



Foundation Save Plantation Bolivia

OPEN BRIEF

Mevrouw Nina den Heyer
mevrouw Daisy Coffie en
de heer Clark Abraham
Openbaar Lichaam Bonaire
Plasa Reina Wilhelmina 1
Kralendijk

Foundation Save Plantation Bolivia
Postbus 738
Kralendijk

Kralendijk, 2 april 2022

Beste Nina, Daisy en Clark,

Recent hebben wij kennis kunnen nemen van het 'Woningbouwonderzoek Bonaire – Plantage Bolivia', geschreven door het Bureau Stedelijke Planning gevestigd in Amsterdam en Gouda in opdracht van Bonaire Properties BV (BP, lees: het echtpaar Breemhaar). Het rapport dateert van september 2021 en is pas recent verstrekt aan R&O tbv het opstellen van het nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsplan.

Wij sturen u deze brief omdat het rapport na lezing in eerste instantie een gedegen en geloofwaardige indruk maakt, maar bij betere bestudering blijkt er sprake van een duidelijke *koersverandering* ten opzichte van eerdere plannen met *serieuze sociaal-maatschappelijke en infrastructurele gevolgen*.

In deze brief brengen we die koersverandering en de gevolgen onder de aandacht om daarmee bij te dragen aan evenwichtige meningsvorming.

De *koersverandering* heeft betrekking op twee zaken: sociale woningbouw en de omvang van het te ontwikkelen gebied.

Als eerste is de *sociale woningbouw totaal verdwenen* uit de plannen. Daarvoor in de plaats is een plan gekomen om maximaal een kwart van het woningbestand te laten bestaan uit woningen voor middeninkomens en de rest uit woningen van \$400.000 tot meer dan een miljoen. Voor de beeldvorming moeten we denken aan een wijk als Sabadeco maar qua oppervlakte ruim drie keer groter.

Een pijnlijke constatering is dat de keuze om woningbouw voor de laagste inkomens te laten vallen plaats heeft gemaakt voor winstmaximalisatie. Dat wordt duidelijk door een korte zin waarin staat niet te veel kavels tegelijk aan te bieden 'ten behoeve van een optimale prijsstelling'.

Als tweede blijkt uit het rapport dat de eerdere toezegging om slechts 10% van plantage Bolivia te ontwikkelen is verdwenen. In het rapport staat dat BP van plan is om in totaal bijna 700 hectare te ontwikkelen voor woningen, agrarische activiteiten, eco-resorts e.d. *Er wordt dus 25% ontwikkeld*.



Foundation Save Plantation Bolivia

De schrijvers merken verder op dat een belangrijke voorwaarde voor een succesvolle ontwikkeling van het gebied de aanwezigheid is van wegen. De aanleg van de wegen tussen de vele tientallen woningclusters en de ontsluiting naar de openbare weg, zal een enorme ecologische verstoring met zich meebrengen. Tientallen bulldozers en vele honderden diepladers met duizenden tonnen aan diabaas zullen het gebied binnengaan om het van begaanbare wegen te voorzien.

Maar ook buiten de plantage ontstaat er een serieus vraagstuk ten aanzien van de infrastructuur. De samenstellers van het rapport laten ook dit vraagstuk buiten beschouwing, maar de huidige en toekomstige bestuurders van Bonaire worden door de ontwikkeling van 'de derde woonkern' voor enorme infrastructurele vraagstukken geplaatst. De bewoners zullen gebruik gaan maken van de voorzieningen in Kralendijk, zoals scholen, winkels, restaurants en het ziekenhuis. De ontsluiting van het gebied is voorzien bij Bolivia mei-mei, tegenover de weg naar Seru Largu. Daardoor zal het weggebruik door gemotoriseerd vervoer enorm toenemen naar Kralendijk, maar de infrastructuur is een zorg voor het bestuurscollege dat ervoor verantwoordelijk is en daar maakt de ontwikkelaar zich niet druk over.

Natuurherstel, landschap en landbouw zijn in het rapport onderbedeeld. In het rapport staat dat het rendement uit de ontwikkeling gebruikt kan worden voor natuurherstel, landschap en landbouw. Let hier vooral op het woordje 'kan'. Volgens ons behoort deze suggestie tot de categorie wishfull thinking, dezelfde categorie waar de sociale woningbouw in verdwenen is.

