

proces-verbaal

GERECHT IN EERSTE AANLEG VAN BONAIRE, SINT EUSTATIUS EN SABA
zittingsplaats Bonaire

Registratienummer: BON201800708

Proces-verbaal van de mondelinge behandeling gehouden op 27 juni 2022 in de zaak met betrekking tot de onroerende zaak gelegen te

TERA KÒRÁ (2.733 m²)
te Bonaire

kadastraal bekend afdeling 4, sectie G, nummer 45, groot 2.733 m² (schuur en erf),
welk perceel volgens de schriftelijke inzage van het Kadaster ten name staat van
Martis Ignacia

van verzoeker:

Emeterio Felipe IGNACIA,
wonende te Bonaire,
hierna: verzoeker,
gemachtigde: mr. M.M.A. van Lieshout,

met als belanghebbenden:

Maricia Agripina IGNACIA,
wonende te Bonaire,
hierna: Maricia,

en

Juana Francisca IGNACIA,
wonende te Bonaire,
hierna: Juana,

en

HET OPENBAAR LICHAAM BONAIRE,
zetelend te Bonaire, hierna: het OLB,
gemachtigde: mr. T.L.H. Peeters.

Tegenwoordig zijn mr. P.E. de Kort, rechter, en mr. J.M.M. Hooijman, griffier.

Verschenen zijn mr. Van Lieshout, de dochter van Maricia, Juana en namens het OLB mr. M. Valdink bijgestaan door mr. Peeters. Verzoeker was niet aanwezig, vanwege een val een dag eerder.

Verder was D. Hoyer, tolk in de landstaal, aanwezig.

Nadat de rechter de (stand van de) zaak samengevat heeft toegelicht en heeft toegelicht dat het uitstelverzoek van verzoeker is afgewezen, stelt hij voor dat na de zitting nog op het proces-verbaal van de zitting kan worden gereageerd. Daar zijn alle aanwezigen het mee eens. Vervolgens verklaren partijen (desgevraagd) zakelijk weergegeven als volgt.

Mr. Van Lieshout

Het plan is meer uitgewerkt. De financiering verloopt via een particulier, de heer Bart, en niet via de bank. De heer Bart wordt geen eigenaar. Nu staan er ruïnes op het perceel. Ik weet niet of er een vergunning voor de sloop moet worden gevraagd.

Mr. Peeters legt pleitaantekeningen over en draagt deze voor vanaf punt 4. Deze pleitaantekeningen zullen aan dit proces-verbaal worden gehecht.

In aanvulling op de pleitaantekeningen verklaart mr. Peeters als volgt.

Op Bonaire is een schreeuwend tekort en behoefte aan woningbouw. Daardoor loopt de woningmarkt scheef.

Het voorbereidingsbesluit, waardoor de bouw van verblijfsrecreatieve voorzieningen inderdaad 'on-hold' wordt gezet, is een jaar van kracht en kan nog met een jaar worden verlengd. Als alternatief zou de onroerende zaak toegewezen kunnen worden aan het OLB voor woningbouw.

De rechter constateert dat in de tussenbeschikking al is overwogen dat de verzoeker, Maricia en Juana als gebruikers kunnen worden aangemerkt. Dat zou betekenen dat ten behoeve van gebruikers kan worden ontwikkeld. Wat kan het OLB dan nog met de onroerende zaak doen? Of kan het ook braakliggend terrein blijven?

Mr. Peeters

Het OLB wil in ieder geval voorkomen dat er wordt ontwikkeld op een manier die niet in lijn is met de regelgeving. Het OLB toetst in verband met vergunningen. Kennelijk heeft de wetgever bedoeld met de regeling van 3:200a BW BES om het toetsingsmoment naar voren te halen.

De rechter merkt op dat je je kunt je afvragen of dat ook geldt voor braakliggende terreinen.

Mr. Peeters

Ik heb het idee dat juist de bedoeling is dat er niet iets braak blijft liggen, een soort ontwikkelingsverplichting. Het zou zonde zijn om dit perceel te laten zoals het is. Het OLB heeft ook behoefte om ervoor te zorgen dat het verder in ontwikkeling komt.

