

ALGEMENE VOORWAARDEN

VOOR BOUWWERKEN

TE

**VILLAPARK ZUURZAK EN SORSAKA
Per 1 mei 2009**

April 2009



Villapark Zuurzak

N.V. Exploitatie Maatschappij Zuurzak
Schottegatweg (O)82, Curaçao N.A.

Tel.: (599-9) 736.5542/736.5865 Fax: (599-9) 736.5872
e-mail: info@halabirealestate.com

Inhoudsopgave

	<u>Blz</u>
Inleiding	3
1. Alvorens te beginnen	4
2. Algemene bepalingen en definities	5
3. Procedure voor de beoordeling van ontwerpen en eisen gedurende de bouw	8
4. Terreinwerken	14
5. Richtlijnen bouwkundig ontwerp	16
6. Welstandsbe­palingen	21

Inleiding.

Deze Algemene Voorwaarden zijn gedeponeerd ten kantore van Notariskantoor Burgers, te Curacao, Nederlandse Antillen

Artikel II, lid 1 van de Overeenkomst van Verkoop en Koop verwijst naar deze Algemene Voorwaarden. Alvorens een perceel aan te kopen en te beginnen met het ontwerpproces, dienen deze Algemene Voorwaarden - in samenhang met de Overeenkomst van Verkoop en Koop en de Statuten van de Vereniging van Eigenaren - zorgvuldig doorgelezen te worden. Een Engelse vertaling van deze Algemene Voorwaarden is beschikbaar, maar de Nederlandse tekst is bindend.

Het verkavelingsplan Villapark Zuurzak is goedgekeurd door de Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting (DROV) van het Eilandgebied Curaçao. De Planvoorwaarden zijn door de DROV vastgesteld en maken deel uit van deze Algemene Voorwaarden, die echter meer uitgebreid zijn dan de Planvoorwaarden.

DROV kan bouwvergunningen afgeven zonder rekening te houden met het gestelde in deze Algemene Voorwaarden. Het is echter de verantwoordelijkheid van een kaveleigenaar om zich te houden aan de artikelen van deze Algemene Voorwaarden, alvorens een bouwvergunning aan te vragen. Een bouwvergunning welke is afgegeven in strijd met en/of zonder dat rekening is gehouden met deze Algemene Voorwaarden geeft een kaveleigenaar geen recht tot bouwen op Villapark Zuurzak.

Alle kosten welke mochten voortvloeien uit het zich niet houden aan deze Algemene Voorwaarden, zijn volledig voor rekening en verantwoording van de kaveleigenaar.

Exploitatiemaatschappij Zuurzak behoudt zich het recht voor om in voorkomende gevallen af te wijken van deze Algemene Voorwaarden als dat redelijkerwijs noodzakelijk wordt geacht.

Alle kaveleigenaren zijn verplicht lid te worden van de Vereniging van Eigenaren.

Deze Algemene Voorwaarden bestaan uit regels en aanbevelingen. Regels worden aangeduid met woorden zoals "moeten" of "zullen"; aanbevelingen worden aangeduid met woorden zoals "wordt voorgesteld" of "aanbevolen".

Paraaf Eigenaar

ALVORENS TE BEGINNEN.

Het bouwen van uw woning te Villapark Zuurzak zal niet alleen een spannende belevenis, maar bovenal een plezierige ervaring worden. Uw huis vertegenwoordigt een grote investering en daarom vinden de ontwikkelaars van Villapark Zuurzak het van groot belang dat de waarde van die investering zoveel mogelijk gegarandeerd blijft.

Het wordt sterk aanbevolen om van de diensten van een architect gebruik te maken. Deze Algemene Voorwaarden zijn samengesteld om toekomstige bewoners, huiseigenaren, aannemers en architecten behulpzaam te zijn om zodoende actief deel te nemen in het bouwproces en daarmee de kwaliteit van het wonen te Villapark Zuurzak op lange termijn te waarborgen.

Het is niet de bedoeling van deze Algemene Voorwaarden om te bepalen wat mooi of lelijk is, maar om architectonische diversiteit te coördineren en tegelijkertijd de verschillende stijlen te laten samenvloeien tot een aangename woonomgeving, met als uiteindelijk doel bescherming van uw investering.

Een vertegenwoordiger van Exploitatiemaatschappij Zuurzak is beschikbaar om u te helpen bij de interpretatie van deze Algemene Voorwaarden, suggesties te doen met betrekking tot het ontwerp van uw huis en om u te helpen bij het leggen van contacten met architecten en aannemers. Met klem verzoeken wij u om zo spoedig mogelijk na uw beslissing om een kavel te kopen, contact op te nemen met de vertegenwoordiger van Exploitatiemaatschappij Zuurzak. Dat is de beste methode om de ontwerp criteria te begrijpen en te verwerken in het eigen ontwerp van uw huis.

Paraaf Eigenaar

2. ALGEMENE BEPALINGEN EN DEFINITIES.

De aanvang van de bouw op een kavel moet plaatsvinden binnen 5 jaar na de aankoop van de kavel, waarna de bouw binnen 18 maanden gereed moet zijn. De verkoop van een kavel binnen de periode van 5 jaar ontslaat de volgende eigenaar niet van de verplichting om te beginnen met bouwen binnen de gestelde termijn van 5 jaar na de aankoop door de eerste eigenaar.

2.1. Begripsomschrijvingen.

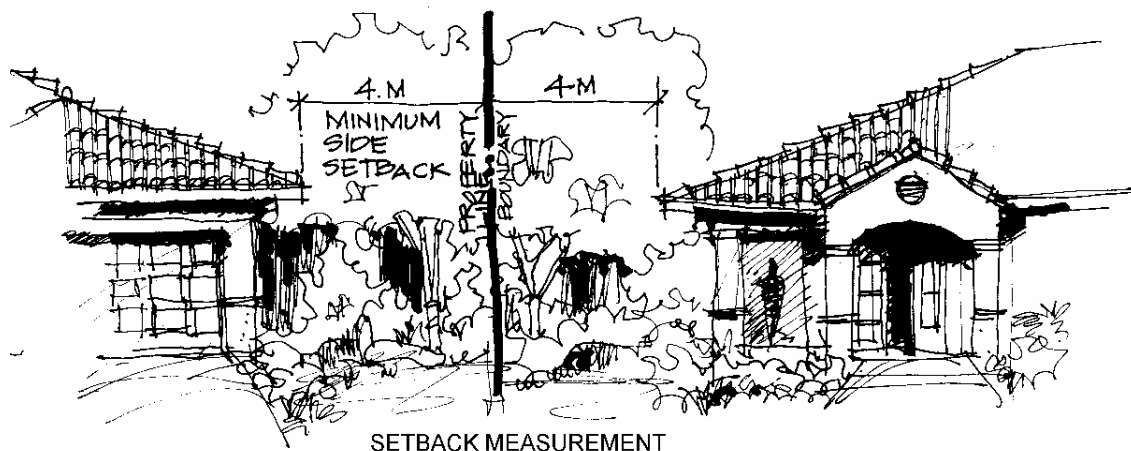
In deze Algemene voorwaarden wordt verstaan onder:

