

datum: 01 maart 2020

Algemeen.

Deze "Welstandsbestemmingen en Bouwvoorwaarden" gelden vanaf 01 maart 2016 voor kavels in de secties A, B, C, D, E en P van het Verkavelingsplan Harmonie welke na voormelde datum door Centracur III N.V. worden verkocht en zijn gedeponneerd ten kantore van Burgers & Fung-A-Loi Notarissen te Curaçao.

Het verkavelingsplan Harmonie is door de regering van Curaçao goedgekeurd bij Ministeriële Beschikking van 15 september 2011.

Deze "Welstandsbestemmingen en Bouwvoorwaarden" zijn middels verwijzing in de koop- en de leveringsakte van een kavel opgenomen als persoonlijke verplichting van de koper en het is dus de verplichting van een koper/eigenaar zich aan deze "Welstandsbestemmingen en Bouwvoorwaarden" te houden.

Centracur III N.V. behoudt zich het recht voor om in voorkomende gevallen af te wijken van deze "Welstandsbestemmingen en Bouwvoorwaarden" als dat redelijkerwijs noodzakelijk wordt geacht.

Bouwen op Harmonie is pas toegestaan nadat Centracur III N.V. goedkeuring aan de plannen heeft gegeven. Indien een bouwvergunning is afgegeven zonder deze goedkeuring, dan mag er nog steeds niet gebouwd worden.

Ondergetekende verklaart hierbij deze "Welstandsbestemmingen en Bouwvoorwaarden" in zijn geheel gelezen en begrepen te hebben en met de inhoud daarvan in te stemmen.

Curaçao, _____

koper

Artikel 1: Definities

1. **Bouwperceel of -kavel**
Een aaneengesloten stuk grond, omschreven in een door het Kadaster uitgegeven meetbrief, waarop volgens de planvoorwaarden zelfstandige bebouwing is toegestaan.
2. **Bouwgrens of rooilijn**
Een op de inrichtingskaart of middels deze voorwaarden bepaalde lijn, die de grens vormt van gronden, waarop bebouwing is toegelaten, gevelrooilijnen daarbij inbegrepen.
3. **Bouwwerk**
Elke constructie van hout, steen, metaal of ander materiaal die, op de plaats waar zij voor bedoeld is, hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.
4. **Bouwen**
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. **Hoofdgebouw**
Een gebouw dat belangrijk en bepalend is voor het functioneren van een bouwperceel en waarin aangebouwde bijgebouwen niet zijn inbegrepen.
7. **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.
8. **Rooilijn**
De toegelaten afstand van een gevel van een gebouw tot een perceelgrens langs een weg.
9. **Woning**
Een samenstel van ruimten in één gebouw of gebouwgedeelte, krachtens zijn indeling en inhoud geschikt en bestemd voor huisvesting van één of meer personen.
10. **Weg**
Een voor het openbaar verkeer bestemde strook grond.

11. Pad
Een voor het voetgangersverkeer bestemde strook grond.
12. Kil/goot
Een voor de afvoer van oppervlaktewater bestemde strook grond.
13. Waterafvoer
Een voor de afvoer van oppervlaktewater bestemde en daartoe geprofileerde en afgewerkte strook grond met aangrenzende bermen die bestemd zijn voor het onderhoud.
14. Duiker
Een voor de afvoer van oppervlaktewater bestemde constructie onder een weg of grondstrook.

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorwaarden gelden de volgende bepalingen:

- a) De bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het hoogste punt van de weg langs een kavel tot aan het hoogste punt van het bouwwerk.
- b) Het grondoppervlak van een bouwwerk wordt gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken, overdekte terrassen en 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. Voor terrassen of vloeren welke niet door een dak gedekt worden, gelden als begrenzingen de buitenranden van die terrassen of vloeren.
- c) De afstand tussen een bouwwerk en een 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.

