

AFKONDIGINGSBLAD CURAÇAO

1995 no. 36

Eilandsverordening inhoudende een ontwikkelingsplan met bestemmingsvoorschriften
(Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao).

DE EILANDSRAAD VAN HET EILANDGEBIED CURAÇAO,

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

Besluit:

vast te stellen de volgende eilandsverordening:

EILANDELIJK ONTWIKKELINGSPLAN CURAÇAO

2

C1: BESTEMMINGSKAART

C2: BESTEMMINGSBEPALINGEN

D2: TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

Colofon:

Verantwoordelijkheid rapport
Eilandsraad van het Eilandgebied Curaçao

Samenstelling rapport
Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting

Vormgeving:
Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting

Drukwerk:
Drukkerij Scherpenheuvel

Curaçao, september 1995

DEEL C2

BESTEMMINGSBEPALINGEN

inhoudsopgave

1. algemene bepalingen

artikel 1: Begripsomschrijvingen	7
artikel 2: Wijze van meten	10

2. globale bestemmingen

artikel 3: Stedelijk woongebied	11
artikel 4: Binnenstad	14
artikel 5: Industriegebied	19
artikel 6: Vliegveld	21
artikel 7: Toeristisch gebied	22
artikel 8: Agrarisch gebied	29
artikel 9: Conserveringsgebied	30
artikel 10: Parkgebied	34
artikel 11: Landelijk woongebied	37
artikel 12: Open land	40
artikel 13: Water	43
artikel 14: Hoofdwegen	45

3. overige bepalingen

artikel 15: Nadere eisen	48
artikel 16: Wijzigen	50
artikel 17: Bouwen	51
artikel 18: Gebruiken	52
artikel 19: Vrijstelling voor bijzondere gevallen	53
artikel 20: Overgangsrecht	54
artikel 21: Strafbepaling	56
artikel 22: Titel	56
artikel 23: Inwerkingtreding	56

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 aanéengesloten 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 het zelfde 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 m²;

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 ander 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 m² 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.

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 essentiële 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.

- d. 1. In de Binnenstad worden functies geweerd, die op grond van de te verwachten activiteit en aantoonbaar hinder opleveren, waaraan door maatregelen onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

- d. 2. Onder hinder als bedoeld in d. 1. 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 avonden 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 sloopvergunning - 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 aanééngebouwde 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 gevelgeleding 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. Bouwwerken 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.

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, groot-handel 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 Malpais 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 aangetoond kan worden, dat het wonen ter plaatse noodzakelijk is.

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 aangetoond kan worden, dat het wonen ter plaatse noodzakelijk is.
Andere woningen zijn slechts in uitzonderingsgevallen toegestaan, voorzover het daarmee te dienen belang niet leidt tot onevenredige schade aan het in de doeleindenomschrijving genoemde belang.

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 bij behorende 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 nader 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 hetschiereiland 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, vakantiewoningen, 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 kleine 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 geleiding 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 detailhandelsfunctie van de gronden, die voor stedelijk woongebied en Binnenstad bestemd zijn. De omvang van de detailhandelsfunctie 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 aangetoond kan worden, dat het wonen ter plaatse noodzakelijk is.

Andere woningen, die niet vallen onder het in a bepaalde, zijn slechts in uitzonderingsgevallen toegestaan, voorzover het daarmee te dienen belang niet leidt tot onevenredige schade aan het in de doeleindenomschrijving genoemde belang.

h. Industriële bedrijven zijn niet toegestaan.

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 40 m² bedraagt.

Doeleindenomschrijving:

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 detailhandelfunctie 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 woon-doeleinden.

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 woon-doeleinden.

d. Ascension

Ontwikkeling van het oude goedgekeurde verkavelingsplan Ascension 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 conserveringsgebied 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 verharderen 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 natuurwetenschappelijke, historische, culturele en/of landschappelijke waarden, danwel aan de mogelijkheden voor 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 natuurwetenschappelijke, historische, culturele en/of landschappelijke waarden, danwel ter bescherming van de mogelijkheden voor herstel van die waarden.

Doeleindenomschrijving:

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 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.
- d. 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.
- 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 verwerkelijking 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 aantrekkelijk te maken als wandel- en fietsgebied, door aanleg van routes en paden en door het maken van zitgelegen- heden.
 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" bestemmingen van Klein Kwartier (agraris ch gebied), Scherpenheuvel (agraris ch gebied) en Zuurzak tot en met de lagune van Jan Thiel (conserveringsgebied) 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 zoet- waterplas, 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 zitgelegen- heden.
 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. Grootste rem op een parkachtige ontwikkeling van het gebied is de luchtverontreiniging van de raffinaderij.
 6. Kleinere gebiedjes
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.

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 cultuur-historisch 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 detailhandelsfunctie 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 e1. 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.
- f. 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 1000 m² 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 m² 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).

