

Beleidsherziening Strategic Development Plan (SDP)

1. Algemeen
2. Huidige situatie
3. Beleid
4. Opgaven
5. Aanpassingen SDP
6. Proces
7. Uitvoering

1 juni 2022

1. Inleiding

In 2010 is het Strategic Development Plan (SDP) door de eilandsraad van Sint Eustatius vastgesteld. Dit is inmiddels meer dan tien jaar geleden. Met het oog op een goede ruimtelijke ontwikkeling van het eiland is het gewenst het in het SDP opgenomen beleid te herijken en te actualiseren. Er hebben zich immers de afgelopen jaren de nodige ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen voorgedaan. Tevens is het gewenst het SDP te belichten met het oog op de herziening van het in 2011 vastgestelde Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP). De aanpassingen van het SDP kunnen fungeren als de basis voor de herziening van het ROP.

In dit document wordt de huidige situatie (het uitgangspunt) en het nieuwe beleid beschreven, en is aangegeven op welke punten het SDP vanwege de ontwikkelingen en actuele vraagstukken moet worden aangepast. Daarbij wordt de link gelegd met de herziening van het ROP.

2. Huidige situatie

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie van een aantal voor een herziening van het SDP relevante zaken beschreven.

2.2 Bevolking

Op 1 januari 2021 het bedroeg het aantal inwoners van Sint Eustatius 3.142. Dat is 469 minder dan in 2011. De belangrijkste reden voor deze afname is het opschonen van het bevolkingsregister. Hieruit bleek dat personen van buiten Sint Eustatius, die destijds bijvoorbeeld op de medische school studeerden of bij NuStar werkten, het eiland verlaten hadden zonder zich uit te schrijven.

De verwachting is dat de bevolking de komende jaren zal groeien. Vooralsnog wordt daarbij uitgegaan van cijfers van CBS, omdat dit de enige bekende prognose is. Het CBS gaat er in haar prognose van uit dat Sint Eustatius tot 2032 met 400 inwoners zal groeien. Op langere termijn (2045) komen daar 300 extra inwoners bij. Het aantal ouderen zal daarbij stijgen van circa 15% nu naar 25%. De bevolkingstoename is dus minder dan het uitgangspunt in 2010, waarin werd verwacht dat de bevolking in de planperiode tot 2020 naar 5.500 inwoners zou groeien. Wel wordt opgemerkt dat de cijfers van CBS geen rekening houden met economische en maatschappelijke ontwikkelingen. De groei kan daardoor hoger uitkomen.

2.3 Economie

In 2018 kromp het bruto binnenlands product (bbp) met circa 10% tot 128 miljoen USD. De reden van deze krimp komt vooral vanwege de oliesector die getroffen is door de orkanen Irma en Maria. Ook in 2019 was sprake van een daling van 8,6 procent. Hieruit blijkt dat de economie op het eiland in behoorlijke mate afhankelijk is van de olieterminal. De Medical School is in 2013 van het eiland vertrokken. De beoogde campus, benoemd in het SDP in 2010, is niet gerealiseerd.

2.3 Werkgelegenheid en inkomen

In 2020 bedroeg de omvang van de beroepsbevolking op Sint Eustatius circa 2.400 personen. 71% had een baan. Het werkloosheidspercentage bedroeg 2,3%. Hoewel het gemiddeld besteedbaar inkomen het grootste van de drie Caribisch-Nederlandse eilanden is, is de inkomensongelijkheid het grootst. Zo'n 40% van de huishoudens heeft een inkomen dat lager is dan het budget dat nodig is om de basisbehoeften te kunnen betalen.

2.4 Toerisme

In 2019 ontving Sint Eustatius circa 2.600 bezoekers per kwartaal. Na het uitbreken van de Corona-crisis in 2020 zijn de aantallen vanaf het 2^e kwartaal van dat jaar sterk gedaald. In dat jaar bezochten 3.300 mensen

het eiland. In 2021 is het bezoekersaantal weer aan het stijgen (met 800 bezoekers in het 3^e kwartaal en 1.200 bezoekers in het 4^e kwartaal), maar het zit nog niet op het niveau van 2019. Lange tijd was Sint Eustatius alleen bereikbaar per vliegtuig. Sinds eind november 2021 vaart er een ferry. Hierdoor is het eiland ook via de zee verbonden met Saba en Sint Maarten. In combinatie met het herstel van het aantal vluchten is de bereikbaarheid van het eiland verbeterd. Als de ferry ook doorvaart naar Sint Kitts ontstaan nieuwe toeristische kansen. Dit kan een impuls geven aan het toerisme.

2.5 Verblijfsrecreatieve accommodaties

Sint Eustatius heeft op dit moment 125 geregistreerde kamers. Het gaat daarbij om hotelkamers, appartementen en homestay. Daarbij zijn er naar schatting nog circa 10 niet geregistreerde kamers. Recent is het aanbod uitgebreid met de realisatie van de 1^e fase van het Golden Rock Resort. Deze bestaat uit 32 hotelkamers. Daardoor heeft Sint Eustatius nu ook een resort in het hogere verblijfsrecreatieve segment. Momenteel wordt gewerkt aan fase 2, de bouw van 26 losstaande villa's. Op de wat langere termijn wordt de rest van het resort gerealiseerd. In combinatie met (de toekomstige uitbreiding van) de naastgelegen Knippenga ontwikkeling, ontstaat aan de oostzijde van het eiland een nieuw toeristisch cluster. De toevoeging van deze hoogwaardige accommodaties zal naar verwachting leiden tot een extra groei van het aantal bezoekers van het eiland. In Lower Town /Centrum zijn ook enkele nieuwe ontwikkelingen geweest, zoals bijvoorbeeld het Orange Bay-hotel en de appartementen van The Old Gin House, het Board Walk Cafe en **Barrel House**, maar als geheel is hier sprake van een beperktere groei. Bovendien staan enkele panden leeg.

2.6 Maatschappelijke ontwikkelingen

De afgelopen jaren is aan de oostzijde van het eiland een scholencluster gerealiseerd. Hier zal de komende jaren ook een nieuw 'out of school building' gebouwd worden. Hiermee krijgt Sint Eustatius een moderne voorziening voor een buitenschoolse opvang. Verder wordt in het midden van Oranjestad het Centraal Overheidsgebouw Statia (COS) gerealiseerd, met daarnaast de nieuwbouw van de Gwendoline van Putten School. Voor de verdere toekomst is hier ook ruimte gereserveerd voor een nieuw medisch centrum. Daarmee zal het eiland beschikken over een passend aanbod aan medische en maatschappelijke voorzieningen. Naast het COS wordt een nieuwe supermarkt gerealiseerd, zodat midden in Oranjestad, een centraal voorzieningencluster zal ontstaan.

2.7 Infrastructuur

De afgelopen jaren is geïnvesteerd in de infrastructuur op het eiland. Naast investeringen in diverse wegen, heeft het vliegveld een nieuwe terminal gekregen en is er waterleiding aangelegd. De komende jaren zullen meerdere wegen verbeterd worden. Bovendien zal geïnvesteerd worden in de haven, waarbij de mogelijkheid tot verplaatsing wordt onderzocht. Hierdoor komen zee- en luchthaven dicht bij elkaar te liggen. Bij een verplaatsing van de goederenhaven is het niet nodig om een tweede ontsluiting van Lower Town te realiseren.

