maten met een maximum van 10%, indien dit uit een oogpunt van welstand of bouwtechniek wenselijk is.
- In het ROB wordt geen maximum gesteld aan het aantal bouwlagen van een gebouw. Wel wordt het aantal bouwlagen logischerwijs beperkt door de maximum goot- en bouwhoogtes van gebouwen (12 en 15 meter). Aan de hand van de lokale inkleuring van de technische voorschriften voor vertrekken (minimum of maximum verschil tussen vloer en plafond etc.) kan worden vastgesteld hoeveel bouwlagen er voor een gebouw als uitgangspunt gelden.
- Naast de specifieke vrijstellingsbevoegdheden van het BC, beschikt het BC bij bijzondere initiatieven tevens over een wijzigingsbevoegdheid voor wat betreft de bestemmingen van het ROB. Dit betreft evenwel een bijzondere situatie waarbij de wijziging een duidelijke en aantoonbare toegevoegde waarde voor Bonaire moet hebben. Het wijzigen van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' is in casu niet aan de orde.

Geschilpunt 14: Vraagtekens bij de opdracht zoals geformuleerd door HBN Law & Tax

Meerdere betrokkenen geven aan vragen te hebben bij de opdrachtformulering zoals geformuleerd door HBN Law & Tax. Zij geven aan dat het afwijken van wetgeving uitsluitend bij grote uitzonderingen en goede onderbouwing moet plaats vinden.

April – mei 2022: Gereed maken van conceptadvies Resort Bonaire voor besluitvorming

Op 6 april 2022 wordt een Intern Memo inzake de vergunning aanvraag Resort Bonaire vanuit R&O gestuurd naar de Eilandsecretaris. Dit advies is opgesteld in overleg met externe juristen/advocaten.

6 april 2022: Intern memo R&O aan Eilandsecretaris inzake vergunning aanvraag Resort Bonaire

- Er wordt aangegeven dat [REDACTED] heeft verzocht om de bouwvergunningsaanvraag van Resort Bonaire aan te houden.
- De kernvraag is hoe de rechter zal oordelen bij het aanhouden van de bouwvergunning indien Resort Bonaire een rechtszaak aanspant tegen OLB.
- Het is aannemelijk dat Resort Bonaire naast nietigverklaring van de aanhouding ook een schadevergoeding zal eisen voor de veroorzaakte vertraging.
- **Het Voorbereidingsbesluit (VB):** Het VB is een eilandsbesluit en geen verordening met bovendien een voorlopig karakter. Het besluit kan aan hogere regelgeving worden getoetst. Besluiten op grond van het VB kunnen worden getoetst aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
- **Het STMP:** Het VB lijkt te steunen op het STMP en TRP. Het betreft hier vrij algemene documenten met "voorstellen" voor toeristisch beleid die vervolgens nog geconcretiseerd moeten worden in een herziene ROB. Kortom ze hebben geen van beide enige rechtskracht en lenen zich, gezien hun algemene "voorstel bevattend karakter" onvoldoende voor concrete toetsing (ongeschikt als objectief toetsingskader).
- **Toetsing aan het voorbereidingsbesluit:** Projecten die niet aan de (direct) in het besluit gestelde eisen voldoen dienen te worden aangehouden. Hierbij stelt het VB meerdere voorwaarden voor verblijfsrecreatie. Van belang is bovendien het uitgangspunt dat bij elke toetsing tevens de ontwikkeling van Bonaire, de werkgelegenheid, de economische groei etc. in acht worden genomen. Verder moet er altijd sprake zijn van een klantvriendelijke benadering richting ontwikkelaars, in die zin dat zij van harte welkom zijn, maar dat er uiteraard regels zijn. Ook moet er voor ogen worden gehouden dat externe investering zorgdragen voor vers kapitaal, hetgeen een spin-off effect heeft dat de Bonairiaanse gemeenschap ten goede komt.
- **Behoorlijk bestuur:** Er worden een aantal punten aangegeven die van belang zijn en indien onvoldoende in acht genomen kan dit bij een rechtszaak in het nadeel van OLB zijn zoals zorgvuldigheidseis, vertrouwensbeginsel, gelijkheidsbeginsel, rechtszekerheid, verbod op zgn. detournement de pouvoire etc.
- **Vordering van [REDACTED]:** Kern van het bezwaar van [REDACTED] is dat het projectplan volgens [REDACTED] niet voldoet aan de eisen gesteld in het VB en het STMP.
- Het VB voorziet nog in een uitzonderingsbepaling waarbij (naast voldoen aan STMP) concreet wordt aangegeven wanneer de aanhoudingsplicht niet van toepassing is. Een toetsing hieraan geeft volgens R&O aan dat het project Resort Bonaire voldoet aan deze uitzonderingsbepaling.
- Aanhouden van de bouwvergunning is in strijd met beginselen van behoorlijk bestuur.
- De Bouwvergunning kan niet worden aangehouden zonder dat dit tot schade en dus een schadevergoedingseis van Resort Bonare leidt, hetgeen wellicht in een rechtszaak zal worden gevorderd.
- OLB wordt geadviseerd de bouwvergunning te verlenen en tegelijkertijd een brief waarin het genomen besluit kenbaar wordt gemaakt aan [REDACTED] doen toekomen.

