



## AFKONDIGINGSBLAD CURACAO

1995 no. 36

EILANDSVERORDENING *inhoudende een ontwikkelingsplan met bestemmingsvoorschriften (Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao).*

### DE EILANDSRAAD VAN HET EILANDGEBIED CURACAO,

Overwegende, dat het noodzakelijk is een Eilandelijk Ontwikkelingsplan met bestemmingsvoorschriften vast te stellen;

#### BESLUIT:

vast te stellen de volgende eilandsverordening:

#### 1. HET RUIMTELIJK BELEID

##### 1.1 De betekenis van het eilandelijk ontwikkelingsplan

De dynamiek van het eiland en met name het stedelijk gebied blijkt onder meer uit de aanpassingen en ontwikkelingen in het ruimtelijk beeld. Perioden van snelle maatschappelijke veranderingen en economische ontwikkeling laten hun sporen na door ingrepen in de bebouwing van de bestaande stad, in het gebruik van die bebouwing en door nieuwe stadsuitbreidingen.

Daarbij hebben de veranderingen steeds consequenties voor alle onderdelen van het leven op het eiland: voor wonen, werken, gebruik van voorzieningen, recreatie en natuur en landschap.

Maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer maken de relaties tussen de menselijke activiteiten mogelijk en zijn dan ook onlosmakelijk verbonden met de ruimtelijke veranderingen.

Ten opzichte van deze veranderingsprocessen biedt een ontwikkelingsplan door de schaal en de tijdsperiode een zekere continuïteit in het ruimtelijke ordeningsbeleid. Het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao 1995 (EOP) is als ieder ander plan een produkt van zijn tijd.

De regionale en internationale concurrentiepositie, de kwaliteit van de stedelijke omgeving, de mobiliteit en de zorg voor het milieu zijn belangrijke thema's.

Daarnaast wordt in dit plan aan de vraag naar ruimte voor woningen, industrie, bedrijven en toeristische projecten onverminderd aandacht geschonken. De recente erkenning van het thema milieu klinkt voorzichtig door.

In dit EOP wordt de concentratie-strategie met kracht ter hand genomen. Om de in het plan neergelegde hoofddoelstellingen te kunnen realiseren zijn in kwalitatief opzicht extra inspanningen nodig. Inmiddels is er een grote operatie gestart om de achterstanden in de woon- en bouwtechnische kwaliteit van de oudere woonwijken en de monumenten, met name in de binnenstad weg te werken. Deze stadsvernieuwing zal ook de komende decennia een belangrijke rol blijven spelen. Afstemming van beleid en aanpak is hierbij een vereiste.

Daarnaast is het nodig voor het versterken van de economische en culturele positie van Curaçao een internationaal en regionaal concurrerend vestigingsmilieu te ontwikkelen. Dit is alleen mogelijk met extra (financiële) inspanningen waarvoor de samenwerking tussen de overheidsdiensten en de private sector verder ontwikkeld moet worden. Het

resultaat van deze inspanningen zal bepalend zijn voor de positie van Curaçao in de komende decennia en daarmee voor de werkgelegenheid en welstand van haar bevolking.

In dit verband is het van groot belang dat op hoofdpunten van het beleid afstemming plaats vindt. In de overtuiging dat de stad de beste plaats is voor de ontwikkelingen die economie en maatschappij in nieuwe banen moeten leiden, stellen wij, het Bestuurscollege van het Eilandgebied Curaçao, dat ontwikkelingen zich dienen te concentreren binnen het verstedelijkte gebied van Willemstad (en in het bijzonder in de Binnenstad).

Belangrijke punten zijn ook het behoud en de verbetering van het milieu en de leefomstandigheden van de bevolking.

De bevolking moet mee kunnen profiteren van de investeringen in de versterking van de internationale positie door extra, en voor hen toegankelijke werkgelegenheid en door verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving. Verbetering van de recreatieve mogelijkheden en het behoud en de verbetering van de op het eiland aanwezige natuurlijke en culturele waarden zijn van groot belang voor zowel de eigen bevolking, voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat als ter versterking van het toerisme.

Het landelijke deel van het Eiland wordt als contramal van het stedelijke gebied beschouwd en zoveel mogelijk vrijgehouden van ontwikkelingen, waardoor de natuurlijke functies versterkt kunnen worden.

Het Eilandelijk Ontwikkelingsplan biedt een integraal kader voor het opstellen en toetsen van plannen, mede doordat het toekomstige gebruik van de grond op het Eiland wordt vastgesteld in bestemmingsvoorschriften. Dit is een van de belangrijkste functies van het plan.

Voor verschillende sectoren geeft het EOP de richting en de samenhang aan bij hun ruimtelijke ontwikkeling en de daaraan gekoppelde financiële consequenties.

Het EOP is aan het einde van een openbare overleg- en inspraakprocedure op 25 augustus 1995 door de Eilandsraad van het Eilandgebied Curaçao unaniem vastgesteld.

## 1.2 Het concentratie beleid

Het steeds verder uitwaaiëren van stedelijke elementen over het eiland zal worden tegengegaan. Het concentratiebeleid heeft betrekking op de ruimtelijke ontwikkelingen en betreft:

- \* het efficiënter gebruiken van de schaarse stedelijke ruimte en infrastructuur
- \* het verbeteren van de voorzieningenstructuur met de Binnenstad als stedelijk centrum
- \* het verbeteren van de bereikbaarheid van de verschillende stedelijke functies
- \* het verbeteren van de recreatieve mogelijkheden in het stedelijk gebied
- \* het beperken van de milieubelasting door alle stedelijke functies
- \* het benutten en in goede banen leiden van elkaar aanvullende en versterkende functies (op sociaal, cultureel en economisch gebied).

De belangrijkste potentie van Willemstad is de onderlinge nabijheid van voorzieningen, werkgelegenheid en woningen.

Het concentratiebeleid biedt de mogelijkheden om de stedelijke potenties verder te ontwikkelen zonder dat het eiland aan aantrekkelijkheid verliest. Hierdoor kan Curaçao haar gunstige concurrentiepositie versterken. De kwaliteit van de ruimtelijke omgeving wordt van groot belang geacht, waarbij wordt gedacht aan de belevingswaarde, de gebruikswaarde en de toekomstwaarde.

Op macroniveau is de keuze voor het concentratiebeleid in belangrijke mate ingegeven door de stijgende kosten voor de overheid en particulieren voor wat betreft aanleg en onderhoud van infrastructuur en voorzieningen en door de zorg voor het behoud van het landelijk karakter van het niet verstedelijkte deel van het eiland.

Door de clustering van stedelijke activiteiten wordt het beter mogelijk processen op elkaar af te stemmen en de reeds bestaande infrastructuur en voorzieningen optimaler te benutten.

Het kiezen voor concentratie in plaats van voor verdere verspreiding gaat onontkoombaar gepaard met het veroorzaken van milieuproblemen op microniveau.

Van geval tot geval zullen aanvaardbare oplossingen gevonden moeten worden, waarbij het creëren van een bij de gewenste ontwikkeling passende kwaliteit van de openbare ruimte het uitgangspunt vormt. Het milieuaspect zal derhalve een belangrijk punt van aandacht zijn bij de uitwerking van de afzonderlijke projecten en plannen en bij de realisering van de verschillende stedelijke woon- en leefmilieus.

Kenmerkend voor Curaçao is altijd geweest de grote verscheidenheid aan nationaliteiten, de samenwerking tussen diverse cultuurpatronen en levensstijlen.

Dit geeft aanleiding tot steeds nieuwe sociale en culturele processen wat tot uitdrukking komt in de veranderende huishoudenssamenstelling, nieuwe huisvestingswensen en de deelname van zowel mannen als vrouwen aan het arbeidsproces buitenshuis.

Door de nog steeds voortgaande ruimtelijke uiteenlegging van functies is er een zeer sterke afhankelijkheid van de auto ontstaan. Fietsvoorzieningen zijn nauwelijks aanwezig, de afstanden zijn vaak te lang en onaantrekkelijk. De nieuwe gebieden zijn vaak dun bevolkt en beperkt ontsloten voor openbaar vervoer.

Zonder een ingrijpende ombuiging van het verkeers- en vervoersbeleid zal de groei van het autopark doorgaan en zullen maatregelen om het autoverkeer te beperken niet het gewenste effect hebben voor

verbetering van de milieuhygiënische en verblijfskwaliteit in en buiten de stad. Ook de verplaatsingsmogelijkheden van allerlei groepen van de bevolking (jongeren, ouderen) zullen hierdoor geremd worden door de grotere weerstanden die overwonnen moeten worden om zich te verplaatsen.

Om ook in de toekomst aan de mobiliteitsbehoefte te kunnen blijven voldoen en tegelijkertijd een gunstig vestigingsklimaat te kunnen blijven bieden, is het belangrijk dat de stedelijke functies beter op elkaar worden afgestemd qua afstand en qua reistijd. Dit houdt in dat met name op het gebied van het openbaar vervoer inspanningen en investeringen verricht moeten worden.

### 1.3 Kansen voor Curaçao

Curaçao is door haar strategische ligging een belangrijk attractiepunt geworden voor allerlei activiteiten zowel regionaal als internationaal. Kansen voor het eiland liggen in de economische rol die het kan spelen in de regio en in het goederenverkeer tussen Europa en Latijns-Amerika. De zeehaven en een goed ontwikkelde luchthaven vormen sterke troeven in het regionale en internationale verkeer, hierbij ondersteund door een sterke dienstensector en een stabiel politiek klimaat. Een uitgebalanceerde logistiek (integratie en sturing van de goederenstromen vanaf de bron tot het eindprodukt), snelle (tele)communicatie, een goede infrastructuur alsmede uitstekende informatievoorziening zijn in dit verband noodzakelijk om te kunnen concurreren.

Op het gebied van toerisme liggen er kansen voor het eiland, waarbij geleerd kan worden van fouten die elders in de regio gemaakt zijn. De ontwikkeling van het toerisme wordt gestimuleerd middels resort- en hotelprojecten, daarbij uitgaande van de meer bemiddelde toerist en een verbetering van het toeristisch produkt.

De woningmarkt is gespannen en steeds in beweging. Naar allerlei vormen van wonen bestaat een grote vraag.

De terugkeer naar het wonen in de Binnenstad zet zich langzaam in en op allerlei gebied is er een groeiende belangstelling voor een hogere kwaliteit van het wonen en de woonomgeving.

Er is een sterke uitwisseling tussen Curaçao en de landen in de regio, Nederland en de VS ten aanzien van personen, bedrijvigheid en activiteiten, wat op allerlei gebied de mogelijkheden biedt tot het versterken van de internationale positie van het eiland.



De hoge werkloosheid heeft een structureel karakter, vormt een omvangrijk sociaal probleem en komt in grotere mate voor onder de lager opgeleiden en jongeren. Enerzijds worden de sectoren gestimuleerd waarin deze mensen werk kunnen vinden, anderzijds wordt gestreefd naar een betere afstemming tussen onderwijssysteem en arbeidsmarkt.

De zorg voor de kwaliteit van het milieu zal tot uiting moeten komen in aandacht voor openbare ruimte, bescherming van natuurlijke waarden, concentratie en beheersing van hinderlijke en gevaarlijke activiteiten, het scheppen van voorwaarden voor hergebruik van afval, het beperken van het energiegebruik. Een integraal milieubeleid is onmisbaar om de kwaliteit van het leefmilieu op het hele eiland op peil te brengen en daarmee de kansen voor het toerisme en de economie te vergroten.

#### 1.4 Het ruimtelijk model

In dit Eilandelijk Ontwikkelingsplan geldt als algemeen principe dat de ruimtelijke structuur van de stad en van het landelijk gebied moet worden versterkt.

Ruimtelijk gezien wordt een zoveel mogelijk aaneengesloten bebouwd gebied nagestreefd. Belangrijk in de keuze voor het ruimtelijk model is een vergroting van het 'raagvlak voor de stedelijke voorzieningen en het minimaliseren van de verplaatsingsafstanden. Als gevolg van de onverminderde woningbehoefte en de vraag naar ruimte voor de werkgelegenheid staat een belangrijk deel van het landelijk gebied nabij het stedelijk gebied van Willemstad onder grote druk.

Het gaat hierbij om een kwalitatieve afweging. Aan de orde is het versterken en verbeteren van de huidige stedelijke structuur, door de noodzaak zo efficiënt mogelijk met de beschikbare ruimte om te springen. Ter vergroting van de kwaliteit van het stedelijk leefmilieu worden een aantal plekken in het stedelijk gebied tot parken bestemd en ingericht voor recreatieve doeleinden.

Voor het opvangen van de ruimtebehoefte voor de woningbouw wordt gekozen voor aanvullende woningbouw voornamelijk in het oostelijk deel van Willemstad op verschillende kleine en grote locaties. Voor het opvangen van de ruimtebehoefte voor de werkgelegenheid wordt gekozen voor het verder benutten van bestaande terreinen in Willemstad. Voor toeristische ontwikkelingen zijn buiten het stedelijke gebied aan de zuidkust een aantal locaties aangewezen voor hotel- en resortprojecten. Voor industriële activiteiten zijn buiten Willemstad een aantal locaties aangewezen voor zeer specifiek gebruik.

Naast het onder druk staan van de ruimtelijke structuur door de uitwaaiering van het stedelijk gebied, ondergaat de structuur van de stad in functioneel opzicht geleidelijk een verandering. Het betreft de betekenis van de Binnenstad die geleidelijk afgenomen is en de laatste jaren weer nieuwe impulsen krijgt als economisch en cultureel centrum. Een belangrijke voorwaarde voor deze ontwikkeling is de bereikbaarheid van bestemmingen in de Binnenstad.

De beperkte uitbouw mogelijkheden van de stad in westelijke richting worden in belangrijke mate fysiek bepaald door enerzijds de milieuverontreiniging door de raffinaderij en anderzijds door de ontwikkelingen op de luchthaven Hato.

Een terughoudende opstelling is geboden ten aanzien van woningbouw in de aanvliegeroutes van Hato in verband met vliegtuiglawaai en verstoring van de radarsystemen. Anderzijds is een ontwikkeling in westelijke richting ongewenst om het landelijk karakter van Banda'bou te behouden. Met name in het middengebied van Curaçao staat dit landelijke karakter, waaronder begrepen belangrijke natuurgebieden, onder druk van stedelijke activiteiten (landfill, woningbouw Grote Berg, industriegebied Meiberg, aanvliegeroute Hato).

Dit is een extra argument om de plannen voor woningbouw voornamelijk aan de oostkant van de stad te concretiseren. Bij uitwerking van deze plannen wordt veel aandacht geschonken aan leefmilieu, recreatieve kwaliteit en goede bereikbaarheid. Voor de huidige bevolking van Banda'bou blijft het mogelijk om op kleine schaal bij de bestaande dorpen stedelijke activiteiten te ontplooiën of agrarische activiteiten buiten de dorpen. De voorzieningen in de dorpen dienen op een aanvaardbaar niveau te zijn en de deelname van de plaatselijke bevolking aan de ontwikkeling van de toeristische projecten in Banda'bao in de vorm van werkgelegenheid verdient volle aandacht.

### 1.5 Het ontwikkelingsplan als middel

Het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao is het eerste plan dat is toegerust als instrument voor het bewaken van de samenhang en structuur in de ruimtelijke ontwikkeling van het eiland.

Met inachtnaam van de resultaten van overleg en inspraak is een uiteindelijke versie door de Eilandsraad vastgesteld. Het EOP richt zich op de grote lijnen van de ruimtelijke ontwikkeling, het geeft de structuur en samenhang aan van verschillende veranderingsprocessen met betrekking tot het eiland waarbij de ruimtelijke ordening de invalshoek vormt en op basis hiervan is een visie geformuleerd voor de ontwikkelingen op langere termijn.

Om uitvoering te kunnen geven aan het beleid vormen de bestemmingsvoorschriften, waarin het gebruik van de grond wordt aangegeven, een zeer belangrijk onderdeel van het EOP. De regelgeving voor de ruimtelijke ontwikkelingsplanning wordt met de inwerkingtreding van het EOP aanzienlijk verruimd en geeft voldoende middelen om plannen aan een ruimtelijke visie te toetsen. Ook voor particulieren is planologische regelgeving van groot belang om een relatief zeker en veilig investeringsklimaat te scheppen.

Het opstellen, vaststellen, handhaven en evalueren van het Ontwikkelingsplan is een taak van de Eilandsoverheid.

Om de gewenste rol in de bewaking van samenhang en structuur te kunnen vervullen beperkt het EOP zich tot de grote lijnen en wordt een onderscheid gemaakt tussen 'harde' op middellange termijn (de eerstkomende 4 á 5 jaar) uit te voeren projecten in het ruimtelijk beleid en het ontwikkelingsperspectief voor langere termijn. Voor deze middellange termijn zijn aanzetten voor programma's

gegeven en zijn de financiële consequenties van de uitvoering aangegeven.

Teneinde de gewenste flexibiliteit te bereiken zijn in de EROC en de bestemmingsvoorschriften een aantal procedures opgenomen. Deze procedures zijn: de herziening, de uitwerkingsbevoegdheid, de wijzigingsbevoegdheid en de vrijstellingsbevoegdheid.

Elke vijf jaar moet het plan op grond van de EROC worden geëvalueerd en zonodig herzien.

De uitwerkingsbevoegdheid biedt het Bestuurscollege de gelegenheid, met inachtneming van in het plan opgenomen regels, het EOP verder uit te werken. Ook de hoofdlijnen van bijvoorbeeld een nota van uitgangspunten voor een groot project kunnen worden vastgesteld als uitwerking van het EOP. Hierbij wordt een procedure gevolgd waarbij aan betrokkenen van de overheid en aan de bevolking en belanghebbenden gelegenheid tot inspraak wordt gegeven.