2.8 Woningbouw

in 2018 heeft de woningbouwvereniging met Bazalt en het Ministerie van BZK afgesproken om tot 2028 minimaal 50 sociale woningen te realiseren. Vooralsnog wordt uitgegaan van een locatie in het gebied Whitehoek.

3. Sectoraal beleid

Het openbaar lichaam Sint Eustatius en het Rijk hebben diverse beleidsdocumenten welke van belang zijn voor een herziening van het SDP. In deze paragraaf worden de relevante beleidsdocumenten benoemd.

Strategic Development Plan (2010)

Het SDP bevat de ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor Statia. Belangrijke strategische uitgangspunten zijn:

- de duurzame groei van bevolking en huishoudens;
- een duurzame economische ontwikkeling:
 - versterken van het toerisme, onder andere door het uitbreiden van de accommodaties;
 - uitbreiden van de School of Medicin;
 - inzetten op pensionado's;
 - versterken van de agrarische sector (voedselveiligheid)
- groei van het aantal banen van 1.015 naar 1.625;
- investeren in infrastructuur als drager van de beoogde ontwikkeling;
- beschermen van natuur en tegengaan van erosie.

Strong Roots – Masterplan Sociaal Domein 2021 - 2025

Met dit Masterplan willen de partners in het sociale domein bereiken dat Sint Eustatius een prettige plek is om op te groeien, te wonen, te werken, een huis te hebben en gezond oud te worden. Het Masterplan is gebaseerd op de Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties. Hierbij worden doelen geconcretiseerd. Belangrijke doelen zijn:

- bewoners kunnen gezond opgroeien, gezonder leven en gezond blijven als ze ouder worden;
- het bereiken van een goede levensstandaard voor iedereen op Sint Eustatius;
- het bieden van zorg en hulp voor oudere inwoners;
- goede kansen op de arbeidsmarkt en goed onderwijs;
- het bieden van mogelijkheden om deel te nemen of te genieten van kunst en cultuur en het beschermen van culturele waarden, erfgoed en tradities;
- sport en beweging is deel van het dagelijks leven.

Developing Sustainable Agriculture on St. Eustatius (2020)

Doel van dit studie is om te onderzoeken hoe Sint Eustatius haar agrarische sector duurzaam kan ontwikkelen en tegelijkertijd het levensonderhoud van de inwoners kan vergroten. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het Kader Duurzame Voedselwaardeketen. Een belangrijk probleem is de te kleinschalige voedselproductie op het eiland. Dit leidt tot te lage verkopen en een te lage waardetoevoeging. Andere problemen zijn ongezonde eetpatronen, bodemproblemen, irrigatieproblemen en een gebrek aan onderwijsmogelijkheden. Dit versterkt de afhankelijkheid van voedselimporten wat leidt tot hogere voedselprijzen en een lagere kwaliteit van versproducten.

Aandachtspunten zijn onder andere de beschikbaarheid van water, het gebruik van landbouwgrond, de integratie van actoren, het onderwijs, de houding ten opzichte van de landbouw en de kleine lokale markt

Nota grondbeleid (2020)

In deze nota is vastgelegd hoe het openbaar lichaam haar grondbeleidsinstrumentarium inzet. In deze nota worden nieuwe instrumenten beschreven, namelijk grondexploitatie, onteigening en kostenverhaal. De nota beschrijft ook de mogelijkheden om leegstand en verpaupering tegen te gaan. Grondbeleid kan ook ingezet worden om een gezonde woningmarkt te krijgen door 'scheefwonen' tegen te gaan en doorstroming te bevorderen.

In het beleid wordt onderkend dat het openbaar lichaam onvoldoende grond heeft om alle wensen ruimtelijk te kunnen honoreren. Om het beleid dat opgenomen is in het grondbeleid te kunnen waarmaken moet er dus grond aangekocht worden. Dat geldt in ieder geval voor:

- Nieuwe kavels voor een gemixte wijk met sociale huisvesting, erfpacht kavels en eigen grond.
- Uitvoering van leegstandsbeleid, mogelijkheden voor aankoop huizen en grond.
- Strategische grondaankopen.

Working towards a prosperous Sint Eustatius (2019)

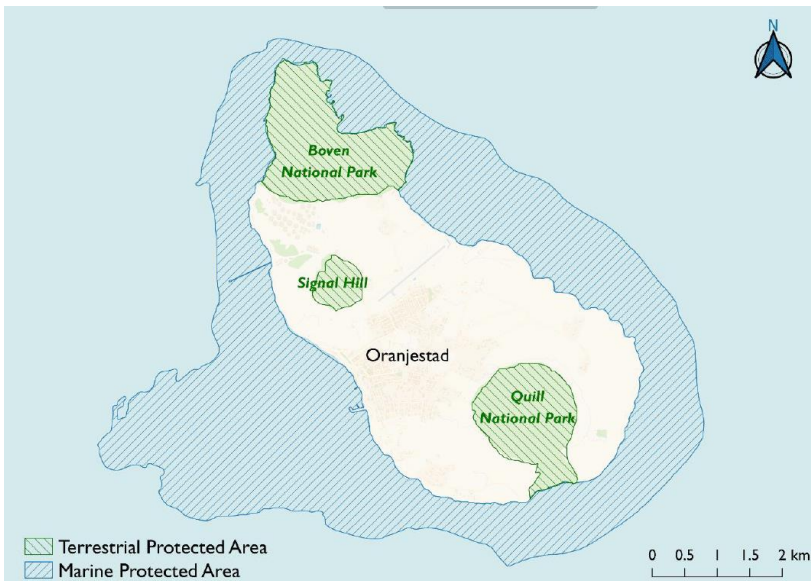
De ontwikkeling van de toeristische sector tot één van de economische pijlers is nodig om de diversificatie van de economie en de duurzame economische ontwikkeling te versnellen.. Statia moet gepromoot worden als een authentieke en duurzame eilandbestemming, voor onvergetelijke en unieke cultuur- en natuurervaringen in een rustige omgeving tussen vriendelijke mensen die trots zijn op hun identiteit, cultureel erfgoed en natuurlijke omgeving. De missie is een hoogwaardige en duurzame kleine eilandbestemming zijn, inclusief authentieke ervaringen die het natuurlijke en culturele erfgoed van Statia weerspiegelen, die sociaal inclusief en ecologisch verantwoord zijn en welvaart bieden aan lokale gemeenschappen op het eiland.

Uit het rapport komen een aantal aanbevelingen, Voor het ROP relevante aanbevelingen zijn:

- Sint Eustatius niet ontwikkelen voor massatoerisme; Het moet 'the Hidden Gem of the Caribbean' blijven;
- de toeristische sector moet duurzaam ontwikkeld worden en lange termijn voordelen bieden.

Beleidsplan natuur en milieu Caribisch Nederland 2020-2030

Het Natuur- en Milieubeleidsplan Caribisch Nederland is door de ministeries van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Infrastructuur en Waterstaat en Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties opgesteld. Dit plan beoogt een integraal kader te bieden dat ingaat op de verantwoordelijkheden, beleidsdoelstellingen en wettelijke verplichtingen die verband houden met het beheer van de natuurlijke omgeving in Caribisch Nederland. Het vormt de basis voor specifieke uitvoeringsplannen van de verschillende eilanden. In het natuurbeleidsplan zijn ook de vanuit het rijk beschermde gebieden benoemd. Dit zijn het Sint Eustatius National Marine Park en het Sint Eustatius Quill/Boven National Park.