Er is ten aanzien van natuurbeheer en herstel bovendien nog iets anders aan de hand. Uit het rapport blijkt waar woningbouw gepland is: grofweg in een 2,5 kilometer brede strook van het zuidwesten naar het noordoosten met een lengte van 5,5 kilometer, precies in het middengedeelte van plantage Bolivia. In alle onderzoeksrapporten die de afgelopen decennia over Bolivia zijn verschenen (waaronder van Carmabi en WUR) wordt melding gemaakt van het belang van de plantage als corridor tussen het noordwestelijk en het zuidelijk deel van het eiland. Het voorstel van het Bureau Stedelijke Planning houdt daar geen enkele rekening mee. *De corridor voor de flora en fauna gaat volledige verloren.*

Zaken die in het rapport worden genoemd maar minder of geen sociaal-maatschappelijke gevolgen hebben, hebben betrekking op zaken als waterwinning, zuivering en energie. Geen zaken waar je je als gedeputeerde meteen druk over hoeft te maken, maar ze maken wel zichtbaar dat de samenstellers onvoldoende op de hoogte zijn van specifieke omstandigheden die gelden op Bonaire. De samenstellers denken bijvoorbeeld dat de waterbehoefte bestreden kan worden door het opvangen van regenwater. Dit is echt klinkklare onzin. Personen die zuinig omgaan met water gebruiken 100 liter per dag. Met een gemiddelde bewoning van 2,08 personen per woning en de 950 woningen in de eerste fase, is er dagelijks bijna 200 duizend liter water nodig. Met een gemiddelde jaarlijkse regenval op Bonaire van 500 mm is het echt onmogelijk te voldoen aan de waterbehoefte van de huishoudens middels regenwater.

Ook maken de schrijvers melding van waterzuivering. Wij zijn benieuwd hoe die eruit komt te zien. Wij verwachten dat de verwerking van afvalwater middels septic tanks zal geschieden. De opmerking over de waterzuivering in het gebied is een losse flodder die duidelijk maakt dat de samenstellers onvoldoende bekend zijn met het eiland en haar mogelijkheden en beperkingen.

Ook de energievoorziening is in hun ogen niet een echt vraagstuk. Energie wordt gewonnen uit zon en wind. Of dit betekent dat elke individuele bewoner daar zelf verantwoordelijk voor wordt of dat er centrale voorzieningen komen wordt niet gemeld.



Foundation Save Plantation Bolivia

Ook de aanname dat de ontwikkeling van het project zal bijdragen aan de economische groei van het eiland behoort tot de categorie wishfull thinking. De gemaximaliseerde winsten van de eigenaren en projectontwikkelaars verdwijnen namelijk zeer waarschijnlijk naar buitenlandse bankrekeningen, het merendeel van de onroerend goedmakelaars die gaan bemiddelen bij de verkoop van de kavels en woningen is niet van Bonairiaanse afkomst, de aannemers zijn zeer waarschijnlijk voor het merendeel van Europese en Amerikaanse origine, de bouwers komen veelal uit Zuid-Amerikaanse landen en de latere bewoners doen waarschijnlijk hun boodschappen in supermarkten en gaan uit eten in restaurants die niet in handen zijn van Bonairiaanse eigenaren. Alle winsten die op de verschillende niveaus worden gemaakt verdwijnen zeer waarschijnlijk naar buitenlandse bankrekeningen.

En dan valt het tenslotte op dat aan draagvlak voor de projectontwikkeling geen aandacht is besteed. De samenstellers hebben gesproken met drie onroerend goed makelaars. Hun zienswijze is niet vrij van belangen. Zij hebben er immers alle belang bij dat het gebied wordt verkaveld en bebouwd omdat ook zij de mogelijkheden tot winstmaximalisering zien. Fijn dat we weten hoe de makelaars tegen de ontwikkeling aankijken, jammer dat de samenstellers potentieel toekomstige bewoners niet hebben gehoord. Zijn er überhaupt mensen die in Bolivia willen wonen? Dicht bij de niet toegankelijke zee aan de noord-noord/oostkust, vol op de wind, die regelmatig met 40 km per uur langs trekt, met alle gevolgen van dien voor het onderhoud, in een 'landschapspark' met 1.900! huizen en waar het wemelt van de geiten, die elke nieuwe boom die als beloofd ter vervanging voor een verdwenen boom is aangeplant, tot op de wortels opvreten.

Afronding

Naar aanleiding van de tussen het BC en BP gesloten intentieoverkomst heeft gedeputeerde Den Heyer opgemerkt dat het belangrijk is dat er naast de aandacht voor bescherming van de natuur en economische ontwikkeling 'ook aandacht is voor het tekort aan betaalbare koop en huurwoningen voor onze inwoners' en dat dit 'gelukkig in het plan is opgenomen'. Zoals te lezen valt gaat het niet meer om *betaalbare woningen voor onze inwoners*, wordt een veel groter deel ontwikkeld dan eerder beloofd, wordt de aandacht aan de natuur overgelaten aan een vrijwillige investering en richt de eigenaar zich voornamelijk of misschien wel helemaal tot de bovenkant van de markt. De geplande bebouwing zal de ecologische corridor noord-zuid vernietigen en Bonaire zal een belangrijk droog tropisch bos verliezen (3.000 ha).

Wij zijn van mening dat het document waarin dit allemaal wordt beschreven openbaar moet worden gemaakt zodat iedereen er kennis van kan nemen en zich er een mening over kan vormen.

Met vriendelijke groet,
Foundation Save Plantation Bolivia

Wilma Nijland.



Bolivia meimèi fase 1
+/- 4,4 km²

+/- 1,25 km²

Bolivia fase 2

Bolivia fase 2
+/- 0,75 km²

Kaminda Tras Di Montaña

Sabadeco
+/- 1,75 km²