De rechter verwijst de zaak naar de rol van 24 augustus 2022 voor het nemen van een akte aan de zijde van verzoeker om te reageren op hetgeen tijdens deze mondelinge behandeling is besproken.

Anders dan tijdens de mondelinge behandeling is besproken zal ook het OLB in de gelegenheid worden gesteld om op de rol van 24 augustus 2022 een akte te nemen waarin het OLB zich kan uitlaten over de vraag of de ruimte en de bereidheid bestaat voor het betalen van een financiële vergoeding aan de gebruikers (al dan niet in verband met een

Datum: 27 juni 2022

tegeldemaking van het terrein door bijvoorbeeld koop) en zo ja, wat dan volgens het OLB een passende vergoeding zijn.

200 kunnen


0de

Waarvan is opgemaakt dit proces-verbaal, dat door de rechter en de griffier is vastgesteld en ondertekend,

de griffier



de rechter



28/6/22

Aan het Gerecht in Eerste Aanleg van Bonaire
Datum: 27 juni 2022 om 09.30 uur
Zaaknummer: BON201800708

Pleitaantekeningen

Het **OPENBAAR LICHAAM BONAIRE**, (hierna te noemen: “**OLB**”)

Gerequesteerde,
Gemachtigde: mr. ir. T.L.H. Peeters Msc

tegen:

de heer **EMETERIO FELIPE IGNACIA**, (hierna te noemen: “**Ignacia**”)

Verzoeker,
Gemachtigde: mr. M.M.A. van Lieshout

Met als belanghebbenden

Mevrouw **MARICI AGRIPINA IGNACIA**

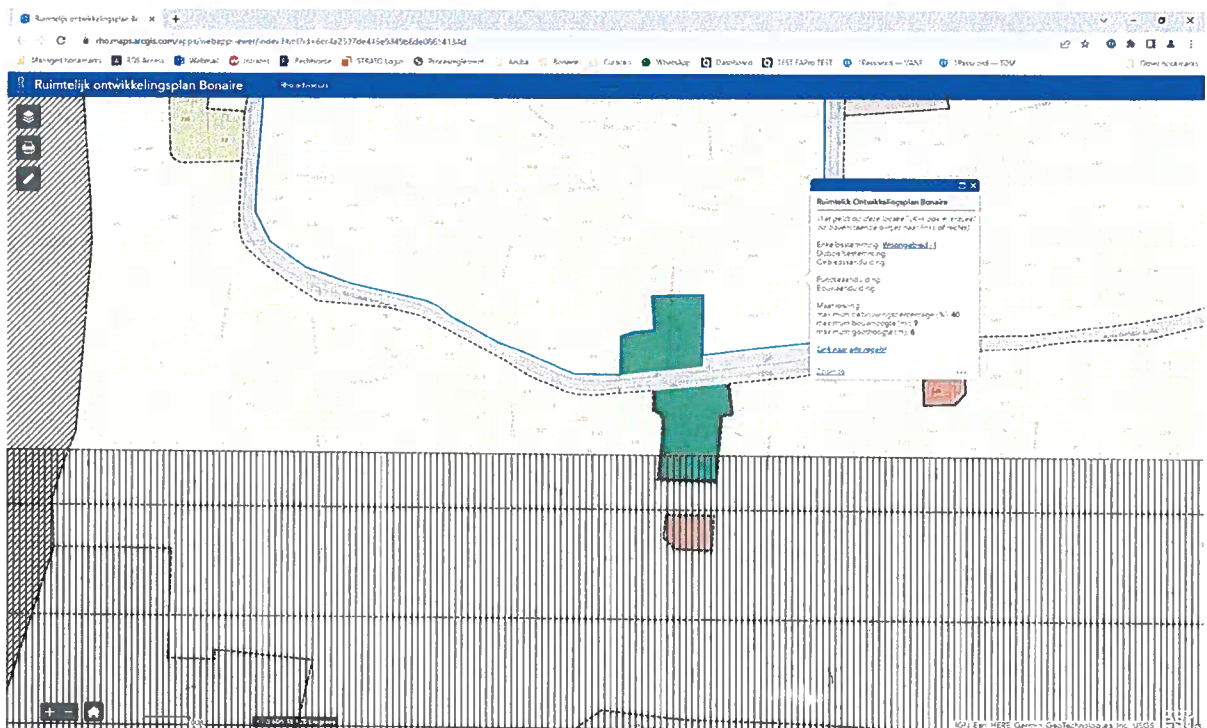
En;