De wijzigingsbevoegdheid biedt het Bestuurscollege de gelegenheid de grenzen van de bestemmingen te wijzigen. Deze bevoegdheid geldt slechts voor gevallen van ondergeschikte aard die niet waren voorzien en die een tussentijdse herziening van het EOP niet rechtvaardigen. Naast een algemene wijzigingsbevoegdheid heeft het Bestuurscollege ook nog een op een specifiek gebied gerichte wijzigingsbevoegdheid.

De vrijstellingsbevoegdheid biedt het Bestuurscollege de gelegenheid, in te spelen op zich plots voordoende onverwachte ontwikkelingen. Het kunnen ontwikkelingen betreffen, die een dusdanig spoedeisend karakter bezitten, dat een herziening of een wijziging niet kan worden afgewacht. In de hierbij te volgen procedure wordt ook de afweging van belangen van derden gewaarborgd.

## 2. HOOFDLIJNEN VAN HET BELEID

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het beleid beschreven voor zover dit betrekking heeft op de ruimtelijke ontwikkeling van het eiland. Bij het oplossen van dat deel van de problematiek waarin het EOP als sturend element dienst kan doen, wordt actief ingespeeld op de aanwezige kansen en mogelijkheden.

Eerst worden hoofdlijnen voor het beleid geformuleerd voor een aantal aandachtsvelden die meer dan een sector omvatten.

Daarna worden voor de verschillende onderscheiden sectoren beleidslijnen vastgesteld.

Knelpunten, doelstellingen en randvoorwaarden vormen de achtergrond van de beleidslijnen.

## 2.2 Doelstellingen

De hoofddoelstellingen van het EOP zijn:

- A. Behoud van de vele waardevolle zaken (zowel economische, culturele als natuurlijke), het voorkomen van onnodige conflicten van belangen en het beperken van de kosten voor de overheid voor de aanleg van allerlei voorzieningen.
- B. Het verder ontwikkelen van Willemstad tot een stedelijk gebied waarin mensen prettig kunnen wonen en werken, en een natuurlijke omgeving waarin mensen kunnen ontspannen en recreëren.

De subdoelstellingen zijn:

- a. Ruimtelijk onderscheid in stedelijk en landelijk gebied. Het gebied van midden Curaçao heeft speciale aandacht nodig vanwege het conflicterende belang van de reeds aanwezige stedelijke activiteiten met de natuurlijke waarden.
- b. Het stedelijk gebied van Willemstad moet een heldere stedenbouwkundige structuur krijgen.
- c. Ontwikkelingen moeten het algemeen belang dienen, bijdragen aan de welvaart en aan het welzijn van de bevolking.
- d. Een evenwichtige ontwikkeling van het eiland bij een verdere ontwikkeling van de economie.
- e. Een economische ontwikkeling gebaseerd op meerdere pijlers.
- f. Het bevorderen van een schoon en gezond milieu en het vergroten van de recreatiemogelijkheden voor de bevolking onder meer door de inrichting van parkgebieden in het stedelijk gebied.
- g. Een efficiënt gebruik van de beperkte ruimte, uitgaande van ruime mogelijkheden voor particuliere initiatieven en een overheid die stimulerend en regelend optreedt.

- h. Een doelmatig gebruik van de overheidsmiddelen door een intensiever gebruik van het al verstedelijkte gebied.
- i. Herstel en vernieuwing van de Binnenstad.
- j. Het bevorderen van het gebruik van het stedelijk gebied door invulling van lege plekken voor de bouw van woningen en bedrijven.
- k. Het bevorderen van toeristische projecten op speciaal hiervoor aangewezen locaties.
- l. Het bevorderen van industriële projecten op speciaal hiervoor aangewezen locaties.
- m. Het bevorderen van het behoud van het landelijke karakter van Banda'bao, delen van de noordkust en van de oostkant van het eiland.
- n. Het bevorderen van behoud en herstel van waardevolle natuurgebieden.



## 2.3 Beleid en maatregelen per sector

### bevolking en wonen

#### 01

Het beleid is erop gericht het vertrekoverschot te minimaliseren.

#### 02

Gezien de vraag naar woningen en de noodzaak tot vervanging is het noodzakelijk tenminste 900 woningen per jaar te bouwen, waarvan 700 als nieuwbouw op nieuwe kavels, 100 als nieuwbouw op bestaande kavels en 100 als woningverbetering. Tenminste 350 woningen dienen in de overheids-sfeer gerealiseerd te worden. Het realiseren van deze taakstelling leidt tot een woningvoorraad van ongeveer 48.000 woningen bij een bevolkingsomvang van 150.000 in het jaar 2003.

### werk

#### 03

Het beleid van de overheid is gericht op het verder uitbouwen en stimuleren van de op meerdere pijlers gebaseerde economie, met een accent op de sectoren met duidelijke internationale of regionale perspectieven: toerisme, handel, dienstverlening en industrie.

#### 04

Gezien de hoge werkloosheid onder de lager opgeleiden en onder de jongeren is het belangrijk de sectoren waarin deze mensen werk kunnen vinden te stimuleren, zoals de constructiesector, de horeca, groothandel, detailhandel en toerisme. Verder is het van belang dat het reguliere onderwijssysteem beter aansluit op ontwikkelingen op de arbeids-

markt en dat met name het vervolgonderwijs en het beroepsonderwijs voldoende worden afgestemd op de beroepspraktijk.

### **Economische sectoren**

#### **05**

De haven van Willemstad is een flink eind op weg uit te groeien tot een belangrijk distributiecentrum van de Caraïbische Regio. Andere sectoren zoals handel, de luchthaven en de telecommunicatie dienen met hun mogelijkheden voor Curaçao hierop aan te sluiten.

#### **06**

Om op de verdere groei van het containervervoer voorbereid te zijn, zal de controle en veiligheid verscherpt moeten worden en is uitbreiding van materieel en terrein van dit deel van de haven noodzakelijk.

#### **07**

De terreinen grenzend aan het Schottegat zijn bestemd voor havengebonden bedrijven. Optimalisering van het gebruik van haventerreinen wordt enerzijds bereikt door relocatie van niet havengebonden bedrijven aan de (zuid)oostzijde van het Schottegat, anderzijds door inrichting van nieuwe havengebieden aan de (zuid)westzijde van het Schottegat.

#### **08**

Het is nodig de positie van de luchthaven te versterken, zowel op het gebied van de wensen van passagiers (afhandeling, voorzieningen, korte overstaptijden) als op het gebied van de vrachtafhandeling. Hier liggen kansen voor de luchthaven om Curaçao in goed samenspel met de zeehaven te ontwikkelen tot een logistiek knooppunt in de Caraïbische Regio.

09

De betekenis van de olie-raffinaderij voor de Curaçaose economie is nog steeds belangrijk. Steeds duidelijker wordt dat de belasting die door de raffinaderij op mensen en milieu wordt gelegd door lucht-, water- en bodemverontreiniging te groot is. Een schonere raffinaderij vormt het uitgangspunt bij verdere ontwikkelingen.

10

Een geordende ontwikkeling van de vestiging van nieuwe industrieën en bedrijven vindt plaats door diverse bedrijvenlocaties beschikbaar te stellen:

- \* kleine locaties waar lokale bedrijven zich tegen niet al te hoge kosten kunnen vestigen;
- \* nieuwe locaties voor grotere vestigingen van schone industrieën.

11

Het afgraven van diabaas als bouw materiaal kan tot forse ingrepen leiden in het landschap. Voor de verdergaande winning zal aangegeven moeten worden hoe dit op een verantwoorde wijze kan gebeuren.

12

Door kantorenvestigingen ruimtelijk te clusteren kan beter ingespeeld worden op specifieke wensen ten aanzien van bereikbaarheid of speciale voorzieningen.

Vestiging in woonbuurten moet worden voorkomen.

13

De verwachting is dat het toerisme nog aanzienlijk zal groeien. Er wordt vooral gemikt op de meer bemiddelde toerist.

Deze doelgroep is ook de meest aantrekkelijke voor de werkgelegenheid en de inkomsten van het eiland. Hiertoe zal de kwaliteit van het toeristische product op Curaçao aanzienlijk verbeterd moeten worden.

#### 14

De overheid stimuleert de toeristische ontwikkelingen door het aanwijzen van specifieke locaties voor resort- of hotelontwikkelingen met alle daarbij behorende voorzieningen.

Het beleid is erop gericht eerst de nu aangewezen toeristische gebieden te ontwikkelen, waarbij extra aandacht gegeven wordt aan de voortgang van de projecten.

Voor de aangewezen gebieden is gekozen wegens de gunstige ligging en omdat de initiatieven tot ontwikkeling al in gang zijn gezet.

#### voorzieningen

#### 15

Het beleid van de overheid is erop gericht voorlopig geen nieuwe scholen te bouwen. Daarentegen zal een uitgebreid programma tot verbetering van de schoolgebouwen worden voortgezet.

#### 16

De spreiding van medische voorzieningen dient beter op de ruimtelijke behoefte te worden aangesloten, door koppeling aan andere bestaande en nieuwe wijkvoorzieningen.

#### 17

In het stedelijk gebied is het beleid gericht op ruimtelijke clustering van winkels en het voorkomen van solitaire vestigingen langs hoofdwegen.

18

Voor culturele activiteiten moeten op wijk- of buurtniveau voorzieningen komen, waarbij gedacht wordt aan eenvoudige amfitheaters of geschikte mogelijkheden in buurtcentrumgebouwen.

19

De behoefte aan recreatieve voorzieningen zal verder toenemen.

Voor de aanleg van parken met recreatieve voorzieningen zijn gebieden in Willemstad aangegeven.

Op buurtniveau zal de aanleg van eenvoudige recreatieve voorzieningen worden bevorderd.

### **de groene sectoren**

20

Een van de doelstellingen van de agrarische sector is het vergroten van het aandeel van de lokale markt.

Enerzijds worden hiertoe nieuwe projecten ontwikkeld, anderzijds wordt er gewerkt aan het verhogen van de agrarische produktie door verbetering van de organisatie, verbetering van de marketing mogelijkheden, promotie van de lokale produktie, bescherming van gewassen.

21

Om belangrijke natuurgebieden van het eiland te behouden worden voor een groot aantal habitattypes conserverende maatregelen getroffen. Hiermee kunnen deze gebieden beschermd worden tegen de voor de natuur negatieve effecten van verdere economische ontwikkeling.

De unieke natuur vormt bij goed beheer een sterke economische factor.

## 22

In het stedelijk gebied bevinden zich een aantal gebieden die zich bij uitstek lenen om met beperkte inspanningen tot openbare groene gebieden (parken) ontwikkeld te worden met recreatieve mogelijkheden.

## milieu

## 23

Door de verdere economische ontwikkeling van het eiland en de concentratie van stedelijke activiteiten is het nodig om inzicht te krijgen in bronnen die gevaar en hinder opleveren en de mate waarop dit gebeurt, om zodoende eisen te kunnen stellen om overlast voor omwonenden en werkers te minimaliseren.

## 24

Ondanks dat er sprake is van een groeiend milieubewustzijn wordt dit te weinig vertaald in een veranderd gedrag. Er zal op dit gebied gewerkt moeten worden aan een algemene mentaliteitsverandering.

## 25

Ten behoeve van onderzoek naar de kwaliteit van bodem, water en lucht zullen structureel middelen gereserveerd moeten worden.

## 26

Bodemverontreiniging vindt op grote schaal plaats door afval van de olie-industrie, door de oude en nieuwe landfill, en door slecht functionerende rioleringen.

Uitbreiding van onderzoeken is nodig om de effecten van deze verontreinigingen te bepalen en om tot een verantwoorde bodemsanering te kunnen komen.

### 27

De luchtverontreiniging wordt voornamelijk veroorzaakt door de raffinaderij. Een schonere raffinaderij vormt het uitgangspunt voor verder ontwikkeling. Vestiging van nieuwe grote luchtverontreinigende bedrijven is niet wenselijk op Curaçao.

### 28

Waterverontreiniging van zowel het oppervlakte als bodemwater komt voor op Curaçao. Door uitvoering van het afvalwaterstructuurplan (DOW 1991) zal op termijn lozing van ongezuiverd rioolwater niet meer plaatsvinden. Maatregelen om verdere vervuiling van de verschillende binnenwateren en lagunes te voorkomen moeten nog worden geconcretiseerd.

## infrastructuur

### 29

Het toenemend autogebruik leidt tot een toenemend aantal knelpunten op het hoofdwegennet, enerzijds daar waar in de spits capaciteitsproblemen ontstaan, anderzijds daar waar zich onveilige situaties voordoen. Mogelijkheden om het gebruik van het wegennet (met name in de spitsperiode) te verminderen zijn het bevorderen van een spitspreiding door het invoeren van variabele werktijden, het bevorderen van carpooling, het stimuleren van het gebruik van openbaar vervoer door schoolkinderen, het verlagen van het aantal ritten door concentratie van voorzieningen.

30

Door een sterke verbetering van het openbaar vervoer zal een efficiënter gebruik van de beschikbare infrastructuur en een betere bereikbaarheid van grote voorzieningencentra, zoals de Binnenstad en Saliña kunnen worden bereikt.

31

Ondanks de te nemen maatregelen voor een efficiënter gebruik van de infrastructuur zullen een aantal verbredingen van radiale hoofdwegen nodig zijn en zijn een aantal tracées gereserveerd voor nieuwe hoofdwegen.

32

Knelpunten in het drinkwatersysteem zullen in de komende jaren worden opgelost, door uitvoering van het Masterplan Waterdistributie Curaçao.

33

Door uitvoering van het afvalwaterstructuurplan (DOW 1991) zal Curaçao in de komende jaren komen tot een verantwoorde inzameling en verwerking van afvalwater.

34

Voor het verzamelen en verwerken van vast afval bestaat er thans een plan (het Eerste Afvalstoffenplan) dat uitgevoerd moet worden om de schade aan mens en milieu tot een minimum te beperken. Enerzijds dient er een verantwoorde verwerking van vast afval te komen, anders dan nu gebeurt bij de landfill van Malpais. Anderzijds dient aan het illegaal storten van afval paal en perk te worden gesteld.



## **Binnenstad**

### **35**

Het revitaliseren van de Binnenstad is een omvangrijk, tijdrovend en kostbaar werk, waar een goede afstemming van initiatieven van groot belang is. Door aandacht te besteden aan het aantrekkelijk maken van de toeristische gebieden en door de woonfunctie nieuwe impulsen te geven, verbetert de kwaliteit van de omgeving en worden de diensten- en winkelsector gestimuleerd de kwaliteit van hun produkt te verhogen.

### **36**

Uitgangspunt van beleid bij de Binnenstad is bescherming van het algemeen aanzicht door behoud van de unieke historische structuur en bescherming van monumenten, terwijl tegelijkertijd plaats is voor economische en sociale verbetering. In gebieden die als actiegerieden voor herstel worden aangewezen, prevaleert de historische structuur. Hoogwaardige kwaliteit zal bij vervanging, respectievelijk nieuwbouw van gebouwen uitgangspunt zijn bij de ontwikkeling.

### **37**

Ten aanzien van de verkeerscirculatie en het parkeren is een beleid geformuleerd dat op korte termijn geïmplementeerd moet worden (Bereikbaarheidsplan Binnenstad).

### **38**

Vanuit verschillende invalshoeken zijn er een aantal actiegerieden aangewezen, waarvan op korte termijn het hoogste rendement van investeringen wordt verwacht. Het betreft toerisme, stadsvernieuwing, economische activiteiten en monumenten.

## 2.4 Aandachtspunten voor uitvoering en financiële planning

Het EOP moet gezien worden tegen de achtergrond van de beperkte middelen van de overheid die beschikbaar zijn voor investeringen in openbare werken, infrastructuur en andere sectoren. Daarom is het van groot belang dat het EOP inzicht verschaft in de financiële consequenties van de uit te voeren projecten en de geschatte financiële ruimte voor uitvoering.

Om optimaal gebruik te maken van beschikbare fondsen zullen voornamelijk die projecten voor uitvoering moeten worden overwogen, die de doelstellingen van het EOP ondersteunen.

Het financiële beslag van de voorgestelde maatregelen past binnen de verwachte beschikbare jaarlijkse financiële ruimte.

Deze is ongeveer gelijk aan die van de afgelopen jaren. Wel worden accentverschuivingen voorgesteld in de bestedingen per sector. De in de toelichting opgenomen lijst van projectvoorstellen is richtinggevend, maar zal flexibel toegepast moeten worden, aangezien nieuwe kansen, problemen en projecten zich kunnen aandienen, de financieringsruimte kan veranderen en de omstandigheden kunnen wijzigen. Wijzigingen in deze projectenlijst zullen echter tegen het licht van de hoofddoelstellingen van het EOP, zoals aangegeven in het Programma in Hoofdpijnen, bekeken worden en dienen deze te ondersteunen.

Bij de uitvoering wordt aandacht geschonken aan de volgende aspecten.

### 39

Het totaal aan projectfinanciering dat jaarlijks wordt voorgesteld moet afgestemd zijn op de

beschikbare begrotingsruimte en de uitvoeringsmogelijkheden. Hiertoe zal jaarlijks een uitvoeringsprogramma worden opgesteld.

40

Bij het verwerven van ontwikkelingshulpgelden wordt gestreefd naar programmafinanciering i.p.v. projectfinanciering.