Op 19 april 2022 wordt een 1^{ste} conceptadvies met betrekking tot de vergunningsaanvraag Resort Bonaire door R&O gestuurd naar de Eilandsecretaris en anderen voor input. Hierbij wordt aangegeven dat het advies moet worden aangepast en verduidelijkt door R&O.

Op 25 april 2022 wordt door R&O verzocht het 2de conceptadvies te bespreken in het directieteam welke onder leiding staat van de Eilandsecretaris. Op basis van de ontvangen feedback vanuit het directieteam wordt op 6 mei 2022 een gecorrigeerd advies t.b.v. besluit name door het BC gedeeld door de R&O.

Op 9 mei 2022 is door JAZ aangegeven dat in de tekst van de beschikking niet wordt ingegaan op de inhoudelijke verwerking van de zienswijze. Naar de mening van JAZ moet het advies worden aangepast en de zienswijzen worden verwerking ook in verband met de "appelbaarheid" ervan. Hiermee is het advies niet gearafeerd door JAZ voor goedkeuring. Op 12 mei 2022 heeft JAZ hierbij aangeboden om R&O te ondersteunen en uitleg te geven bij het verwerken van de zienswijzen in de beschikking.

Geschilpunt 15: Vraagtekens naar betrokkenheid van het directieteam bij complexe dossiers

Er wordt door betrokkenen aangegeven dat de Directeur R&O mandaat heeft voor het goedkeuren van de aanvraag en verlenen van vrijstelling (bij goede onderbouwing). Hierbij is afgesproken dat ongeacht het mandaat de Directeur R&O bij bestuurlijk gevoelige dossier / nog niet vastgestelde beleidskeuze de besluitvorming een niveau hoog legt. Er is hierbij gekozen om het besluit voor de bouwvergunning en het verlenen van de vrijstelling voor te leggen aan het BC.

Betrokkenen geven aan dat voorbereiding van besluitvorming over complexe dossiers gedaan moet worden in het directieteam onder voorzitterschap van de Eilandsecretaris alvorens deze naar het BC gaat. Betrokkenen geven aan dat het directieteam pas op laatste moment betrokken werd kort voordat advies werd voorgelegd aan het BC en dat het de voorkeur heeft, gezien de complexiteit van het dossier, het directieteam eerder te betrekken.

Mei 2022 – Behandeling advies in BC – hoofdelijke stemming

Op 18 mei 2022 is het advies besproken in het BC. Het advies werd hierbij vergezeld door de volgende bijlagen:

1. Aanvraag om bouwvergunning en vrijstelling (Bouwdossier) Resort Bonaire
2. Concept Eilandsbesluit tot verlening van de bouwvergunning met nummer 12.416 inclusief vrijstelling aan Resort Bonaire B.V.
3. Memorandum HBN Law & Tax d.d. 19 april 2022 inzake maximale bouwhoogtes en flexibiliteit instrumenten in het ROB;
4. Interne memo directie R&O d.d. 6 april 2022 inzake vergunning aanvraag Bonaire Resort
5. Pro forma bezwaren/zienswijzen [REDACTED]
6. Concept brieven ter beantwoording van de pro forma bezwaren/zienswijzen.

6 mei 2022: Advies beslissing op aanvraag bouwvergunning locatie Sunset Beach

Het BC wordt gevraagd te besluiten om vrijstelling te verlenen ex artikel 43.3 van ROB voor het plat afdekken van de 4 appartementengebouwen bestaande uit 108 appartementen op het resort op de locatie Sunset Beach Kavel C (perceel 4-D 3283) onder gelijktijdige verlening van de bouwvergunning (12.416)

Het advies is voor besluitvorming voorgelegd aan het BC. Bij besluitvorming hebben leden van het BC verzocht om hoofdelijke stemming. Hierbij hebben twee Gedeputeerden tegen gestemd en een Gedeputeerde en de Gezaghebber voor. Hierna is de stemming gestaakt en de vergadering is vanwege orde geschorst. Vanwege schorsing en het uitblijven van andere leden van het BC heeft de Gezaghebber besloten om de vergadering te sluiten (na 2 keer te hebben geschorst). Hetgeen betekent dat het BC niet over dit punt heeft besloten.