Watermanagementplan Sint Eustatius

In 2018 is een studie drainage uitgevoerd, om het effect van te nemen maatregelen in het stroomgebied van de Cascade Claes Gut (het gebied van Fort Oranje) te onderzoeken. Het watermanagementplan (2019) is een vervolg daarop. Het watermanagementplan richt zich op het centraal plateau (gebied tussen de Quill en Boven). Het uitgangspunt is dat er:

- zo min mogelijk van het regenwater en storm water in zee terecht komt;
- opvang en beheren van regen- en stormwater afloop tbv erosie aanpak op het eiland;
- opvang en berging capaciteit uitbreiden dmv aanbrengen van opvang bekkens;
- bevorderen van infiltratie ter aanvulling van het grondwater en het verbeteren van de waterkwaliteit;
- berging en gebruik van regen- en stormwater voor o.a. landscaping, landbouw, veeteelt en herbebossing;
- de aanvoer richting de Cascade Claes Gut wordt verminderd.

Het watermanagementplan geeft als resultaat de meest doelmatige maatregelen om hemelwater zoveel mogelijk te bergen en op gecontroleerde manier af te voeren. De maatregelen kunnen worden verankerd in toekomstige beleidsplannen. Eventuele ruimtelijke reserveringen dienen in het ROP te worden geborgd.

4 Ruimtelijke opgaven

4.1 Algemeen

Op basis van het in het vorige hoofdstuk beschreven beleid kan een aantal ruimtelijke opgaven worden geformuleerd.

4.2 Woningbouw

Het is van belang de vraag naar woningen te faciliteren. De komende jaren zal de bevolking groeien. Uitgaande van de prognose van CBS, zal de bevolking tot 2032 met minimaal 400 inwoners toenemen. Hiervoor dienen voldoende woningen te worden gebouwd. De bestemmingen in het ROP2010 bieden in beginsel voldoende ruimte om deze groei op te vangen. Aandachtspunt is de toename van vergrijzing. In 2032 is bijna 20% ouder dan 65, in 2045 zal bijna 25% van de inwoners ouder zijn dan 65 jaar. Voor groei van de bevolking (CBS) zijn, uitgaande van 3,5 inwoners/woning, 110 woningen nodig. Op de wachtlijst van sociale woningbouw staan ca. 110 geregistreerden. De verwachting is dat de werkelijke vraag naar (sociale) woningen hoger is omdat niet iedereen ingeschreven staat. Als uitgangspunt kan worden genomen dat voor de woningzoekenden 150 woningen nodig zijn. Dat betekent dat er de komende 10 jaar circa 260 woningen moeten worden gebouwd. Bij economische groei of een extra toename van de bevolking door bijvoorbeeld pensionado's of terugkerende Stadianen zijn er extra woningen nodig. De 260 woningen dienen in verschillende typologieën gebouwd te worden. De woningbouw moet daarbij geschikt zijn voor meerdere doelgroepen (zoals ouderen, jongeren, sociale woningbouw) en toegankelijk zijn voor de lokale bevolking. Voor de bouw van woningen dienen voldoende bouwkvavels beschikbaar te zijn. De lokale markt vraagt om kvavels tussen de 600 en 1.000 m². Er dienen ook grotere kvavels beschikbaar te zijn omdat ook daar vraag naar is. Met het oog op de doelgroepen zullen daarnaast ook kleinere kvavels dan 600 m² nodig zijn. Het is mogelijk dat er tijdelijk een piek in woningbehoefte ontstaat, bijvoorbeeld door bouwprojecten. Het realiseren van tijdelijke huisvesting is dan een oplossing, bijvoorbeeld in de vorm van containerwoningen. Daarmee blijven de permanente huizen beschikbaar voor de lokale bevolking.

4.3 Woon- en leefomgeving

Er moet niet alleen worden voorzien in voldoende bouwkvavels en woningen. Ook de woon- en leefomgeving moet gezond en veilig zijn. Dat betekent voor woongebieden:

- Geen bedrijfsmatige agrarische activiteiten, wel productie voor eigen gebruik (moestuin);
- Geen bedrijven die geluid, geur, stof of verkeersoverlast geven;
- Wel bedrijven en beroepen aan huis, zolang deze geen hinder veroorzaken;
- Alleen kleinschalige toeristische recreatieve voorzieningen;
- Goede infrastructurele voorzieningen zoals wegen, water, elektriciteit en telefonie.

Verder moeten er voldoende voorzieningen zijn op het gebied van welzijn. De bewoners moeten ruimte hebben voor ontspanning en ontmoeting. Dat betekent in ieder geval:

- Voldoende maatschappelijke voorzieningen op bereikbare locaties;
- Voldoende voorzieningen op het gebied van sport en beweging, ontspanning en cultuur. Concreet zijn een dragracebaan en wandelpaden gewenst;
- het eiland heeft een aantal begraafplaatsen aan de Van Tonningen Weg, die nagenoeg vol zijn. Er moet ruimte komen voor een nieuwe begraafplaats.

4.4 Economie

In hoofdstuk 2 is aangegeven dat de Medical School vertrokken is en dat het economisch belang van de olieterminal minder dominant is. Het is van belang te evalueren wat de achtergronden van deze ontwikkelingen zijn. Voor een gezonde economie van het eiland is het vereist economische dragers te versterken / te ontwikkelen en de economie robuuster en diverser te maken. Een belangrijke opgave hierbij is de doorontwikkeling van de landbouw, zodat eigen voedsel wordt geproduceerd en het eiland minder afhankelijk is van import. De nadruk ligt daarbij niet op de traditionele landbouw, maar vooral op innovatieve toepassingen (zoals hydroponics). Ook om de visserij dient verder geprofessionaliseerd te worden. In dat kader is de wens dat de vissers een eigen boatyard krijgen. Deze kan gecombineerd worden met een klein kantoorje en ruimte om de vis te verkopen.

Ook het inzetten op kennis, bijvoorbeeld door het faciliteren van onderzoeksinstituten op het gebied van ecosystemen, duurzaamheid en archeologie, biedt kansen voor de economie, net als staycation (dus vanaf Statia digitaal werken).

Sint Eustatius ligt op een strategisch goede locatie in de regio, nabij internationale transportroutes. De komende jaren wordt de infrastructuur verbeterd. Naast de aanleg van nieuwe wegen wordt verplaatsing van de vrachthaven overwogen. Dat biedt kansen voor het realiseren van een logistieke hub, met een haven en vliegveld op korte afstand van elkaar. Een andere kans ligt in het overnemen van luchthavenactiviteiten van Sint Maarten, waar het vliegveld met capaciteitsproblemen kampt. Sint Eustatius kan gezien de korte vliegafstand (15 minuten vliegen) interessant zijn voor onder andere het tanken of het tijdelijk parkeren van vliegtuigen. De activiteiten mogen echter niet leiden tot ruimtelijke beperkingen van het vliegveld. Het is daarom van belang om voldoende afstand tot de startbaan aan te houden, zodat voldaan kan worden aan internationale veiligheidseisen. Zeker als in de toekomst met wat grotere vliegtuigen (type ATR) gevlogen zal worden.

De sectoren landbouw, onderzoek en logistiek, bieden kansen voor hoogwaardige werkgelegenheid die een bijdrage levert aan het welzijn op het eiland. Dit betekent onder andere een hoger besteedbaar inkomen, kansen voor (persoonlijke) ontwikkeling, opleiding en doorgroeimogelijkheden.