Doeleindenomschrijving:

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 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.
3. In afwijking van andere als open land opgenomen gronden kan in het hieronder genoemde gebied, op de bestemmingskaart no. 1 als zodanig aangegeven, voorwaardelijk 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 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.

c. Fontein

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

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:
 - d. 1. Functies worden geweerd, die op grond van de te verwachten activiteiten aantoonbaar hinder opleveren, waaraan door maatregelen onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
 - d. 2. Onder hinder wordt in ieder geval verstaan:
 - a. overmatige hinder door brand- of ontploffingsgevaar;
 - 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;
- k. activiteiten in de late avonduren en de nacht, welke overlast veroorzaken.

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 hoogst 40 m² 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 zonder taluds
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	<p>afstand tussen kruispunten van wegen 800 meter of meer;</p> <p>geen parkeervoorzieningen op de weg;</p> <p>boogstraal 600 meter of meer;</p> <p>helling maximaal 5%;</p> <p>kruispunten voorzien van verkeerslichten;</p> <p>middenberm met vangrail;</p> <p>voetgangersberm/vluchtstrook minimaal 3,50 meter.</p>
secundair	<p>afstand tussen kruispunten van wegen 400 meter of meer;</p> <p>parkeervoorzieningen op een apart parkeerterrein of in de vorm van langsparkeren buiten de rijbaan, mits een brede berm aanwezig is;</p> <p>boogstraal 300 meter of meer;</p> <p>helling maximaal 7%;</p> <p>kruispunten secundaire wegen onderling voorzien van verkeerslichten;</p> <p>voetgangersberm/vluchtstrook minimaal 3,50 meter.</p>
tertiair	<p>afstand tussen kruispunten van wegen 200 meter of meer;</p> <p>langsparkeren buiten de rijbaan;</p> <p>voetgangersberm/vluchtstrook minimaal 2,50 meter .</p>

klasse	toegelaten wegaansluitingen
primair	<p>geen directe aansluitingen in de vorm van in- en uitritten op de weg met uitzondering van aansluitingen voor verkooppunten van motorbrandstof en bushaltes;</p> <p>bushaltes met uitwijkhaven;</p> <p>ontsluitingen van aan de weg gelegen bebouwing en voorzieningen door middel van andere wegen en parallelwegen;</p>
secundair en tertiair	<p>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;</p> <p>bushaltes met uitwijkhaven;</p> <p>alle bebouwing moet voorzien zijn van een eigen parkeergelegenheid;</p>

- 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 ongevallen 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 omgeving 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 geschaad 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 ontnemen 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 ten minste 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 zonnig 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.

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

1. Deze eilandsverordening kan worden aangehaald als "Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao".
2. Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de naam "Bestemmingsbepalingen behorende bij de bestemmings-voorschriften van het 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,

De Secretaris,

mr. S. M. Betrian

mr. E. A. Vlieg

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

De Gezaghebber.

mr. S. M. Betrian

EILANDSRAAD VAN HET EILANDGEBIED CURAÇAO

1995 no. 31

Eilandsverordening inhoudende een
ontwikkelingsplan met bestemmings-
voorschriften
(Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao).

MEMORIE VAN TOELICHTING

deel D2

**TOELICHTING
BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN**

inhoudsopgave

0. inleiding	61
---------------------------	----

1. algemeen

1. De noodzaak van bestemmingsvoorschriften	62
2. Het karakter van de bestemmingsvoorschriften.....	64
3. Ontwikkelingen in de planologische regelgeving in Nederland	66
4. Rechtsbescherming	69
5. Planschade.....	71
6. Kort overzicht van de systematiek van de bestemmingsvoorschriften.....	73

2. artikelsgewijze toelichting

1. Algemene bepalingen.....	77
artikel 1: Begripsomschrijvingen	78
artikel 2: Wijze van meten.....	79
2. Globale bestemmingen.....	80
artikel 3: Stedelijk woongebied	80
artikel 4: Binnenstad.....	81
artikel 5: Industriegebied.....	84
artikel 6: Vliegveld	85
artikel 7: Toeristisch gebied	86
artikel 8: Agrarisch gebied	88
artikel 9: Conserveringsgebied	89
artikel 10: Parkgebied.....	91
artikel 11: Landelijk woongebied	93
artikel 12: Open land	94
artikel 13: Water	95
artikel 14: Hoofdwegen	96

3.	Overige bepalingen	100
	artikel 15: Nadere eisen.....	100
	artikel 16: Wijzigen.....	101
	artikel 17: Bouwen	103
	artikel 18: Gebruiken.....	104
	artikel 19: Vrijstelling voor bijzondere gevallen	105
	artikel 20: Overgangsrecht	107
	artikel 21: Strafbepaling.....	109
	artikel 22: Titel.....	109
	artikel 23: Inwerkingtreding.....	109

0.

inleiding

Onder de bestemmingsvoorschriften wordt door de Eilandsverordening Ruimtelijke Ontwikkelingsplanning Curaçao (EROC) het geheel van bestemmingskaarten en daarbij behorende bestemmingsbepalingen verstaan. Deze zijn vervat in de volgende onderdelen van het Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao 1995 (EOP):

- * deel C1: bestemmingskaarten no.1 en no.2;
- * deel C2: bestemmingsbepalingen.

