

Bekendmaking 3 mei 2024

van de minister van Algemene Zaken, Innovatie, Overheidsorganisatie, Infrastructuur en Ruimtelijke Ordening door tussenkomst van de waarnemend directeur DIP

In aanmerking genomen hebbende dat:

- Het perceel met de daarop gebouwde opstal (hierna de Opstal) onder kadastrale aanduiding 1-A-1089 (362m², driehonderd twee en zestig vierkante meter) voorheen ook bekend onder de naam “Nikkie Habibe Gebouw” plaatselijk bekend als Caya G.F. Betico Croes 108 in volle eigendom aan het Land toebehoort;
- De opstal al een aantal jaren leeg verkeert en in voortschrijdende staat van verval tevens ook nu in stortingsgevaar zich bevindt;
- Land Aruba al sinds 2020 reeds in onderhandeling is getreden met La Vinyeta Development N.V. omtrent de voorgenomen uitgifte in erfpacht voor het genoemde bestemming en adres;
- Er op 13 maart 2020 een aanvraag werd ingediend door La Vinyeta Development N.V. om een combinatie project Oranjestad- Lagoen uit te voeren, en aanvraag voor percelen bijbehorend aan de Lagoen en Caya G.F. Betico Croes;
- Bij Ministeriële Beschikking (MB) d.d. 5 maart 2021, no. DIP/8195-A er aan La Vinyeta Development N.V. het recht van optie was verleend voor de uitgifte van domeingrond en opstal plaatselijk bekend als Caya G.F Betico Croes 108 voor het daarop optrekken, hebben en exploiteren van een hoogwaardig woningencomplex c.q. woonappartementen complex met bijbehorende faciliteiten, gecombineerd met commerciële ruimten op de begane grond conform een door de Dienst Openbare Werken (DOW) goedgekeurde bouwplan en af te geven bouwvergunning . Het woningcomplex c.q. woonappartementencomplex dient gericht te zijn op het bestand van grondaanvragers geregistreerd bij de Directie Infrastructuur en Planning (DIP) als doelgroep;
- Er bij de uitgifte van genoemd MB geen rekening werd gehouden met belangrijke bepalingen, welk niet toedoen was van la Vinyeta Development N.V., waar La Vinyeta Development N.V. hierover ook geïnformeerd werd inzake de omissies bij de uitgegeven MB;
- De optie MB van 5 maart 2021 vervallen was op 5 september van 2021;
- Er vervolgens op 13 juli 2022 La Vinyeta Development N.V. een nieuw verzoek had ingediend voor een commerciële erfpacht bekend als 1-A-1089 plaatselijk bekend als Caya G.F Betico Croes 108, samen met het verkrijgen van de Opstal in erfpacht, voor het daarop optrekken van een commercieel gebouw en luxe appartementen;
- Op 30 november van 2022, bij MB Nr DIP/174/22 een nieuwe optie werd uitgekeerd aan La Vinyeta Development N.V. voor de uitgifte van domeingrond en opstal plaatselijk bekend als Caya G.F Betico Croes 108 voor het daarop optrekken, hebben en exploiteren van een kwalitatief hoogwaardig woningencomplex c.q. woonappartementen complex can maximaal zesendertig (36) units , gecombineerd met commerciële ruimten op de begane grond, annex bijbehorende voorzieningen en recreatie faciliteiten conform een door de DOW af te geven bouwvergunning. Het hoogwaardig woningencomplex c.q. woonappartementencomplex van maximaal zesendertig (36) units, gecombineerd met commerciële ruimten op de begane grond, annex bijbehorende voorzieningen en recreatie faciliteiten dient gericht te zijn op het bestand van grondaanvragers geregistreerd bij de DIP als doelgroep;
- Er op 30 mei van 2023 alle documentatie behorend aan MB Nr DIP 174/22 zijn ingediend en ter voldoening van hetgeen in de optie is bepaald heeft La Vinyeta