1. Het plan.
Het plan "Villapark Zuurzak" ex artikel 11 van de Bouw- en Woningverordening 1935 (P.B. 1952 no.14), zoals gewijzigd en vervat in de gewaarmerkte inrichtingskaart ADV tek. no. 95-91 en deze voorschriften.
2. Bouwperceel of kavel.
Een op de inrichtingskaart bepaalde lijn, die de grens vormt van gronden, waarop bebouwing is toegelaten, gevelrooilijnen daarbij inbegrepen.
3. Bouwwerk.
Elke constructie in de meest ruime betekenis van het woord 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.
4. Bouwen/bouw.
Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.
5. Gebouw.
Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
6. Rooilijn.
De toegelaten afstand van een gevel van een gebouw tot een perceelgrens langs de weg en langs de zijdelingse perceelsgrenzen.
7. Bebouwingspercentage.
De verhouding tussen de som van de grondoppervlakken binnen de buitenmuren, of - bij het ontbreken daarvan, zoals vermeld in art. 2.2.2 - binnen de dakranden van het bouwwerk en de oppervlakte van het perceel zoals in de meetbrief vastgelegd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel.

Paraaf Eigenaar

2.2. Wijze van meten.

1. De bouwhoogte van een bouwwerk wordt bij een vlakke kavel gemeten vanaf het hoogste punt van de weg langs de kavel tot aan het hoogste punt van het bouwwerk.
Wanneer de achtergrens van een kavel hoger ligt dan de voorgrens, wordt uitgegaan van de gemiddelde hoogte van een kavel.
2. 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.
3. De afstand tussen een bouwwerk en een zijdelingse perceelgrens, wordt gemeten vanaf het dichtst bij de betreffende perceelgrens gelegen punt van de verticale projectie van het dakvlak van dat bouwwerk en haaks op de perceelgrens.



4. De afstand tussen een bouwwerk en een perceelgrens aan de straatzijde wordt gemeten vanaf de dichtst bij de betreffende perceelgrens gelegen gevel van dat bouwwerk.

2.3. Algemene bouwbepalingen.

1. Een bouwwerk mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van:
 - 1.1. de in deze Algemene Voorwaarden aangegeven bouwhoogten;
 - 1.2. de op de inrichtingskaart aangegeven bouwgrenzen en de overige uit deze Algemene Voorwaarden en uit de inrichtingskaart voortvloeiende bouwgrenzen;

Paraaf Eigenaar

1.3. het in deze Algemene Voorwaarden 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.

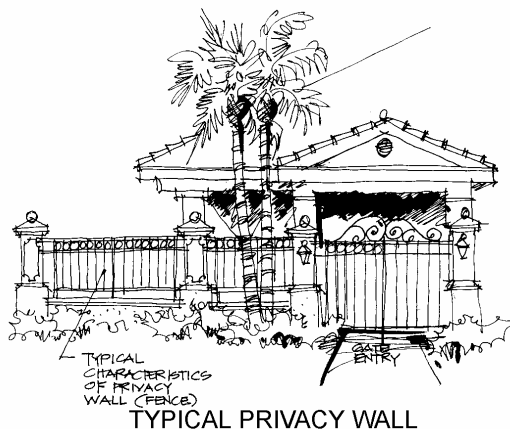
2. De in lid 1.1. bedoelde bouwhoogten mogen uitsluitend worden overschreden door delen van een bouwwerk, die gezamenlijk de bouwhoogte niet meer dan 10% overschrijden over ten hoogste 20% van het oppervlak van dat bouwwerk.
3. De in lid 1.2. bedoelde bouwgrenzen mogen uitsluitend worden overschreden door ondergeschikte delen van een bouwwerk die ondergronds de horizontale bouwgrenzen overschrijden.
4. De in lid 1.2. bedoelde bouwgrenzen mogen uitsluitend worden overschreden door ondergeschikte delen van een bouwwerk die bovengronds de horizontale bouwgrens aan elk van beide zijden met niet meer dan 1 meter overschrijden.
5. Overschrijding van de bouwgrenzen aan de voor- en achterkant van een perceel wordt niet toegestaan.

2.4. Bestemming en gebruik.

1. De gronden op de inrichtingskaart als zodanig aangegeven zijn bestemd voor woondoeleinden. Geen enkele uitoefening van beroep of bedrijf in welke vorm dan ook is derhalve toegestaan. Het verhuren van een woning of gedeelten daarvan voor periodes korter dan 3 maanden geldt als uitoefening van een bedrijf.
2. Behoudens bouwwerken ten behoeve van utiliteitsdoeleinden en bouwwerken die geen gebouw zijn, zijn alleen bouwwerken voor woondoeleinden toegestaan.
3. Voor het bouwen van een bouwwerk gelden de volgende bepalingen:
 - 3.1. Het toegelaten woningtype is de vrijstaande woning.
 - 3.2. Per bouwperceel is slechts 1 woning toegestaan.
 - 3.3. Het toegelaten bebouwingspercentage met inbegrip van eventuele verdiepingen, bedraagt ten hoogste 40% van de kaveloppervlakte.
 - 3.4. De toegelaten bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van woondoeleinden bedraagt ten hoogste 9 meter.
 - 3.5. Per bouwperceel dienen de rooilijnen te worden aangehouden.
 - 3.6. De toegelaten afstand tussen een naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw en een perceelgrens bedraagt 7,50 meter.
 - 3.7. De toegelaten afstand tussen een niet naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw en een perceelgrens bedraagt ten minste 4 meter bij gebouwen met een hoogte van maximaal 6 meter en ten minste 5