Deze toelichting op de bestemmingsvoorschriften bestaat uit twee delen: een algemeen deel en een artikelsgewijze toelichting op de bestemmingsbepalingen.

In het algemene deel wordt gemotiveerd waarom bestemmingsvoorschriften noodzakelijk zijn en wordt het verband met de delen A, B en D1 van het EOP uiteengezet. Uitleg wordt gegeven over het karakter van de voorschriften.

Voorts wordt aandacht besteed aan de ontwikkelingen in Nederland met de planologische wetgeving, waarop de EROC is gebaseerd.

Ook wordt aandacht besteed aan de rechtsbescherming en aan planschade. Tenslotte wordt een kort overzicht van de systematiek van de bestemmingsvoorschriften gegeven.

De artikelsgewijze toelichting is zo opgezet dat degene, die de bestemmingsvoorschriften zelf niet leest, toch een indruk kan krijgen van hetgeen in de bestemmingsvoorschriften geregeld wordt.

hoofdstuk 1

algemeen

1.1 De noodzaak van bestemmingsvoorschriften

De bestemmingsvoorschriften zijn gebaseerd op de Eilandsverordening Ruimtelijke Ontwikkelingsplanning Curaçao (AB 1980 no.6), zoals gewijzigd, hierna te noemen: EROC, artikel 4 lid 1 en artikel 9 lid 1, waarin wordt bepaald, dat in het ontwikkelingsplan bestemmingsvoorschriften kunnen worden opgenomen, voorzover dat voor een goede ruimtelijke ontwikkeling nodig is.

De bestemmingsvoorschriften zijn ook gebaseerd op artikel 19 lid 1 EROC en artikel 16 lid 1 van de Monumenteneilandsverordening Curaçao in welke artikelen wordt bepaald, dat ter bescherming van het algemeen aanzicht van een stads- en dorpsgezicht een ontwikkelingsplan met bestemmingsvoorschriften moet worden vastgesteld.

Op grond van artikel 9 lid 4 EROC bestaan bestemmingsvoorschriften uit kaarten met bijbehorende verklaring, waarop bestemmingen van de grond worden aangewezen, de zogenaamde bestemmingskaarten, alsmede bepalingen in verband met deze bestemmingen, de zogenaamde bestemmingsbepalingen.

De noodzaak en aard van de bestemmingsvoorschriften dient op grond van de EROC door het ontwikkelingsplan te worden gemotiveerd. De bestemmingsvoorschriften mogen alleen dienen om het ontwikkelingsplan bindende kracht buiten de eilandelijke overheid te geven.

Om de in het EOP aangegeven gewenste toekomstige ontwikkeling van Curaçao te kunnen laten plaats hebben wordt het noodzakelijk geacht bestemmingsvoorschriften vast te stellen voor het hele eilandgebied, waardoor zowel overheid als particulieren aan het in het EOP bepaalde gebonden worden, teneinde:

- * een doelmatig gebruik van de beperkte financiële middelen en ruimte te bevorderen;
- * de spreiding van stedelijke bebouwing en voorzieningen te verminderen en daarbij zoveel mogelijk gebruik te maken van bestaande infrastructuur;
- * gebieden met bijzondere kwaliteiten te beschermen;

- * zeker te stellen dat er terreinen beschikbaar blijven voor belangrijke economische functies, zoals bijvoorbeeld terreinen voor nieuwe industriële en toeristische ontwikkelingen;
- * een ordelijke en efficiënte ontwikkeling van het eilandgebied veilig te stellen.

Zonder het opnemen van bestemmingsvoorschriften wordt het niet haalbaar geacht de belangrijkste aan het plan ten grondslag liggende doelstellingen te bereiken.

Zonder regelgevende bevoegdheid heeft de overheid weinig mogelijkheden om het maximale rendement uit overheidsinvesteringen veilig te stellen. Daarnaast kan de overheid, zonder regelgeving, moeilijk ongewenste ontwikkelingen en groei tegengaan op plaatsen, waar dit voor de overheid tot infrastructurele problemen leidt of in gebieden waar dit vanwege de te beschermen bijzondere kwaliteiten ongewenst is. Ook is het moeilijk zonder regelgeving gebieden voor ontwikkelingen op lange termijn te reserveren, indien dat voor het eiland van belang is. Bovendien kan de overheid zonder regelgeving weinig sturing geven aan nieuwe ontwikkelingen, tenzij de grond in overheidshanden is.

Voor particulieren is planologische regelgeving echter ook van groot belang, omdat daarmee een relatief zeker en daardoor veilig investeringsklimaat ontstaat. Investeerders kunnen vooraf zien welk ruimtelijk beleid ten aanzien van ontwikkelingen in de omgeving zal worden gevoerd. De bestemmingsvoorschriften geven hun daarbij bescherming tegen zich plotseling voordoende ongewenste initiatieven in de omgeving en een daar willekeurig op reagerend beleid.