Artikel 3: Algemene bouwbeperkingen

1. Een bouwwerk mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van:
 - de in deze voorwaarden aangegeven bouwhoogten,
 - de in deze voorwaarden aangegeven bouwgrenzen,
 - het in deze voorwaarden aangegeven maximum bebouwde oppervlak per bouwperceel. Hieronder wordt verstaan de verhouding tussen de gezamenlijke vloeroppervlakken van alle bouwlagen binnen de buitenwerkse gevelvlakken, inclusief de niet door een dak gedekte vloeren of terrassen 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:
 - delen van een bouwwerk, die gezamenlijk de bouwhoogte met niet meer dan 10% overschrijden over ten hoogste 20% van het grondoppervlak van een bouwwerk,
 - ondergeschikte delen van een bouwwerk die ondergronds de horizontale bouwgrens overschrijden,
 - ondergeschikte delen van een bouwwerk die bovengronds de horizontale bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden.

Artikel 4: Bestemming en gebruik

1. Bouwpercelen of -kavels zijn uitsluitend bestemd voor woondoeleinden. Het uitoefenen van enige vorm van bedrijf of beroep op een kavel of in een gebouw of bijgebouw is niet toegestaan. Onder bedrijf of beroep valt in dit verband ook te verstaan kinderopvang, kinderdagverblijf, naschoolse opvang of dergelijke, evenals administratiekantoren, pensions, ho(s)tels, etc.
2. Per kavel zijn derhalve de volgende gebouwde voorzieningen toegestaan:
 - een hoofdgebouw in de vorm van een woning,
 - een bijgebouw,
 - bouwwerken die geen woning zijn.
3. Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:
 - a) het toegelaten woningtype is de vrijstaande woning;
 - b) per bouwperceel is slechts één woning en één bijgebouw toegestaan;
 - c) het is niet toegestaan woningen of bijgebouwen te verdelen in appartementen voor de verhuur;
 - d) de bouw van appartementsgebouwen, pensions of ho(s)tels is niet toegestaan;
 - e) het toegelaten bebouwde oppervlak, inclusief verdiepingen en kelders, is ten hoogste 40% van de kaveloppervlakte;
 - f) garages, carports en porches e.d. (al of niet overdekt) behoren tot de bebouwde oppervlakte;
 - g) de toegelaten bouwhoogte bedraagt ten hoogste 8 m;
 - h) per bouwperceel dienen de rooilijnen te worden aangehouden zoals op de inrichtingskaart aangegeven;
 - i) de rooilijn aan de wegzijde is 5 meter;
 - j) de toegelaten afstand tussen een niet naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of bijgebouw en een perceelgrens bedraagt ten minste 2 m bij gebouwen met een hoogte van maximaal 6m en ten minste 3 m bij gebouwen met een grotere bouwhoogte;
 - k) ook voor bouwwerken die geen gebouw zijn, zoals zwembaden, pergola's, garages, etc., geldt dat de begrenzingen van die bouwwerken binnen de rooilijnen moeten liggen;
 - l) het toegelaten aantal bouwlagen bedraagt maximaal twee bouwlagen plus kap;
 - m) de toegelaten oppervlakte van een woning bedraagt ten minste 150 m² en van een bijgebouw ten hoogste 50 m²;
 - n) gebouwen mogen uitsluitend in betonblokken en steenachtig materiaal worden uitgevoerd.
 - o) Daken mogen zowel hellend zijn als plat. De dakbedekking van hellende dakvlakken moet uit dakpannen bestaan. Golfplaten, aluminium of andere metalen dakplaten zijn niet toegestaan. De kleur van hellende daken mag –al of niet door middel van een verflaag -variërend van licht rood tot donkerbruin zijn. Hellende daken mogen dus niet wit, zwart, blauw, groen, felrood of geel zijn. De kleur van platte daken dient zwart te zijn of een matte witte / beige kleur.

Artikel 5: Bijzondere verplichtingen.