De overheid is een belangrijke werkgever. De komende jaren zal deze een belangrijk onderdeel blijven vormen van de economie, zowel als werkgever als vanwege de investeringen die op het eiland worden gedaan (COS, GvP en Out of School building, infrastructuur en haven).

Los van de bovenstaande sectoren, vormt het midden- en kleinbedrijf op het eiland het cement van de economie. Door het faciliteren van die sector wordt lokaal geprofiteerd van economische en maatschappelijke ontwikkeling. Dit kan worden ondersteund en gefaciliteerd door onder andere ruimte voor kleinschalige bedrijfs- en kantoorlocaties te creëren. Bedrijven en beroepen aan huis zijn mogelijk indien deze geen hinder voor de woonomgeving opleveren.

4.5 Verblifsrecreatie en toerisme

Zoals uit het toeristisch beleid blijkt, kan toerisme een belangrijke aanjager zijn voor de duurzame ontwikkeling van het eiland. De nieuwe kamers, de betere toegankelijkheid door de extra vliegtuigen en de ferry, en de combinatie met de kernkwaliteiten van het eiland, bieden daarvoor een goede basis. Wel moet sprake zijn van hoogwaardig toerisme. Hoogwaardig gaat niet alleen over de soort accommodatie, maar ook over de maatschappelijke (Sustainable Development Goals - SDG's) en economische (*werkgelegenheid, bestedingen*) spin-off. Daarvoor moeten criteria bepaald worden. Toeristische ontwikkelingen dienen een bijdrage te leveren aan de lokale community en omgeving, tot hogere bestedingen te leiden en in te spelen op kwaliteiten van Statia (natuur, cultuur en duurzaamheid).

Op het eiland zijn nu twee toeristische clusters: Lower Town / Centrum en de Oostkust (Golden Rock / Knippenga). Deze twee clusters kunnen worden versterkt door het toevoegen van restaurants,

verblijfsrecreatieve voorzieningen of kleinschalige accommodaties in dit gebied. Aan een volgende grote verblijfsrecreatieve ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld een nieuw hotel of resort, kan medewerking worden verleend als onderzoek is uitgevoerd naar de ruimtelijke en economische effecten. Er mag geen onbalans op het eiland ontstaan, bijvoorbeeld als (de infrastructuur van) het eiland het aantal toeristen niet aankan. Individuele kleinschalige verblijfsrecreatieve ontwikkelingen moeten mogelijk zijn om een gevarieerd aanbod te kunnen bieden en kansen voor de lokale bevolking. Er liggen ook ontwikkelingsmogelijkheden voor dagtoerisme, onder andere door het eiland aantrekkelijk te maken als stopplaats voor kleinere, luxe cruiseboten. Dit kan met name een impuls geven aan Lower Town en het Centrum.

De verwachting is dat de komende jaren het ROP nog voldoende ruimte geboden kan worden aan verblijfsrecreatieve ontwikkelingen. Om te voorkomen dat zich op een gegeven moment te veel ontwikkelingen voordoen is het gewenst om na vaststelling van de herziening van het ROP vanuit de overheid een carrying capacity study uit te voeren. Uit deze studie moet blijken welke grenzen er aan een toeristische groei zitten. Hoeveel bezoekers kan het eiland en de aanwezige ecosystemen aan, voordat de basiskwaliteiten in gevaar komen? Zo nodig kan het ROP hieraan worden aangepast.

Naast toeristen bezoeken ook veel zakenreizigers het eiland. Hiervoor moet voldoende tijdelijke huisvesting of overnachtingsmogelijkheden beschikbaar zijn. Het centrumgebied en Lower Town zijn met het oog op de aanwezige en gewenste voorzieningen met name geschikt voor dit type reizigers.

4.6 Natuur en landschap

Natuur en landschap zijn kernkwaliteiten van Sint Eustatius. Het zijn naast cultuurhistorie, archeologie en rust belangrijke motieven voor toeristen om het eiland te bezoeken. Daarmee zijn natuur en landschap een economisch verdienmodel. De aanwezigheid van beide kwaliteiten draagt ook bij aan de kwaliteit van het eiland als woongebied en daarmee aan het welzijn van de bewoners.

Sint Eustatius heeft drie door het Rijk beschermde natuurparken, op water en op land (zie hoofdstuk 3). Belangrijke opgave is om de waarden te beschermen en te versterken, in combinatie met een duurzaam en extensief toeristisch gebruik. Hierbij is het van belang dat activiteiten op land geen erosie veroorzaken omdat hiermee de kwaliteit van het Marinepark aangetast wordt. Dat betekent onder andere dat 'roaming animals' tegengegaan moeten worden, dat bij bouwactiviteiten niet alle beplanting wordt gerooid en dat bij verkavelingen voldoende afstand tot de klifrand (een bufferzone) wordt aangehouden. Verder is het van belang dat het regenwater gecontroleerd wordt weg geleid, omdat regenwater ook tot erosie kan leiden. Dit stelt ook eisen aan de opzet van nieuwe stedenbouwkundige verkavelingen. Uitgangspunten zijn om zoveel mogelijk gebruik te maken van de natuurlijke afwatering (gully) of afvoerkanalen en te voorkomen dat wegen gaan fungeren als afvoerkanaal. Een ander aandachtspunt is het verhogen van de grondwaterstand. Door veelvuldig oppompen van grondwater is dit verlaagd, met schade (voor de natuur) tot gevolg. De grondwaterstand kan hersteld worden door te werken met infiltratiebekkens, waar water heen geleid wordt, of door dammen in gullys te plaatsen.

Verder is het gewenst het principe Build with nature te introduceren. Dit houdt in dat voorafgaand aan het maken van een bouwplan wordt geïnventariseerd of er op een terrein waardevolle natuurlijke of landschappelijke waarden zijn. Hiermee kan dan bij de ontwikkeling en de uitvoering van het bouwplan rekening worden gehouden. Niet alleen blijven hierdoor aanwezige waarden behouden, ook wordt erosie voorkomen.

Zuinig ruimtegebruik en behouden van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten zijn ook belangrijke opgaven voor het ruimtelijk beleid. De afgelopen jaren zijn op basis van het ROP wijzigingsplannen voor Joremi en Uitbreiding Terminal vastgesteld. Deze (grootschalige) ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet gerealiseerd. De verwachting is dat dit ook niet meer in de vorm van de oorspronkelijke plannen gaat gebeuren. Daarom wordt voorgesteld de mogelijkheid voor de uitbreiding van de terminal in het ROP te schrappen. Op een gedeelte van de locatie Joremi is wel een toeristische ontwikkeling denkbaar, mits

voldaan wordt aan het eerdergenoemde beleid. Dat betekent dat sprake moet zijn van een hoogwaardige ontwikkeling en dat onderzoek nodig is naar de ruimtelijke en economische effecten. Voor het overige gedeelte van het terrein kan mogelijk gebruik worden gemaakt van een in het ROP op te nemen wijzigingsbevoegdheid.