1.2 Het karakter van de bestemmingsvoorschriften

Het ontwikkelingsplan gaat uit van globale bestemmingen, welke moeten dienen voor beheersing van de toekomstige ontwikkelingen. De bestemmingen moeten echter zo flexibel zijn, dat onvoorziene mogelijkheden voor investeringen niet door het plan worden uitgesloten. Dit houdt in dat de bestemmingsbepalingen, behorende bij de op de bestemmingskaarten aangegeven bestemmingen, op globale wijze de doeleinden moeten schetsen, waarvoor de grond is bestemd.

Binnen de opgenomen bestemmingen mag de grond dan ook meestal voor verschillende functies gebruikt worden. Er wordt geen ruimtelijk eindbeeld gegeven van het wenselijke grondgebruik. Getracht is echter wel ongewenst grondgebruik uit sluiten. Binnen een globale ruimtelijke indeling wordt zodoende wel het door het Bestuurscollege gewenste te voeren ruimtelijk beleid in hoofdlijnen vastgelegd.

Bouwplannen kunnen rechtstreeks aan het op de bestemmingskaart en in de bestemmingsbepalingen, vastgelegde ruimtelijk beleid worden getoetst. Het Bestuurscollege kan daarbij op het ruimtelijk beleid gebaseerde nadere eisen stellen en zal zonodig met de initiatiefnemers in onderhandeling moeten treden.

Het Bestuurscollege is echter bevoegd ter uitvoering van het ruimtelijk beleid bestemmingen uit te werken eventueel tot een schaal en detaillering, zoals dat tot op heden bij verkavelingsplannen gebruikelijk was. Dit hoeft echter niet. Men hoeft niet met bouwen te wachten tot er uitwerkingsplannen zijn. Hierdoor kan het Eilandgebied en investeerders veel tijd en menskracht worden bespaard. Uitwerkingen kunnen beperkt blijven tot waar dit na afweging van prioriteiten het meest dienstig wordt geacht.

De basis voor de gekozen opzet van de voorschriften is artikel 16 lid 1a van de EROC, waarin staat dat het Bestuurscollege globale bestemmingen kan uitwerken, maar dat niet hoeft.

Daarnaast biedt de EROC de Eilandsraad de mogelijkheid globale voorschriften vast te leggen op basis waarvan het Bestuurscollege eerst uitwerkingsplannen moet maken voordat er gebouwd mag worden. Van deze mogelijkheid wordt in dit plan geen gebruik gemaakt. Ook had gekozen kunnen worden voor de figuur, waarbij de Eilandsraad door direct gedetailleerde bestemmingsvoorschriften vast te stellen, zelf het ruimtelijk eindbeeld vastlegt. Hiervoor is niet gekozen vanwege de daarmee gepaard gaande extra tijd, capaciteit en kosten en om reden dat het gewenst geacht wordt met een globale regeling te beginnen, waarbij de praktijk moet leren waar en in hoeverre nadere detaillering noodzakelijk is.

Bij het uitvoeren van het ruimtelijk beleid is het Bestuurscollege naast de in het ontwikkelingsplan, en in het bijzonder in deze bepalingen, vastgelegde hoofdlijnen gebonden aan de algemene in de jurisprudentie vastgelegde regels van behoorlijk bestuur. Hierop wordt in het onderdeel rechtsbescherming van dit hoofdstuk verder ingegaan. Voor onvoorziene gevallen met een zodanig spoedeisend karakter, dat een herziening van

het ontwikkelingsplan en deze bestemmingsvoorschriften of een herziening van een uitwerkingsplan niet kan worden afgewacht, is een vrijstellingsprocedure ingebouwd, waarbij met alle betrokken belangen rekening moet worden gehouden.

1.3 Ontwikkelingen in de planologische regelgeving in Nederland

De EROC is als verordening gebaseerd op het systeem van de Nederlandse Wet en Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

In de tijd dat de EROC werd opgesteld, ging men in Nederland nog uit van de eindbeeld- of uitgestelde eindbeeldplanologie. De ervaringen in Nederland met de in 1965 in werking getreden Wet op de Ruimtelijke Ordening hebben geleid tot het mogelijk maken van plannen, welke meer gericht zijn op het vastleggen van een kader, waarbinnen op een globaal ruimtelijk beleid gebaseerde onderhandelingen kunnen plaats vinden. Er valt een duidelijke verschuiving waar te nemen van eindbeeldplanologie naar onderhandelingsplanologie en een benadering van de ruimtelijke ordening als een continu proces van veranderingen.

Bij de invoering in 1965 van de Nederlandse Wet en vooral het Besluit op de Ruimtelijke Ordening werd uitgegaan van eindbeeldplanologie, waarbij ruimtelijke plannen, al dan niet gefaseerd via globale plannen, tot dat eindbeeld moesten worden uitgewerkt.

