

# Ascon n.v.

WILHELMINALAAN 3 • POSTBUS 3047  
TEL: 373568 - 373542 TELEFAX: 373418

Aan het Hoofd van  
de Dienst R.O.V.  
T.a.v. dhr. Martis/Nicolaas  
Plasa Horacio Hoyer  
Alhier

RECEIVED BY FAX	
Date:	15 DEC 1995
Reg. nr.:	
File:	
Copy to:	EJ, GTT JB, AW

Curacao, 15 december 1995

Ref.nr.: 819/95  
Betreft: Grote Berg Fase 2

Hiermede verzoeken wij U namens Centracur n.v. de Bebouwingsvoorschriften van het Plan "Grote Berg Fase 2", planno. ADV 93-46 als volgt aan te passen.

Hoofdstuk II Bestemming en gebruik.

Art. 4 lid 3e; in derde regel i.p.v. 3.00 m lezen 2.00 m  
in vierde regel i.p.v. 4,50 m lezen 3.50 m

**Toelichting:**

Door de relatief smalle kavelbreedten en de wijze van meten (zie Hoofdstuk I art. 2c), waarbij de verticale projectie van het dakvlak is aangehouden, ontstaan er ontwerptechnische problemen om een goede kavelindeling te krijgen; door de aanpassing wordt meer ontwerpruimte verkregen.

Uw nadere berichten zien wij gaarne tegemoet.

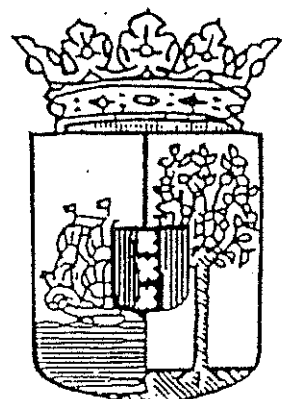
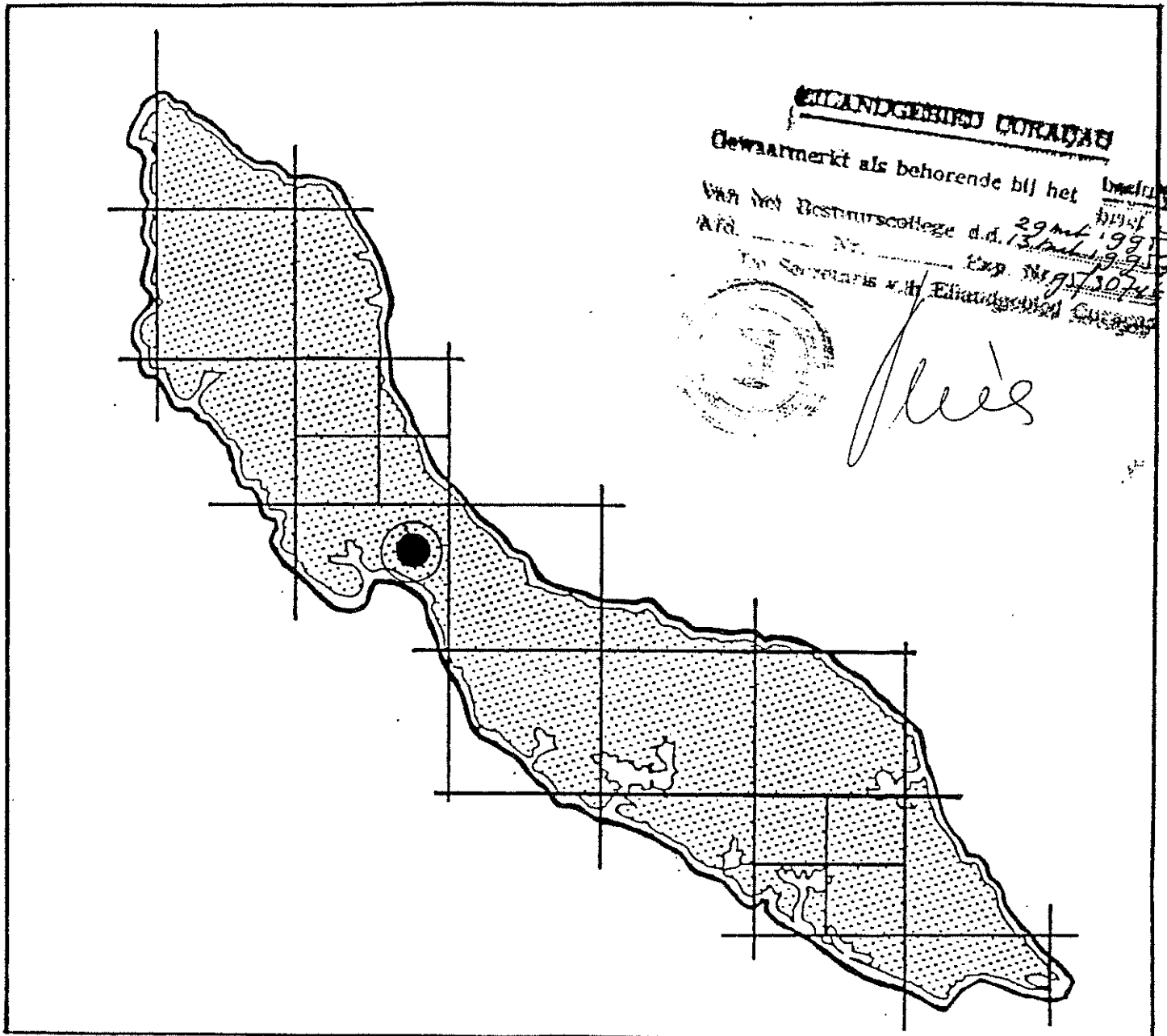
Hoogachtend,