Het ruimtelijk beleid is met het oog op het behoud van landschap en natuur erop gericht nieuwe bebouwing in eerste instantie zoveel mogelijk te laten plaatsvinden in het bestaande bebouwde gebied. Dit kan door lege plekken in de bebouwing in te vullen of door op daarvoor geschikte plaatsen hoger of intensiever te bouwen. Het grondbeleid biedt de mogelijkheid om niet ingevulde kavels met onverdeelde boedels of eigenaren onbekend terug te halen. Ook niet benutte erfpachten kunnen worden ingetrokken. Door hier actief mee aan de slag te gaan kunnen deze locaties, vaak goed aangesloten op infrastructuur, ingezet worden voor bijvoorbeeld woningbouw, en kan onbebouwd gebied behouden blijven.

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

Belangrijke kernkwaliteiten van Sint Eustatius zijn cultuurhistorie en archeologie. Met name het historisch centrum en Lower town spelen hierin een belangrijke rol. Dit zijn plekken waar de eigen cultuur en archeologie van het eiland volop kunnen worden beleefd. De opgave is om deze locaties te beschermen en de mogelijkheid te bieden zich te versterken.

Door de realisatie van het COS en de nieuwe Gwendoline van Puttenschool vertrekken diverse functies uit het centrumgebied, onder andere uit Fort Oranje. Deze functies geven het centrum nu mede de gewenste levendigheid en zorgen ervoor dat de (monumentale) panden die door de overheid worden gebruikt in goede condities blijven. Het zoeken van een nieuwe invulling van de leegstaande (monumentale) gebouwen en het invullen van gaten in het historisch centrum is een opgave voor de komende tijd. Aandachtspunt daarbij is om de eigenheid van het eiland en de kwaliteiten van het centrum te behouden.

4.8 Duurzaamheid

Aan de oostzijde van het eiland ligt een solarpark van 80.000 m². Dit park is nu voor circa 2/3 ingevuld met zonnepanelen. Daarmee wordt al een aanzienlijk deel van de energie uit hernieuwbare bronnen opgewerkt. Het overgrote deel wordt opgewerkt door de powerplant van Stuco, bij de haven. De ambitie is het aandeel energie uit hernieuwbare bronnen te vergroten tot 80%. De overige 20% blijft door de bestaande powerplant opgewerkt worden om in de resterende behoefte te voorzien en om een eventuele transitie naar nieuwe vormen van energie (geothermie of waterstof) mogelijk te maken. Daarmee is de energievoorziening continu gewaarborgd.

Om deze ambitie waar te maken wordt het bestaande zonnepark de komende tijd verder ingevuld. Op termijn is er behoefte aan 7 megawatt extra zonnepanelen. Hiervoor is nog een extra oppervlakte nodig van circa 80.000 m², al dan niet verdeeld over meerdere locaties. Het huidige zonnepark heeft een multifunctioneel gebruik. De panelen staan op circa 2 meter hoogte, zodat onder de panelen ruimte voor landbouw is. De panelen zelf worden gebruikt om water op te vangen voor bijvoorbeeld de agrarische activiteiten. Ook bij nieuwe locaties zal gezocht worden naar een integrale inpassing en een meervoudig grondgebruik.

Verder wordt gezocht naar andere manieren om hernieuwbare energie op te wekken. Een oplossing is de bouw van enkele windmolens (in totaal circa 5). De locaties Botanical Garden en Jenkins Bay zijn hiervoor mogelijk geschikt. Nadere onderzoeken zullen dit moeten aantonen. De locatie nabij Botanical Garden was overigens reeds opgenomen in het SDP.

Sint Eustatius zet in op duurzaam waste management. De komende jaren wordt geïnvesteerd in de faciliteiten bij de Weg naar Zeelandia. Naast een nieuwe incinerator komt er een personeelsgebouw. Verder zullen loodsen geplaatst worden om afval dat geschikt is om te recyclen, in op te slaan. Een ander thema is

wastewater management. Op dit moment wordt gewerkt met beerputten met het gevolg dat water met teveel nutriënten in het grondwater doorsijpelt. Deze beerputten zullen nieuwe filters krijgen. Voor grotere objecten of complexen zal gebruik gemaakt worden van een septic tank. Het vuile water wordt afgepompt, en op een centraal punt (bij de Waste facility) gezuiverd. De wens is verder om op het eiland een riolering aan te leggen.

5. Herziening SDP

5.1 Algemeen

Op basis van de vorige hoofdstukken kan worden aangegeven op welke punten het gewenst is het SDP te herzien. Dit gebeurt in de vorm van een schema met drie kolommen. In de eerste kolom staat een beleidsterrein c.q. onderwerp aangegeven. De tweede kolom bevat het beleid van het SDP. Het nieuwe te voeren beleid zoals dat voortvloeit uit dit document is opgenomen in kolom 3.

5.2 Ruimtelijke visie

Het schema benoemt een aantal concrete wijzigingen van het SDP. Voorafgaande hieraan kan een aantal strategische doelen uit het SDP worden weergegeven die nog steeds actueel zijn voor de ruimtelijke inrichting en ontwikkeling van Sint Eustatius. Dit betreft:

- een hoger welvaartniveau in een leefbare omgeving;
- authenticiteit en identiteit als uitgangspunt;
- bestaande kwaliteiten als uitgangspunt;
- toeristische ontwikkeling van Lower Town;
- het beschermen van natuur door het concentreren van woongebieden;
- ruimte voor landbouw en veeteelt.

Deze strategische doelen kunnen zich in het licht van de huidige ontwikkelingen en het huidige beleid vertalen in de volgende ruimtelijke visie:

Een duurzame ontwikkeling van Sint Eustatius

- *op basis van de aanwezige kwaliteiten: natuur, cultuur, landschap en archeologie*
- *die kansen, welvaart en welzijn biedt aan de lokale gemeenschap.*

Deze ruimtelijke visie houdt in ieder geval in het:

- faciliteren van de bevolkingsgroei;
- bieden van ruimte voor woningbouw voor diverse doelgroepen
- verbeteren van het woon- en leefklimaat;
- bevorderen van het toerisme (hoogwaardig);
- stimuleren en activeren duurzame ontwikkeling van de economische sectoren agrarisch, kennis en logistiek en mkb;
- faciliteren van de sectoren olieterminal en overheid;
- behoud van de kernkwaliteiten.

5.3 Aanpassingen SDP

<i>Onderwerp</i>	<i>Beleid SDP (2010)</i>	<i>Beleid SDP2022 / doorvertaling naar het ROP 2022</i>
Woningbouw	800 woningen in de periode 2010 – 2030 waarvan 240 sociale woningen. Uitgangspunt is een bevolkingsgroei naar 5.500 inwoners	<p>Uitgegaan wordt van een bevolkingsgroei met minimaal 400 inwoners tot 2032.</p> <p>Er zijn dan de komende 10 jaar minimaal 260 nieuwe woningen nodig. Deze kunnen worden gebouwd binnen de bestaande woonbestemmingen, al dan niet op basis van kleine correcties van de bestemmingsgrens. Aanvullend moet het ROP het mogelijk maken om in gebieden grenzend aan de woonbestemmingen woningen te bouwen in verkavelingen mits daarvoor een verkavelingsplan is vastgesteld. Verder moet het ROP de ruimte bieden om plaatselijk intensiever te bouwen, bijvoorbeeld door kleinere kavels of een grotere bouwhoogte (voor appartementengebouwen) toe te staan.</p> <p>In nieuwe woongebieden moet specifiek ruimte geboden worden aan bouwen voor doelgroepen (ouderen, jongeren, levensloopbestendig, toegankelijk). 10% van de woningen moet hiervoor geschikt zijn.</p> <p>In het ROP 2022 worden met het oog op een goede woon- en leefklimaat regels worden gesteld aan niet-woonfuncties in woonwijken en aan de aanwezigheid van een goede infrastructuur</p>
Verblijfsrecreatie	<p>Doelstelling 75 tot 300 kamers</p> <p>200 kamers in Lower Town en 100 kamers in de woongebieden, Zeelandia Bay en langs de weg naar Whitewall</p> <p>Ontwikkeling Lower Town Concentratie commerciële faciliteiten</p> <p>Herontwikkeling historische gebouwen/ centrum</p>	<p>Er wordt niet ingezet op aantallen, maar op kwaliteit. Uitgangspunt daarbij is kwalitatief toerisme met een unieke cultuur en natuurervaring, dat een bijdrage biedt aan de verhoging van het welzijn op het eiland. Massatoerisme is niet gewenst.</p> <p>Voor nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen moeten criteria worden opgesteld waaraan deze met het oog op de hoogwaardigheid moeten voldoen. Deze worden in het ROP 2022 als toetsingskader opgenomen.</p> <p>Toerisme kan een impuls geven aan de historische binnenstad. De ontwikkeling van Lower Town / Centrum neemt hierin een</p>