41

De ontwikkeling van een efficiënte en hoogwaardige publieke sector is een financiële en maatschappelijke noodzaak.

Om dat te bereiken zijn investeringen nodig in organisaties (automatisering), materiaal en mensen, welke gelijke tred dienen te houden met de gewenste service-, uitvoerings- en handhavingsniveaus.

42

De projecten zullen door de verschillende instellingen goed op elkaar afgestemd dienen te worden, te worden bekeken zowel op hun sectorale als ruimtelijke implicaties en met efficiëntie en met zorg te worden begeleid.

43

Publieke investeringen moeten worden gebruikt om de inzet van particulier kapitaal te stimuleren.

44

Stimulering van de produktieve sectoren, die de internationale concurrentiepositie van Curaçao versterken, dient bij voorkeur plaats te hebben door het realiseren van aantrekkelijke vestigingsvoorwaarden in de vorm van een goede infrastructuur en een goed geschoold arbeidspotentieel.

## BESCHRIJVING VAN DE KAARTEN

### Plankaart 1: Ontwikkelingen

De legenda onderscheidt vijf hoofdfuncties:

#### *nieuwe woonlocaties*

Hier worden locaties aangegeven die nadere uitwerking behoeven op hun mogelijkheden voor woningbouw in de komende jaren. Dit zijn allemaal locaties gelegen binnen het stedelijk woongebied van Willemstad en die daarmee voldoen aan de concentratie-strategie. Het te realiseren woningaantal op deze locaties is geschat op bijna 7000 woningen.

#### *industriegebieden*

De 4 belangrijkste industriegebieden waar de komende jaren ontwikkelingen plaats moeten vinden zijn aangegeven. Het betreft Brievengat, Mahuma, Hato en Meiberg.

#### *zeehavengebieden*

Het belangrijkste havengebied waar de komende jaren ontwikkelingen plaats kan vinden is de Schottegat haven, met de uitbreiding van de containerterminal, de herinrichting van het gebied rond de baai van Versali en de inrichting van een gebied aan de Mansaliñabaai.

#### *luchthaven*

Ontwikkeling van de luchthaventerreinen in het kader van intensivering van luchtvaartgerichte economische bedrijvigheden biedt goede perspectieven. De bij de luchthaven gelegen terreinen bieden mogelijkheden voor de instelling van een vrije zone, industriegebieden en kantorenlocaties.

*toeristische gebieden*

Van de gebieden voor toeristische ontwikkeling zijn de aantallen units aangegeven, die uit de projectvoorstellen van de verschillende ontwikkelaars of uit de voor de betreffende gebieden opgestelde masterplannen naar voren komen. Dit zijn geen streefcijfers, maar eerder een indicatie van de maximale opname capaciteit van de onderscheiden gebieden.

## Plankaart 2: Milieu

Deze kaart geeft de bronnen van verontreiniging aan en de zones waar rekening moet worden gehouden met hinder.

De legenda onderscheidt de volgende aspecten:

### *hoogte zonering navigatie Hato*

Het luchtruim rondom Hato is voorzien van verschillende bakens en navigatiepunten om inkomende en uitgaande vliegtuigen vanuit de verkeerscentrale te begeleiden. Binnen de verschillende cirkels moet tot op bepaalde hoogte hiermee rekening worden gehouden.

### *aan- en uitvliegtrog navigatie Hato*

In de aangegeven zone mag geen storende bebouwing voorkomen in verband met de radar-begeleiding van de start en landing van vliegtuigen op Hato.

### *simulatie geluidsbinder B 747 en MD 82*

Het aspect van geluidzonering rondom het vliegveld zal van steeds groter belang worden bij verdere ontwikkeling van het luchtverkeer met Curaçao (gerekend wordt op een verdrievoudiging in 10 à 15 jaar vanaf heden). Voor de bepaling van de geluidsc contouren van de luchthaven wordt het computermodel aangehouden zoals gehanteerd in het Masterplan Hato 2006. De contouren zijn ontwikkeld voor een combinatie van vliegtuigen, o.a. de B 747 en de MD 82, en voor de vliegfrequenties van de jaren 1992 en 2015. Het gebied waarbinnen op een gemiddelde dag een geluidsniveau optreedt van 55 dBA, langer dan 8,6 minuten per etmaal (20% van 24 uur), is gearceerd aangegeven. Binnen dit gebied is woningbouw in principe ongewenst.

### *luchtverontreiniging raffinaderij*

De verschillende percentages geven het jaarlijkse aandeel aan dat de betreffende zones zich in de luchtvervuiling van de raffinaderij bevinden, afgeleid van de heersende windrichting.

*waterverontreiniging*

Hier zijn de plaatsen aangegeven waar nog afvalwater ongezuiverd wordt geloosd op het oppervlaktewater.

*bodemverontreiniging*

Dit betreft de verontreiniging veroorzaakt door de olieindustrie bij Caracasbaai en het Schottegat (asfaltmeer en oeververontreiniging), de stofoverlast veroorzaakt door de mijnmaatschappij en de verontreiniging van vele baaien aan de noordkust door het jarenlang dumpen van afval in zee.

*landfill*

Hier zijn de oude inmiddels niet meer gebruikte landfill van Koraal Specht aangegeven en de landfill bij Malpais.

### Plankaart 3: Landschappelijke elementen

Deze kaart geeft een overzicht van de landschappelijke elementen met een waardevolle betekenis.

De legenda van de kaart onderscheidt:

#### *beeldbepalend reliëf*

Hiermee worden de verschillende heuvels, klipwanden en markante rotsformaties bedoeld, die over het hele eiland verspreid voorkomen. Conservering van deze elementen wordt nagestreefd.

#### *bomengroepen*

Ondanks het droge klimaat komen op het eiland op verschillende plaatsen groepen van grote bomen voor, die van betekenis zijn voor een gezond leefklimaat en daarom bescherming behoeven.

#### *landhuizen*

De verspreid over het eiland voorkomende landhuizen zijn bijna allemaal cultuur-historische monumenten en vormen karakteristieke elementen in het Curaçaose landschap. Middels de Monumenteneilandsverordening wordt de mogelijkheid geboden voor behoud en herstel van de landhuizen.

#### *binnenwater*

Over het gehele eiland komen binnenwateren voor, die niet alleen van belang zijn voor de waterhuishouding, maar ook als landschappelijk en natuurlijk element een karakteristieke rol vervullen.



## HOOFDSTUK 1

## ALGEMENE BEPALINGEN

## artikel 1. Begripsomschrijvingen

In deze bepalingen wordt verstaan onder:

## 1. EROC:

Eilandsverordening Ruimtelijke Ontwikkelingsplanning Curaçao (AB 1980 no. 6), zoals gewijzigd;

## 2. bestemmingsvoorschriften:

deze bestemmingsvoorschriften behorende bij het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao 1995 gebaseerd op de artikelen 4 lid 1, 9 lid 1 en 19 lid 1 van de EROC en artikel 16 lid 1 van de Monumenteneilandsverordening Curaçao met dien verstande, dat deze bestemmingsvoorschriften bestaan uit de volgende als zodanig gewaarmerkte onderdelen van het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao 1995, te weten:

*deel C1*, bevattende bestemmingskaart no. 1, waarop de bestemmingen van de grond staan aangegeven met uitzondering van de bestemming hoofdwegen;

en bevattende bestemmingskaart no. 2, waarop de bestemming hoofdwegen staat aangegeven;

*deel C2*, dat bestaat uit deze bepalingen, gegeven in verband met de op de bestemmingskaarten no. 1 en 2 aangeduide bestemmingen;

## 3. 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;

**4. bouwen:**

het plaatsen, 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. bebouwing:**

één of meer bouwwerken;

**7. bouwperceel:**

een aanééngesloten stuk grond, waarop krachtens deze bestemmingsvoorschriften zelfstandige bebouwing toelaatbaar is;

**8. hoofdgebouw:**

een gebouw, dat belangrijk en bepalend is voor het functioneren van een bouwperceel en waarin aangebouwde bijgebouwen niet zijn begrepen;

**9. 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, waarbij als uitgangspunt geldt, dat een bijgebouw behorende bij een woning slechts als bijgebouw wordt beschouwd, indien de functie die erin ondergebracht wordt een nevenfunctie is van de functie van het hoofdgebouw en de grondoppervlakte in principe niet meer bedraagt dan  $40\text{m}^2$ ;

**10. flat:**

een gebouw, op 1 bouwperceel, dat uit twee of meer boven en/of aan elkaar gebouwde woningen bestaat;

**11. bouwlaag:**

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd met uitzondering van een kap;

**12. kap:**

een ruimte in een gebouw, die door tenminste 1 schuin dakschild is afgedekt;

**13. staand raam:**

een raam, dat zich bevindt in een gevelopening, waarvan de hoogte groter is dan de breedte;

**14. slopen:**

het afbreken van een bouwwerk of een gedeelte daarvan;

**15. bestuurskantoor:**

het kantoor van het bestuur van het Eilandgebied Curaçao te Willemstad;

**16. verkavelen:**

het verdelen van een terrein dat zich in één hand bevindt in twee of meer kavels voor bebouwingsdoeleinden;

**17. detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan personen welke die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**18. dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

**19. aan detailhandel verwante dienstverlening:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan personen welke die diensten kopen voor gebruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**20. dichtheid:**

het totale aantal van de aangegeven gebouwde eenheden, welke zich bevinden binnen de totale grondoppervlakte van een aangegeven gebied, uitgedrukt in hun aantal per hectare van de totale grondoppervlakte van dat gebied.

## artikel 2. Wijze van meten

Bij toepassing van de globale dan wel uitgewerkte bestemmingsvoorschriften gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het terrein waarop het bouwwerk staat, na het bouwrijpmaken daarvan, tot aan het hoogste punt van het bouwwerk.
- b. De grondoppervlakte en de inhoud van een bouwwerk worden gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken.
- c. De afstand tussen een bouwwerk en een grens van een bouwperceel wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van dat bouwwerk en haaks op de perceelgrens.

## HOOFDSTUK 2

## GLOBALE BESTEMMINGEN

## artikel 3. Stedelijk woongebied

**Doeleindenomschrijving:**

1. De gronden welke op de bestemmingskaart no. 1 als zodanig zijn aangegeven, zijn bestemd voor handhaving en versterking van het stedelijk woongebied van Curaçao. Omdat de schaarse financiële middelen en ruimte zo doelmatig mogelijk moeten worden gebruikt en ter bescherming van waardevolle natuurgebieden en open ruimtes, dient de spreiding van bebouwing en infrastructuur op Curaçao te worden beperkt. De verdere ontwikkeling van stedelijke functies dient daarom plaats te hebben binnen het op de bestemmingskaart no. 1 aangegeven stedelijk woongebied.

In dit gebied dient de ontwikkeling van een optimaal en goed op elkaar afgestemd woon- en werkklimaat te worden nagestreefd.

De verdere ontwikkeling van dit gebied mag niet ten koste gaan van de ontwikkeling van de Binnenstad, maar dient deze juist aan te vullen en te ondersteunen.

**Beschrijving in hoofdlijnen van de wijze waarop de doeleinden worden nagestreefd:**

2. a. Toegestaan zijn bebouwing en andere voorzieningen ten behoeve van:
  1. woondoeleinden;
  2. bedrijfsdoeleinden;
  3. detailhandelsdoeleinden;
  4. dienstverleningsdoeleinden;
  5. recreatieve doeleinden;
  6. maatschappelijke doeleinden;
  7. verkeersdoeleinden;

8. defensiedoeleinden;
  9. doeleinden van landschaps- en cultuurbehoud.
- b. Ten einde de bestaande infrastructuur efficiënter te benutten wordt gestreefd naar verdichting van het bestaande stedelijke woongebied door het bevorderen van invulplannen.
- Voorzover het bestemmingsvlakken betreft, waarin Willemstad en Tera Cora zijn gelegen, geldt hierbij als uitgangspunt bij het ontwikkelen van woningbouwplannen, dat gestreefd wordt naar het bereiken van een woningdichtheid per buurt van:
1. 15 tot 30 woningen per ha., voorzover het buurten met overwegend volkswoningbouw betreft;
  2. 6 tot 20 woningen per ha. in andere buurten dan onder 1 genoemd.
- c. Indien bouwvergunning wordt aangevraagd voor bebouwing met een grotere of lagere dichtheid dan onder b. genoemd, dient een afweging plaats te vinden tussen het met die afwijkende dichtheid te dienen belang en:
- in het geval van een lagere dichtheid het belang van doelmatig ruimtegebruik;
- in geval van een hogere dichtheid de mogelijke vermindering van de woonkwaliteit en de mogelijke hinder of ontsiering voor de omgeving.
- d. Indien bouwvergunning wordt aangevraagd voor bebouwing met een grotere bouwhoogte dan 8 meter, dient een afweging plaats te vinden tussen het met die grotere bouwhoogte te dienen belang en de mogelijke hinder of ontsiering voor de omgeving, welke door die grotere bouwhoogte eventueel kan ontstaan.
- e. Indien bouwvergunning of bestemmingswijziging ten behoeve van detailhandel of aanverwante dienstverlening wordt aangevraagd, dient een afweging plaats te vinden tussen het belang, dat met detailhandel of

aanverwante dienstverlening ter plaatse wordt gediend, en de mogelijke schade, die daardoor ontstaat voor de detailhandelsfunctie van de gronden, die voor Binnenstad bestemd zijn.

- f. Industriële bedrijven welke hinderlijk zijn voor de woonomgeving, zijn in principe niet toelaatbaar. Zij worden verwezen naar de gronden die voor industriegebied zijn bestemd.
- g1. In woonbuurten worden functies geweerd, die op grond van de te verwachten activiteiten aantoonbaar hinder opleveren, waaraan door maatregelen onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- g2. Onder hinder als bedoeld in g1. wordt in ieder geval verstaan:
  - a. overmatige hinder door brand- of ontploffingsgevaar;
  - b. overmatige lawaai-, stank- of stofproductie ten opzichte van de aangrenzende percelen;
  - c. overmatige uitstoot of kans op overmatige uitstoot van voor de gezondheid gevaarlijke stoffen of gassen;
  - d. geen of een gebrekkige aansluiting op, danwel overmatige vervuiling van de aanwezige openbare riolering;
  - e. onvoldoende voorzieningen met betrekking tot de opslag en afvoer van vast of vloeibaar vuil;
  - f. overmatige overlast voortkomend uit conflicten tussen voertuigen onderling of tussen voertuigen en voetgangers;
  - g. overmatige overlast door parkeren van voertuigen op de openbare weg;
  - h. extra spitsuurbelasting door het woon-/werkverkeer, welke verkeerscongestie in de omgeving zal veroorzaken;
  - i. een anderszins onaanvaardbare verhoging van de verkeersdruk in de aangrenzende woongebieden;
  - j. activiteiten in de late avonduren en de nacht, welke overlast veroorzaken voor de omwonenden.



- h. Indien bouwvergunning of bestemmingswijziging wordt aangevraagd voor de bouw van een flat op een bouwperceel, waarop slechts 1 woning staat of mag worden gebouwd, geldt, indien er geen andere stedenbouwkundige beletselen zijn, als uitgangspunt, dat:
1. per woning in die flat tenminste een oppervlakte van  $200\text{m}^2$  van het bouwperceel beschikbaar moet zijn;
  2. per woning in die flat tenminste 1 parkeerplaats op het bouwperceel beschikbaar moet zijn.
- i. Indien een bouwvergunning of bestemmingswijziging wordt aangevraagd, welke met zich meebrengt dat een bestaande woning geheel of gedeeltelijk aan het woningbestand onttrokken wordt, wordt hierop in principe afwijzend beslist ter bescherming van het bestaande woningbestand en het karakter van een woonbuurt, tenzij:
1. de woning gelegen is in een buurt zonder duidelijk woonkarakter en vervangende woonruimte binnen het stedelijk woongebied wordt gebouwd of;
  2. het belang dat de aanvrager en/of de gemeenschap heeft bij woningonttrekking, aantoonbaar groter is dan het belang, dat met bescherming van de bestaande woningvoorraad of het karakter van een woonbuurt gediend is.
- j. Gestreefd wordt om kantoren in principe zoveel mogelijk ruimtelijk te clusteren, opdat beter ingespeeld kan worden op specifieke wensen ten aanzien van bereikbaarheid of speciale voorzieningen. Tevens wordt er naar gestreefd om de vestiging van kantoren in woonbuurten zoveel mogelijk te voorkomen ter bescherming van het woonkarakter van deze buurten.
- k. Het streven is om detailhandel in principe zoveel mogelijk ruimtelijk te clusteren en solitaire detailhandelvevestigingen langs hoofdwegen zoveel mogelijk te voorkomen.

**artikel 4. Binnenstad****Doeleindenomschrijving:**

1. a. De gronden welke op de bestemmingskaart no. 1 als zodanig zijn aangegeven, zijn bestemd voor behoud, herstel en verdere ontwikkeling van de Binnenstad van Willemstad omdat:
  1. Een aantrekkelijk en goed functionerend stadscentrum van groot belang is voor het huidige en toekomstige maatschappelijk en economisch welzijn van geheel Curaçao;
  2. Het behoud en herstel van het historisch karakter van de Binnenstad van Willemstad van groot belang wordt geacht voor de samenleving en voor de ontwikkeling van het toerisme.
- b. Om dit doel van behoud, herstel en verdere ontwikkeling van de Binnenstad te bereiken worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:
  1. Het algemeen aanzicht van de Binnenstad behoeft uit het oogpunt van culturele, historische, stedenbouwkundige en toeristische waarden de bijzondere bescherming, zoals bedoeld in artikel 19 van de EROC.
  2. De historische rol van de Binnenstad en daarmee ook van Curaçao in bredere zin als handels- en zakencentrum in de regio dient geoptimaliseerd te worden.
  3. Om de aantrekkelijkheid van de Binnenstad te vergroten dient het verblijfsklimaat te worden verbeterd en dienen de uitgaans- en recreatieve functies verder te worden ontwikkeld.
  4. De woonfunctie dient als essentieel onderdeel van een levende Binnenstad versterkt te worden.
  5. Om tot een effectieve en integrale aanpak van het behoud, het herstel en de verdere ontwikkeling van de Binnenstad te komen is het voeren van een actief stadsvernieuwingsbeleid noodzakelijk.