Geschilpunt 16: Vraagtekens of de Gezaghebber had moeten meestemmen tijdens de hoofdelijke stemming in het BC.

Meerdere betrokkenen geven aan dat de Gezaghebber in het geval van hoofdelijke stemming (en wanneer er geen sprake is van belangenverstremgeling) het recht heeft om te stemmen (als volwaardig lid van het BC met stemrecht gelijk aan de andere volwaardige leden).

Andere betrokkenen geven aan dat zij in de veronderstelling waren dat de Gezaghebber niet zou stemmen en deze zou aansturen op een oplossing binnen de coalitie.

Geschilpunt 17: Vraagtekens over verwerken van verschillende zienswijzen, bezwaarschriften in beschikking

Bij het advies aan het BC zijn conceptbrieven toegevoegd om na besluitvorming op te sturen naar [REDACTED] en [REDACTED] om hen te informeren over de besluitvorming. Sommige betrokkenen vinden echter dat de verschillende zienswijzen/bezwaarschriften beter verwerkt hadden moeten worden in het advies/ beschikking aan het BC.

Geschilpunt 18: Vraagtekens over de versnippering van het dossier en proces over meerdere afdelingen en medewerkers

Betrokkenen geven aan dat er te veel afdelingen en verschillende medewerkers betrokken waren tijdens het proces, gecommuniceerd hebben met Resort Bonaire en bezig waren met het opmaken van het dossier.

Meerdere betrokkenen geven aan dat er behoefte is aan betere afstemming en samenwerking tussen de afdelingen binnen de R&O zelf en samenwerking tussen de R&O en andere instanties.

Er zijn hierdoor verschillende percepties en meningen ontstaan. Meerdere betrokkenen geven aan tot op zekere hoogte of te laat te zijn betrokken. Dit creëert een gevoel van onbehagen bij verschillende betrokkenen en onvoldoende draagvlak voor het dossier en advies.

Geschilpunt 19: Vraagtekens over wie eigenaar is van het dossier en alle documenten en waarom niet het volledige dossier is toegevoegd bij het advies aan het BC.

Er zijn een groot aantal documenten in omloop, maar er is geen totaaloverzicht van alle relevante documenten en formele correspondentie (inclusief mailcontact).

Meerdere betrokkenen geven aan slechts een deel van de documenten en correspondentie te hebben.

Bij het indienen van het advies door R&O aan het BC werden naar de mening van betrokkenen ook niet alle relevante documenten/het dossier toegevoegd (zoals de brieven vanuit R&O naar Resort Bonaire in 2021 en het dossier van BOG). Op basis hiervan bestaat het risico dat er besluitvorming plaats vindt op basis van een onvolledig beeld.

Juni 2022- Kans tot rechtszaak vanuit zowel Resort Bonaire als belanghebbenden.

Op dit moment heeft het OLB meerdere bezwaarschriften/zienswijzen ontvangen van belanghebbenden rondom het terrein van Resort Bonaire (zoals [REDACTED] en [REDACTED]). Hierbij geven deze belanghebbenden aan betrokken te willen worden in de besluitvorming en ervan uit te gaan dat de bouwvergunning (gezien alle bezwaren) nog niet wordt toegekend.

Aan de andere kant is de termijn waarin het besluit over de aanvraag tot bouwvergunning moet worden genomen verstreken. Vanuit Resort Bonaire is een schrijven ontvangen waarin is gevorderd om afgifte van de vergunning en voorafgaand daaraan is verzocht om een beslissing te nemen of vrijstelling wordt verleend. Hierbij bestaat de kans dat er schadeclaims worden geëist voor de opgelopen vertraging.

Geschilpunt 20: Vraagtekens in hoeverre rechtszaken voorkomen moet worden en wat de consequenties zijn van mogelijke rechtszaken.

Meerdere betrokkenen geven aan dat er een rechtszaak en schadeclaims verwacht kunnen worden vanuit Resort Bonaire indien niet op korte termijn een beslissing komt over de vergunningsaanvraag en vrijstelling.