		<p>belangrijke positie in. Ook voor het zakelijk toerisme.</p> <p>Aan de oostkust is een tweede toeristisch cluster ontstaan. Het ROP faciliteert deze clusters door bijvoorbeeld het kunnen toevoegen van extra functies.</p> <p>Elders op het eiland is ruimte voor kleinschalige verblijfsrecreatieve ontwikkelingen, bijvoorbeeld binnen woongebieden. Nieuwe grotere verblijfsrecreatieve ontwikkelingen zijn pas mogelijk als uit onderzoek blijkt dat er geen significante negatieve effecten te verwachten zijn. Dit is ook een voorwaarde voor een eventuele ontwikkeling van een deel van de locatie JoReMi.</p> <p>In het algemeen is het uitvoeren van een carrying capacity study gewenst.</p>
Werkgelegenheid	<p>Investeren in toerisme, de komst van pensionado's, de medische school en agrarische activiteiten</p> <p>Een groei van 1.000 naar 1.625 banen</p> <p>Medische school wil campus aan Korthalsweg</p>	<p>Ingezet wordt op een duurzame ontwikkeling van de sectoren toerisme, agrarisch, kennis (natuur, duurzaamheid, energie). Het ROP dient deze ruimtelijk te faciliteren. Qua werkgelegenheid wordt ingezet op een kwalitatieve ambitie. Werkgelegenheid moet bijdragen aan verhoging van het welzijn op het eiland.</p> <p>De overheid is als werkgever en door de investeringen die worden gedaan ook belangrijk voor een robuuste economie. Ook het midden- en kleinbedrijf is als ruggengraat van de economie waardevol.</p> <p>Het ROP moet ruimte bieden aan bedrijfsmatige activiteiten in woongebieden. Overlast van bedrijven moet hierbij voorkomen worden. Het ROP moet verder ruimte bieden voor bedrijventerrein en werkruimten voor kleine bedrijven (bedrijfsverzamelgebouwen)</p>
	Oil Terminal als belangrijke drager van de economie	Overheid faciliteert bestaande activiteiten. Van uitbreiding van de terminal wordt niet meer uitgegaan. De wijzigingsmogelijkheden worden uit het ROP gehaald.
Landbouw	8 tot 15 hectare. Ten noorden van de luchthaven is 8 tot 10 hectare grond gereserveerd voor tuinbouw. In woongebieden is tuinbouw ook mogelijk	Inzetten op een duurzame versterking van de landbouwsector waarbij tegelijkertijd het levensonderhoud van de bevolking verbetert. Niet een minimaal te reserveren oppervlakte staat centraal, maar duurzame, innovatieve



	<p>Aandacht om erosie en pesticide in oceaan te voorkomen</p> <p>Visserij blijft op laag niveau</p>	<p>landbouw en voedselveiligheid. Professionaliteit, innovatie en schaalvergroting zijn kenmerken. Hiervoor moet in het ROP ruimte worden geboden, afgestemd op andere ruimteclaims.</p> <p>Mogelijke locaties voor agrarische ontwikkelingen zijn:</p> <p>a. Zeelandia b. Concordia (Made in Statia, Communal garden)</p> <p>Aandachtspunt blijft het voorkomen van erosie, bijvoorbeeld door 50 tot 100 meter van de kustlijn te beplanten met bijv. zeedruiven en kaalslag op hellingen vermijden. In het ROP wordt een regeling opgenomen waardoor een buffer van 20 meter tot de rand van de klif wordt beschermd.</p> <p>Visserij krijgt mogelijkheden voor professionalisering, onder andere door de bouw van een boatyard, kantoren en verkoopruimte. Deze mogelijkheid wordt in het opgenomen.</p>
Veeteelt	<p>Ten noordoosten van de luchthaven. Noordoostelijk van de Quill ruimte voor beperkte commerciële veeteelt</p> <p>Beperken van loslopend vee vanwege erosie en vernietiging oude muren</p>	<p>Voor de voedselveiligheid en – zekerheid zijn jaarlijks circa 2.000 geiten nodig. Het is niet gewenst deze los te laten lopen. Daarom is een oppervlakte van ca. 40 hectare aan weidegronden nodig. Dit moet in het ROP mogelijk zijn. Locaties zijn onder andere English Quarter en Whitewall. Ook hier geldt de aandacht voor voorkomen van erosie.</p>
Energie	<p>Aan de oostzijde van het eiland ruimte voor windenergie</p>	<p>De ambitie is 80% hernieuwbare energie. Het ROP moet deze ambitie faciliteren.</p> <p>Aan de oostzijde van het eiland is nu een solarpark. Er is behoefte aan een extra ruimte voor zonnenvelden, al dan niet gecombineerd met andere functies.</p> <p>Behalve aan de oostzijde wordt ook aan de westzijde gekeken naar locaties voor windenergie. Ook andere innovatieve hernieuwbare energievormen moeten mogelijk zijn. Het ROP moet dit faciliteren.</p>
Infrastructuur	<p>Investerings in de infrastructuur zijn noodzakelijk voor</p>	<p>Beleid is ongewijzigd</p>