Mevrouw **JUANA FRANCISCA IGNACIA**

1. Bij tussenbeschikking d.d. 26 januari 2022 heeft uw Gerecht – kort gezegd – geoordeeld dat de wettelijke regeling omtrent langdurig onverdeeld gebleven gemeenschappen van toepassing is en dat verzoeker en zussen Maricia en Juana belanghebbenden en gebruikers zijn van de onroerende zaak.
2. Het Gerecht stelt vast dat nog geen aanvaardbare voorstellen tot ontwikkeling zijn gedaan en nog geen zekerheid is gesteld voor de kosten, waarna het Gerecht Verzoeker en zijn zussen in de gelegenheid heeft gesteld een dergelijk voorstel te doen.
3. Op dinsdag 14 juni 2022 heeft het OLB een viertal documenten ontvangen waarin de plannen door Verzoeker worden toegelicht.
4. De plannen beschrijven dat IKIGAI Invest (deze naam is onbekend en het is ook niet duidelijk wat voor soort onderneming dit is en wie de UBO's zijn) in samenwerking met de Verzoeker en zijn zussen “*mid- & long stay accomodaties ten behoeve van toeristische medewerkers op Bonaire*” wil realiseren.
5. Kennelijk is gekozen voor een constructie waarbij een buitenlandse investeerder de appartementen in eigen beheer realiseert en waarbij aan Verzoeker wordt voorgeschoteld dat de huurinkomsten de rente

van de financiering (van maar liefst 6%) zullen dekken. Over een aflossing van de lening wordt nergens gesproken en de voorgestelde winst is dus eigenlijk een (flink) verlies. In de financiële onderbouwing wordt ook nergens rekening gehouden met de kosten voor het stellen van zekerheid in het kader van de toepassing van artikel 3:200c BW. Dat zal leiden tot een aanvullende financieringsbehoefte en verdere oplopende verliezen. De plannen zijn dus financieel niet haalbaar.

6. Daarnaast zijn de plannen ook niet realiseerbaar. Ten eerste zal geen bouwvergunning kunnen worden verleend vanwege het van kracht zijnde voorbereidingsbesluit. Op 2 december 2021 is het voorbereidingsbesluit verblijfsrecreatie en woningbouw (2021, nummer 3, P&A2021005980) afgekondigd ("**Vorbereidingsbesluit**"). In dat Voorbereidingsbesluit geeft het Bestuurscollege aan dat momenteel een herziening van het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Bonaire ("**ROB**") plaatsvindt en dat daarbij wordt ingezet op een verhoging van de kwaliteit, waardoor de bouw van verblijfsrecreatieve voorzieningen 'on-hold' wordt gezet. Conform artikel III van het Voorbereidingsbesluit zullen dan ook alle aanvragen voor een bouwvergunning voor het bouwen van een nieuw gebouw voor verblijfsrecreatief gebruik worden aangehouden. Het is de verwachting dat een aanvraag voor een ontwikkeling conform het plan ook onder het herziene ROB niet wordt toegestaan omdat een beperking in plaats van de verruiming van de bouwmogelijkheden voor verblijfsrecreatief gebruik wordt verwacht.
7. Daarnaast voorziet de bestemming in het ROB niet in de mogelijkheid op die locatie toeristische accommodatie te realiseren. De bestemming is Woongebied-I.



8. De bestemming Woongebied-I laat geen verblijfsrecreatie toe: "De gronden met de bestemming 'Woongebied - I' zijn bestemd voor woningen, al dan niet in de vorm van appartementengebouwen" (artikel 52 ROB).

9. Dat betekent dat de plannen niet haalbaar, uitvoerbaar en realiseerbaar zijn. Het OLB concludeert dan ook tot afwijzing van alle verzoeken en te concluderen dat het eigendom aan het OLB toekomt, zodat de ontwikkeling ten behoeve van het algemeen belang kan plaatsvinden.

Bonaire, 27 juni 2022,



Mr. ir. T.L.H. Peeters
Advocaat-gemachtigde