**Beschrijving in hoofdlijnen van de wijze waarop de doeleinden worden nagestreefd:**

2. a. Toegestaan zijn bebouwing en andere voorzieningen ten behoeve van:
  1. woondoeleinden;
  2. bedrijfsdoeleinden;
  3. detailhandelsdoeleinden;
  4. horeca- en dienstverleningsdoeleinden;
  5. recreatieve doeleinden;
  6. maatschappelijke doeleinden;
  7. verkeersdoeleinden;
  8. defensiedoeleinden;
  9. doeleinden van landschaps- en cultuurbehoud.
- b. Ter bescherming van het aanzicht van de Binnenstad is een vergunningenstelsel voor het slopen van bouwwerken, zoals opgenomen in het derde lid van dit artikel, noodzakelijk.
- c. Bebouwing mag het aanzicht van de Binnenstad niet verstoren. Indien bouwvergunning wordt aangevraagd, kunnen ter bescherming van het aanzicht van de Binnenstad ondermeer eisen worden gesteld ten aanzien van:
  1. de perceelsindeling;
  2. de bouwhoogte;
  3. de gevelbreedte;
  4. de gevelindeling en de horizontale en verticale gevelgeleding;
  5. het gebruik van bouwmaterialen;
  6. de dakvorm alsmede de aard van de dakbedekking.Bij het stellen van deze eisen geldt ondermeer als uitgangspunt, dat bebouwing moet passen in de in lid 4 van dit artikel opgenomen 'beschrijving van het te beschermen stadsgezicht'.

Afwijken van deze beschrijving is mogelijk, indien dit geen of geen onevenredige verstoring van het

- stadsgezicht tot gevolg heeft in verhouding met het met dit afwijken te dienen belang.
- d1. In de Binnenstad worden functies geweerd, die op grond van de te verwachten activiteiten aantoonbaar hinder opleveren, waaraan door maatregelen onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- d2. Onder hinder als bedoeld in d1. wordt in ieder geval verstaan:
- a. overmatige hinder door brand- of ontploffingsgevaar;
  - b. overmatige lawaai-, stank- of stofproduktie ten opzichte van de aangrenzende percelen;
  - c. overmatige uitstoot of kans op overmatige uitstoot van voor de gezondheid gevaarlijke stoffen of gassen;
  - d. geen of een gebrekkige aansluiting op danwel overmatige vervuiling van de aanwezige openbare riolering;
  - e. onvoldoende voorzieningen met betrekking tot de opslag en afvoer van vast of vloeibaar vuil;
  - f. overmatige overlast voortkomend uit conflicten tussen voertuigen onderling of tussen voertuigen en voetgangers;
  - g. overmatige overlast door parkeren van voertuigen op de openbare weg;
  - h. extra spitsuurbelasting door het woon-/werkverkeer, welke verkeerscongestie in de omgeving zal veroorzaken;
  - i. een anderszins onaanvaardbare verhoging van de verkeersdruk in de aangrenzende woongebieden;
  - j. activiteiten in de late avonduren en de nacht, welke overlast veroorzaken voor de omwonenden.

### Sloopvergunning

3. a. Het is verboden op gronden, die bestemd zijn voor Binnenstad, zonder schriftelijke aanlegvergunning van het Bestuurscollege - hierna te noemen sloopver-

- gunning - of in strijd met bij zodanige vergunning gestelde voorwaarden, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.
- b. De sloopvergunning wordt geweigerd, indien de sloop een schade teweeg brengt aan het aanzicht van de Binnenstad, welke onevenredig is met het door de sloop te dienen belang.
- c. 1. Het Bestuurscollege kan aan een sloopvergunning de voorwaarde verbinden, dat nieuwbouw dient plaats te vinden van een bouwwerk, waarvoor bouwvergunning is verleend, en in deze sloopvergunning een redelijke termijn opnemen, waarbinnen met de nieuwbouw moet zijn begonnen en een redelijke termijn opnemen, waarbinnen de nieuwbouw moet zijn voltooid.
2. Op schriftelijk verzoek van de aanvrager van de sloopvergunning kan het Bestuurscollege de onder c1. bepaalde termijnen verlengen.
- d. 1. Een sloopvergunning wordt in ieder geval verleend, indien bouwvergunning is verleend ter plaatse van het te slopen bouwwerk en de totstandkoming van het nieuwe bouwwerk naar het oordeel van het Bestuurscollege voldoende is gegarandeerd.
2. Het Bestuurscollege kan ter meerdere zekerheid, dat na de sloop gebouwd wordt, een bankgarantie eisen tot een maximum van 20% van de door het Bestuurscollege geschatte aanneemsom.
3. Bij het niet voltooiën van de bouw binnen de onder c1. genoemde termijn of de onder c2. genoemde verlengde termijn kan het Bestuurscollege het bedrag van de bankgarantie aan het Eilandgebied doen uitbetalen.
- e. Aan het verlenen van een sloopvergunning kan het Bestuurscollege ook andere voorwaarden dan onder c. en d. genoemd verbinden ter bescherming van het aanzicht van de Binnenstad.

- f. Voor sloopwerkzaamheden, welke plaats vinden in het kader van het normale onderhoud, of die naar het oordeel van het Bestuurscollege van zeer ondergeschikte aard zijn, is geen sloopvergunning vereist.
- g. Voor bouwwerken, welke zijn ingeschreven als beschermd monument in de zin van de Monumenteneilandsverordening Curaçao, is geen sloopvergunning, als bedoeld in dit artikel, vereist, aangezien deze bouwwerken al voldoende worden beschermd op grond van de bepalingen van de Monumenteneilandsverordening Curaçao.
- h. Indien geen bouwvergunning is verleend ter plaatse van het te slopen bouwwerk, hoort het Bestuurscollege de Monumentenraad Curaçao alvorens een sloopvergunning te verlenen.
- i. Indien tegen een besluit tot het verlenen van een voorwaardelijke vergunning, tot weigering van een vergunning of tot aanhouding van de beslissing op de vergunningsaanvraag danwel op grond van het niet tijdig nemen van een besluit, door de aanvrager voorziening bij de Eilandsraad is gevraagd, vraagt de Eilandsraad, alvorens over deze voorziening te beslissen, binnen een maand na ontvangst van het verzoek om de voorziening een schriftelijk advies over deze voorziening aan de Monumentenraad Curaçao.

#### Beschrijving van het te beschermen stadsgezicht

4. a. De bebouwing moet in geval van behoud en herstel van de bestaande bebouwing en/of bij vervangende nieuwbouw passen in de volgende beschrijving:

1. *perceelsindeling:*

Het bestaande of historische patroon van straten, open ruimtes en bebouwingsvlakken dient gehandhaafd te blijven.

Tevens dienen het bestaande bebouwingspatroon van vrijstaande en/of aanéengebouwde panden, de richting van de voorgevels ten opzichte van de

weg en de bestaande voor- en zijgevelrooilijnen gehandhaafd te blijven.

2. *bouwhoogte:*

De bestaande bouwhoogten, evenals de bestaande bouwhoogteverschillen met aangrenzende bouwwerken, moeten bij benadering worden gehandhaafd.

3. *gevelbreedte:*

De bestaande gevelbreedte moet bij benadering gehandhaafd blijven.

4. *gevelindeling, horizontale en verticale gevelgeleding:*

Voor gevels die zichtbaar zijn vanaf een openbare ruimte gelden de volgende uitgangspunten:

- \* In principe dienen staande ramen te worden toegepast en deze dienen op regelmatige wijze over het gevelvlak te zijn verdeeld.
- \* De bestaande horizontale en verticale gevelgeledingen dienen te worden gehandhaafd.
- \* Bij nieuwbouw dienen gevels die breder zijn dan 15 meter een duidelijke verticale geleding te krijgen, door een regelmatige situering van ramen en gevelvlakken in de gevel.
- \* Bij nieuwbouw dienen gebouwen met meerdere verdiepingen een duidelijke horizontale geleding te krijgen door een regelmatige situering van ramen en gevelvlakken in de gevel.

5. *gebruik van bouwmaterialen:*

Bebouwing dient overwegend van steen te zijn en gestuct. Bebouwing van overwegend hout blijft toegestaan, indien ter plaatse reeds overwegend houten bebouwing aanwezig is. Bouw-

werken moeten geverfd worden. Zowel houten als stenen gevels moeten worden geverfd.

6. *dakvorm en aard van de dakbedekking:*

De bestaande dakvormen dienen in principe te worden gehandhaafd. Bebouwing dient voorzien te zijn van een kap. De dakschilden dienen te worden afgedekt met pannen, geschilderde dakplaten of hoogwaardige materialen.

- b. Nieuwe bebouwing op plaatsen, waar geen bebouwing stond, moet eveneens voldoen aan het bepaalde in lid 4a en, voorzover dit onvoldoende duidelijkheid geeft, in maat, schaal en materiaalgebruik zoveel mogelijk aansluiten op de bebouwing in de naaste omgeving.



## artikel 5. Industriegebied

### Doeleindenomschrijving:

1. De gronden; welke op de bestemmingskaart no. 1 als zodanig zijn aangegeven, zijn bestemd voor handhaving en verdere ontwikkeling van industriële en ambachtelijke activiteiten.

### Beschrijving in hoofdlijnen van de wijze, waarop de doeleinden worden nagestreefd:

2. a. Toegestaan zijn bebouwing en andere voorzieningen ten behoeve van:
  1. industriële en ambachtelijke doeleinden, alsmede overslag van goederen, groothandel en transport;
  2. doeleinden van openbaar nut;
  3. verkeersdoeleinden;
  4. havendoeleinden;
  5. defensiedoelinden.
- b. Indien bouwvergunning wordt aangevraagd voor bebouwing met een grotere bouwhoogte dan 10 meter, dient een afweging plaats te hebben tussen het met die grotere bouwhoogte te dienen belang en de mogelijke ontsiering van de omgeving, welke door die grotere hoogte eventueel kan ontstaan.
- c. Het industriegebied grenzend aan het vliegveld is in het bijzonder bestemd voor de concentratie van hoogwaardige technische bedrijven, voor de vestiging van bedrijven die vanwege hun activiteiten een ligging nabij het vliegveld behoeven, danwel voor de ontwikkeling van een vrije zone nabij het vliegveld.
- d. Het gebied van de bestaande landfill aan de oostzijde van Malpaïs is in het bijzonder bestemd voor de opslag, verwerking, bewerking en verbranding van afvalstoffen en aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken, voorwerpen, stoffen en materialen.

- e. De gebieden direct grenzend aan de Bullenbaai zijn in principe bestemd voor de vestiging van industriële bedrijven, die vanwege hun activiteiten een ligging aan diep zeewater behoeven. Hierbij wordt ondermeer gedacht aan de overslag van bulkgoederen. Het aangrenzende industriegebied Meiberg zal als industriegebied ontwikkeld worden ten behoeve van zowel bedrijven, die de nabijheid van diep zeewater behoeven als bedrijven die dit niet behoeven.
- f. Het industriegebied Tafelberg/Fuikbaai is uitsluitend bedoeld voor delfstoffenwinning en daaraan gelieerde bedrijven.
- g. De industriegebieden grenzend aan het Schottegat zijn in het geheel bestemd voor bedrijven, die vanwege hun activiteiten een ligging nabij een haven behoeven.  
Andere bedrijven kunnen slechts toegelaten worden, indien het met die toelating te dienen belang geen onevenredige schade brengt aan het belang van reservering van voldoende terreinen voor havengebonden bedrijven.
- h. De middelgrote en kleinere industriegebieden in het verstedelijkte gebied, zoals Brievengat, Mahuma, Seroe Lora en Heintje Kool zijn bestemd voor middelgrote en kleinere bedrijven ten behoeve van industrie, groothandel en transport.
- i. Bebouwing en andere voorzieningen ten behoeve van handel, niet zijnde detailhandel, alsmede dienstverlening zijn op de voor industriegebied bestemde gronden toegestaan, voorzover deze activiteiten samengaan met de onder a. genoemde activiteiten, danwel een ligging nabij een vliegveld behoeven, voorzover het aan het vliegveld grenzende industriegebied betreft.
- j. Detailhandel in goederen, die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt of hersteld, is toegestaan, mits deze detailhandel van ondergeschikte aard is ten opzichte van de hoofdactiviteit.

- k. Na een afweging tegen het belang van handel en dienstverlening elders en met name in het stedelijk woongebied en de Binnenstad, kan ook andere dan onder i. en j. genoemde handel en dienstverlening worden toegestaan op de voor industriegebied bestemde gronden.

Hierbij wordt onder meer gedacht aan het toestaan van detailhandel in goederen waarvan de verkoop in het stedelijk woongebied en de Binnenstad hinder kan opleveren.

- l. Dienstwoningen zijn toegestaan, voorzover aange-  
toond kan worden, dat het wonen ter plaatse nood-  
zakelijk is.

**artikel 6. Vliegveld****Doeleindenomschrijving:**

1. De gronden, welke op de bestemmingskaart no. 1 als zodanig zijn aangegeven, zijn bestemd voor handhaving en verdere ontwikkeling van activiteiten die met de luchtvaart samenhangen.

**Beschrijving in hoofdlijnen van de wijze, waarop de doeleinden worden nagestreefd:**

2. a. Toegestaan zijn bebouwing en andere voorzieningen ten behoeve van:
  1. luchtvaartdoeleinden;
  2. bedrijfsdoeleinden, detailhandelsdoeleinden en dienstverleningsdoeleinden die met de luchtvaart samenhangen;
  3. doeleinden van openbaar nut;
  4. verkeersdoeleinden;
  5. defensiedoeleinden.
- b. Indien bouwvergunning wordt aangevraagd voor bebouwing met een grotere bouwhoogte dan 10 meter, dient een afweging plaats te vinden tussen het met die grotere bouwhoogte te dienen belang en de mogelijke hinder of ontsiering voor de omgeving, welke door die grotere hoogte eventueel kan ontstaan.
- c. Dienstwoningen zijn toegestaan, voorzover aange-toond kan worden, dat het wonen ter plaatse noodzakelijk is.  
Andere woningen zijn slechts in uitzonderingsge-vallen toegestaan, voorzover het daarmee te dienen belang niet leidt tot onevenredige schade aan het in de doeleindenomschrijving genoemde belang.

**artikel 7. Toeristisch gebied****Doeleindenomschrijving:**

1. De gronden welke op de bestemmingskaart no. 1 als zodanig zijn aangegeven, zijn bestemd voor de ontwikkeling van recreatieve voorzieningen met een nadruk op voorzieningen ten behoeve van het toerisme. Ook bijzondere voorzieningen op het gebied van de handel, dienstverlening en voorzieningen voor de visserij kunnen in deze bestemming een plaats vinden. Daarnaast mogen deze gronden worden gebruikt voor andere bijzondere initiatieven, die bij uitstek de ontwikkeling van het Eilandgebied ten goede komen.

**Beschrijving in hoofdlijnen van de wijze waarop de doeleinden worden nagestreefd:**

2. a. Toegestaan zijn bebouwing en andere voorzieningen ten behoeve van:
  1. hoteldoeleinden;
  2. recreatiewoningen alsmede bijzondere en luxueuze woonvormen;
  3. handel- en dienstverlening;
  4. recreatieve doeleinden;
  5. maatschappelijke doeleinden;
  6. verkeersdoeleinden;
  7. doeleinden van landschaps-, cultuur- en natuurbehoud;
  8. visserij;
  9. andere bijzondere initiatieven, die bij uitstek de ontwikkeling van het Eilandgebied ten goede komen.
- b. In alle gebieden moet gedacht worden aan de ontwikkeling van het toerisme door middel van hotels alsmede recreatie-woningen met alle daarbij behorende voorzieningen. Gezien de schaarse financiële middelen van de overheid dient de verdere

ontwikkeling van infrastructuur voor toeristische projecten bij voorkeur geconcentreerd op deze gebieden plaats te vinden.

De eerste ontwikkelingsprioriteit hebben de hieronder genoemde gebieden 1 en 2, vanwege de aanwezigheid of nabijheid van infrastructuur ter plaatse waarop aangesloten kan worden en vanwege hun centrale ligging waardoor verwacht wordt dat juist de ontwikkeling van deze gebieden de functie van de Binnenstad zal ondersteunen en versterken.

De andere toeristische gebieden hebben een lagere ontwikkelingsprioriteit, vanwege de beperktere beschikbaarheid van infrastructuur en de grotere afstand tot de Binnenstad. Medewerking van het Eilandgebied aan de aanleg van infrastructurele voorzieningen voor een project in deze gebieden kan afhankelijk gesteld worden van de uitkomsten van een onderzoek naar de kosten en baten van een project.