	economische-, toeristische- en bevolkingsgroei	Een extra verbinding vanuit de haven naar Whitewall is een wens, indien de vrachtwagen niet wordt verplaatst.
(lucht)haven	Verplaatsing van de haven is geen optie	<p>Verplaatsing van de haven biedt mogelijkheden om vracht en toerisme te scheiden. Dit geeft impulsen voor toerisme. Het ROP moet een mogelijke verplaatsing mogelijk maken.</p> <p>De strategische ligging van Statia biedt de mogelijkheid om rondom de (nieuwe) haven een transport hub te ontwikkelen. Het gebied tussen luchthaven en haven, dat voorheen als uitbreiding van de terminal was gereserveerd, kan hiervoor ingezet worden.</p> <p>Het ROP moet ruimte bieden voor een mogelijke uitbreiding van het luchthaventerrein voor het parkeren of tanken van vliegtuigen. Daarbij moet rekening worden gehouden met de hoogtebeperkingen. Verder moet het ROP ruimte bieden voor verbreding van activiteiten bij de luchthaven, zoals bijvoorbeeld een vliegschool, en ruimte voor een logistieke hub (zoals free zones, opslag e.d.).</p>
Natuur en ecologie	Bescherming van de natuur. Corridors tussen natuurgebieden Tegengaan erosie. Tegengaan gif in oceaan Uitroeien Corallita	<p>Conserverend beleid wordt voortgezet.</p> <p>Extra aandacht voor voorkomen erosie bij nieuwbouwontwikkelingen, met name op hellingen. Hiervoor dient bestaande beplanting zoveel mogelijk behouden te worden, dient gebruik gemaakt te worden van bestaande waterafvoeren en dienen wegen zo ontworpen te worden dat deze niet gaan fungeren als afvoer. Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij de klif zoals bijvoorbeeld woningbouw dient een bufferzone van 20 meter aangehouden te worden. In het ROP worden hiervoor regels opgenomen.</p> <p>Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met aanwezige waarden (build with nature).</p>
Erfgoed	Relevant voor Statia's identiteit en biedt kansen voor toerisme. Bescherming archeologie met onderzoeksplicht	<p>Conserverend beleid wordt voortgezet.</p> <p>Meer nadruk wordt gelegd op herbestemming monumenten (behoud door ontwikkeling).</p>

		Kennis over erfgoed (archeologie) kan economische drager zijn (erfgoed als verdienmodel)
Zorg, welzijn en sport		<p>Er is een concrete wens voor nieuwe voorzieningen. Deze dragen bij aan de vergroting van het welzijn. Dit zijn onder andere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cottage ball park • Cricket • Race track • Theater • Wandelpaden <p>Het ROP moet hiervoor ruimte bieden.</p>
Voorzieningen	-	<p>Ontwikkeling van Korthalsweg hoek als nieuw voorzieningencluster.</p> <p>Het huidige centrumgebied verlevendigen met nieuwe functies.</p> <p>Verder dient gekeken naar een plek voor een nieuwe begraafplaats, omdat de bestaande begraafplaatsen vol zijn.</p>

5.4 Gebiedsbeleid


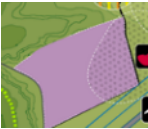
De beleidsevaluatie heeft ook gevolgen voor het gebiedsbeleid. In onderstaande tabel zijn het geldende beleid en het nieuwe beleid beschreven. Daarbij is een relatie gelegd met het ROP2022.

Gebied	Beleid SDP	Beleid SDP2022
<p>Mixed use – town centre</p> 	<p>Het centrum is een beschermd dorpsgezicht. De stedenbouwkundige, cultuurhistorische en archeologische waarden en kwaliteiten dienen in stand te blijven en te worden hersteld.</p> <p>Om de attractiviteit van het centrum voor bezoekers te vergroten, is het gewenst dat toeristische voorzieningen als restaurants en winkels zich concentreren langs de Fort Oranjestraat (Mainstreet). Belangrijke historische relictten restaureren en een publieke functie geven.</p>	<p>Beleid is ongewijzigd</p> <p>De nadruk blijft op het toerisme en de versterking van het centrum te liggen. Het centrumgebied biedt ook ruimte voor woningbouw, bijvoorbeeld door het bouwen van woningen op lege locaties. Het ROP moet versterking van het centrum mogelijk maken.</p>
<p>Mixed use residential area</p> 	<p>De woningbouw dient in eerste instantie in dit gebied plaats te vinden.</p> <p>Binnen het gebied kunnen social houses (Housing Foundation), middelclass houses en duurdere woningen worden gebouwd.</p> <p>Grondgebonden woningen op kavels.</p> <p>Behoud van karakter met een patchwork van bebouwd en onbebouwd De dichtheid van de bebouwing kan variëren afhankelijk van het woningtype. De woningbouwdichtheid neemt af in oostelijke richting.</p> <p>Het gebied is tevens bestemd voor groene en open ruimten en kleinschalige tuinbouw.</p> <p>Binnen het gebied zijn ook kleinschalige bedrijven en</p>	<p>Continuïteit van beleid</p> <p>Het ROP moet wel meer ruimte voor nieuwe woonvormen en bouw mogelijkheden bevatten, onder andere door verdichting (kleinere kavels) en vergroting van de bouwhoogte. Verdichting kan er voor zorgen dat lokalen makkelijker een (kleinere) kavel kunnen kopen of in erfpacht toegewezen kunnen krijgen.</p> <p>Het ROP moet ruimte bieden voor economische ontwikkelingen aan en bij huis Een nadere definiëring van toegestane economische activiteiten en toegestane vormen van agrarische activiteiten is noodzakelijk. Hinder in de woonomgeving moet worden voorkomen.</p>

	<p>verblijfsrecreatieve voorzieningen (bv bed and breakfast en kleine hotels) toegestaan.</p> <p>Centrale publieke ontmoetingsplekken</p>	
<p>Mixed use – zeezijde weg naar Whitewall en Zeelandia</p>  	<p>In dit gebied mogen woningen en kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen worden gebouwd in een groene open setting zodat de zee vanaf de weg is te zien. De bebouwingsdichtheid, het bebouwingspercentage en de hoogte van de bebouwing zijn beperkt.</p> <p>Bij Zeelandia mag worden gebouwd op basis van bestaande gronduitgiften. Op de locatie van het voormalige hotel mag een nieuw (eco)hotel worden gebouwd. Voorwaarde is wel dat de zeeschildpaddenstranden van Zeelandia Bay en Kay Bay niet worden geschaad.</p>	<p>Beleid kan worden voortgezet</p> <p>Het ROP moet in dit gebied de mogelijkheid bieden voor kleinere kavels. Dit kan indien deze kavels deel uitmaken van een vastgesteld verkavelingsplan en aangesloten wordt op een woonbestemming of op een ander verkavelingsplan. In een verkavelingsplan worden voorwaarden opgenomen, onder andere over zichtlijnen naar zee, de beschermingszone van de klif, voldoende infrastructuur, rekening houden met bestaande kwaliteiten etc..</p>
<p>Mixed use – Quillzijde weg naar White Wall</p> 	<p>Het betreft hier een groen gebied met een lage intensiteit aan bebouwing (woningen, kantoren, kleine bedrijven en hotels). Het gebied is belangrijk voor het groene beeld van Statia. Bebouwing is alleen toegestaan indien dit groene beeld niet wordt aangetast.</p>	<p>Continuering van beleid</p> <p>Voor een deel van dit gebied is een wijzigingsplan vastgesteld (Joremi). In plaats van dit wijzigingsplan, maakt het ROP voor een deel van dit terrein een nieuwe verblijfsrecreatieve ontwikkeling mogelijk, die voldoet aan het nieuwe beleid (ruimtelijk en economisch inpasbaar, hoogwaardig karakter).</p> <p>Het ROP moet ook in dit gebied kleinere kavels mogelijk maken, mits deze deel uitmaken van een verkavelingsplan en grenzen aan een woonbestemming of een ander verkavelingsplan.</p>