Paraaf Eigenaar

- meter bij gebouwen met een grotere bouwhoogte. (voor Sorsaka geldt 3, respectievelijk 4 meter)
- 3.8. Het toegelaten aantal bouwlagen wordt afgeleid uit de toegelaten bouwhoogte.
- 3.9. De toegelaten oppervlakte van een woning bedraagt minimaal 160 m².
- 3.10. Gebouwen mogen uitsluitend in betonblokken en steenachtig materiaal worden uitgevoerd. Als dakbedekking zijn uitsluitend dakpannen van klei, cement of dergelijke materialen toegestaan, in teracota of aanverwante kleuren.
- 3.11. De kapconstructie dient voorzien te zijn van een helling van minimaal 20 graden en maximaal 45 graden.
- 3.12. Voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater dienen de woningen voorzien te zijn van een septictank of beerput.
- 3.13. Het is niet toegestaan om het niet te bebouwen gedeelte der kavel voor meer dan 25% te voorzien van verharding, zoals beton, asfalt dan wel enig ander niet waterdoorlatend materiaal.
- 3.14. De toegelaten hoogte voor erfscheidingen bedraagt voor de straatzijde 1,40 meter en voor de overige zijden 1,70 meter, beide gemeten vanaf het oorspronkelijk maaiveld.
- 3.15. Gesloten muren die als erfscheiding worden gebruikt zijn in principe niet toegestaan, ongeacht of deze muren gemaakt zijn van beton, hout of welk ander materiaal dan ook. Gesloten muren zijn uitsluitend toegestaan indien zij niet meer dan 35% van de lengte van enige kavelgrens beslaan.
- Indien betonblokken worden gebruikt, dan dienen deze blokken aan twee zijden te worden afgepleisterd. Elk ander materiaal dat gebruikt wordt dient eveneens aan twee zijden afgewerkt te zijn.
- 3.16. Kopers zijn verplicht de elektrische installatie van hun huis te voorzien van een op het perceel aan te leggen aarding. Koppeling van de aarding van de elektrische installatie aan het waterleidingnet is niet mogelijk omdat gebruik gemaakt wordt van kunststof hoofdleidingen.



3. PROCEDURE VOOR DE BEOORDELING VAN ONTWERPEN.

3.1. Algemeen.

Alle bouwtekeningen en toe te passen bouwmaterialen voor elk nieuw te bouwen huis op Villapark Zuurzak moeten worden beoordeeld door Exploitatiemaatschappij

Paraaf Eigenaar

Zuurzak alvorens een bouwvergunning bij de overheid aan te vragen en enige bouw kan beginnen. Deze Algemene Voorwaarden stellen de minimale eisen vast welke benodigd zijn voor de beoordeling en dienen voor u tevens als "checklist" om er zeker van te zijn dat alle noodzakelijke elementen voor een verantwoord ontwerp zijn overwogen bij de ontwikkeling van uw huis.

Eventuele vragen over deze Algemene Voorwaarden kunt u stellen aan de vertegenwoordiger van Exploitatiemaatschappij Zuurzak.

3.2. Indiening.

Het doel van de beoordeling is om voorgestelde bouwwerken voor Villapark Zuurzak in zijn algemeenheid te beoordelen en goed te keuren. De beoordeling zal efficiënt en gericht zijn, waarbij een helder en duidelijk beeld van het ingediende ontwerp van belang is.

3.3. Voorlopige beoordeling.

De volgende onderdelen hebben definitieve goedkeuring van Exploitatiemaatschappij Zuurzak nodig. Ten behoeve van de goedkeuring dienen derhalve de volgende stukken ingediend te worden:

1. Situatie
2. Terreinafwerking (hoogtelijnen)
3. Plattegronden
4. Aanzichten en gevels, voor, zij en achter
5. Te gebruiken materialen en kleuren
6. Tekening tuinaanleg en evt. zwembad
7. Tekeningen terreinafscheiding voor- achter- en zijkanten.

Voorlopige goedkeuring stelt de koper in staat om bestek en tekeningen af te ronden en om definitieve goedkeuring aan te vragen. De resultaten van de voorlopige beoordeling zullen door de vertegenwoordiger van Exploitatiemaatschappij Zuurzak aan de bouwer schriftelijk worden medegedeeld in de vorm van een memorandum, een brief of een lijst met opmerkingen.

Een tweede voorlopige beoordeling kan worden verricht voor alleen die onderdelen die gewijzigd zouden moeten worden.

Indien grote wijzigingen vereist zijn, dan is een volledige, nieuwe voorlopige beoordeling vereist

3.4. Definitieve beoordeling.

1. De definitieve beoordeling is noodzakelijk voor de goedkeuring van de bouwtekeningen, maar ook om ervoor te zorgen dat zowel de opdrachtgever/eigenaar als de aannemer de voorschriften correct interpreteren. Goedkeuring van de bouwtekeningen is geen toestemming tot bouwen.

Alle goedkeuringen verkregen bij de voorlopige beoordeling blijven geldig. Alleen wijzigingen zullen worden betrokken bij de definitieve beoordeling.

Paraaf Eigenaar

De vereiste goedkeuringen van de Overheid zijn ook vereist voor de aanvang van de bouw. Goedkeuring door de Overheid laat onverlet de eis om voorlopige en definitieve goedkeuring door Exploitatiemaatschappij Zuurzak conform deze Algemene Voorwaarden en geeft dus de opdrachtgever/eigenaar geen recht om zonder de vereiste goedkeuring van Exploitatiemaatschappij Zuurzak met de bouw aan te vangen .

Alle goed- en/of afkeuringen zullen door Exploitatiemaatschappij Zuurzak schriftelijk worden medegedeeld.

2. Indien geen stukken worden ingediend ter voorlopige goedkeuring, gaat Exploitatiemaatschappij Zuurzak over tot de directe goed- en afkeuringen van de bouwtekeningen. De kosten en risico's van afkeuring en/of planwijzigingen zijn volledig voor rekening en risico van de opdrachtgever/eigenaar.
3. Alvorens een bouwvergunning van de overheid aan te vragen moet de opdrachtgever de bouwtekeningen indienen bij Exploitatiemaatschappij Zuurzak ter goedkeuring. Indien er geen stukken worden ingediend ter voorlopige goedkeuring, gaat Exploitatiemaatschappij Zuurzak over tot de directe goed- en afkeuring van de bouwtekeningen. De kosten en risico's van afkeuring en/of planwijzigingen zijn volledig voor rekening en risico van de opdrachtgever/eigenaar. Goedkeuring van de bouwtekeningen is nog geen toestemming tot bouwen.