1. De te bouwen woning dient binnen anderhalf jaar (18 maanden) nadat met de bouwwerkzaamheden is begonnen te zijn afgebouwd.
2. Het is niet toegestaan om voor, tijdens of na de bouw materialen, vuil of afval buiten de grens van het perceel te plaatsen of te storten, waarbij met nadruk wordt gesteld dat gedurende de bouw alleen het eigen perceel als opslag casu quo stortplaats gebruikt mag worden.
3. Het is niet toegestaan om voor, tijdens of na de bouw opstallen van tijdelijke aard zoals schuur, keet, tent, trailer en dergelijke en voorts opstallen van ondeugdelijk materiaal in zijn algemeenheid (zoals van hout, oude dakplaten, oud blik en dergelijke) op het verkochte te plaatsen, met uitzondering van een bouwkeet gedurende de bouw van de woning voor een periode van maximaal anderhalf jaar (achttien maanden). Een bouwkeet mag niet voor tijdelijke bewoning worden gebruikt.
4. Bouwketen of containers zijn uitsluitend toegestaan op de kavel en mogen niet op de trottoirs, op de openbare weg of in de bermen daarvan worden geplaatst.
5. De berm grenzend aan het verkochte perceel moet zowel voor, gedurende als na het gereedkomen van de bouw schoon worden gehouden (vrij van (bouw-)vuil, (bouw-)afval en onkruid). Bouwafval moet afgevoerd worden naar de Landfill en mag niet gestort worden op andere kavels of terreinen van Harmonie.
6. Het is niet toegestaan om op de trottoirs, op de openbare weg of in de bermen daarvan bouwwerkzaamheden van welke aard dan ook te verrichten. Het aldaar mengen c.q. draaien van metselspecie of beton is dus niet toegestaan.
7. Het onbebouwde perceel, dan wel de woning en de tuin moeten te allen tijde in goede staat van onderhoud gehouden worden en het perceel moet in ordelijke staat gehouden worden en daarop mogen met name geen afval, oud ijzer, oude onbruikbare voertuigen, ijskasten, fornuizen of ander huisraad, opgeslagen of bewaard worden.
8. Het is niet toegestaan om schadelijke of hinderlijke activiteiten die tot ergernis of overlast van de buurtbewoners kunnen leiden, te (doen) verrichten of toe te staan.
9. Het is niet toegestaan om giftige stoffen, uitgezonderd normale huishoudelijke reinigingsmiddelen, al dan niet via een beerput of septictank op het grondwater te lozen.
10. Het is niet toegestaan om op het perceel andere dieren dan kleine huisdieren te houden, mits zij niet gevaarlijk zijn of overlast bezorgen. Onder kleine huisdieren worden met name niet verstaan paarden, varkens, koeien, schapen en geiten.