In de verschillende deelgebieden worden in principe de volgende ontwikkelingen nagestreefd:

#### 1. *Parasasa - Piscaderabaai*

Te Parasasa is op de terreinen ten oosten van het ITC en het Sonesta Hotel nog ruimte gereserveerd voor één nieuw hotel. Er wordt gestreefd naar de aanleg van een nieuw strand ten behoeve van dit hotel en de lokale bevolking aansluitend op het strand voor het Sonesta Hotel. Het Caribbean Hotel kan op eigen terrein nog aanzienlijk uitbreiden. Op de terreinen ten noorden van het ITC is een appartementenproject in uitvoering.

Het toeristisch gebied langs de oostzijde van de Piscaderabaai wordt beschouwd als uitloopmogelijkheid voor de ontwikkelingen te Parasasa waar het

ruimtelijk op aansluit. Er wordt gedacht aan hotels, bungalows en appartementen in een middelmatige dichtheid en in overwegend laagbouw.

Vanwege de geconstateerde bodemverontreiniging in de baai en het beperkte doorzicht van het water is de Piscaderabaai minder geschikt als zwemwater. De baai is echter wel geschikt voor andere watersportactiviteiten.

Voor hotelbouw in deze gebieden geldt in principe een maximum bouwhoogte van 4 lagen plus kap terwijl het streven is villa's en appartementen in laagbouw te realiseren (max. 2 lagen plus kap).

## 2. *Cornelisbaai en Seru Spanjo*

In het gebied Cornelisbaai is de kuststrook tussen het hotel Princess Beach en het Seaquarium bij uitstek geschikt voor hotelontwikkeling, waarbij tussen het Princess Beach Hotel en het Lions Dive Hotel ruimte aanwezig is voor twee nieuwe hotels in middelhoogbouw (3 tot 4 bouwlagen plus kap). De aan de landzijde van de verlengde dr. M. L. Kingboulevard gelegen terreinen bieden goede mogelijkheden voor één dan wel meerdere appartementenhotels of -complexen en recreatiewoningen in een vrij hoge dichtheid en overwegend in laagbouw.

De kuststrook bij Marie Pompoen zal als openbaar strand worden ontwikkeld met mogelijkheden voor kleinschalige dienstverlenende activiteiten. Dit gebied dat een sterk openbaar karakter zal krijgen moet mede de ontwikkeling van het Cornelisbaaigebied ondersteunen.

Voor de ontwikkeling van Seru Spanjo wordt gedacht aan 1 of 2 hotels en vakantiebungalows en appartementen. De bebouwing zal gesitueerd moeten worden aan de zeezijde van het gebied en in het

centrale deel ter plaatse van de voormalige steenbrekerij. De bungalows en appartementen zullen in laagbouw uitgevoerd moeten worden; de hotels kunnen afhankelijk van de situering een iets grotere bouwhoogte krijgen (3 tot 4 bouwlagen met kap). Voor de bebouwde delen wordt een middelmatige dichtheid nagestreefd.

De zijde nabij de Lagune van Jan Thiel is ter bescherming van dit voor vogels belangrijke rust- en foerageergebied aangewezen als conserveringsgebied. Seru Spanjo zal aan de zeezijde ontsloten worden via een nog aan te leggen weg naar de dr. M. L. King-boulevard. Het gebied zal pas ontwikkeld worden als er zekerheid over deze ontsluiting is.

### 3. *Jan Thielbaai*

*Rond de Baai van Jan Thiel* is een gebied opgenomen als toeristisch gebied. Voor dit gebied wordt gedacht aan de ontwikkeling van een hotel en bijbehorende villa's en appartementen. Gedacht wordt daarbij aan een middelmatige dichtheid en bebouwing in overwegend laagbouw.

Het gebied sluit aan de zijde van de Caracasbaai aan op het gedeelte van Jan Thiel met de bestemming stedelijk woongebied. Het gebied nabij de Lagune van Jan Thiel is aangewezen als conserveringsgebied en dient vrij te blijven van toeristische of stedelijke ontwikkelingen, vanwege de betekenis van de lagune van Jan Thiel als rust-, broed- en foerageergebied voor allerlei vogels.

De hoofdontsluiting van het gebied Jan Thiel zal in principe plaats hebben via de Caracasbaaiweg.

### 4. *Caracasbaaischiereiland*

Het Caracasbaaischiereiland wordt vanwege de ligging aan de Caraïbische Zee en het Spaanse Water



zeer geschikt geacht voor toekomstige toeristische ontwikkeling.

Alvorens overgegaan zal worden tot het toeristisch ontwikkelen van het gebied zal onderzoek gedaan worden naar eventuele bodemvervuiling. Deze vervuiling is het gevolg van het jarenlange gebruik van het gebied als olieterminal. Dit bodemonderzoek zal mede bepalen in welke mate ontwikkeling voor toeristische doeleinden mogelijk is. Saneringsmaatregelen nodig om het gebied voor toeristische ontwikkeling geschikt te maken, zullen worden uitgevoerd.

Fort Beekenburg en het Quarantaine gebouw zijn historisch belangrijke gebouwen en dienen gehandhaafd te worden. Zij zijn tevens zeer beeldbepalend en toeristisch interessant. De Kabrietenberg en het oostelijke gedeelte van het schiereiland zijn geologisch en natuurwetenschappelijk waardevol. Aan de zeezijde bevindt zich bijvoorbeeld een uitgebreid mangrovebos. Deze delen krijgen de bestemming conserveringsgebied.

Het westelijk gedeelte van het schiereiland en de landengte zijn met name gedacht voor hotelontwikkeling met appartementen en villa's met alle daarbij behorende voorzieningen, zoals restaurants, winkels, strand, jachthavens en recreatieve en sportfaciliteiten.

Voor de delen die voor hotel- of resortontwikkeling in aanmerking komen wordt een middelmatige bebouwingsdichtheid voorgestaan, waarbij bebouwing kan plaats hebben in overwegend laagbouw en incidenteel middelhoogbouw (1 tot 4 bouwlagen met kap).

Gestreefd wordt naar uitbreiding van het openbare strand aan de landengte, vanwege de verwachte toenemende behoefte aan strandfaciliteiten in het oostelijke deel van het eiland en ter ondersteuning van de gewenste toeristische ontwikkeling op het

schiereiland. De aan de westzijde van het schiereiland gelegen pieren worden reeds incidenteel gebruikt voor het aanleggen van grote cruiseschepen en als alternatieve ligplaats voor cruiseschepen bij slechte weersomstandigheden.

#### 5. *Santa Barbara*

Het als toeristisch gebied opgenomen deel van Santa Barbara wordt vanwege de ligging aan het Spaanse Water, Fuikbaai en de Caraïbische Zee en de nabijheid van de Tafelberg zeer geschikt geacht voor de ontwikkeling van luxe toeristische hotel- en bungalowprojecten met alle daarbij behorende recreatieve voorzieningen, zoals jachthavenfaciliteiten aan het Spaanse Water en in Fuikbaai en een golfbaan. Een deel kan gebruikt worden voor het realiseren van bijzondere woonvormen voor ondermeer gepensioneerden. Gedacht wordt aan een bebouwing in overwegend laagbouw en in beperkte mate middelhoogbouw (1 tot 4 bouwlagen met kap) in een lage dichtheid. Vanwege de nabijheid van het waardevolle rif kan aan de Caraïbische kust geen kunstmatige strandaanleg plaats hebben.

Alvorens tot de ontwikkeling van het gedeelte langs de zee en rond Fuikbaai kan worden overgegaan dienen maatregelen getroffen te worden tegen de stofoverlast vanwege de mijnbouw-activiteiten op de Tafelberg. De in Fuikbaai gelegen kade- en overslagfaciliteiten, die in gebruik zijn bij de Mijnmaatschappij zullen gehandhaafd blijven zolang deze voor de activiteiten van de Mijnmaatschappij noodzakelijk zijn.

#### 6. *Blauwbaai/Klein Piscadera*

Voor Blauw geldt een goedgekeurd plan dat gericht is op de ontwikkeling van deze voormalige plantage

tot een luxe woon- en vakantieresort, met als belangrijkste recreatieve voorzieningen de baai en een door het resort lopende golfbaan. Nabij de baai is ruimte gereserveerd voor een hotel in hoogbouw. Verder wordt gedacht aan de bouw van villa's en appartementen in laagbouw (1 tot 2 bouwlagen met kap) en mogelijk een appartementenhotel in middelhoogbouw (4 lagen plus kap). Voor het totale gebied wordt gedacht aan een middelmatige dichtheid. Aan de westzijde van de Piscaderabaai ten zuiden van de als conserveringsgebied aangewezen Jack Evertszberg is een deel van het landgoed Klein Piscadera opgenomen als toeristisch gebied. Hier is de mogelijkheid voor een gemengde hotel-bungalow ontwikkeling in middelmatige dichtheid.

#### 7. *Cas Abao/Porto Marie*

Voor het westelijk deel van de kuststrook van Cas Abao is het verkavelingsplan 'Ceru Wea i Awa' vastgesteld ten behoeve van luxe woningbouw en dit kan als zodanig uitgevoerd worden.

De overige delen van de kustzone lenen zich bij uitstek voor hotel- en appartementenontwikkeling in laagbouw en middelhoogbouw (1 tot 4 bouwlagen met kap) met een middelmatige dichtheid.

Voor het landinwaarts gelegen gedeelte van Cas Abao wordt gedacht aan luxe villa's en appartementen en bijzondere woonvormen in laagbouw en in lage dichtheden. Aansluitend op Cas Abao is het kustgedeelte van het landgoed Porto Marie rond de baai van Porto Marie opgenomen als toeristisch gebied.

Het aanwezige strand biedt de mogelijkheid voor de ontwikkeling van een duidelijk op het toerisme gericht hotel-resort project. Gedacht wordt aan één

middelgroot hotel, villa's en appartementen in overwegend laagbouw met een lage dichtheid.

#### 8. *Santa Martha*

Aan de oostzijde van de Santa Marthabaai is een klein gebied opgenomen als toeristisch gebied. Dit gebied bevat een in de kuststrook gelegen goedgekeurd verkavelingsplan en het gebied nodig voor de voorgenomen uitbreiding van het Coral Cliff Hotel. De bebouwing zal uitgevoerd worden in overwegend laagbouw en in een vrij lage dichtheid.

#### 9. *San Nicolaas*

Het gebied San Nicolaas is opgenomen als toeristisch gebied ten behoeve van de ontwikkeling van een geïntegreerd toeristisch complex. Er zijn mogelijkheden voor enkele hotels, appartementen, vakantie-woningen, villa's e.d. met alle daarbij benodigde recreatieve en andere voorzieningen. Een deel van het complex kan worden opgezet als bijzondere of luxe woonvorm voor permanente bewoning.

Gestreefd wordt om minimaal 60% van de bebouwing een zuiver toeristische bestemming te geven. Aan de Santa Marthabaai zal een jachthavenontwikkeling plaats kunnen vinden, indien dit technisch mogelijk en milieutechnisch verantwoord is.

De bebouwing is gedacht in overwegend laagbouw (1 en 2 bouwlagen met kap), waarbij de hotelbebouwing ten dele een hogere bouwhoogte kan krijgen (3 tot 4 bouwlagen met kap). De bebouwing zal in hoofdzaak gesitueerd dienen te worden in de kustzone en aan de westzijde van de Santa Marthabaai. Het binnengebied zal daardoor een groen en open karakter behouden, waarin plaats is voor recreatieve functies. Door middel van een goede landschapsarchitectuur en het behoud van bestaande

natuurlijke elementen en vegetatie kan het landschappelijk karakter van het gebied gehandhaafd blijven. Voor het hele gebied resulteert dit in een vrij lage dichtheid.

De aanleg van eventuele kunstmatige stranden in de kuststrook en de aanleg van een jachthaven in de Santa Marthabaai mogen niet leiden tot enige aantasting van het voor de kust aanwezige rif.

#### 10. *Knip/Jeremi*

In het bij Knip opgenomen toeristische gebied liggen twee openbare stranden: Playa Abao of Grote Knip en Playa Chikitu of Kleine Knip. Bij de ontwikkeling van het gebied zullen deze stranden openbaar en vrij toegankelijk blijven.

Voor het gebied wordt gedacht aan twee klein hotel-resortprojecten. Eén project ten westen van Playa Abao en één project ten oosten van Playa Chikitu. Voor beide projecten geldt dat ze overwegend in laagbouw zijn gedacht, waarbij alleen voor de hotelbebouwing eventueel een wat grotere bouwhoogte (3 tot 4 bouwlagen met kap) toegepast kan worden. Gedacht wordt daarbij aan een middelmatige dichtheid.

Het gebied gelegen tussen de stranden kan gebruikt worden voor aanvullende recreatieve activiteiten zoals paardrijden, wandelen, tennissen en dergelijke. Hierdoor blijft het onbebouwde karakter gehandhaafd en ontstaat een aantrekkelijke verbinding tussen de kust en het Christoffelpark. Het geeft ook hier de zo gewenste groene geleding van de kustzone.

Door te kiezen voor een bescheiden ontwikkeling wordt voorkomen dat de druk vanuit het toerisme op de stranden zo groot zal worden dat er voor publiek gebruik geen ruimte meer overblijft.

Van Jeremi is het gedeelte aan de zeezijde van de weg naar Westpunt opgenomen als toeristisch gebied. Gedacht wordt aan een ontwikkeling in lage dichtheid in laagbouw. Rekening houdend met de beperkte omvang van het strand kan naast een toeristisch hotel/resort ontwikkeling ook gedacht worden aan luxe of bijzondere woonvormen.

- c. Indien bouwvergunning wordt aangevraagd voor bebouwing met een grotere bouwhoogte dan 6 meter, dient een afweging plaats te vinden tussen het met die grotere bouwhoogte te dienen belang en de mogelijke hinder of ontsiering van de omgeving, welke door die grotere bouwhoogte eventueel kan ontstaan.
- d. Indien bouwvergunning of bestemmingswijziging ten behoeve van detailhandel of aanverwante dienstverlening wordt aangevraagd, dient een afweging plaats te vinden tussen het belang, dat met detailhandel of aanverwante dienstverlening ter plaatse wordt gediend, en de mogelijke schade, die daardoor ontstaat voor de detailhandelfunctie van de gronden, die voor stedelijk woongebied en Binnenstad bestemd zijn. De omvang van de detailhandelfunctie in de toeristische gebieden dient afgestemd te zijn op de omvang van de projecten in deze gebieden.
- e. Het Bestuurscollege is bevoegd aan het verlenen van bouwvergunningen de voorwaarde te verbinden, dat de aanvrager van de bouwvergunning de door het Eilandgebied te maken kosten voor uitbreiding van wegen en andere voorzieningen van openbaar nut vergoedt, voorzover het gebieden betreft genoemd onder b. 3 tot en met 10 danwel vergoedt, indien het bouwwerk of project niet wordt afgebouwd of niet in gebruik wordt genomen, voorzover het alle onder b. genoemde gebieden betreft.
- f. Onverminderd het bepaalde in artikel 15 dient het

Bestuurscollege aan het verlenen van bouwvergunningen de voorwaarde te verbinden dat het afvalwater van het bouwwerk of project gezuiverd wordt overeenkomstig de door het Bestuurscollege te stellen normen.

- g. Dienstwoningen zijn toegestaan, voorzover aange-  
toond kan worden, dat het wonen ter plaatse nood-  
zakelijk is.  
Andere woningen, die niet vallen onder het in a.  
bepaalde, zijn slechts in uitzonderingsgevallen toege-  
staan, voorzover het daarmee te dienen belang niet  
leidt tot onevenredige schade aan het in de doelein-  
denomschrijving genoemde belang.
- h. Industriële bedrijven zijn niet toegestaan.

**artikel 8. Agrarisch gebied****Doeleindenomschrijving:**

1. De gronden, welke op de bestemmingskaart no. 1 als zodanig zijn aangegeven, zijn bestemd voor behoud en verdere ontwikkeling van landbouw, veeteelt en visserij.

**Beschrijving in hoofdlijnen van de wijze, waarop de doeleinden worden nagestreefd:**

2. a. Toegestaan zijn bebouwing en andere voorzieningen ten behoeve van:
  1. agrarische doeleinden;
  2. doeleinden van openbaar nut;
  3. verkeersdoeleinden;
  4. voorzieningen voor de opvang van water;
  5. doeleinden van landschaps-, cultuur- en natuurbehoud.
- b. Indien bouwvergunning wordt aangevraagd voor bebouwing met een grotere bouwhoogte dan 6 meter, wordt deze slechts toegestaan, indien het met die grotere bouwhoogte te dienen belang van aantoonbaar groter belang is, dan de mogelijke hinder of ontsiering van de omgeving, welke door die grotere hoogte eventueel kan ontstaan.
- c. Bebouwing en andere voorzieningen ten behoeve van defensie-doeleinden, alsmede ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, detailhandelsdoeleinden, dienstverleningsdoeleinden, recreatieve doeleinden en maatschappelijke doeleinden, die niet onder a. zijn genoemd, kunnen in beperkte mate worden toegestaan, mits dit in verhouding tot het met deze bebouwing en andere voorzieningen te dienen belang niet leidt tot onevenredige schade aan het in de doeleindenomschrijving genoemde belang, niet leidt tot onevenredige schade aan de detailhandelsfunctie van gronden, die voor stedelijk woongebied en



Binnenstad zijn bestemd en ook niet leidt tot onevenredige verkeersproblemen.

- d. Dienstwoningen zijn toegestaan, voorzover aangetoond kan worden, dat het wonen ter plaatse noodzakelijk is.
- e. Op een voor agrarische doeleinden gebruikt bouwperceel is een gebouw ten behoeve van dagverblijf toegestaan, mits de grondoppervlakte van dit gebouw niet meer dan 40m<sup>2</sup> bedraagt.