Bouwplannen moesten getoetst worden aan gedetailleerd uitgewerkte plannen, waarin precies stond aangegeven wat er op een stuk grond gebouwd mocht worden en waarvoor het gebruikt mocht worden. De achterliggende gedachte was dat de samenleving op een zeer gedetailleerde wijze planbaar zou zijn. Bovendien zou dit de rechtszekerheid ten goede komen, doordat een plan direct voor iedereen duidelijk aangaf wat er wel en niet mocht.

In de praktijk bleek dit in Nederland, behalve voor gebieden waar weinig gebeurt, niet goed te werken. De samenleving bleek minder planbaar te zijn dan verwacht. In de praktijk bleek de uitvoering van plannen vaak plaats te vinden in het kader van een onderhandelingsproces tussen overheid, initiatiefnemers en financiers, waarbij zich allerlei onverwachte problemen en mogelijkheden voordeden. Om tegemoet te komen aan bouwplannen die het bestuur wenselijk vond, maar waar tevoren niet aan was gedacht, moest voortdurend van de ruimtelijke ordeningsplannen worden afgeweken of moesten deze worden aangepast. De afwijkingsprocedures overwoekerden als het ware het eindbeeld, dat het plan zou moeten vastleggen, waardoor de rechtsbescherming een fictie werd. In plaats van de directe rechtsbescherming van het plan kwam de toets van de administratieve rechter bij afwijkingsprocedures.

Zowel vanuit de wetenschap als de praktijk van met name de planologische diensten van de grote steden in Nederland is kritiek gekomen op deze gang van zaken, waarbij gedetailleerde plannen, die met inzet van veel tijd, geld en menskracht geproduceerd worden, een schijnzekerheid geven ten aanzien van de te verwachten ruimtelijke ontwikkeling.

In de discussie daarover werd gepleit meer accent te leggen op de procedurele rechtszekerheid in plaats van de materiële rechtszekerheid. De nadruk zou meer gelegd moeten worden op het goed laten verlopen van het onderhandelingsproces bij de beoordeling van plannen, dan op het vastleggen van materiële zekerheden in bestemmingsplannen, die

achteraf dikwijls schijnzekerheden blijken te zijn. Verwezen werd naar de Engelse praktijk, waar een ruimtelijk plan slechts een uitgangspunt is bij het beoordelen van de daar aan een bouwvergunning voorafgaande 'planning permission'. In Engeland moet elk plan daarnaast bekeken worden op zijn eigen merites, zodat de mogelijkheid om af te wijken van een ruimtelijk plan inherent is aan het systeem. De rechtsbescherming vindt plaats door een mogelijkheid van beroep bij afgifte van de 'planning permission'.

De Nederlandse minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft deze kritiek ter harte genomen bij de herziening van de Wet en het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

Het nieuwe Besluit op de Ruimtelijke Ordening, dat in 1986 is ingevoerd, maakt een soepeler en meer beleidsmatig gericht bestemmingsplan mogelijk. Naast het gedetailleerde bestemmingsplan en het globale uit te werken bestemmingsplan is nu ook een globaal plan mogelijk, dat niet uitgewerkt hoeft te worden.

Bouwvergunningen kunnen nu rechtstreeks getoetst worden aan het in de globale bestemmingen vastgelegde ruimtelijk beleid. Zonodig zal er tussen de overheid en een bouwer onderhandeld moeten worden over de interpretatie van dat beleid, waarbij de belangen van derden ook moeten worden meegewogen. De administratieve rechter toetst de rechtmatigheid van het overheidsoptreden hierin. Een proces, dat tot nu toe via de afwijkingsprocedures plaatsvond, kan nu openlijk binnen de regels van het plan plaatsvinden.

Het nieuwe Besluit op de Ruimtelijke Ordening heeft wel bepaald, dat ter verduidelijking van het te voeren ruimtelijk beleid, waar dit dienstig is, een 'beschrijving in hoofdlijnen van de wijze, waarop het doel of de doeleinden van het plan worden nagestreefd' wordt toegevoegd aan de bestemmingsomschrijvingen.

De Nederlandse planologische regelgeving is dus een flink stuk opgeschoven in de richting van het Engelse systeem van de 'planning permission', zij het dat in Nederland het beleid nog wel moet worden gevoerd binnen een bindende bestemmingsomschrijving en een aantal richtlijnen.

Deze richtlijnen behoeven echter nadrukkelijk niet meer kwantitatief begrensd te zijn, zoals vroeger door de jurisprudentie werd vereist. Het mogen ook kwalitatieve instructies zijn, mits zij voor het beoordelen van een bouwvergunning maar een toetsbaar criterium geven.

Door deze koerswijziging is het in Nederland nu dus mogelijk bestemmingsplannen te maken, die meer gericht zijn op het vastleggen van een ruimtelijk beleid dan op een eindbeeld.

Het is een goede zaak dat Curaçao, staande aan het begin van de uitvoering van een eigen ruimtelijke ordeningswetgeving, profiteert van de hiervoor genoemde ervaringen, die zijn opgedaan met de wetgeving waarop de EROC is gebaseerd.