3.5. De bouw.

1. Alvorens met de bouw te beginnen moet de aannemer of de eigenaar een toestemming tot bouwen aanvragen bij Exploitatiemaatschappij Zuurzak. Dit moet worden gedaan om een acceptabel niveau van uitvoering te garanderen en om omwonenden te beschermen gedurende het bouwproces. Exploitatiemaatschappij Zuurzak zal de vergunning tot bouwen schriftelijk afgeven wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. De te bouwen woning is uitgezet op het perceel;
 - b. Een "site inspector" van Exploitatiemaatschappij Zuurzak de uitzetting met de bouwtekening heeft afgestemd;
 - c. De klinkerbestrating aan de voorkant van de kavel is beschermd conform art 6.2.
2. Exploitatiemaatschappij Zuurzak zal de vergunning tot bouwen na de "site inspection" en nadat de eigenaar aan art. 3.5.1. heeft voldaan schriftelijk afgeven.
3. Gedurende de bouw zullen er minimaal twee "site inspections" zijn: een voor de aanvang van de bouw en een na afloop, maar voordat het huis bewoond zal worden. Het is niet toegestaan in een huis te gaan wonen zonder dat de laatste inspectie is verricht en toestemming is verkregen.
4. Elke belangrijke wijziging gedurende de bouw dient vooraf door Exploitatiemaatschappij Zuurzak goedgekeurd te worden.

Paraaf Eigenaar

Exploitatiemaatschappij Zuurzak zal schriftelijk reageren op elk ingediend wijzigingsvoorstel. Afhankelijk van de wijziging kan besloten worden een speciale ontwerpbeoordeling te houden. Indien genoemde wijziging zonder toestemming van Exploitatiemaatschappij Zuurzak wordt doorgevoerd, heeft Exploitatiemaatschappij Zuurzak het recht de bouw stop te zetten.

3.6. Eisen gedurende de bouw.

1. Voor aanvang van de bouw.

Alvorens met het schoonmaken van het terrein of de bouw mag worden begonnen is toestemming tot bouwen van Exploitatiemaatschappij Zuurzak noodzakelijk conform art 3.5.1. Vervolgens is ook een vergunning van de Overheid noodzakelijk. Met name de bouwvergunning, welke verstrekt wordt door DROV, is dus vereist. Echter met dien verstande dat - ondanks die bouwvergunning - zonder uitdrukkelijke, schriftelijke toestemming van Exploitatiemaatschappij Zuurzak er niet schoongemaakt of gebouwd mag worden.

Drie kopieën van de bouwtekeningen zullen door Exploitatiemaatschappij Zuurzak afgestempeld worden: één voor het archief van Exploitatiemaatschappij Zuurzak, één voor de eigenaar of architect en één voor de aannemer.

Reclameborden voor architecten of (onder-)aannemers moeten door Exploitatiemaatschappij Zuurzak goedgekeurd worden. Per bouwplaats is slechts één bord toegestaan. Een dergelijk bord mag zich niet binnen 7,50 meter van de weg bevinden en kan geplaatst worden voordat met schoonmaak, aanvoer van materialen of daadwerkelijke bouw wordt begonnen. Het is niet toegestaan borden op welke manier dan ook aan bomen of andere beplanting te bevestigen.

“De kaveleigenaar die gaat bouwen, verplicht zich de aannemer voor de start van de bouw kennis te laten nemen van deze Algemene Voorwaarden voor Bouwwerken te Villapark Zuurzak en Sorsaka, alsmede de aannemer een kopie van de Algemene Voorwaarden voor kennisneming te laten tekenen en aan Exploitatiemaatschappij Zuurzak te bezorgen. De kaveleigenaar is jegens Exploitatiemaatschappij Zuurzak aansprakelijk voor de schade welke door of in verband met bouwwerkzaamheden door de aannemer of derden zijn veroorzaakt aan trottoirs, asfaltwerken of andere goederen van het park. Hij is verplicht de veroorzaakte schade te vergoeden aan Exploitatiemaatschappij Zuurzak. Deze bepaalt de schade en dient daarvoor een schaderekening in bij de kaveleigenaar. Dit laat uiteraard onverlet de bevoegdheid van de Exploitatiemaatschappij Zuurzak om de aannemer of de derde rechtstreeks aan te spreken uit hoofde van de toegebrachte schade.

Paraaf Eigenaar

Reparatie werkzaamheden aan trottoirs, asfaltwerken en andere goederen van het park kunnen alleen door Exploitatiemaatschappij Zuurzak worden uitgevoerd.

2. Tijdens de bouw.

Door Exploitatiemaatschappij Zuurzak zullen periodieke inspecties op de bouwplaats worden uitgevoerd. De eerste verplichte inspectie zal zijn voordat met het schoonmaken van het terrein wordt begonnen. De aannemer dient Exploitatiemaatschappij Zuurzak te waarschuwen alvorens te beginnen met het uitzetwerk. De inspectie zal worden uitgevoerd om te controleren of het uitzetten in overeenstemming is met de door Exploitatiemaatschappij Zuurzak goedgekeurde tekeningen voor wat betreft de locatie op het terrein. (Dit laat onverlet de verplichting van de aannemer om, conform de bouwvergunning, de DROV te waarschuwen!)

Elke bouwplaats moet voorzien zijn van een toilet voor de arbeiders. Het toilet moet minstens 10 meter van de weg geplaatst worden op een zo mogelijk onopvallende plaats en met de deur van de weg af.

Het verbranden van afval of het stoken van vuren voor andere doeleinden is onder geen enkele voorwaarde toegestaan.

Trucks die (bouw)vuil afvoeren moeten ervoor zorgen dat er niets van de wagen of uit de laadbak kan vallen. De eigenaar en betreffende aannemer zullen verantwoordelijk gesteld worden voor alle vervuiling die hierdoor aan Villapark Zuurzak en aan andere kavels/percelen zou kunnen ontstaan.

De aannemer dient ervoor te zorgen dat de klinkerbestrating aan de voorzijde van de kavel tijdens de bouw wordt beschermd tegen beschadigingen d.m.v. (fijn) zand, multiplex, e.d. Na afloop van de werkzaamheden dient de klinkerbestrating schoon en zonder beschadigingen te worden opgeleverd. Eventuele schade zal door Exploitatiemaatschappij Zuurzak worden hersteld, echter op kosten van de kaveleigenaar.

Het is van het grootste belang dat bouwplaatsen schoon en opgeruimd zijn en blijven. Alle bouwmaterialen moeten op een nette en ordentelijke wijze binnen de perceelgrenzen worden opgeslagen. Tijdelijke ruimten mogen - na goedkeuring door Exploitatiemaatschappij Zuurzak - worden gebruikt voor de opslag van (bouw)materialen. Het gebruik van naastliggende kavels voor opslag of overpad is niet toegestaan, tenzij daarvoor vooraf schriftelijke toestemming is verleend door de eigenaar van het betreffende perceel.