11. Vòòrdat er gebouwd gaat worden mag de kavel niet afgesloten worden in verband met eventuele schoonmaak door Centracur III NV of de VVE Harmonie, op kosten van de koper, indien deze nalaat de kavel schoon te houden.
12. Indien een eigenaar zich niet houdt aan de voorgaande regels inzake schoonmaak en netheid van de kavel, berm en trottoirs, dan geeft deze eigenaar bij deze onherroepelijke volmacht aan Centracur III N.V. danwel de VVE Harmonie om het kavel te betreden en het op kosten van de eigenaar schoon te maken en/of op te ruimen en schoon en opgeruimd te houden. Het vorenstaande geldt onverkort voor onbebouwde kavels, inclusief aangrenzende berm, die niet afdoende worden vrijgehouden van onkruid, planten en bomen. Herstel van klinkerbestrating kan deel uitmaken van voorvermelde werkzaamheden.
13. Als erfscheiding van het perceel mogen uitsluitend toegepast worden:
 - Stenen muren voorzien van een pleister- en een verlaag aan beide zijden, ongeacht of de zijde(n) van de muur zich op eigen terrein, het terrein van de buurman of op toekomstig openbaar gebied bevindt, òf nieuw geplastificeerd gaas met geschilderde stalen palen.
 - Erfscheidingen aan de wegzijde(n) mogen maximaal 1,40 m hoog zijn en mogen over niet meer dan één derde van de lengte langs die wegzijde(n) gesloten zijn. Twee derde van die lengte dient van een open constructie te zijn.
 - Erfscheidingen aan alle overige zijden van de kavel mogen maximaal 1,70 m hoog zijn.
14. Het is niet toegestaan de afwatering van het terrein op enigerlei wijze aan te passen of te veranderen. Met het bouwen van de erfscheidingen dient indien nodig hiermee rekening te worden gehouden door openingen in de erfscheidingen aan te brengen.
15. Alle kavels zijn voorzien van aansluitmogelijkheden voor elektra en water van Aqualetra en van telefoon, data (internet) en video (televisie) van UTS. Kaveleigenaren dienen zich te houden aan de voorschriften van die nutsbedrijven en zich daarvan van te voren op de hoogte te stellen, opdat er bij het ontwerpen van de betreffende installaties rekening mee wordt gehouden. Voor het plaatsen van satellietantennes en antennes is toestemming vereist van Centracur III N.V..
16. Vuilnisbakken en gasflessen moeten uit het zicht worden geplaatst. Vuilnisbakken mogen alleen aan de straat staan op de reguliere ophaaldagen van Selikor.
17. Voor de opvang van afvalwater zijn beerputten, zinkputten en septictanks toegestaan. Het direct of indirect lozen van afvalwater op de openbare voorzieningen is niet toegestaan.
18. Het slaan van putten en deepwells, mits gelegen binnen de kavelgrenzen, is over het gehele plan toegestaan.

Artikel 6: Procedure goedkeuring bouwtekeningen.

1. Goedkeuring door Centracur III N.V. van de bouwplannen is vereist vóórdat een aanvraag voor een bouwvergunning bij ROP kan worden ingediend.
2. Indien Centracur III N.V. geen goedkeuring aan het plan verleent, moet een gewijzigd plan worden ingediend, net zolang tot Centracur III N.V. wèl goedkeuring verleent. Ten behoeve van vooroverleg kan volstaan worden met een schetsplan.
3. Voor de definitieve goedkeuring zijn minimaal onderstaande tekeningen in tweevoud vereist die daarna niet meer gewijzigd mogen worden voordat daarmee de bouwvergunning wordt aangevraagd.
 1. Situatietekening met aanduiding van de toegestane rooilijnen schaal 1:200
 2. Hoogtelijnenkaart schaal 1:200
 3. Plattegronden en doorsneden met hoofdmaatvoering schaal 1:100
 4. Aanzichten gevels, voor-, zij- en achterzijde schaal 1:100
 5. Tekening terreinafwerking, landscaping, tuinaanleg en evt. zwembad
 6. Tekeningen terreinafscheidingen voor-, achter- en zijkanten
 7. Opgave van de te gebruiken materialen.
 8. Opgave van de kleuren van de dakbedekking en de buitenzijden.
 9. Opgave van te gebruiken kleuren voor daken en muren.
4. De informatie op de ontvangen tekeningen dient voldoende te zijn voor de definitieve beoordeling, anders wordt de aanvraag geretourneerd.
5. Indien het plan wordt afgekeurd, dan wordt dit schriftelijk aan de aanvrager medegedeeld.
6. Indien het plan wordt goedgekeurd, dan worden de tekeningen afgestempeld en geretourneerd aan de aanvrager.
7. De aanvraag voor een bouwvergunning bij ROP moet met de voor goedkeuring afgestempelde tekeningen geschieden.
8. De aanvang van de bouw moet aan Centracur III worden gemeld, die daarop de uitzetting zal controleren. Pas na schriftelijk accoord van Centracur III mag de bouw worden voortgezet.
9. Centracur III zal gedurende de bouw controleren of er daadwerkelijk gebouwd wordt volgens de goedgekeurde tekeningen. Bij afwijkingen heeft Centracur III het recht de bouw te stoppen en/of andere passende maatregelen te nemen.