Vanuit het EOP volgt de noodzaak om globale en flexibele bestemmingsvoorschriften te maken, welke binnen een globale maar wel essentiële hoofdindeling van bestemmingen vooral gericht zijn op het vastleggen van een ruimtelijk beleid. Zonodig moet dit later uitgewerkt kunnen worden tot een meer of minder gedetailleerd eindbeeld.

Voorgesteld wordt de reeds in artikel 16 lid 1a van de EROC gegeven mogelijkheid voor een dergelijke opzet van de bestemmingsvoorschriften, op grond van de Nederlandse ervaringen, enigszins uit te breiden en te verduidelijken door een beperkte aanpassing van de EROC. Daarbij blijft de aansluiting bij het Nederlandse rechtstelsel op het gebied van de ruimtelijke ordening het uitgangspunt.

1.4 Rechtsbescherming

De opgenomen globale bestemmingsvoorschriften geven aan bestuurders en particuliere initiatiefnemers een grote mate van vrijheid om op zich in de praktijk voordoende situaties in te spelen. De voorschriften geven het kader, waarbinnen het ruimtelijk beleid moet plaats vinden. Bij de interpretatie van de globale voorschriften en ook bij de interpretatie van niet al te gedetailleerd uitgewerkte voorschriften zal de overheid keuzes moeten doen, die op goede argumenten moeten steunen. Een deel van het werk dat bij een gedetailleerd plan in de voorbereidingsfase plaats heeft, wordt bij een globaal plan verschoven naar het moment waarop bouwplannen getoetst moeten worden.

Initiatiefnemers en ook derden belanghebbenden kunnen een andere opvatting hebben over de wijze waarop het ruimtelijk beleid moet worden uitgevoerd. Globaliteit en flexibiliteit brengen nu eenmaal met zich mee dat niet alles van te voren vast staat en meerdere interpretaties mogelijk zijn.

Het bestuur zal zich bij zijn interpretatie moeten laten leiden door de algemene administratiefrechtelijke beginselen van behoorlijk bestuur. Bij een conflict kunnen initiatiefnemers en derden belanghebbenden de zaak aan de rechter voorleggen, indien zij menen dat de overheid onrechtmatig handelt. De belangrijkste vragen die de rechter zich zal stellen bij toetsing van besluiten van het Bestuurscollege zijn:

1. Is het besluit genomen in strijd met een algemeen verbindend voorschrift?
2. Heeft het Bestuurscollege bij het nemen van zijn besluit zijn bevoegdheid kennelijk voor een ander doel gebruikt dan voor de doeleinden waarvoor die bevoegdheid is gegeven? (machtsmisbruik)
3. Kon het Bestuurscollege bij afweging van alle betrokken belangen in redelijkheid tot het genomen besluit komen? (willekeur)
4. Heeft het Bestuurscollege anderszins een besluit genomen in strijd met enig in het algemeen rechtsbewustzijn levend beginsel van behoorlijk bestuur?

Ter uitwerking van deze algemene criteria zal de rechter zich in ieder geval de volgende vragen stellen:

- a. Is het besluit met de nodige zorgvuldigheid voorbereid en genomen?
- b. Wordt het besluit gedragen door de daaraan ten grondslag gelegde motivering?
- c. Worden door het besluit gerechtvaardigde verwachtingen geëerbiedigd?
- d. Worden gelijksoortige gevallen op gelijke wijze behandeld?
- e. Verdraagt het besluit zich met het beginsel van rechtszekerheid in de zin dat uit de inhoud van het besluit duidelijk blijkt tot welke rechtsgevolgen het leidt?
- f. Brengt de uitvoering van het besluit geen onevenredig nadeel voor derden met zich mee in verhouding met het door uitvoering van het besluit te dienen belang, terwijl deze derden hierin niet door schadevergoeding of anderszins worden tegemoet gekomen?

Ambtenaren en bestuurders zullen bij de beleidsvoorbereiding en de besluitvorming terdege met deze toetsingscriteria rekening moeten houden. Indien het overheidshandelen ter uitvoering van de bestemmingsvoorschriften niet onrechtmatig is, kan het toch tot een schade leiden die vergoed moet worden. Dit wordt planschade genoemd. Hierop wordt in de volgende paragraaf ingegaan.