Meerdere betrokkenen geven ook aan dat de bezwaarschriften en zienswijzen vanuit de belanghebbenden kunnen leiden tot rechtszaken.

Sommige betrokkenen denken dat een rechtszaak tot gevolg zal hebben dat Resort Bonaire in het gelijk wordt gesteld.

Anderen denken dat een rechter wellicht zal aangeven dat er opnieuw gekeken moet worden naar de aanvraag waarbij het verschil van mening en de diverse tegengestelde belangen moeten worden besproken en opgelost binnen een vast te stellen termijn.

Bijlage 1: Overzicht ontvangen documenten

#	Datum	Document
1	2013	Reglement van Orde BC 2013014749
2	14-Sep-16	Kadaster Sunset Beach
3	2017	2017-2027 Tourism: Synergizing people and nature for a better tomorrow, the Caribbean's 1st Blue Destination Strategic Tourism Plan
4	31-Jul-18	Ruimtelijke Ontwikkelingsplan Bonaire
5	5-Dec-19	E-Mail Beleid R&O ██████████ - commentaar/ aanbevelingen bouwplannen Bonaire Sunset Beach Resort
6	16-Apr-20	Brief OLB aan directie en RVC BHM (PA 2020002883), stemrecht i.v.m. verkoop bouwgrond Sunset Beach
7	19-Apr-20	Brief BHM Bonaire Holding Maatschappij reactie op brief OLB 16 april 2020 inzake BHM's verzoek om stemrecht verkoop bouwgrond Sunset Beach
8	19-Apr-20	Volgende bijlagen bij brief BHM - aanbestedingsrapportage - beoordeling selectie ontwikkelaar Kavel C - garantiebrieven - presentatie Kavel C voor gezaghebber en het bestuurscollege
9	9-Jul-20	Brief AvA BHM van RvC BHM verkoop bouwgrond, verzoek goedkeuring stemuitoefening
10	17-Aug-20	BC-vergadering 29-07-2020 Verzoek BOG stemrecht verkoop terrein ex Sunset Beach
11	20-Aug-20	BC-Vergadering 12-08-2020 Verzoek BOG stemrecht verkoop terrein ex-sunset beach
12	21-Aug-20	BC-vergadering 29-07-2020 Verzoek BOG stemrecht verkoop terrein ex Sunset Beach Bijlage: Kadaster 9/14/2016
13	2021	Tourism Recovery Plan

#	Datum	Document
14	2-Feb-21	Brief aan fractie Coffie, antwoord op brief 28 dec 2020 inzake vragen verkoop terrein sunset beach resort
15	25-May-21	Brief BOG aan Resort Bonaire betreft beoordeling plannen
16	10-Jun-21	Brief BOG aan Resort Bonaire betreft herinnering beoordeling plannen
17	21 juni 2021	Brief BOG-beoordeling plannen antwoord op brief 15 juni
18	5 juli 2021	Brief RO aan ██████████, Aanpassen bouwplan Sunset Kavel
19	6 Aug 2021	Brief BOG aan Resort Bonaire beoordeling plannen
20	16 Aug 2021	WOB verzoek - aandachtspunten bouwvergunning aanvraag ██████████ ██████████
21	30 aug 2021	Brief BOG aan OLB Directie R&O
22	7 Sept 2021	Tekeningenlijst 1719 BA
23	7 Sept 2021	BA-00 situatietekening
24	Geen datum	Situatie met hoogwaterlijn tekening
25	14-Oct-21	Aanvraagformulier Bouwvergunning Resort Bonaire
26	07-Nov-21	Bezwaarschrift ██████████ deel 1 en deel 2
27	09-Nov-21	Zienswijze advocaat ██████████
28	30-Nov-21	Advies Brandweer Bouwvergunning
29	02-Dec-21	Vorbereidingsbesluit verblijfsrecreatie en woningbouw