**artikel 9. Conserveringsgebied****Doelendensomschrijving:**

1. De gronden, welke in het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao 1995 (EOP) als zodanig zijn aangegeven zijn bestemd voor behoud en herstel van de natuurwetenschappelijke, historische, culturele en landschappelijke waarden in deze gebieden.

**Beschrijving in hoofdlijnen van de wijze, waarop de doeleinden worden nagestreefd:**

2. a. Toegestaan zijn bebouwing en andere voorzieningen ten behoeve van:
  1. het behoud en herstel van de in de doeleindenomschrijving genoemde waarden;
  2. verkeersdoeleinden;
  3. extensieve dagrecreatie in de openlucht, welke de onder 1 genoemde waarden niet onevenredig verstoort.
- b. Indien bouwvergunning wordt aangevraagd voor bebouwing met een grotere bouwhoogte dan 6 meter, wordt deze slechts toegestaan, indien het met die grotere bouwhoogte te dienen belang van aantoonbaar groter belang is, dan de mogelijke hinder of ontsiering van de omgeving, welke door die grotere hoogte eventueel kan ontstaan.
- c. Bebouwing en andere voorzieningen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden, alsmede ten behoeve van intensieve dagrecreatie of verblijfsrecreatie kunnen in zeer beperkte mate worden toegestaan, mits het toestaan van deze bebouwing en voorzieningen niet leidt tot onevenredige schade aan de in de doeleindenomschrijving genoemde waarden.
- d. Bebouwing en andere voorzieningen ten behoeve van detailhandel en aanverwante dienstverlening kunnen in beperkte mate worden toegestaan, mits het toestaan van deze bebouwing en voorzieningen niet

leidt tot onevenredige schade aan de in de doeleindenomschrijving genoemde waarden, niet leidt tot onevenredige schade aan de detailhandelsfunctie van gronden, die voor stedelijk woongebied en Binnenstad zijn bestemd en ook niet leidt tot onevenredige verkeersproblemen.

- e. Dienstwoningen zijn toegestaan, voorzover aangetoond kan worden, dat het wonen ter plaatse noodzakelijk is. Andere woningen zijn slechts in uitzonderingsgevallen toegestaan, mits het toestaan van deze woningen niet leidt tot onevenredige schade aan de in de doeleindenomschrijving genoemde waarden.
  - f. Ter bescherming van de in de doeleindenomschrijving genoemde waarden is een aanlegvergunningstelsel, zoals opgenomen in het vierde lid van dit artikel, noodzakelijk.
3. In afwijking van andere als conserveringsgebied opgenomen gronden, kunnen in de hieronder genoemde gebieden, op de bestemmingskaart no. 1 als zodanig aangegeven, voorwaardelijk de volgende ontwikkelingen worden toegestaan:

a. *Waterloo*

Ontwikkeling van het verkavelingsplan Waterloo fase 2 ten behoeve van woondoeleinden.

b. *Zuurzak*

Ontwikkeling van het oude goedgekeurde verkavelingsplan Zuurzak of een wijziging daarvan ten behoeve van woondoeleinden.

c. *Harmonie*

Ontwikkeling van een deel van de gronden van Harmonie ten behoeve van woondoeleinden.

d. *Ascencion*

Ontwikkeling van het oude goedgekeurde verkavelingsplan Ascencion of een wijziging daarvan ten behoeve van woondoeleinden.

e. *Gronden te Oostpunt*

Ontwikkeling van max. 20% van het totaal van de gronden te Oostpunt, welke thans zijn bestemd als 'Conserveringsgebied' en 'Open Land', is mogelijk indien:

1. alvorens tot enige ontwikkeling wordt overgegaan een Milieu Effect Rapportage is opgesteld en bij het Bestuurscollege is ingediend, waarin de plannen worden getoetst aan van te voren vastgestelde richtlijnen en criteria, e.e.a. geheel door en voor rekening van de grondeigenaar;
2. nagegaan is welke de gevolgen van de uitvoering van de plannen zijn op de infrastructuur en welke de door de overheid te dragen kosten voor de aanpassing hiervan zijn;
3. nagegaan is welke gevolgen de uitvoering van de plannen zal hebben op het sociaal-economische draagvlak, zoals de vraag naar werkkrachten, de eventuele huisvesting, transport en benodigde voorzieningen ten behoeve van aan te trekken werkkrachten;
4. nagegaan is welke gevolgen de uitvoering van de plannen zal hebben op het verdere in het ontwerp-EOP vastgelegde ruimtelijke beleid voor het Eilandgebied gedurende de looptijd van het EOP en daarna, zoals b.v. het effect op bestaande, reeds in uitvoering zijnde of geplande toeristische projecten en het verstedelijkingspatroon;
5. het een en ander door de grondeigenaar in nauw overleg met de Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting nader en gedetailleerd wordt uitgewerkt;

6. de grondeigenaar zich verplicht in ieder geval de op de kaart, welke deel uitmaakt van het advies aan het Bestuurscollege van de 'Adviescommissie Oostpuntproject (Maal)', aangegeven conserveringsgebieden en -objecten te conserveren conform de conserveringslijst, gedateerd 3 mei 1994, zoals opgesteld door dhr. Maal;
7. de definitieve locatie-aanduiding van de te bebouwen delen van de bedoelde gronden te Oostpunt met de bestemming toeristisch/woongebied (maximaal 20%) en de conserveringsgebieden en -objecten zal worden bepaald naar aanleiding van de resultaten van de eerder genoemde, door en voor rekening van de grondeigenaar uit te voeren Milieu Effect Rapportage;
8. de bebouwing gefaseerd zal plaats vinden;
9. gebieden en objecten van cultureel-archeologische waarde geëvalueerd en gerespecteerd zullen worden;
10. een supervisory board, in te stellen door het Bestuurscollege en bestaande uit vertegenwoordigers van door het College aan te geven instanties en diensten, de verdere uitwerking van de ontwikkeling van de gronden te Oostpunt zal begeleiden en het College terzake zal adviseren.  
en het Bestuurscollege op basis van de uitkomst van deze studies:
  1. indien er sprake is van wijzigingen van ondergeschikte aard, een ontwerp wijzigingsplan, zoals bedoeld in artikel 17 van de EROC heeft goedgekeurd en dit wijzigingsplan rechtskracht heeft verkregen;
  2. indien er sprake is van wijzigingen van niet ondergeschikte aard, een voorstel voor herziening van het ontwikkelingsplan, nadat dit plan rechtskracht heeft gekregen, bij de Eilandsraad heeft ingediend en deze herziening rechtskracht heeft verkregen.

*f. Isla di Yerba*

Ontwikkeling van het eilandje Isla di Yerba ten behoeve van woondoeleinden.

**Aanlegvergunning**

4. a. Het is verboden op de gronden, die voor conserveeringsgebied zijn bestemd, zonder schriftelijke aanlegvergunning van het Bestuurscollege of in strijd met bij zodanige vergunning gestelde voorwaarden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
1. het ontginnen, afgraven, ophogen, egaliseren of doen springen van de bodem;
  2. het aanleggen of verharden van wegen en andere terreinverhardingen buiten de erven van gebouwen;
  3. het aanbrengen van boven- of ondergrondse constructies, installaties of apparatuur buiten de erven van gebouwen;
  4. werken en werkzaamheden, die de waterhuishouding of de grondwaterstand beïnvloeden;
  5. het aanbrengen van kaden en aanlegplaatsen voor schepen;
  6. het vellen en rooien van bomen of andere begroeiing buiten de erven van gebouwen;
  7. het beplanten van gronden buiten de erven van gebouwen;
  8. het aanleggen van vuilnis- en schrootstortplaatsen.
- b. De aanlegvergunning wordt geweigerd, indien het werk of de werkzaamheden, danwel de direct of indirect daarvan te verwachten gevolgen, een schade teweeg brengen aan de in het gebied aanwezige natuurwetenschappelijke, historische, culturele en/of landschappelijke waarden, danwel aan de mogelijkheden voor herstel van die waarden, welke oneven-

redig is met het door het werk of de werkzaamheden te dienen belang.

- c. Voor werken en werkzaamheden, welke plaatsvinden in het kader van normaal onderhoud, of die naar het oordeel van het Bestuurscollege van zeer ondergeschikte aard zijn, is geen aanlegvergunning vereist.
- d. Aan het verlenen van een aanlegvergunning kunnen door het Bestuurscollege voorwaarden verbonden worden ter bescherming van de in het gebied aanwezige natuurwetenschappelijke, historische, culturele en/of landschappelijke waarden, danwel ter bescherming van de mogelijkheden voor herstel van die waarden.

**artikel 10. Parkgebied****Doelendensomschrijving:**

1. De gronden, welke op de bestemmingskaart no. 1 als zodanig zijn aangegeven, zijn bestemd voor de ontwikkeling van stedelijk parkgebied en behoud en herstel van de aanwezige recreatieve, landschappelijke en natuurlijke waarden in deze gebieden.

**Beschrijving in hoofdlijnen van de wijze, waarop de doeleinden worden nagestreefd:**

2. a. Toegestaan zijn bebouwing en andere voorzieningen ten behoeve van:
  1. groenvoorzieningen;
  2. in- en extensieve recreatieve voorzieningen;
  3. verkeersdoeleinden ter ontsluiting van de parken;
  4. voorzieningen voor de opvang van water;
  5. doeleinden van landschaps-, cultuur- en natuurbehoud.
- b. Indien bouwvergunning wordt aangevraagd voor bebouwing met een grotere bouwhoogte dan 6 meter, wordt deze slechts toegestaan, indien het met die grotere bouwhoogte te dienen belang van aantoonbaar groter belang is, dan de mogelijke hinder of ontsiering van de omgeving, welke door die grotere hoogte eventueel kan ontstaan.
- c. Bebouwing en andere voorzieningen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden, detailhandel en aanverwante dienstverlening kunnen in beperkte mate worden toegestaan, mits het toestaan van deze bebouwing en voorzieningen niet leidt tot onevenredige schade aan de in de doeleindensomschrijving genoemde waarden, niet leidt tot onevenredige schade aan de detailhandelsfunctie van gronden, die voor stedelijk woongebied en Binnenstad zijn bestemd en ook niet leidt tot onevenredige verkeersproblemen.



- d. Dienstwoningen zijn toegestaan, voorzover aange-  
toond kan worden, dat het wonen ter plaatse nood-  
zakelijk is. Andere woningen zijn slechts in uitzon-  
deringsgevallen toegestaan, mits het toestaan van  
deze woningen niet leidt tot onevenredige schade  
aan de in de doeleindenomschrijving genoemde  
waarden.
- e. Zolang de gebieden of delen van de gebieden nog  
niet gebruikt en beheerd worden overeenkomstig  
de in de doeleindenomschrijving genoemde waarden  
is een aanlegvergunningstelsel, zoals opgenomen  
in het derde lid van dit artikel, noodzakelijk om te  
voorkomen dat deze gebieden of delen van deze  
gebieden minder geschikt worden voor de verwer-  
kelijking van de in de doeleindenomschrijving  
gegeven bestemming.
- f. In de verschillende deelgebieden wordt in principe  
de volgende ontwikkeling nagestreefd:
  1. Kabouterbos  
De intentie is om dit bomenrijke gebied aantrek-  
kelijk te maken als wandel- en fietsgebied, door  
aanleg van routes en paden en door het maken  
van zitgelegenheden.
  2. Sapaté  
Midden in het stedelijk woongebied is hier een  
vrij omvangrijk terrein, dat gebruikt kan worden  
voor allerlei vormen van intensieve dagrecreatie.
  3. Scherpenheuvel  
Het parkgebied ten oosten van Korporaal  
vormt een schakel tussen de „groene” bestem-  
mingen van Klein Kwartier (agraris ch gebied),  
Scherpenheuvel (agraris ch gebied) en Zuurzak  
tot en met de lagune van Jan Thiel (conserve-  
ringsgebied) en kan als zodanig gebruikt worden  
als een recreatief gebied met fiets- en wandel-  
routes.

## 4. Muizenberg

De dam bij Muizenberg zorgt het hele jaar door voor een grote natuurlijke zoetwaterplas, waar allerlei vogels (o.a. flamingo's) zich ophouden. Het watergebied zelf dient niet toegankelijk te worden voor het publiek, maar de oevers kunnen aantrekkelijk gemaakt worden met wandelpaden, uitkijkpunten en zitgelegenheden.

## 5. Piscadera

Rondom de Piscaderabaai is een uitgestrekt gebied (in particulier eigendom) met een zeer rijke begroeiing en grote bomen. De ligging aan het water van de Piscaderabaai, biedt mogelijkheden voor enkele vormen van recreatie. Grootstrem op een parkachtige ontwikkeling van het gebied is de luchtverontreiniging van de raffinaderij.

## 6. Kleinere gebieden

Verspreid over het eiland bevinden zich kleinere gebieden, waarvan enkele zijn aangegeven op bestemmingskaart no. 1, die onder de bestemming parkgebied vallen. Het betreft meestal gebieden met veel bomen, zoals het golfterrein bij Emmastad en Park Florida. In principe wordt in deze gebieden behoud van het parkachtige karakter nagestreefd.

## 7. Terrein bij Ronde Klip

Dit terrein kan voorwaardelijk worden aangewend voor het aanleggen van een dragstrip met bijbehorende voorzieningen.

## 8. Brakkeput Ariba en Brakkeput Mei Mei

Deze gronden gelegen in het stedelijk woongebied zijn vanwege de aanwezige recreatiemogelijkheden en de hofjes ter plaatse uiterst geschikt voor een stadspark.

### Aanlegvergunning

3. a. Het is verboden op de gronden, die voor parkgebied zijn bestemd, maar nog niet als zodanig worden gebruikt en beheerd, zonder schriftelijke aanlegvergunning van het Bestuurscollege of in strijd met bij zodanige vergunning gestelde voorwaarden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het ontginnen, afgraven, ophogen, egaliseren of doen springen van de bodem;
  2. het aanleggen of verharden van wegen en andere terreinverhardingen buiten de erven van gebouwen;
  3. het aanbrengen van boven- of ondergrondse constructies, installaties of apparatuur buiten de erven van gebouwen;
  4. werken en werkzaamheden, die de waterhuishouding of de grondwaterstand beïnvloeden;
  5. het aanbrengen van kaden en aanlegplaatsen voor schepen;
  6. het vellen en rooien van bomen of andere begroeiing buiten de erven van gebouwen;
  7. het beplanten van gronden buiten de erven van gebouwen;
  8. het aanleggen van vuilnis- en schrootstortplaatsen.
- b. De aanlegvergunning wordt geweigerd, indien het werk of de werkzaamheden, danwel de direct of indirect daarvan te verwachten gevolgen, schade teweeg brengen aan de in het gebied aanwezige recreatieve, natuurlijke of landschappelijke waarden, danwel aan de mogelijkheden voor ontwikkeling of herstel van die waarden, welke onevenredig is met het door het werk of de werkzaamheden te dienen belang.

- c. Voor werken en werkzaamheden, welke plaatsvinden in het kader van normaal onderhoud, of die naar het oordeel van het Bestuurscollege van zeer ondergeschikte aard zijn, is geen aanlegvergunning vereist.
  
- d. Aan het verlenen van een aanlegvergunning kunnen door het Bestuurscollege voorwaarden verbonden worden ter bescherming van de in het gebied aanwezige recreatieve, natuurlijke, en/of landschappelijke waarden, danwel ter bescherming van de mogelijkheden voor ontwikkeling of herstel van die waarden.

## artikel 11. Landelijk woongebied

### Doeleindenomschrijving:

1. De gronden welke op de bestemmingskaart no. 1 als zodanig zijn aangegeven, zijn bestemd voor behoud van het bestaande karakter van deze gronden, dat omschreven kan worden als een menging van agrarisch gebied en woongebied met een zeer lage bebouwingsdichtheid. Omdat de schaarse financiële middelen en ruimte zo doelmatig mogelijk moeten worden gebruikt, dient spreiding van bebouwing en infrastructuur op Curaçao te worden tegengegaan. De verdere ontwikkeling van stedelijke functies dient daarom plaats te hebben op de gronden, die zijn bestemd voor stedelijk woongebied en Binnenstad.

### Beschrijving in hoofdlijnen van de wijze waarop de doeleinden worden nagestreefd:

2. a. Toegestaan zijn bebouwing en andere voorzieningen ten behoeve van:
  1. woondoeleinden;
  2. agrarische doeleinden;
  3. bedrijfsdoeleinden;
  4. detailhandelsdoeleinden;
  5. dienstverleningsdoeleinden;
  6. recreatieve doeleinden;
  7. maatschappelijke doeleinden;
  8. verkeersdoeleinden;
  9. defensiedoeleinden;
  10. doeleinden van landschaps-, cultuurbehoud en natuurbehoud.
- b. Nieuwe woningen en andere hoofdgebouwen zijn slechts toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  1. Een dichtheid per bestemmingsvlak van 3 hoofdgebouwen per ha. mag in de regel niet worden overschreden;

2. Bouwvergunningen worden in principe slechts verleend onder de voorwaarde, dat aansluiting aan de bestaande wegen en andere voorzieningen van openbaar nut geheel voor rekening van de aanvrager van de bouwvergunning is;
3. Een kavel voor een nieuw hoofdgebouw dient in de nabijheid van de oorspronkelijke bebouwing te worden gesitueerd, opdat zodoende de openheid van het landschap bewaard wordt. Voorts wordt hiermee tevens de beperking van extra lengte van wegen en leidingen nagestreefd;
4. Indien er sprake is van een bestaand cultuurhistorisch waardevol hoofdgebouw in de nabijheid van het nieuwe hoofdgebouw, moet de verschijningsvorm van dit nieuwe gebouw harmoniëren met het bestaande gebouw.