1.5 Planschade

Artikel 27 van de EROC, dat letterlijk is overgenomen van artikel 13 lid 2 van de Landsverordening Grondslagen Ruimtelijke Ontwikkelingsplanning (P.B. 1976 no. 195), zegt over planschade:

1. *Indien belanghebbenden tengevolge van de bestemmingsvoorschriften werkelijke schade lijden, welke redelijkerwijze niet of niet geheel te hunnen laste behoort te komen, en een minnelijke regeling terzake van de verschuldigde schadevergoeding niet kan worden bereikt, wordt uit de eilandskas een vergoeding, door de rechter naar billijkheid te bepalen, aan de belanghebbenden betaald.*
2. *Voor de toepassing van dit artikel worden niet onder de bestemmingsvoorschriften begrepen:*
 - a. *de volgorde van de verwerkelijking van het ontwikkelingsplan;*
 - b. *de indeling van het wegennet of de kavelindeling;*
 - c. *het aantal, de plaatsing, de afmetingen of het uiterlijk van de op te richten gebouwen.*

De omschrijving in het eerste lid is ontleend aan artikel 49 van de Nederlandse Wet op de Ruimtelijke Ordening. De beperking van het recht van planschade in het tweede lid onder a is ingevoerd, omdat het een element van een ontwikkelingsplan betreft, dat ligt in het normale vlak van voorschriften ter verzekering van een doelmatige bebouwing. De beperkingen op het recht van planschade onder b en c sluiten aan op de bestaande praktijk van het verkavelingsplan.

De toelichting op dit artikel uit de EROC geeft aan dat:

"schade als gevolg van de bestemmingsvoorschriften steeds schade is, die veroorzaakt wordt door beperking van de vrijheid van de individuele burger. Met betrekking tot dergelijke schade kan worden gesteld, dat het Eilandgebied niet tot vergoeding gehouden is, indien zijn maatregelen niet verder gaan dan het concretiseren van de vrijheidsbeperking, die voortvloeit uit het feit dat de burger tezamen met anderen op een beperkt territoir in een gemeenschap verenigd leeft. Deze vrijheidsbeperking kan geacht worden alle burgers even zwaar te belasten. Het kan echter voorkomen, dat een maatregel wordt getroffen, die de vrijheid van een burger sterker aantast dan met de algemene sociale situatie in overeenstemming is."

Er wordt echter ook op gewezen dat de belanghebbende dit aan dient te tonen en dat tegenover de schade rekening moet worden gehouden met eventuele waardevermeerdering ten gevolge van het ontwikkelingsplan voor dezelfde belanghebbende.

Deze toelichting is overgenomen uit de toelichting op de Nederlandse Wet op de Ruimtelijke Ordening.

In de bestemmingsvoorschriften worden slechts de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen gereguleerd. In het overgangsrecht, dat bij de voorschriften behoort, is namelijk bepaald dat bestaand gebruik dat afwijkt van de globale voorschriften mag worden voortgezet, dat afwijkende bouwwerken geheel mogen worden herbouwd en dat afwijkend gebruik en afwijkende bouwwerken zelfs in een redelijke, binnen de ruimtelijke situatie passende, mate mogen worden uitgebreid. Dit heet dat er niets is 'wegbestemd'.

Door middel van een uitwerkingsplan mag het Bestuurscollege wel bestaand gebruik van grond en gebouwen wegbestemmen. Het overgangsrecht is dan beperkter. Bij uitvoering van een uitwerkingsplan kan, naast vergoeding door aankoop, onteigening of anderszins, een vergoeding van planschade een rol spelen. Aangezien bestaand gebruik van gronden en gebouwen niet is wegbestemd door de globale voorschriften is er geen aanleiding tot het vergoeden van planschade op basis van de globale niet uitgewerkte voorschriften.

Wel worden, zoals gezegd, door de globale voorschriften de mogelijkheden voor toekomstige ontwikkelingen gereguleerd. Dit kan voor de individuele burger beperkingen inhouden.

Uit de zeer talrijke jurisprudentie over het Nederlandse planschade artikel blijkt heel duidelijk dat een teleurgestelde toekomstverwachting ten aanzien van andere gebruiksmogelijkheden van een stuk grond geen aanleiding geeft tot een recht op schadevergoeding.

Ook bestaande rechten om een stuk grond te ontwikkelen, waarvan niet binnen redelijke termijn gebruik gemaakt wordt, geven volgens de jurisprudentie geen recht op schadevergoeding.

Aan ruimtelijke ordening is onlosmakelijk verbonden dat bebouwingsrechten na een zekere tijd heroverwogen worden en dat na afweging van alle betrokken belangen na verloop van tijd een andere bestemming aan de grond gegeven kan worden, die het recht op bebouwing weer opheft.

In overeenstemming met de Landsverordening Grondslagen Ruimtelijke Ontwikkelingsplanning gaat de EROC er vanuit dat ontwikkelingsplannen éénmaal in de vijf jaar worden herzien. In beginsel moet men bij het gebruik maken van bebouwingsrechten dan ook met die periode rekening houden. Natuurlijk moet wel elk geval op zijn merites worden gezien en kunnen er ontwikkelingen zijn die redelijkerwijs een langere realiseringstermijn behoeven.

Verwacht mag worden dat de Antilliaanse rechter zich bij de Nederlandse jurisprudentie ten aanzien van een nagenoeg gelijk wetsartikel zal aansluiten.

1.6 Kort overzicht van de systematiek van de bestemmingsvoorschriften

De bestemmingsbepalingen vormen samen met de bestemmingskaarten de bestemmingsvoorschriften. De bestemmingsbepalingen bestaan uit 3 hoofdstukken.