Opslagruimten, zoals containers of keten zijn toegestaan uitsluitend binnen de perceelgrenzen gedurende de bouwtijd, maar mogen niet voor bewoning worden gebruikt.

Paraaf Eigenaar

Het is niet toegestaan dat eigenaren, arbeiders of anderen gedurende de bouw op het perceel wonen.

Het is niet toegestaan gedurende de bouw gebruik te maken van de trottoirs of de belendende percelen voor opslag of verwerking van materiaal of voor het deponeren van bouwafval.

De bouwplaats mag tijdens de bouw niet omheind worden met oude, ondeugdelijke materialen of met hekken, muren of dergelijke die niet in overeenstemming zijn met deze Algemene Voorwaarden.

Aan het einde van elke werkdag moeten alle materialen opgeruimd worden en alle (bouw)afval en vuil in een daarvoor bestemde ton of opslagplaats gestort worden. Er mag geen afval of vuil blijven rondzwerfen of openlijk gestort worden op de bouwplaats.

De bouwplaats dient er te allen tijde redelijk opgeruimd en netjes uit te zien. Een speciale afvalcontainer dient op elke bouwplaats aanwezig te zijn en regelmatig te worden geleegd.

Indien de bouwplaats naar de mening van Exploitatiemaatschappij Zuurzak in alle redelijkheid niet voldoet aan het bovenstaande, dan heeft Exploitatiemaatschappij Zuurzak het recht de bouwplaats op kosten van de eigenaar op te ruimen.

Tijdelijke bouwaansluitingen voor water en elektra moeten op professionele en veilige wijze zijn aangebracht.

Het is van groot belang dat alle plaatsen die op de tekeningen aangegeven zijn als te handhaven natuurgebied op generlei wijze verstoord worden. De aannemer is verplicht om die maatregelen te nemen die noodzakelijk zijn om deze gebieden te beschermen, bijvoorbeeld door het plaatsen van hekken of dergelijke. Het is de verantwoordelijkheid van de aannemer om elke verstoring op zijn kosten te herstellen of opnieuw te beplanten.

3. Na afloop van de bouw.

Wanneer de bouw van een huis gereed is, dan moet aan de volgende punten voldaan zijn alvorens door de eigenaar en de aannemer een eindinspectie door Exploitatiemaatschappij Zuurzak aangevraagd kan worden:

Voordat een definitieve eindgoedkeuring wordt verleend, moet de bouw van het huis en de erfafscheiding geheel gereed zijn en moet de tuin aangeplant zijn overeenkomstig de eerder goedgekeurde tekeningen. Alle niet goedgekeurde wijzigingen moeten worden gecorrigeerd alvorens een definitieve goedkeuring kan worden verleend. Tevens moet alle (bouw)afval van de kavel afgevoerd zijn. Het naambord en de tijdelijke aansluitingen van utiliteiten moeten eveneens verwijderd zijn. Pas dan is het tijd om Exploitatiemaatschappij Zuurzak om een eindinspectie te verzoeken.

Paraaf Eigenaar

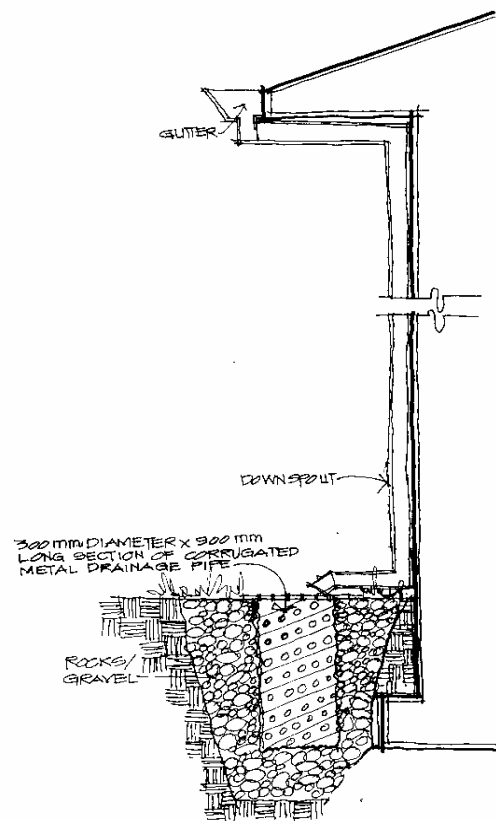
- 3.7. Exploitatiemaatschappij Zuurzak heeft het recht een aannemer te weigeren of een bouw stil te leggen indien een aannemer zich niet houdt aan de gestelde regels.
- 3.8 De eigenaar van een kavel wordt verantwoordelijk en aansprakelijk gesteld voor eventuele schade, door wie dan ook gedurende de bouw veroorzaakt, aan wegen, beplanting, bermen, irrigatiesystemen enz. in de nabijheid van de kavel. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar deze schade te verhalen op degene die de schade heeft veroorzaakt.
- 3.9 Vervuiling dient door de eigenaar van de kavel te worden verwijderd. Eventuele schade aan wegen en klinkerbestrating zal uitsluitend door Exploitatiemaatschappij Zuurzak op kosten van de kaveleigenaren worden gerepareerd.
- 3.10 De eigenaar/opdrachtgever blijft ten alle tijde, ook na de goedkeuring van de bouwtekeningen en het afgeven van de vergunning tot bouwen volledig aansprakelijk voor het voldoen aan de Algemene Voorwaarden.
- 3.11 Goedkeuring van onduidelijke tekeningen of onvolledige tekeningen is voor risico van de eigenaar/opdrachtgever aangezien in ieder geval de Algemene Voorwaarden voorrang hebben bij de interpretatie. Exploitatiemaatschappij Zuurzak zal ten alle tijde het voldoen aan de voorwaarden blijven eisen.
- 3.12 Voor uitbreidingen en aanpassingen na het goedkeuren van de bouw of in een later stadium gelden dezelfde Algemene Voorwaarden voor Villapark Zuurzak.

4. TERREINWERKEN.

4.1. Afwerking kavel.

De door Exploitatiemaatschappij Zuurzak afgeleverde hoogtes van een kavel mogen niet worden gewijzigd. Afwatering van een kavel moet geschieden overeenkomstig het afwateringsplan van Villapark Zuurzak. Het wijzigen van de afwatering naar een naastgelegen kavel is niet toegestaan.