Van het hierboven bepaalde kan worden afgeweken, indien de aanvrager van de bouwvergunning kan aantonen dat hij schade lijdt, welke redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te komen.

- c. Indien bouwvergunning wordt aangevraagd voor bebouwing met een grotere bouwhoogte dan 6 meter, wordt deze slechts toegestaan, indien het met die grotere bouwhoogte te dienen belang van aantoonbaar groter belang is, dan de mogelijke hinder of ontsiering voor de omgeving, welke door die grotere bouwhoogte eventueel kan ontstaan.
- d. Indien bouwvergunning of bestemmingswijziging ten behoeve van detailhandel of aanverwante dienstverlening wordt aangevraagd, dient een afweging plaats te vinden tussen het belang, dat met detailhandel of aanverwante dienstverlening ter plaatse wordt gediend, en de mogelijke schade, die daardoor ontstaat voor de detailhandelfunctie van de gronden, die voor stedelijk woongebied en Binnenstad bestemd zijn.
- e. 1. Functies worden geweerd, die op grond van de te verwachten activiteiten aantoonbaar hinder

- opleveren, waaraan door maatregelen onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- e. 2. Onder hinder als bedoeld in e.l. wordt in ieder geval verstaan:
- a. overmatige hinder door brand- of ontplofingsgevaar;
  - b. overmatige lawaai-, stank- of stofproductie ten opzichte van de aangrenzende percelen;
  - c. overmatige uitstoot of kans op overmatige uitstoot van voor de gezondheid gevaarlijke stoffen of gassen;
  - d. geen of een gebrekkige aansluiting op danwel overmatige vervuiling van de aanwezige openbare riolering;
  - e. onvoldoende voorzieningen met betrekking tot de opslag en afvoer van vast of vloeibaar vuil;
  - f. overmatige overlast voortkomend uit conflicten tussen voertuigen onderling of tussen voertuigen en voetgangers;
  - g. overmatige overlast door parkeren van voertuigen op de openbare weg;
  - h. extra spitsuurbelasting door het woon/werkverkeer, welke verkeerscongestie in de omgeving zal veroorzaken;
  - i. een anderszins onaanvaardbare verhoging van de verkeersdruk in de aangrenzende woongebieden;
  - j. activiteiten in de late avonduren en de nacht, welke overlast veroorzaken voor de omwonenden.
- f. Indien bouwvergunning of bestemmingswijziging wordt aangevraagd voor de bouw van een flat op een bouwperceel, waarop slechts I woning staat of mag worden gebouwd, geldt, indien er geen andere stedenbouwkundige beletselen zijn, als uitgangspunt, dat:

1. per woning in die flat tenminste een oppervlakte van  $1000\text{m}^2$  van het bouwperceel beschikbaar moet zijn;
  2. per woning in die flat tenminste 1 parkeerplaats op het bouwperceel beschikbaar moet zijn.
- g. Indien bouwvergunning of bestemmingswijziging wordt aangevraagd voor de bouw van een woning op een bouwperceel geldt, indien er geen stedenbouwkundige beletselen zijn, als uitgangspunt, dat er tenminste een onbebouwd oppervlak van  $3000\text{m}^2$  beschikbaar moet zijn.
- h. In afwijking van andere als landelijk woongebied opgenomen gronden, geldt voor het hieronder genoemde gebied het volgende:

*Porto Marie*

Ontwikkeling van het als landelijk woongebied opgenomen gedeelte van Porto Marie is slechts toegestaan ten behoeve van woondoeleinden in een zeer lage dichtheid (woonkavels van gemiddeld 5 hectare).



**artikel 12. Open land****Doelindenschrijving:**

1. De gronden, welke op de bestemmingskaart no. 1 als zodanig zijn aangegeven, zijn bestemd voor reservering voor mogelijke ontwikkelingen in de toekomst.  
Deze gronden dienen in principe niet meer te worden bebouwd en ook andersoortige ontwikkeling van deze gebieden wordt op dit moment niet wenselijk geacht. Momenteel dient de verdere stedelijke ontwikkeling te worden geconcentreerd op de gronden, die zijn bestemd voor stedelijk woongebied en Binnenstad.  
Omdat de schaarse financiële middelen en ruimte zo doelmatig mogelijk moeten worden gebruikt, dient spreiding van bebouwing en infrastructuur op Curaçao te worden tegengegaan.

**Beschrijving in hoofdlijnen van de wijze, waarop de doeleinden worden nagestreefd:**

2. a. Toegestaan zijn bebouwing en andere voorzieningen ten behoeve van:
  1. doeleinden van landschaps-, cultuur- en natuurbehoud;
  2. verkeersdoeleinden.
- b. Indien bouwvergunning wordt aangevraagd voor bebouwing met een grotere bouwhoogte dan 6 meter, wordt deze slechts toegestaan, indien het met die grotere bouwhoogte te dienen belang van aantoonbaar groter belang is, dan de mogelijke hinder of ontsiering van de omgeving, welke door die grotere hoogte eventueel kan ontstaan.
- c. Andere dan onder a genoemde bebouwing en andere voorzieningen kunnen in zeer beperkte mate worden toegestaan, mits dit in verhouding tot het met deze bebouwing en andere voorzieningen te dienen belang niet leidt tot onevenredige schade aan het in de doel-

eindenomschrijving genoemde belang, niet leidt tot onevenredige schade aan de detailhandelsfunctie van gronden, die voor stedelijk woongebied en Binnenstad zijn bestemd en ook niet leidt tot onevenredige verkeersproblemen.

- d. Dienstwoningen zijn toegestaan, voorzover aange-toond kan worden, dat het wonen ter plaatse nood-zakelijk is.
3. In afwijking van andere als open land opgenomen gronden kan in het hieronder genoemde gebied, op de bestemmingskaart no. 1 als zodanig aangegeven, voor-waardelijk de volgende ontwikkeling worden toegestaan:

a. *Koraal Tabak*

Ontwikkeling van een deel van de gronden van Koraal Tabak ten behoeve van woondoeleinden.

b. *Gronden te Oostpunt*

Ontwikkeling van max. 20% van het totaal van de gronden te Oostpunt, welke thans zijn bestemd als 'Conserveringsgebied' en 'Open Land', is mogelijk indien:

1. alvorens tot enige ontwikkeling wordt overge-gaan een Milieu Effect Rapportage is opgesteld en bij het Bestuurscollege is ingediend, waarin de plannen worden getoetst aan van te voren vastge-stelde richtlijnen en criteria, e.e.a. geheel door en voor rekening van de grondeigenaar;
2. nagegaan is welke de gevolgen van de uitvoering van de plannen zijn op de infrastructuur en welke de door de overheid te dragen kosten voor de aanpassing hiervan zijn;
3. nagegaan is welke gevolgen de uitvoering van de plannen zal hebben op het sociaal-economische draagvlak, zoals de vraag naar werkkrachten,

de eventuele huisvesting, transport en benodigde voorzieningen ten behoeve van aan te trekken werkkrachten;

4. nagegaan is welke gevolgen de uitvoering van de plannen zal hebben op het verdere in het ontwerp-EOP vastgelegde ruimtelijke beleid voor het Eilandgebied gedurende de looptijd van het EOP en daarna, zoals b.v. het effect op bestaande, reeds in uitvoering zijnde of geplande toeristische projecten en het verstedelijkingspatroon;
5. het een en ander door de grondeigenaar in nauw overleg met de Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting nader en gedetailleerd wordt uitgewerkt;
6. de grondeigenaar zich verplicht in ieder geval de op de kaart, welke deel uitmaakt van het advies aan het Bestuurscollege van de 'Adviescommissie Oostpuntproject (Maal)', aangegeven conserveringsgebieden en -objecten te conserveren conform de conserveringslijst, gedateerd 3 mei 1994, zoals opgesteld door dhr. Maal;
7. de definitieve locatie-aanduiding van de te bebouwen delen van de bedoelde gronden te Oostpunt met de bestemming toeristisch/woongebied (maximaal 20<sup>o</sup>/o) en de conserveringsgebieden en -objecten zal worden bepaald naar aanleiding van de resultaten van de eerder genoemde, door en voor rekening van de grondeigenaar uit te voeren Milieu Effect Rapportage;
8. de bebouwing gefaseerd zal plaats vinden;
9. gebieden en objecten van cultureel-archeologische waarde geëvalueerd en gerespecteerd zullen worden;
10. een supervisory board, in te stellen door het Bestuurscollege en bestaande uit vertegenwoordigers van door het College aan te geven instanties en diensten, de verdere uitwerking van de

ontwikkeling van de gronden te Oostpunt zal begeleiden en het College terzake zal adviseren. en het Bestuurscollege op basis van de uitkomst van deze studies:

1. indien er sprake is van wijzigingen van ondergeschikte aard, een ontwerp wijzigingsplan, zoals bedoeld in artikel 17 van de EROC heeft goedgekeurd en dit wijzigingsplan rechtskracht heeft verkregen;
2. indien er sprake is van wijzigingen van niet ondergeschikte aard, een voorstel voor herziening van het ontwikkelingsplan, nadat dit plan rechtskracht heeft gekregen, bij de Eilandsraad heeft ingediend en deze herziening rechtskracht heeft verkregen.

*c. Fontein*

Ontwikkeling van een deel van de gronden van Fontein ten behoeve van woondoeleinden, recreatieve en facilitaire voorzieningen en dienstverlening.

### artikel 13. Water

#### Doeleindenomschrijving:

1. De gronden, welke op de bestemmingskaart no. 1 als zodanig zijn aangegeven, zijn bestemd voor water ten dienste van de scheepvaart, de waterhuishouding van het eiland en recreatie en zijn tevens bestemd voor behoud en herstel van de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden.

#### Beschrijving in hoofdlijnen van de wijze, waarop de doeleinden worden nagestreefd:

2. a. Toegestaan zijn bebouwing en andere voorzieningen ten behoeve van:
  1. de scheepvaart;
  2. de waterhuishouding van het eiland;
  3. recreatieve doeleinden;
  4. verkeersdoeleinden ter verbinding van de oevers;
  5. doeleinden van landschaps- en natuurbehoud.
- b. Indien bouwvergunning wordt aangevraagd voor bebouwing met een grotere bouwhoogte dan 6 meter, dient een afweging plaats te vinden tussen het met die grotere bouwhoogte te dienen belang en de mogelijke hinder of ontsiering van de omgeving, welke door die grotere hoogte eventueel kan ontstaan.
- c. Indien bouwvergunning wordt aangevraagd voor bebouwing op een plaats, waar water niet grenst aan gronden die voor industriegebied zijn bestemd, dient een afweging plaats te vinden tussen het met die bebouwing te dienen belang en de mogelijke schade of ontsiering van de ter plaatse aanwezige onderwater-, planten- en dierenwereld en oevervegetatie, welke door die bebouwing eventueel kan ontstaan.

## d. hinderbepaling:

1. Functies worden geweerd, die op grond van de te verwachten activiteiten aantoonbaar hinder opleveren, waaraan door maatregelen onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
2. Onder hinder wordt in ieder geval verstaan:
  - a. overmatige hinder door brand- of ontplofingsgevaar;
  - b. overmatige lawaai-, stank- of golfproductie ten opzichte van de aangrenzende percelen;
  - c. overmatige uitstoot of kans hierop van voor de gezondheid gevaarlijke stoffen of gassen;
  - d. geen of gebrekkige voorzieningen ten behoeve van de afzet van rioleringswater en/of olieën;
  - e. onvoldoende voorzieningen met betrekking tot de opslag en afvoer van vast en vloeibaar vuil;
  - f. overmatige overlast voortkomend uit conflicten tussen vaartuigen onderling en in het bijzonder tussen motorvaartuigen en zeilvaartuigen en zwemmers;
  - g. overmatige overlast door ankeren van vaartuigen in openbaar vaarwater;
  - h. overtreffen van de vraag naar openbaar ankergebied door het aanbod;
  - i. activiteiten in de late avonden en de nacht, welke overlast veroorzaken.

## artikel 14. Hoofdwegen

### Doeleindenomschrijving:

1. De gronden, welke op de bestemmingskaart no. 2 als zodanig zijn aangegeven, zijn bestemd voor behoud en verdere ontwikkeling van het hoofdwegennet van Curaçao, waarbij onderscheid is gemaakt in primaire, secundaire en tertiaire wegen, alsmede vrij te houden toekomstige tracé's, waarop hoofdwegen kunnen worden aangelegd.

Primaire hoofdwegen zijn bestemd voor de verbinding van stadsdelen en hebben een zuivere verkeersfunctie. Secundaire hoofdwegen zijn bestemd voor de verbinding van grote stadswijken en grote dorpskernen, hebben voornamelijk een verkeersfunctie en een verblijfsfunctie van ondergeschikte aard.

Tertiaire hoofdwegen zijn bestemd voor de verbinding van kleinere stadswijken en buurten en kleinere dorpskernen en hebben een gemengde verkeers- en verblijfsfunctie.

Het Bestuurscollege is bevoegd bij uitwerking van deze bestemming te bepalen of de vrij te houden toekomstige tracé's bestemd worden tot secundaire danwel tertiaire hoofdwegen.

### Beschrijving in hoofdlijnen van de wijze, waarop de doeleinden worden nagestreefd:

2. a. Toegestaan zijn bebouwing en andere voorzieningen ten behoeve van:
  1. verkeersdoeleinden;
  2. doeleinden van openbaar nut.
- b. De toegelaten bouwhoogte van gebouwen bedraagt in principe ten hoogste 5.00 meter.
- c. De toegelaten grondoppervlakte van gebouwen bedraagt in principe ten hoogste 40m<sup>2</sup> per gebouw.
- d. Bij de aanleg van nieuwe hoofdwegen en bij het beheer en de reconstructie van bestaande hoofdwegen worden voor de onderscheiden wegklassen de volgende in de bij dit lid behorende karakteristieken nagestreefd:

Klasse	ontwerp snelheid	aantal rijbanen x aantal en breedte van de rijstroken	profiel van vrije ruimte zondertaluds
primair	80 km per uur	2 x 2 x 3,40 meter	45 m
secundair	60 km per uur	2 x 2 x 3,25 meter	32 m
	60 km per uur	1 x 2 x 3,25 meter	20 m
tertiair	50 km per uur	1 x 2 x 3,00 meter	13 m

Klasse	wegkenmerken
primair	afstand tussen kruispunten van wegen 800 meter of meer; geen parkeervoorzieningen op de weg; boogstraal 600 meter of meer; helling maximaal 5‰ kruispunten voorzien van verkeerslichten; middenberm met vangrail; voetgangersberm/vluchtstrook minimaal 3,50 meter.
secundair	afstand tussen kruispunten van wegen 400 meter of meer; parkeervoorzieningen op een apart parkeerterrein of in de vorm van langsparkeren buiten de rijbaan, mits een brede berm aanwezig is; boogstraal 300 meter of meer; helling maximaal 7‰; kruispunten secundaire wegen onderling voorzien van verkeerslichten; voetgangersberm/vluchtstrook minimaal 3,50 meter.
tertiair	afstand tussen kruispunten van wegen 200 meter of meer; langsparkeren buiten de rijbaan; voetgangersberm/vluchtstrook minimaal 2,50 meter.



Klasse	toegelaten wegaansluitingen
primair	geen directe aansluitingen in de vorm van in- en uitritten op de weg met uitzondering van aansluitingen voor verkooppunten van motorbrandstof en bushaltes; bushaltes met uitwijkhavens; ontsluitingen van aan de weg gelegen bebouwing en voorzieningen door middel van andere wegen en parallelwegen;
secundair en tertiair	directe aansluitingen in de vorm van in- en uitritten op de weg zijn in beperkte mate mogelijk, voorzover de doorstroming van het verkeer en de verkeersveiligheid niet in gevaar worden gebracht, en mits in overeenstemming met verkeerstechnische voorwaarden door het Bestuurscollege te stellen; bushaltes met uitwijkhavens; alle bebouwing moet voorzien zijn van een eigen parkeergelegenheid.

- e. Waar dit voor een goede afwikkeling van het verkeer ter plaatse van kruispunten van wegen en in- en uitritten nodig is, kan het onder d genoemde aantal rijbanen en rijstroken worden vergroot en het profiel van vrije ruimte worden verbreed.
- f. Bij secundaire wegen hangt het onder d genoemde aantal rijbanen, rijstroken en het profiel van vrije ruimte af van het te verwachten aantal motorvoertuigen per etmaal en van de verkeersveiligheid. Bij een intensiteit (twee rijrichtingen samen) van minder dan 17.500 motorvoertuigen per etmaal en bij een ongevalen frequentie (= aantal ongevalen per miljoen voertuigkilometers) lager dan 5 is in principe 1 rijbaan met 2 rijstroken en een vrije ruimte van 20 meter nodig. Bij een hogere intensiteit of bij een hogere ongevalenfrequentie zijn in principe 2 rijbanen met elk 2 rijstroken en een vrije ruimte van 32 meter nodig.

- g. Zolang het Bestuurscollege bij uitwerking de klasse en het profiel van vrije ruimte van de vrij te houden toekomstige tracé's nog niet heeft vastgesteld, wordt uitgegaan van reservering van een profiel van vrije ruimte zonder taluds van 32 meter.
- h. Zolang het Bestuurscollege bij bestaande hoofdwegen het profiel van vrije ruimte bij uitwerking nog niet nader heeft bepaald, wordt uitgegaan van het bestaande profiel van vrije ruimte voorzover het particuliere gronden betreft. Voorzover het gronden van het Eilandgebied Curaçao betreft, wordt reeds voordat er uitgewerkt wordt, zoveel mogelijk het gewenste profiel van vrije ruimte als uitgangspunt genomen.