  
Ir. R.A. Hodgson

cc. Centracur

RAH/mw

# PLAN GROTE BERG 2<sup>e</sup> FASE



PLAN " GROTE BERG fase 2 "

ex artikel 11 van de Bouw- en Woningverordening 1935, (P.B. 1952 no. 14) zoals gewijzigd.

Datum : 18 juni 1993

Planno. : ADV 93-46

Ontwerp : Ascon N.V. i.s.w.m. Dienst Ruimtelijke  
Ontwikkeling en Volkshuisvesting (Afdeling  
Advisering).

---

PLANBESCHRIJVING

BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN

INRICHTINGSKAART no. ADV 93-46

---

## PLANBESCHRIJVING

---

### Ligging en begrenzing:

Het plangebied Grote Berg fase 2 heeft een grootte van ca 43 ha en omvat een deel der terreinen bekend als Plantage Grote Berg gelegen in het derde district.

De begrenzing is als volgt:

in het noorden door de gronden van plantage Kleine Berg, ten oosten door plantage Papaya, ten zuiden door de Weg naar Westpunt en de gronden van Harmonie en ten westen door het reeds uitgevoerde verkavelingsplan Grote Berg fase I (tekeningno. Pa 73-82).

### Rechtstoestanden:

De gronden in het plangebied zijn eigendom van de naamloze vennootschap "Centracur N.V."

### Inventarisatie van de bestaande toestand:

De topografie wordt beheerst door het hooggelegen middendeel met een hellend plateau even ten noorden van het landhuis Grote Berg met de daar tegenaan enigszins hellende terreinen. Een kleine depressie nabij de zuidoostelijke aansluiting op de Weg naar Westpunt is buiten het plangebied gehouden wegens de sterk geaccidenteerde topografie. De hoogtes variëren van ca. 76<sup>m</sup> NMP op het hoge plateau en ca. 51<sup>m</sup> NMP nabij de meest oostelijke begrenzing welke grenst aan Kleine Berg.

De bodem bestaat aan de oppervlakte uit kalksteen afgedekt met diabaas en een bescheiden laag teelaarde. De ondergrond kan als zeer draagkrachtig worden aangemerkt.

### Doelstelling en ontwerp uitgangspunten:

De kavels in het plangebied zijn primair bestemd voor de bouw van middenstandswoningen. Hierbij is zoveel mogelijk getracht de panoramische vergezichten op Willemstad, de Weg naar Westpunt, de lager gelegen delen van het plangebied, het reeds ontwikkelde areaal Grote Berg fase 1 en op zee, als woongenot tot uiting te brengen.

Tevens bevat het plan een bescheiden gebied, t.w.; blok O waarin voorzien wordt in de behoefte voor centrale voorzieningen. Eveneens is in blokken P en P<sup>a</sup> op beperkte schaal mogelijkheid gecreëerd voor de realisatie van appartementen. Aldus, bevat het plan 466 kavels voor vrijstaande woningen, 7 kavels voor appartementen (blok P 1t/m4 en P<sup>a</sup> 1t/m3) en 4 kavels voor commerciële doeleinden (blok O 1t/m4).