<p>Mixed use – ten noordoosten van the Quill</p> 	<p>Dit gebied vervult een sleutelrol in het groene beeld van Statia. In dit gebied overheerst het groen en zijn tuinbouw, veeteelt en een lage intensiteit van bebouwing toegestaan (verblijfsrecreatie, boerderij en woningen) toegestaan. Het volume van de gebouwen is beperkt en er worden strikte eisen gesteld aan het uiterlijk. De gebouwen moeten passen in het historische decor van het gebied.</p> <p>Bestaande ontwikkelingen, zoals bijvoorbeeld langs de weg naar de botanische tuin worden gerespecteerd.</p>	<p>In dit gebied is door de ontwikkeling van Knippenga en Golden Rock een nieuw toeristisch cluster ontstaan. Naast het beheer van de groene kwaliteiten ligt de nadruk in dit gebied op de verdere duurzame ontwikkeling van dit cluster.</p> <p>Dit kan de komende jaren versterkt worden, bijvoorbeeld door extra functies toe te voegen. Het ROP moet hiervoor de mogelijkheden bieden.</p>
<p>Green/nature – protected nature</p> 	<p>The Quill, Boven en Signall Hill zijn wettelijk beschermde natuurgebieden. Ontwikkelingen zijn hier niet mogelijk. Inzetten op natuurontwikkeling Dit geldt ook in de andere groene gebieden zonder aanduiding.</p>	<p>Beleid is ongewijzigd</p>
<p>Marine Park en Marine Park reserves</p>	<p>Hier zijn geen ontwikkelingen mogelijk. De gebieden zijn wettelijk beschermd.</p>	<p>Beleid is ongewijzigd.</p> <p>Een deel van het gebied Marine Park wordt ook gebruikt voor havenactiviteiten (ankeren, overslag). Deze functies moeten mogelijk blijven voor het (economisch) functioneren van het eiland. In het ROP moet dit worden verduidelijkt.</p>
<p>Lower Town</p> 	<p>Dit gebied is aangewezen als verblijfsrecreatief gebied. Binnen het gebied zijn hotels, winkels en toeristische voorzieningen toegestaan. Verdere ontwikkeling als centrum voor verblijfsrecreatie</p>	<p>Beleid is ongewijzigd</p> <p>Vergroten van verblijfskwaliteit, bijvoorbeeld door het uitbreiden van de “boardwalk”.</p> <p>Realiseren extra ontsluiting richting Whitewall, als de vrachthaven niet verplaatst wordt.</p>

	<p>Herstel / herbouw voormalige handelshuizen</p> <p>Nieuwe bebouwing moet passen in de historische setting. Met het oog hierop hebben de gebouwen een beperkte omvang en worden er eisen gesteld aan de verschijningsvorm.</p> <p>Kleinschalige hotels</p> <p>Strand moet publiek toegankelijk blijven</p>	
<p>Haven</p> 	<p>Dit gebied is bestemd voor de haven, haven gerelateerde voorzieningen, waterfabriek en energiebedrijf. Een vismarkt is toegestaan.</p> <p>Haven heeft voldoende capaciteit voor de economische groei. Ontwikkeling door de bouw van een jachtpier en uitbreiding van de golfbreker</p>	<p>Geen wijziging van beleid.</p> <p>Mogelijkheid tot verplaatsing vrachthaven naar de andere zijde van de baai behouden</p> <p>In de baai het gebruik voor haven- en overslagactiviteiten mogelijk maken.</p> <p>Bestaande haven verder ontwikkelen voor toerisme.</p>
<p>Airport</p> 	<p>Het gebied biedt ruimte aan de luchthaven en de luchthavengebouwen.</p> <p>Het gebied heeft betrekking op de bestaande luchthaven.</p> <p>Uitbreiding van de airstrip is op korte termijn niet nodig. Op de kaart is wel een aanduiding voor verlenging van de airstrip opgenomen.</p>	<p>Verbreding van de functie van de luchthaven, bijvoorbeeld tanken en parkeren vliegtuigen en een vliegschool, moet mogelijk zijn.</p> <p>De beoogde uitbreidingslocatie van de terminal is een strategische locatie, die ingezet kan worden voor uitbreiding van het vliegveld en versterking van de logistieke hub. Tevens kunnen hier andere ruimtelijke opgaven opgelost worden, onder andere woningbouw. De invulling moet passend zijn binnen de hoogtebeperkingen van de luchthaven. Verder moet rekening gehouden worden met aanwezige waarden en kwaliteiten.</p> <p>Ruimte voor innovatieve agrarische activiteiten in de gebieden ten noorden en zuiden van de startbaan. Mogelijk zijn deze gronden in de toekomst deels nodig voor uitbreiding van de luchthaven.</p> <p>Omdat in dit gebied diverse ruimteclaims spelen, is het gewenst om hiervoor een gebiedsvisie te ontwikkelen. Daarin kan onderzocht worden welke functies waar kunnen komen.</p>

<p>Bedrijventerrein Nustar</p> 	<p>Het gebied beslaat het gebied van Nustar. Een eventuele uitbreiding wordt niet toegestaan op de heuvels vanwege de landschappelijke kwaliteiten en mag geen afbreuk doen aan de woongebieden.</p>	<p>NuStar is overgenomen door GTI (Global Terminal Investments). Uitgangspunt is het faciliteren van de bestaande terminal. Met eventuele uitbreidingen wordt geen rekening meer gehouden. De reserveringen voor mogelijke uitbreidingen in het ROP vervallen.</p>
<p>Bedrijventerrein algemeen</p> 	<p>Het bedrijventerrein biedt ruimte aan bedrijven die niet in de woongebieden of in het centrum passen. Het bedrijventerrein biedt tevens ruimte aan een afvalscheider en een gevangenis.</p>	<p>In het gebied is de wasteplant gerealiseerd. Deze zal de komende jaren uitgebreid worden. De gevangenis wordt niet gerealiseerd. Deze reservering kan vervallen.</p> <p>Voor dit gebied gelden diverse ruimteclaims. Naast uitbreiding van het bedrijventerrein en de wasteplant, is dit ook geschikt voor duurzame energieopwekking en, met name aan de zuid- en oostkant, landbouw. Een gebiedsvisie kan inzicht geven in de ruimtelijke invullingsmogelijkheden.</p> <p>In plaats van het aanbieden van terreinen als huurgronden, gronden in erfpacht uitgeven zodat bebouwing mogelijk is.</p>

6. Proces

De beleidsherziening van het ROP is gemaakt na overleg met een groot aantal stakeholders. Daarvoor heeft in november 2021 een consultatieronde plaatsgevonden. De stakeholders waarmee gesproken zijn vermeld in bijlage 1. Een concept van de beleidsherziening is in maart 2022 met de fracties van de eilandsraad besproken.

7. Uitvoering

Het beleid zoals in deze herziening is beschreven wordt vertaald in een herziening van het ruimtelijk ontwikkelingsplan (ROP). Het ROP is echter een faciliterend en kaderstellend document. Er zijn nadere acties nodig om het beleid en de bestemmingen uit het herziene ROP daadwerkelijk te realiseren. Deze acties zijn opgenomen in een door het openbaar lichaam Sint Eustatius opgenomen inventarisatie van programma's van de diverse beleidsdomeinen. Op basis hiervoor wordt een uitvoeringsagenda voor de komende jaren opgesteld. De uitvoering van het SDP en de herziening van het ROP vindt in dit kader plaats.

bijlage 1 – Stakeholders geconsulteerd in november 2021

Directie ENI

domeinen

Economie

Monumenten

Natuur

Landbouw

Afvalzorg

Infra

Domein

Projecten

Sociaal Domein

Statia Housing Foundation

Toeristenbureau Sint Eustatius

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK)

Historic Foundation

Kamer van Koophandel

CSNI

STENAPA

RCN

SEF (Sint Eustatius Foundation)

Diverse ondernemers