## HOOFDSTUK 3

## OVERIGE BEPALINGEN

## artikel 15. Nadere eisen

1. Het Bestuurscollege is bevoegd met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze bestemmingsbepalingen naar aanleiding van de aanvraag om een bouwvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van:
  - a. de situering van een bouwwerk met de erbij behorende voorzieningen;
  - b. de horizontale en verticale afmetingen van een bouwwerk met de erbij behorende voorzieningen;
  - c. de aansluiting van de bebouwing op andere nabij gelegen bebouwing;
  - d. de aansluiting van een bouwwerk aan een weg, die voldoet aan de eisen ter zake door het Bestuurscollege gesteld, en eventuele maatregelen ter verbetering van deze weg, voorzover noodzakelijk ten gevolge van het bouwwerk, alsmede de financiering van deze aansluiting en deze maatregelen door de aanvrager van de bouwvergunning;
  - e. het aantal benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein en de situering van die parkeerplaatsen;
  - f. het aantal en de situering van in- en uitritten;
  - g. de situering en aard van de benodigde voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en andere voorzieningen van openbaar nut, waarbij aansluiting op de aanwezige riolering verplicht kan worden gesteld, en de garantie, dat deze voorzieningen naar genoegen van het Bestuurscollege en de nutsbedrijven worden aangelegd;
  - h. het geven van inzicht in de stedenbouwkundige inpasbaarheid van de bouwwerken en voorzieningen. Hiertoe kan geëist worden dat een uitwerkingsschets wordt overlegd, welke de stedenbouwkundige inrichting van de met het bouwplan samenhangende omge-

ving weergeeft en welke tevens inzicht geeft in de situering en de aard van de benodigde infrastructuur van wegen en andere voorzieningen van openbaar nut.

2. Indien een bestemming niet is uitgewerkt, dienen bij het stellen van nadere eisen de belangen van de aanvrager van de bouwvergunning niet onevenredig te worden beschaad in verhouding tot de belangen, die gediend worden met het stellen van de nadere eisen.
3. In een uitwerkingsplan dient door het Bestuurscollege te worden bepaald of en in hoeverre het bepaalde in lid 1 op het uitwerkingsplan van toepassing is.  
Het Bestuurscollege is bevoegd om in een uitwerkingsplan te bepalen, dat naast of in plaats van het bepaalde in lid 1 andere meer specifieke op het uitwerkingsplan gerichte nadere eisen kunnen worden gesteld.
4. Het Bestuurscollege stelt de nadere eisen als bedoeld in lid 1 en lid 3 ten behoeve van een goede ruimtelijke ontwikkeling en volkshuisvesting alsmede de uitvoering daarvan.  
Hieronder worden ook eisen verstaan ten aanzien van de situering en afmetingen van een bouwwerk teneinde te voorkomen, dat het bouwwerk de omgeving zal ontsieren of hinderlijk zal zijn voor de omgeving.

## artikel 16. Wijzigen

1. Het Bestuurscollege is bevoegd de begrenzing van alle in hoofdstuk 2 van deze bestemmingsbepalingen genoemde globale bestemmingen, alsmede de indeling in klassen van de gronden bestemd tot hoofdwegen te wijzigen en daarbij geheel nieuwe bestemmingsvlakken van ondergeschikte aard toe te voegen en/of bestaande bestemmingsvlakken van ondergeschikte aard te verwijderen, voorzover naar het oordeel van het Bestuurscollege een goede ruimtelijke ontwikkeling met zich mee brengt, dat ingespeeld wordt op nieuwe ontwikkelingen, die bij de vaststelling van deze voorschriften niet waren voorzien en die naar het oordeel van het Bestuurscollege geen herziening van deze bestemmingsvoorschriften rechtvaardigen, en voor zover de uitgangspunten van het Eilandelijk Ontwikkelingsplan niet worden aangetast.
2. Het Bestuurscollege is te allen tijde bevoegd uit eigen beweging tot wijziging over te gaan.  
Hieronder valt ook de bevoegdheid van het Bestuurscollege tot wijziging over te gaan naar aanleiding van de indiening van een of meerdere aanvragen om een bouw-, sloop- of aanlegvergunning.
3. Indien het Bestuurscollege besluit tot wijziging over te gaan, wordt dit besluit — hierna te noemen *wijzigingsvoorbereidingsbesluit* — met een kaart, waarop het gebied staat aangegeven dat gewijzigd zal worden, zo spoedig mogelijk voor een ieder ter inzage gelegd op het bestuurskantoor.  
Deze terinzagelegging kan vooraf gaan of samengaan met de terinzagelegging van het ontwerp van een wijzigingsplan, zoals bedoeld in artikel 17 lid 3 EROC.  
Deze terinzagelegging duurt totdat het betreffende wijzigingsplan rechtskracht heeft gekregen, danwel het wijzigingsvoorbereidingsbesluit wordt ingetrokken of is vervallen. Het wijzigingsvoorbereidingsbesluit vervalt op het tijdstip, waarop het betreffende wijzigingsplan rechtskracht heeft gekregen doch in ieder geval na verloop van 2 jaar.

4. De terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in alle in het Papiaments en in het Nederlands verschijnende dag- en nieuwsbladen, die in het Eilandgebied verspreid worden.
5. Nadat het wijzigingsvoorbereidingsbesluit is genomen, mag, zolang het besluit geldt, slechts worden gebouwd overeenkomstig een rechtskracht hebbend wijzigingsplan.
6. Van het bepaalde onder 5 mag slechts worden afgeweken conform het bepaalde in artikel 16 lid 5 EROC.
7. Het bepaalde in dit artikel is van overeenkomstige toepassing op de herziening van een wijzigingsplan.

## artikel 17. Bouwen

1. Voorzover de globale bestemmingen niet zijn of worden uitgewerkt of gewijzigd, mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze bestemmingsbepalingen, het bepaalde in dit artikel en de op grond van artikel 15 gestelde nadere eisen, behoudens het bepaalde in het overgangsrecht.
2. Voorzover de globale bestemmingen zijn of worden uitgewerkt mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig een rechtskracht hebbend uitwerkingsplan, het bepaalde in dit artikel en de op grond van artikel 15 gestelde nadere eisen, behoudens het bepaalde in het overgangsrecht en het bepaalde in artikel 16 lid 4 EROC.
3. Voorzover de globale bestemmingen zijn of worden gewijzigd mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig een rechtskracht hebbend wijzigingsplan, het bepaalde in dit artikel en de op grond van artikel 15 gestelde nadere eisen, behoudens het bepaalde in het overgangsrecht en het bepaalde in artikel 16 lid 5 EROC.
4. Zowel bij globale als uitgewerkte bestemmingen kan bouwvergunning worden geweigerd indien:
  - a. het bouwwerk of gedeelte van het bouwwerk wegens de ligging of wegens de bouwwijze de omgeving ontsieren zal of hinderlijk dan wel brandgevaarlijk voor de omgeving zal zijn;
  - b. het bouwwerk niet gelegen is aan een weg of de weg, waaraan het bouwwerk zal komen te liggen, niet voldoet aan de eisen welke door het Bestuurscollege gesteld worden aan het tracé, de breedte en de constructie daarvan, rekening houdende met de aard van het bouwwerk en de eis van begaanbaarheid van de weg voor de weggebruikers, terwijl redelijkerwijze niet op korte termijn of slechts met onevenredig hoge kosten voor de overheid tot aanleg of verbetering van de weg overeenkomstig deze eisen

- kan worden overgegaan, voorzover het een weg betreft, die in eigendom toebehoort aan het Eilandgebied;
- c. het bouwwerk uit oogpunt van het algemeen belang ernstig bezwaar zal opleveren wegens het ontbreken van de nodige andere dan onder b genoemde voorzieningen van openbaar nut, terwijl daarin redelijkerwijze niet op korte termijn of slechts met onevenredig hoge kosten voor de overheid en de nutsbedrijven is te voorzien;
  - d. het gebruik van het bouwwerk dan wel het gebruik van de zich aan, bij of in het bouwwerk bevindende of in het bouwwerk te realiseren faciliteiten, gevaar zal opleveren voor de veiligheid van het verkeer, de vrije loop van het verkeer zal hinderen, de bereikbaarheid van de bebouwing in de omgeving zal verminderen of door het verkeersaantrekkende karakter de omgeving overlast zal bezorgen.



## artikel 18. Gebruiken

1. Het is verboden bouwwerken en onbebouwde gronden te gebruiken, te doen gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in de globale dan wel uitgewerkte voorschriften aan de grond gegeven bestemming, behoudens het bepaalde in het overgangsrecht. Bouwen valt niet onder dit verbod, maar onder het bepaalde in artikel 17.
2. Onder het in het eerste lid vervatte verbod wordt in ieder geval begrepen het gebruik van onbebouwde grond voor het plaatsen en/of geplaatst houden van afvalstoffen en aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voertuigen, andere voorwerpen, stoffen en materialen anders dan voor bedrijfsuitoefening of maatschappelijke doeleinden ter plaatse noodzakelijk is.
3. Het Bestuurscollege verleent vrijstelling van het in het eerste lid vervatte verbod, wanneer er geen aan het belang van een goede ruimtelijke ordening te ontlene dringende reden is om het meest doelmatige gebruik te beperken.
4. Een dringende reden, zoals bedoeld in het derde lid, is in elk geval aanwezig, indien door het andere 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 nadere voorwaarden of op andere wijze.

**artikel 19. Vrijstelling voor bijzondere gevallen**

1. Het Bestuurscollege is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de globale danwel uitgewerkte voorschriften ten aanzien van de aan de grond gegeven bestemmingen.
2. Vrijstelling kan worden verleend ten behoeve van:
  - a. door het Bestuurscollege in een uitwerkingsplan nader omschreven gevallen;
  - b. ontwikkelingen van ondergeschikte aard, die een goede ruimtelijke ontwikkeling niet in de weg staan, maar bij de vaststelling van de globale danwel uitgewerkte voorschriften niet waren voorzien en naar het oordeel van het Bestuurscollege geen herziening of wijziging van de voorschriften rechtvaardigen;
  - c. ontwikkelingen die van groot belang zijn voor de ontwikkeling van het Eilandgebied, maar welke bij de vaststelling van de globale danwel uitgewerkte voorschriften niet waren voorzien en welke een zodanig spoedeisend karakter bezitten, dat het van kracht worden van een herziening of wijziging van de voorschriften naar het oordeel van het Bestuurscollege niet kan worden afgewacht. In al deze gevallen is vrijstelling mogelijk voor zover de uitgangspunten van het Eilandelijk Ontwikkelingsplan niet worden aangetast.
3. Het Bestuurscollege kan de vrijstelling slechts verlenen na een bezwarenprocedure, waarbij het voornemen tot het verlenen van vrijstelling tenminste vijftien dagen voor een ieder ter inzage heeft gelegen op het bestuurskantoor, één en ander overeenkomstig de procedure als bedoeld in artikel 17 leden 4 en 6 EROC, en vervolgens is gebleken, dat de belangen van derden belanghebbenden in verhouding tot het met de vrijstelling te dienen belang niet onevenredig worden geschaad.
4. Het bepaalde in artikel 24 EROC ten aanzien van de mogelijkheden tijdelijk vrijstelling te verlenen van de

bestemmingsvoorschriften is voor het gehele plangebied van toepassing.

5. a. Het Bestuurscollege verbindt aan een vrijstelling genoemd in dit artikel zonedig voorwaarden in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling en volkshuisvesting alsmede de uitvoering daarvan.
- b. Het Bestuurscollege is bevoegd aan het verlenen van een vrijstelling de voorwaarde te verbinden, dat de aanvrager van de vrijstelling de door het Eilandgebied ten gevolge van de vrijstelling te maken kosten voor uitbreiding van wegen en andere voorzieningen van openbaar nut geheel of ten dele vergoedt, danwel geheel of ten dele vergoedt indien het op grond van een vrijstelling gebouwde niet wordt afgebouwd of niet in gebruik wordt genomen.

**artikel 20. Overgangsrecht****1. Rechtspositie bij globale bestemmingsvoorschriften:**

- a. *Gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden, dat niet bestaat uit bouwen:*

Op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van deze bestemmingsvoorschriften bestaand gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden, dat niet bestaat uit bouwen, en dat in strijd is met het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze bestemmingsbepalingen ten aanzien van de globale bestemmingen, mag worden voortgezet alsmede worden veranderd en in redelijke binnen de ruimtelijke situatie passende mate worden uitgebreid, mits de afwijking van de bestemmingsvoorschriften bij verandering en uitbreiding niet leidt tot een onevenredige schade aan de bestemmingen in verhouding met het belang, dat bij die afwijking is gediend.

- b. *Bestaande bouwwerken:*

Op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van deze bestemmingsvoorschriften bestaande bouwwerken, die in strijd zijn met het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze bestemmingsbepalingen ten aanzien van de globale bestemmingen, mogen geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd en ook in redelijke binnen de ruimtelijke situatie passende mate worden uitgebreid, mits de afwijking van de bestemmingsvoorschriften bij verandering en uitbreiding niet leidt tot een onevenredige schade aan de bestemmingen in verhouding met het belang, dat bij die afwijking is gediend.

- c. *Nieuwe bouwwerken:*

Indien op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van deze bestemmingsvoorschriften of door

latere uitbreiding op grond van het onder a bepaalde, het gebruik van onbebouwde gronden, dat niet bestaat uit bouwen, in strijd is met het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze bestemmingsbepalingen ten aanzien van de globale bestemmingen, mogen ten behoeve van dat of ander afwijkend gebruik nieuwe bouwwerken worden gebouwd, mits dit niet leidt tot een onevenredige schade aan de bestemmingen in verhouding met het belang, dat met die bouw is gediend.

**2. Rechtspositie bij wijziging van de globale bestemmingsvoorschriften:**

Het bepaalde in lid 1 is van overeenkomstige toepassing op de bouwwerken en onbebouwde gronden, welke op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van een wijzigingsplan ten gevolge van dat wijzigingsplan in strijd komen met het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze bestemmingsbepalingen ten aanzien van de globale bestemmingen.

**3. Rechtspositie bij uitgewerkte bestemmingsvoorschriften:**

Het Bestuurscollege is bevoegd bij uitwerking bestaande bouwwerken en bestaand gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden, dat niet bestaat uit bouwen, weg te bestemmen, met in achtneming van het onderstaande:

*a. Gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden, dat niet bestaat uit bouwen:*

Op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van een uitwerkingsplan bestaand gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden, dat niet bestaat uit bouwen, en dat in strijd is met het uitwerkingsplan, mag worden voortgezet en worden veranderd, mits de afwijking van het uitwerkingsplan op generlei wijze wordt vergroot.

b. *Bestaande bouwwerken:*

Op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van een uitwerkingsplan bestaande bouwwerken, die in strijd zijn met het uitwerkingsplan, mogen geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de afwijking van het uitwerkingsplan op generlei wijze wordt vergroot.

c. *Herbouw na een calamiteit:*

De onder b bedoelde bouwwerken mogen, indien deze door een calamiteit worden verwoest, geheel worden vernieuwd mits:

1. de afwijking van het uitwerkingsplan op generlei wijze wordt vergroot;
  2. de vergunning voor herbouw van het door de calamiteit verwoeste bouwwerk binnen een termijn van drie jaar na het optreden van de calamiteit wordt aangevraagd.
4. Voor de toepassing van dit artikel worden onder bestaande bouwwerken mede begrepen bouwwerken die op het in het in lid 1, lid 2 of lid 3 genoemde tijdstip in aanbouw waren, met dien verstande dat het bouwwerk op dat moment een waarde vertegenwoordigde van tenminste tien procent van de totale waarde die het bouwwerk zou hebben, indien het gebouwd zou worden overeenkomstig de bouwvergunning, één en ander volgens de waardebepalingen door het Bestuurscollege.
5. a. Rechtsgeldige verkavelingsplannen, welke tot stand zijn gekomen op grond van paragraaf 10 van de Bouw- en Woningverordening 1935 of op grond van de overgangsregeling van hoofdstuk XIV EROC blijven van kracht behoudens intrekking of wijziging ervan op de wijze, zoals voor beide typen van verkavelingsplannen gebruikelijk was.
- b. Voorzover de globale of uitgewerkte bestemmingsvoorschriften niet overeenstemmen met de onder a bedoelde verkavelingsplannen, blijven deze laatste buiten toepassing.

**artikel 21. Strafbepaling**

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 4 lid 3;
- artikel 9 lid 4;
- artikel 10 lid 3;
- artikel 16 lid 5;
- artikel 17 leden 1, 2 en 3;
- artikel 19 lid 5;

wordt gestraft krachtens artikel 32 EROC.

**artikel 22. Titel**

Deze eilandsverordening kan worden aangehaald als „Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao”.

**artikel 23. Inwerkingtreding**

Deze eilandsverordening treedt in werking op een bij besluit van het Bestuurscollege vast te stellen tijdstip.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 augustus 1995.

De Voorzitter,  
Mr. S. M. BETRIAN

De Secretaris,  
Mr. E. A. VLIËG

Deze eilandsverordening is door mij afgekondigd op heden, de 25ste augustus 1995.

De Gezaghebber,  
Mr. S. M. BETRIAN