#	Datum	Document
30	04-Dec-21	Artikel Voorbereidingsbesluit
31	08-Dec-21	WOB-verzoek inzake sunset beach/ [REDACTED] en asbest - MegaFM - Op de klippen
32	10-Dec-21	Brief RO aan [REDACTED], Bouwplan Bonaire Beach Resort
33	19-Dec-21	Zienswijze advocaat [REDACTED]
34	22-Dec-21	Brief [REDACTED] - Sunset aanvraag bouwvergunning - reactie op brief 10 dec 2021 van R&O
35	Meerdere data	File resort Bonaire BV Filiaal, bestaande uit: - Eiland besluit 25 april 2022 (vestigingsvergunning) - Toelichting toekenning vestigingsvergunning (25 april 2022) - Artikel 43 - Recreatie & verblijfsrecreatie - Aanvraag vestigingsvergunning filiaal 31 maart 2022 - Eiland besluit 26 juli 2016 - vergunning Resort Bonaire BV om een zaak te vestigen op adres EEG Boulevard 75F - Uittreksel KvK, statuten etc. Resort Bonaire B.V.
36	2022 feb-april 2022	Mailcontact tussen Directie R&O en aanvrager
37	01-Feb-22	Advies KPCN op Bonaire Resort
38	09-Feb-22	Aangepaste schets parkeren (130 parkeerplaatsen)
39	23-Feb-22	Ruimtelijke onderbouwing plat dak van [REDACTED]
40	31-Mrt-22	Intern memo JAZ inzake Voorbereidingsbesluit
40	04-Apr-22	Intern memo R&O naar BC
41	13-Apr-22	BC-vergadering 13-04-2022 advies over rol gezaghebber periode bij verschil in visie BC
42	13-Apr-22	Interne mail met reacties op mail advocaat [REDACTED] - bevoegdheid OLB

#	Datum	Document
43	19-Apr-22	Memorandum HBN Law & Tax, maximale bouwhoogtes en flexibiliteitsinstrumenten in het ROB
44	19-Apr-22	Interne mails over advies HBN Law
45	19-Apr-22	Interne mails met verzoek aanpassingen advies voordat naar BC kan
46	22-Apr-22	Concept Bouwbesluit 12.416 Resort Bonaire B.V. 220506 met vrijstelling
47	25-Apr-22	Conceptadvies bouwaanvraag Resort Bonaire van R&O - directieteam
48	25-Apr-22	Concept antwoord R&O op zienswijze ██████████
49	25-Apr-22	Concept antwoord R&O op zienswijze ██████████
50	25-Apr-22	Mail directie R&O naar directieteam met verzoek review advies sunset beach
51	25-Apr-22	Mail B&O overzicht afwijzingen/goedkeuringen maximale bouwhoogtes
52	06-May-22	Nota van zienswijzen aanhouden vergunningsaanvraag perceel 4A2832 en verzoek bouwvergunning perceel 4D3282
53	06-May-22	06.05.2022 advies BC besluit bouwvergunning aanvraag Sunset Beach Resort Bonaire BV
54	09-May-22	Advies BC: Concept accommodatie criteria Bonaire 2022
55	09-May-22	Mail JAZ-afwijzing JAZ advies R&O – geen inhoudelijke verwerking zienswijze in advies
56	12-May-22	Mail JAZ aan R&O met aanbod ondersteuning hoe omgaan met zienswijzen
57	18-May-22	Besluit BC-vergadering 18-05-2022, bouwvergunning Sunset Beach Resort (besluit aanhouden)
58	23-May-22	Reactie Gezaghebber op bericht in media PAP / NED / ENG

Bijlage 2: Overzicht geïnterviewde personen

#	Datum	Document
1	13 juni	Eilandsecretaris Wendy Pelk - startbijeenkomst
2	14 juni	Gezaghebber Edison Rijna Adjunct Eilandsecretaris ██████████ - startbijeenkomst
3	14 juni	Gedeputeerde Nina den Heyer
4	14 juni	Gedeputeerde Hennyson Thielman
5	15 juni	Directie Ruimte en Ontwikkeling: - Marlon (Roy) Martina, directeur - ██████████ Beleidsadviseur unit ROV, lid commissie Grote Projecten - ██████████ Bouwvergunningverlener, afdeling Realisatie - ██████████ Bouwvergunningverlener, afdeling Realisatie - ██████████ afdeling Realisatie, Beleidsadviseur Economische Zaken, lid commissie Grote Projecten - ██████████ Bouwvergunningverlener, afdeling Realisatie, lid commissie Grote Projecten - ██████████ Directiesecretaris/Operations manager, lid commissie Grote Projecten - ██████████, Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling, afdeling Beleid en Projecten - ██████████ Hoofd LVV, Voorzitter commissie Grote Projecten
6	15 juni	Directeur Bedrijfsvoering & Ondersteuning, Coryse Barendregt Afdelingshoofd Juridische & Algemene Zaken, ██████████
7	15 juni	Gezaghebber Edison Rijna
8	16 juni	Gedeputeerde James Kroon
9	16 juni	Eilandsecretaris Wendy Pelk
10	17 juni	Statutair Directeur Bonaire Holding Maatschappij N.V., Adely Susana- Jansen