De kavelgrootte voor het grootste deel van het plan ligt in principe tussen de 600m<sup>2</sup> en de 900m<sup>2</sup>, terwijl voor de exclusieve kavels met panoramische karakteristieken deze grootte tussen de 900m<sup>2</sup> en 1300m<sup>2</sup> ligt.

De voorgevelrooilijn voor de kavels langs de rondweg evenals de (grotere) exclusieve kavels bedraagt 7.50m, terwijl bij de overige woonkavels deze 5.00m bedraagt. Voor kavels bestemd voor commerciële doeleinden geldt verder een voorgevelrooilijn van 10.00m.

De in het plangebied voorkomende begroeide taluds zullen onaangetast worden gelaten e.e.a. ter voorkoming van erosie. Deze zullen worden bestemd als opengebied.

#### Ontsluiting :

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Weg naar Westpunt door middel van een wegenstructuur die als een ringweg is doorgetrokken en aangesloten is op de hoofdweg welke door het verkavelingsplan Grote Berg fase 1 loopt. Vanwege verkeerstechnische redenen zal de aansluiting op de Weg naar Westpunt pas plaats kunnen vinden nadat de verdubbeling van deze weg is gerealiseerd. Voorlopig wordt volstaan met aansluiting van de rondlopende hoofdweg op de hoofdontsluiting van de eerste fase.

In de ringweg zijn op regelmatige afstanden kleine bajonetten opgenomen teneinde de verkeerssnelheid binnen het plangebied te reguleren.

#### Hemelwaterafvoer:

De hemelwaterafvoer geschiedt via de wegen en in het gehele plangebied aan te leggen waterafvoerstelsels, die in overleg met D.O.W. gedimensioneerd zijn op een piekafvoer die eens in de 10 jaar bereikt of overschreden wordt.

#### Vuilwaterafvoer:

De vuilwaterafvoer zal in principe per kavel plaatsvinden middels een gesloten rioolstelsel dat loost op septictanks, beerputten of zinkputten.

VOORSCHRIFTEN DEELUITMAKENDE VAN HET PLAN GROTE BERG fase 2.

---

INHOUD VAN DE VOORSCHRIFTEN

---

HOOFDSTUK	I	ALGEMENE BEPALINGEN	
		Begripsomschrijvingen	art. 1
		Wijze van meten	art. 2
		Algemene bouwbepalingen	art. 3
HOOFDSTUK	II	BESTEMMINGEN EN GEBRUIK	
		Woondoeleinden	art. 4
		Detailhandelsdoeleinden	art. 5
		Utiliteitsdoeleinden	art. 6
		Open gebiedsdoeleinden	art. 7
		Verkeersdoeleinden	art. 8
		Waterhuishoudingsdoeleinden	art. 9
		Vrijstelling	art. 10
		Gebruiksbeplating	art. 11
HOOFDSTUK	III	SLOTBEPALING	
		Slotbeplating	art. 12

---

## HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

---

### Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan  
het plan "Grote Berg fase 2" ex artikel 11 van de Bouw- en Woningverordening 1935, (P.B. 1952 no. 14) zoals gewijzigd, en vervat in de gewaarmerkte inrichtingskaart nr. ADV 93-46 en deze voorschriften;
2. bouwgrens  
een op de inrichtingskaart of middels deze voorschriften bepaalde lijn, die de grens vormt van gronden, waarop bebouwing is toegelaten, gevelrooilijnen daarbij inbegrepen;
3. bouwperceel  
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige bebouwing toelaatbaar is;
4. bouwwerk  
elke constructie van hout, steen, metaal of ander materiaal die, op de plaats waarvoor zij is bedoeld, hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
5. bouwen  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
6. gebouw  
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
7. hoofdgebouw  
een gebouw dat belangrijk en bepalend is voor het functioneren van een bouwperceel en waarin aangebouwde bijgebouwen niet zijn begrepen;
8. bijgebouw  
een gebouw met een zelfstandig dak, dat naar de verschijningsvorm een ondergeschikte ruimte vormt bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat, indien aangebouwd, rechtstreeks van buiten toegankelijk is;
9. woning  
samenstel van ruimten in één gebouw of gebouwsgedeelte, krachtens zijn indeling en inhoud geschikt en bestemd voor huisvesting van één of meer personen.