Als regenpijpen worden toegepast, dan moeten die uitmonden in een met stenen gevulde drainage put,



GUTTER AND DOWNSPOUT DRAINAGE DETAIL

Paraaf Eigenaar

om inzijing van het water in de ondergrond te bevorderen. Met stenen gevulde afwaterings-geulen langs verharde oppervlakten en zwembaden worden om dezelfde reden aanbevolen.

Bestaande en beschermde vegetatie dient gehandhaafd te worden. Verwijderen is niet toegestaan.

Verplaatsen is - na verkregen goedkeuring van Exploitatiemaatschappij Zuurzak - toegestaan, mits uitgevoerd door een erkend tuinbedrijf.

4.2. Tuin ontwerp en aanleg.

De aanleg van een tuin is verplicht. Het is ook een zeer belangrijk onderdeel van uw huis en het is voor uw uiteindelijk woongenot van belang om daar uitgebreid aandacht aan te besteden. Advies van een landschaps- of tuinarchitect wordt aanbevolen. De bedoeling van dit hoofdstuk is om tuinaanleg te bevorderen die in harmonie is met de bestaande vegetatie van het eiland. Het is niet de bedoeling om een bepaald ontwerp voor te schrijven, maar om een hoge kwaliteit van tuinaanleg te stimuleren en in overeenstemming te brengen met het aanzien dat Villapark Zuurzak heeft.

Het is aan te bevelen om een ontwerp op schaal te (laten) maken met vermelding van alle planten, struiken en bomen de botanisch naam, de "normale" naam en de hoogte, breedte van de kruinen etc.

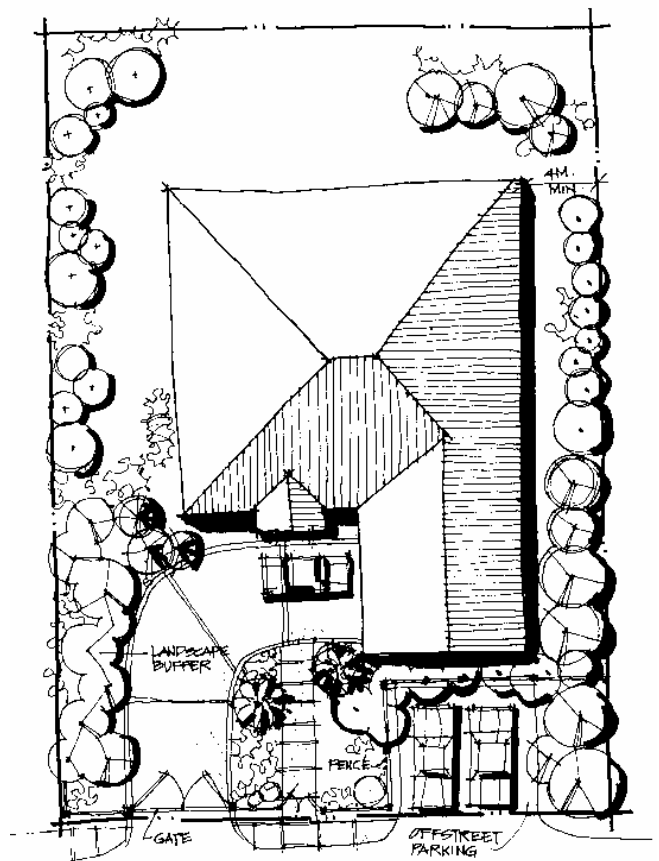
Niet alleen de beplanting, maar ook alle andere onderdelen van het ontwerp moeten in detail worden aangegeven en ter goedkeuring worden voorgelegd bij de beoordeling van de bouwtekeningen.

Garages met de ingang aan de zijkant kunnen afgeschermd worden van de naastliggende kavel middels opgaande beplanting met een minimale hoogte van 2,50 meter, één jaar na de aanplant.

De gehele kavel zou voorzien moeten zijn van dripirrigatie, zodanig dat het gehele jaar een presentabele aanblik van het geheel gewaarborgd wordt. Daarbij wordt het gebruik van grijs water aanbevolen.

Tuinverlichting in al zijn vormen wordt aanbevolen.

Paraaf Eigenaar



Het gebruik van gekleurde lenzen, behalve voor zachte, natuurlijke kleuren, is niet toegestaan. Felle kleuren zijn alleen toegestaan tijdens de daarvoor geëigende feestdagen. Alle bovengrondse armaturen moeten door beplanting afgeschermd worden.

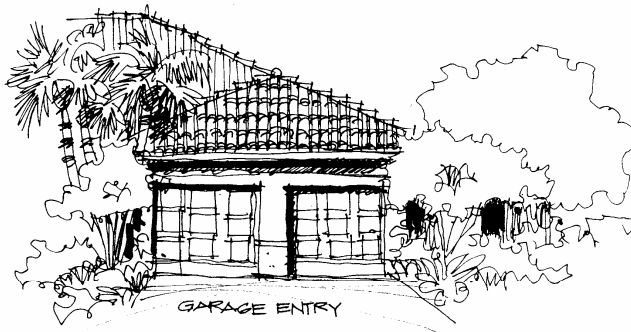
Alvorens een huis te betrekken, dient de kavel een aangelegde tuin te hebben.

4.3. Verhardingen.

Garages voor twee auto's worden aanbevolen. Indien geen garage wordt gebouwd, dan dienen op het kavel toch twee parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Behalve die twee parkeerplaatsen dient elke kavel nog twee parkeerplaatsen te hebben voor bezoekers. Deze twee parkeerplaatsen kunnen BINNEN de kavelgrenzen, maar BUITEN het hek gemaakt te worden.

Verhardingsmateriaal van opritten en parkeerplaatsen dient betonstraatstenen of dergelijke te zijn. Asphalt of in structuur bewerkte beton is eveneens toegestaan.

Alle opritten moeten gebouwd worden in overeenstemming met het afwateringsplan.



USE OF LANDSCAPE
TO BREAK AND SCREEN
THE GARAGE DOORS

Het is aanbevolen om garagedeuren af te schermen vanaf de weg en naastgelegen kavels door middel van beplanting.

Opstellingsplaatsen voor utiliteiten, zoals elektra meters, airco apparatuur, zwembad apparatuur etc. dienen eveneens voldoende uit het zicht gehouden te worden.