Development N.V. niet geheel aan alle voorwaarden voldaan, in afwachting op reactie zijdens Land Aruba op de ingediende documenten;

- Land Aruba voornemens is om een herstelverzuim te geven voor het nog nakomen van de voorwaarden van MB 174/22;
- De bestemming conform het Ruimtelijke Ontwikkelingen Plan met Voorschriften (ROPV) ;
- De Hoge Raad op 26 november 2021 het zgn. ‘Didam-arrest’ (ECLI:NL:HR:2021:1778) heeft gewezen;
- Land Aruba (lees: DIP) in het jaar 2021 een planning had gepresenteerd en ook publiek gemaakt welk nog te vinden is op de website van DIP <https://www.dip.aw/oranjestad/>;
- Sinds deze presentatie Land Aruba zicht had ingericht die nieuwe ontwikkelingen van Oranjestad had uitgevoerd als uitgangspunt voor het revitaliseren van het centrum, in de loop van de jaren 2021 tot en met 2023, welk plannen van het Land voor revitalisatie van onder andere Caya G.F. Betico Croes publiekelijk kenbaar heeft gemaakt;
- Dat bij een revitalisatie verschillende eigenaren van gebouwen, panden en opstallen zich hebben ingespannen om hun gebouwen te renoveren of retrofit hergebruiken, waar Land Aruba als eigenaar nog niet volledig hieraan had deelgenomen;
- Dat er sprake is van hergebruik van een ruimte ten behoeve van ontwikkeling en geen nieuwe erfpacht waar er schade aan natuur wordt toegebracht wordt uitgegeven;
- Dat het Land in het kader van diens beleidsruimte tot inzet van diens eigendommen op de meest doelmatige wijze voor het bereiken van bestendige beleidsdoelstellingen, in gemeld verband redelijkerwijze alleen bereid is om uitgifte in erfpacht van het perceel in kwestie te overwegen i. ter de realisatie van passende bestemmingen en daaraan verweven beleidsdoelstellingen, aan ii. een financieel solide gegadigde met uitgebreide ervaring in de ontwikkeling van het uitvoeren van projecten, die in een breder verband bereid en in staat is om, voor eigen rekening en risico, een of meerdere (andere) gebouwen in de binnenstad duurzaam te herstellen, en/of nieuwe gebouwen en facilitaire infrastructuur aldaar aan te leggen;

wordt bekendgemaakt:

- Dat Land Aruba voornemens is over te gaan op uitgifte in erfpacht van het perceel en opstal toebehorend aan Caya Betico Croes 108 aan La Vinyeta Development N.V.;
- Dat het Land twintig (20) kalenderdagen na de datum van deze bekendmaking verdere stappen wenst te ondernemen in het kader van genoemd voornemen;
- Dat met deze bekendmaking het Land uitvoering geeft aan de richtlijnen voortvloeiende uit het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778, het “Didam-arrest”), indien en voor zover genoemd arrest in het onderhavig geval van toepassing moge zijn.

Rechtsmiddelenclausule: het staat een ieder, die zich in essentie niet kan vinden in het oordeel van het Land op grond van bovengenoemde motivering dat het bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dan in bovengenoemde scenario wordt gekozen voor uitgifte van het betreffend perceel in erfpacht aan een specifieke gegadigde, vrij om binnen twintig (20) kalenderdagen na publicatie van deze bekendmaking een kort geding procedure aanhangig maken bij het Gerecht in Eerste Aanleg van Aruba.

***Disclaimer:** deze bekendmaking geschiedt zuiver ter uitvoering van de richtlijnen voortvloeiende uit genoemde arrest van de Hoge Raad en is van informatieve, niet-bindende aard. Deze bekendmaking betreft dus geen rechtshandeling, noch is het de bedoeling hiermee enigerlei verwachting op te wekken dat indien machtiging bij Landsverordening zal zijn bekomen of aan overige voorwaarden voldaan, enige rechtshandeling zal worden verricht.