10. flat / appartement  
een gebouw dat uit twee of meer boven en/of aan elkaar  
gebouwde woningen bestaat;
11. detailhandel  
het bedrijfsmatig verkopen of leveren van goederen aan de  
consument;
12. dienstverlening  
het bedrijfsmatig verlenen van diensten.



## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het hoogste punt van de weg langs de kavel, tot aan het hoogste punt van het bouwwerk;
- b. het grondoppervlak van een bouwwerk wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken, overdekte terrassen en andere overdekte ruimten inbegrepen. Voor zover deze ruimten niet begrensd zijn door gevelvlakken, wordt de begrenzing van de fictieve vlakken door de buitenranden van de dakvlakken als gevelvlak aangehouden;
- c. de afstand tussen een bouwwerk en een zijdelingse perceelsgrens, wordt gemeten vanaf het dichtst bij de betreffende perceelsgrens gelegen punt van de verticale projectie van het dakvlak van dat bouwwerk en haaks op de perceelsgrens.

### Artikel 3 Algemene bouwbepalingen

1. Een bouwwerk mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van:
  - a. de in deze voorschriften aangegeven bouwhoogten;
  - b. de op de inrichtingskaart aangegeven bouwgrenzen en de overige uit deze voorschriften en uit de inrichtingskaart voortvloeiende bouwgrenzen.
  - c. het in deze voorschriften aangegeven maximum bebouwde oppervlak per bouwperceel, hieronder wordt verstaan de verhouding tussen de gezamenlijke vloeroppervlakken van alle bouwlagen binnen de buitenwerkse gevelvlakken van een bouwwerk en het oppervlak van het perceel zoals in de meetbrief vastgelegd, uitgedrukt in procenten van het oppervlak van het bouwperceel;
  
2. De in lid 1 bedoelde bouwhoogten mogen uitsluitend worden overschreden door:
  - a. delen van een bouwwerk, die gezamenlijk de bouwhoogte met niet meer dan 10% overschrijden over ten hoogste 20% van het grondoppervlak van dat bouwwerk;
  - b. ondergeschikte delen van een bouwwerk die ondergronds de horizontale bouwgrenzen overschrijden;
  - c. ondergeschikte delen van een bouwwerk die bovengronds de horizontale bouwgrens met niet meer dan 1.00 m overschrijden.

---

## HOOFDSTUK II BESTEMMINGEN EN GEBRUIK

---

### Artikel 4 Woondoeleinden - vrijstaand

#### Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de inrichtingskaart als zodanig aangegeven, zijn bestemd voor woondoeleinden.

#### Voorzieningen

2. Op de gronden die voor woondoeleinden zijn bestemd, zijn in verband met deze bestemming de volgende gebouwde voorzieningen toelaatbaar:
  - a. hoofdgebouwen in de vorm van woningen;
  - b. bijgebouwen;
  - c. bouwwerken die geen gebouwen zijn;
  - d. bouwwerken ten behoeve van utiliteitsdoeleinden.

#### Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van bouwwerken gelden de aanwijzingen op de inrichtingskaart en de volgende bepalingen:
  - a. de toegelaten woningtypen zijn:
    - vrijstaande woningen;
  - b. per bouwperceel is slechts 1 woning en 1 bijgebouw toelaatbaar;
  - c. het toegelaten bebouwde oppervlak, inclusief verdieping, bedraagt ten hoogste 40%;
  - d. de toegelaten bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van woondoeleinden bedraagt ten hoogste 9.00 m;
  - e. de toegelaten afstand tussen een niet naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw en een perceelsgrens bedraagt ten minste 3.00 m bij gebouwen met een hoogte van maximaal 6.00 m en 4.50 m bij gebouwen met een grotere bouwhoogte;
  - f. het toegelaten aantal bouwlagen bedraagt twee bouwlagen plus kap;
  - g. de toegelaten oppervlakte van een woning bedraagt ten minste 150 m<sup>2</sup> en van een bijgebouw ten hoogste 50m<sup>2</sup>;