Lange blinde muren zouden onderbroken moeten worden door opgaande beplanting, zoals loofbomen of palmen.

5. RICHTLIJNEN BOUWKUNDIG ONTWERP.

Het doel van dit hoofdstuk is om de architect ontwerp ideeën en suggesties te geven teneinde een fraai en verantwoord ontwerp af te leveren dat past binnen de overige architectuur van Villapark Zuurzak. De verschillende paragrafen geven ook de beperkingen aan die gelden om eenduidigheid en evenwicht te krijgen binnen het plan.

5.1. Algemene beperkingen.

Alle gebouwen moeten minimaal voldoen aan de wettelijke eisen zoals afgekondigd door het Eilandgebied Curaçao en aan het gestelde in deze Algemene Voorwaarden.

Paraaf Eigenaar

Per kavel is slechts een enkele eensgezinswoning toegestaan. Woningen of

gedeelten daarvan mogen niet verhuurd worden als appartement of appartementsgebouw.

Losstaande bijgebouwen, zoals tuinhuisjes, schuurtjes, afdaken etc, met een maximale (gezamenlijke) oppervlakte van 10 m² zijn toegestaan. Deze bouwsels moeten dan in dezelfde stijl en met dezelfde materialen gebouwd worden als het hoofdgebouw.

Tijdelijke of permanente bewoning van deze bouwsels is niet toegestaan.

Het ongepast of oneigenlijk gebruik van materialen en kleuren is niet toegestaan. Voorbeelden van zulk oneigenlijk gebruik zijn betonnen bloemen, plastic of imitatie baksteen of natuursteen. Een voorbeeld van ongepast kleurgebruik is het toepassen van felle kleuren voor hele muurvlakken of daken.

De kleuren roze, geel, oranje, rood, paars, blauw en groen worden niet in het plan toegestaan.

5.2. Relatie tot de omgeving.

Garages hebben een grote invloed op de visuele kwaliteit van de buurt. Daarom moeten garages zodanig ontworpen en geplaatst worden dat zij vanaf de weg gezien een bijdrage leveren aan de omgeving. Garages moeten niet het straatbeeld bepalen. Garages met dubbele deuren moeten vermeden worden. Garages met een zij-ingang genieten de voorkeur als de ruimte op de kavel dat toelaat. Om garages nog meer op te nemen in de omgeving, is het verplicht om in de (zij-)gevel een bouwkundig element op te nemen dat overeenkomt met de stijl van de woning.



5.3. Architectonische vereisten.

De bestaande architectuur van het eiland, de natuurlijke omgeving en het tropische klimaat moeten als belangrijke factoren meegewogen worden in het ontwerp van alle woningen. Alle gebouwen moeten in harmonie met hun omgeving zijn.

Paraaf Eigenaar

Het toepassen van natuursteen, prefab betonnen afwerklijsten en stucwerk,

buitenplafonds, hoekafwerkingen, in de dakconstructie opgenomen dakgoten, kolommen, balken en muurafwerkingen wordt aanbevolen. Baksteen, metaal, multiplex of andere metaalachtige afwerkingen zijn niet toegestaan.

a. Daken en gevels.

Daken en gevels bepalen in hoge mate het karakter van een huis en daarom moet alle aandacht aan deze elementen worden besteed.

Om grote gevelvlakken te breken en een relatie met de ondergrond te geven kunnen scheidingsmuren en plantenbakken worden toegepast. Het toe te passen materiaal voor buitenmuren is in principe betonsteen met pleisterwerk.

Dakhellingen en overstekken kunnen variëren naar gelang het ontwerp. Overstekken zijn van belang vanwege de passieve energiebesparing; overstekken behoeden de muren van directe opwarming door de zon en worden daarom aanbevolen.

De toe te passen dakbedekking moet in principe de Opnieuw Verbeterde Hollandse (OVH) dakpan met nok- en overige originele hulpstukken zijn. De kleur moet een natuurlijke kleikleur zijn, maar de vorm mag verschillen. Andere typen keramische of betonnen dakpannen zijn toegestaan, mits de kleur een natuurlijke kleikleur is. Fiberglass of asfalt shingles zijn niet toegestaan. Leisteen of natuurlijk verwerend koper kunnen - mits verantwoord toegepast - na verkregen toestemming gebruikt worden. Andere dakbedekkingsmaterialen zijn niet toegestaan.

Dakpannen moeten een egale kleur hebben. Gevlamde dakpannen worden niet toegestaan.

Afwerklijsten, regenpijpen en dakgoten moeten in gelijkwaardige kleuren als de overige details worden afgewerkt. Dakdoorvoeren moeten in dezelfde kleur als het dak worden afgewerkt.

Zonnecollectoren mogen niet zichtbaar zijn vanaf de straat of vanaf een naastliggende kavel. Televisie- en/of radio-antennes of "satellite dishes" met een diameter groter dan 18 inch mogen eveneens niet zichtbaar zijn vanaf de straat en mogen niet dicht bij een kavelgrens staan dan 5 meter, waarbij door beplanting in die 5 meter straal de schotel aan het zicht moet worden onttrokken.

Het is niet toegestaan op daken welke apparatuur dan ook aan te brengen. In het zicht blijvende aircoducten of andere mechanische apparatuur zijn niet toegestaan.

Airconditioning apparatuur, gastanks, vuilnisbakken en dergelijke moeten zodanig opgesteld worden dat zij vanaf de weg of vanaf een naastliggend kavel niet te zien zijn.

Paraaf Eigenaar

b. Muuropeningen en afwerklijsten.

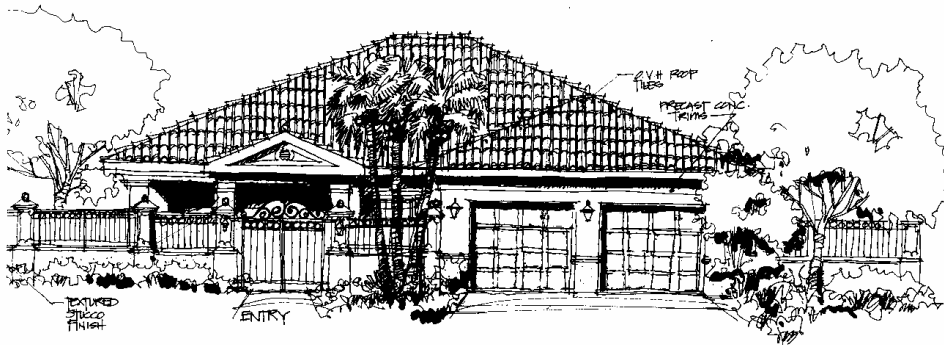
Muuropeningen zoals deuren, ramen en open garages in een gevel zijn belangrijke elementen die bepalend zijn voor het karakter van een woning.

Dergelijke openingen maken het gebouw minder massaal en zorgen voor licht en ventilatie binnen.

Vooraf ramen zorgen voor licht en ventilatie. Raamkozijnen dienen bij voorkeur van hout te zijn, afgewerkt in natuurlijke kleuren. Witte of donkere bronskleurige metalen kozijnen zijn toelaatbaar, terwijl blank aluminium ("mill finished") niet is toegestaan. Reflecterend glas of reflecterende folies zijn niet toegestaan. Schermen voor ramen of porches moeten donker getint zijn. Eventuele scherm constructies over en rond het zwembad moeten van dezelfde architectuur zijn als het hoofdgebouw. Dergelijke constructies mogen niet buiten de gevels van het gebouw uitsteken, noch de daklijnen onderbreken. Als frame voor dergelijke constructies is "mill finish" aluminium niet toegestaan.

Afdaken, markiezen en zonneschermen zijn niet toegestaan tenzij ze vastzitten aan de hoofdconstructie. Deze zaken kunnen alleen worden toegestaan indien ze van canvas of ander toepasselijk doek zijn gemaakt en een minimale helling hebben van 1:4.

Hoofdingangen moeten afdoende onderscheiden worden van de rest van het gebouw. Garages en carports moeten daarentegen zo min mogelijk opvallen. Houten garagedeuren zijn niet toegestaan en alle garagedeuren moeten automatisch openen en sluiten en gesloten zijn en blijven indien ze niet gebruikt worden.



c. Buitenverlichting.

Buitenverlichting verlevendigt het gebouw in de avond- en nachturen. Alle lichtbronnen moeten afgedekt zijn en de kleur van het licht moet wit zijn.

Paraaf Eigenaar

Buitenverlichting mag geen hinderlijke schijnsels bij de burens veroorzaken. Aanlichten van gevels kan geschieden door speciale wandarmaturen of door armaturen in de grond.

Verlichting van bomen moet vanuit de grond geschieden of vanuit de overige beplanting. Tuinverlichting en verlichting van wegen en paden met z.g. "bollards" moet het licht naar beneden werpen vanuit een afgeschermd armatuur.

Elektra ontwerpen voor buitenverlichting moeten minimaal de locatie, het type armatuur en het vermogen aangeven.

Het gebruik van felle security verlichting is niet toegestaan.

d. Hekken en muren (erfscheidingen).

Erfscheidingsen moeten tegelijk met de bouw van het huis volledig gereed zijn alvorens het huis te betrekken. De materialen voor en de vormen en kleuren van erfscheidingsen moeten overeenstemmen met die van het hoofdgebouw. Erfscheidingsen aan de voorzijde moeten bovendien overeenstemmen met de architectuur van het hoofdgebouw. De plaats en de te gebruiken materialen dienen vooraf goedgekeurd te worden. Erfscheidingsen mogen aan geen enkele zijde van het terrein hoger zijn dan de standaard volgens hoofdstuk 2 van deze Algemene Voorwaarden.

Erfscheidingsen kunnen gebouwd worden van natuursteen, van metselwerk (aan beide zijden afgepleisterd), van smeed- of gietijzer, van gemoffeld aluminium of van hout.

Aluminium of gegalvaniseerde hekwerken zijn alleen toegestaan voor de zij- en de achterkant, mits voorzien van een afschermende beplanting. Hekwerken van harmonicagaas moeten van een groene kleur zijn. Hekwerken van harmonicagaas aan de voorzijde van een kavel zijn verboden. Kolommen in het hekwerk aan de voorzijde kunnen van beton of metselwerk zijn. IJzeren of houten kolommen zijn niet toegestaan.

Toegangshekken, zowel naar de open als de gesloten stand, mogen zich niet boven de trottoirs of over de wegen bewegen.

Een enkele naamplaat op een kolom of muur is toegestaan. Bij hoekkavels met twee ingangen kan een extra naamplaat aangebracht worden.

Eén z.g. "keypad" om toegangshekken te openen en sluiten of één bel is toegestaan buiten het hek, mits van een toepasselijke kleur, geplaatst binnen de terreingrenzen en gemonteerd op een enkele paal of kolom.

Paraaf Eigenaar

6. WELSTANDEBEPALINGEN.

- 6.1. De trottoirs langs een kavel moeten te allen tijde schoongehouden worden. Dit betekent dat het vrij moet zijn van afval, onkruid en beplanting of dergelijke.
- 6.2. Anders dan met instemming van de overheid is het afschieten van vuurwerk en dergelijk verboden. Mogelijk afgeschoten vuurwerk en dergelijke dat op trottoirs en wegen is terechtgekomen, dient onverwijld te worden opgeruimd. Indien dit niet gebeurt, is Exploitatiemaatschappij Zuurzak bevoegd het opruimen op kosten van de eigenaar van kavel te laten uitvoeren.
- 6.3. De kavels dienen vrij gehouden te worden van autowrakken, oude ijskasten of vriezers, wasmachines en dergelijke apparaten. Dergelijk soort zaken mogen alleen in afgesloten ruimten worden opgeslagen.
- 6.4. Het is niet toegestaan om activiteiten te ontplooiën en/of geluid te maken welke overlast zouden kunnen veroorzaken aan medebewoners.
- 6.5. Giftige vloeistoffen of materialen - behoudens de normale huishoud schoonmaakmiddelen - mogen nimmer in een septictank of beerput geloosd worden.
- 6.6. Alleen kleine huisdieren zijn toegestaan. Paarden, varkens, schapen of geiten zijn geen kleine huisdieren in de zin van dit artikel. Huisdieren moeten te allen tijde op het perceel blijven.
- 6.7. Het uitoefenen van beroep of bedrijf, in welke vorm dan ook, is onder geen enkel beding toegestaan. Het verhuren van een woning of gedeelten daarvan, voor periodes korter dan drie maanden geldt als het uitoefenen van een bedrijf en is derhalve niet toegestaan.
- 6.8. De statuten van de Vereniging van Eigenaren Villapark Zuurzak dienen bij aankoop van een kavel op Villapark Zuurzak, in het bezit te zijn van de eigenaar van de kavel.

Ondertekend

Curaçao, d.d. 21 april 2009

N.V. Exploitatie Maatschappij Zuurzak

Eigenaar