- h. gebouwen mogen uitsluitend in betonblokken en steenachtig materiaal worden uitgevoerd, met dien verstande dat als dakbedekking ongeverfde, metalen dakplaten niet toelaatbaar zijn;
- i. de toegelaten bouwhoogte van een bouwwerk ten behoeve van utiliteitsdoeleinden bedraagt ten hoogste 2.00 m;
- j. het toegelaten grondoppervlak van een bouwwerk ten behoeve van utiliteitsdoeleinden bedraagt ten hoogste 6.00 m<sup>2</sup>.
- k. in afwijking van het bepaalde onder leden a,b,c,g, mogen de kavels in blokken P en P<sup>a</sup> bebouwd worden met flats (appartementen), met dien verstande dat:
- per woning in de flat tenminste een oppervlak van 200 m<sup>2</sup> van de gronden beschikbaar moet zijn;
  - de totale vloeroppervlakte per woning in de flat ten minste 75 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - per woning in de flat tenminste 1 parkeerplaats op de boven bedoelde gronden beschikbaar moet zijn;
  - de flat voor wat betreft bouwvorm niet mag afwijken van een normale woning en voorts dienen te voldoen aan de ter plaatse geldende welstandseisen;
  - per bouwperceel maximaal 2 hoofdgebouwen en 1 bijgebouw toelaatbaar zijn;
  - het toegelaten bebouwde oppervlak bedraagt:  
indien gebouwd wordt in één bouwlaag ten hoogste 40%;  
indien gebouwd wordt in meerdere bouwlagen ten hoogste 60%;
  - de toegelaten afstand tussen hoofdgebouwen, indien zij niet aanéén worden gebouwd bedraagt ten minste 3.50 m;
  - de overige voorschriften onverkort van toepassing blijven.

## Artikel 5 Detailhandelsdoeleinden

### Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de inrichtingskaart als zodanig aangegeven, zijn bestemd voor detailhandelsdoeleinden.

### Voorzieningen

2. Op gronden die voor detailhandelsdoeleinden zijn bestemd, zijn in verband met deze bestemming de volgende gebouwde voorzieningen toelaatbaar:
  - a. hoofdgebouwen;
  - b. bijgebouwen;
  - c. bouwwerken ten behoeve van utiliteitsdoeleinden;
  - d. bouwwerken die geen gebouwen zijn;
  - e. parkeervoorzieningen.

### Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van bouwwerken gelden de aanwijzingen op de inrichtingskaart en de volgende bepalingen:
  - a. per bouwperceel zijn ten hoogste 2 hoofdgebouwen en 1 bijgebouw toelaatbaar;
  - b. het toegelaten bebouwde oppervlak met inbegrip van de verdiepingen bedraagt 30%;
  - c. de toegelaten bouwhoogte van bedraagt ten hoogste 9.00 m;
  - d. het toegelaten aantal bouwlagen bedraagt twee bouwlagen plus kap;
  - e. de toegelaten afstand tussen hoofdgebouwen, indien zij niet aanéén worden gebouwd bedraagt ten minste 3.50 m;
  - f. de toegelaten afstand tussen een niet naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw en een perceelsgrens bedraagt ten minste 5.00 m;
  - g. gebouwen mogen uitsluitend in betonsteen en voorzien van een hellend dak worden uitgevoerd, met dien verstande dat als dakbedekking ongeverfde, metalen dakplaten niet toelaatbaar zijn;
  - h. op eigen terrein dient voorzien te worden in de aanleg van parkeergelegenheid, uitgaande van de een norm van 1 parkeerplaats per 15 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte;

- i. de toegelaten bouwhoogte van een bouwwerk ten behoeve van utiliteitsdoeleinden bedraagt ten hoogste 2.00 m;
- j. de toegelaten vloeroppervlakte van een bouwwerk ten behoeve van utiliteitsdoeleinden bedraagt ten hoogste 6.00 m<sup>2</sup>.

## Artikel 6 Utiliteitsdoeleinden

### Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de inrichtingskaart als zodanig aangegeven, zijn bestemd voor utiliteitsdoeleinden.

### Voorzieningen

2. Op gronden die voor utiliteitsdoeleinden zijn bestemd, zijn in verband met deze bestemming de volgende gebouwde voorzieningen toelaatbaar:
  - a. gebouwen;
  - b. bouwwerken die geen gebouwen zijn.

### Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van bouwwerken gelden de aanwijzingen op de inrichtingskaart en de volgende bepaling:
  - a. de toegelaten bouwhoogte van de gebouwen bedraagt ten hoogste 4.00m;
  - b. de toegelaten afstand tussen gebouwen indien zij niet aanéén worden gebouwd bedraagt ten minste 3.50 m;
  - c. de toegelaten afstand tussen een niet naar de weg gekeerde gevel van een gebouw en een perceelsgrens bedraagt ten minste 2.00 m;
  - d. gebouwen mogen uitsluitend in betonsteen en voorzien van een hellend dak worden uitgevoerd, met dien verstande dat als dakbedekking ongeverfde metalen dakplaten niet toelaatbaar zijn.

Artikel 7 Open gebiedsdoeleinden

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de inrichtingskaart als zodanig aangegeven, zijn bestemd voor open gebiedsdoeleinden.

Voorzieningen

2. Op gronden die voor open gebiedsdoeleinden zijn bestemd, zijn in verband met deze bestemming is geen bebouwing toelaatbaar.



## Artikel 8 Verkeersdoeleinden

### Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de inrichtingskaart als zodanig aangegeven, zijn bestemd voor verkeersdoeleinden.

### Voorzieningen

2. Op de gronden die voor verkeersdoeleinden zijn bestemd, zijn in verband met deze bestemming de volgende gebouwde voorzieningen toelaatbaar:
  - a. bouwwerken voor verkeersdoeleinden, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstof;
  - b. bouwwerken voor utiliteitsdoeleinden.

### Bouwvoorschriften

3. Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
  - a. het wegprofiel boven de verharde rijstrook mag niet belemmerd worden;
  - b. de verharde en onverharde stroken en bermen mogen met ten hoogste 0,4m per strook of berm worden verminderd;
  - c. de toegelaten bouwhoogte bedraagt ten hoogste 7.00 m;
  - d. het toegelaten grondoppervlak van een gebouw bedraagt ten hoogste 20 m<sup>2</sup>.

## Artikel 9 Waterhuishoudingsdoeleinden

### Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de inrichtingskaart als zodanig aangegeven zijn bestemd ten behoeve van waterhuishoudingsdoeleinden.

### Voorzieningen

2. Op de gronden die bestemd zijn ten behoeve van waterhuishoudingsdoeleinden, zijn in verband met deze bestemming de volgende gebouwde voorzieningen toelaatbaar:

bouwwerken die geen gebouwen zijn.

## Artikel 10 Vrijstelling

1. Het Hoofd van de Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting is bevoegd namens het Bestuurscollege vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikelen 4,5 en 6 lid 3 voor een grotere bouwhoogte, indien de natuurlijke gesteldheid van het terrein en de mate van geaccidenteerdheid tot een grotere bouwhoogte noodzaken. Deze vrijstelling dient voorafgegaan te worden door een belangenafweging tussen het met die grotere bouwhoogte te dienen belang en de mogelijke hinder en/of ontsiering voor de omgeving, welke door die grotere bouwhoogte eventueel kan ontstaan.
2. Het Hoofd van de Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting is bevoegd namens het Bestuurscollege vrijstelling te verlenen voor samenvoeging van twee of meer kavels tot een bouwperceel indien de stedenbouwkundige opzet van het plan dat toelaat.
3. Het Hoofd van de Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting is bevoegd namens het Bestuurscollege vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 5 detailhandelsdoeleinden, ten gunste van de realiatie van bebouwing ten behoeve van dienstverleningsdoeleinden.

## Artikel 11 Gebruiksbeplating

1. Het is verboden onbebouwde gronden en bouwwerken te gebruiken en, in gebruik te geven of te laten gebruiken voor doeleinden die strijdig zijn met een in het plan opgenomen bestemming, tenzij het voortzetting betreft van gebruik dat reeds op het tijdstip van goedkeuring van het plan daarmee in strijd is.
2. Het Bestuurscollege verleent vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien geen dringende reden bestaat tot het beperken van het meest doelmatige gebruik. Een dringende reden is in elk geval aanwezig, indien door het voorgenomen ander gebruik gezien de ligging van het bouwwerk of de gronden het gebruik van gronden en bouwwerken in de omgeving in ernstige mate kan worden gestoord zonder dat zodanige stoornis zal zijn te voorkomen door het stellen van voorwaarden of op andere wijze.

---

HOOFDSTUK III SLOTBEPALING

---

Artikel 12 Slotbepaling

Dit plan kan worden aangehaald onder de naam :

Grote Berg fase 2