Het eerste hoofdstuk bevat algemene bepalingen.

Dit zijn in artikel 1 een aantal begripsomschrijvingen en in artikel 2 de wijze waarop een aantal zaken, zoals de bouwhoogte, gemeten moeten worden.

In **het tweede hoofdstuk** worden de bestemmingen beschreven.

In artikel 3 tot en met 13 worden de bestemmingen beschreven die aangegeven staan op bestemmingskaart no.1 en in artikel 14 wordt de bestemming hoofdwegen beschreven die apart op bestemmingskaart no.2 is aangegeven.

Per artikel wordt een bestemming behandeld. Elk artikel begint met een omschrijving van de doeleinden, waarvoor de gronden met die bestemming zijn bestemd. Daarna komt een beschrijving in hoofdlijnen van de wijze, waarop deze doeleinden worden nagestreefd.

Hierin worden richtlijnen aan het Bestuurscollege gegeven voor het ruimtelijke beleid dat gevoerd moet worden om de bestemming te handhaven of te realiseren. Deze richtlijnen moet het Bestuurscollege tevens in acht nemen bij uitwerking van de bestemming.

De beschrijving in hoofdlijnen begint altijd met een richtlijn die aangeeft voor welke functies bebouwing en andere voorzieningen zijn toegestaan en een richtlijn ten aanzien van de toelaatbare bouwhoogte. De verdere richtlijnen verschillen per bestemming en zijn vaak geformuleerd als uitgangspunt.

Het Bestuurscollege kan er gemotiveerd van afwijken. Ook geven de richtlijnen vaak instructie aan het Bestuurscollege dat in een bepaalde situatie bepaalde belangen tegen elkaar moeten worden afgewogen.

Ter bescherming van woonbuurten wordt in enkele artikelen bepaald, dat functies worden geweerd, die op grond van de te verwachten activiteiten aantoonbare hinder opleveren, waaraan door maatregelen onvoldoende kan worden tegemoet gekomen. Ter verduidelijking worden de hinderfactoren waaraan getoetst wordt, vermeld. Indien een bedrijf in een woonbuurt ruimtelijk inpasbaar wordt geacht, eventueel na het stellen van ruimtelijk relevante eisen als situering van de gebouwen, aantal en plaats van de in- en uitritten, situering en aantal benodigde parkeerplaatsen en dergelijke eisen, moet het bedrijf, indien het op basis van de Hinderverordening vergunningplichtig is, erop kunnen rekenen, dat het een hindervergunning krijgt, indien het voldoet aan in dergelijke situaties gestelde milieutechnische eisen.

Indien door het stellen van milieutechnische eisen aan zo'n bedrijf geen aanvaardbare oplossing is te verkrijgen, moet het bedrijf in dat geval ruimtelijk niet inpasbaar worden geacht.

Hoofdstuk drie bevat de overige bepalingen.

Hierin is geregeld dat het Bestuurscollege nadere eisen kan stellen en de bestemmingen kan wijzigen. Het bouwen en op andere wijze gebruiken van de grond wordt ook in de overige bepalingen geregeld. Verder staan in dit deel de mogelijkheden voor vrijstelling aangegeven, de regels voor het overgangsrecht, de strafbepaling en de titel van deze bestemmingsvoorschriften en bijbehorende bestemmingsbepalingen.

In *artikel 15* is bepaald, dat het Bestuurscollege een aantal nadere eisen kan stellen aan bouwwerken ten behoeve van een goede ruimtelijke ontwikkeling van een gebied. Zonder dat een uitwerkingsplan noodzakelijk is, kan het Bestuurscollege met behulp van dit artikel toch al sturing geven aan de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de globale bestemmingen. Indien er wel uitgewerkt is, hangt de noodzaak van het stellen van nadere eisen af van de mate van gedetailleerdheid van het uitwerkingsplan. Bij het stellen van nadere eisen zal zonodig onderhandeld moeten worden met initiatiefnemers.

Artikel 16 geeft het Bestuurscollege de bevoegdheid de grenzen van de globale bestemmingen te wijzigen op ondergeschikte punten die niet waren voorzien en die het herzien van het plan niet rechtvaardigen. Daarnaast is nog een wijzigingsbevoegdheid aan het Bestuurscollege toegekend, welke gericht is op een specifiek gebied.

Artikel 17 bepaalt, dat er gebouwd moet worden overeenkomstig de voorschriften van de globale of uitgewerkte bestemmingen en geeft nog een paar algemene, ondermeer aan de Bouw- en Woningverordening ontleende, weigeringsgronden.

Artikel 18 bepaalt dat ook ander gebruik dan bouwen in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften moet zijn. Onder bepaalde voorwaarden kan het Bestuurscollege daar vrijstelling van verlenen.

Artikel 19 geeft aan dat het Bestuurscollege vrijstelling van de bestemmingsvoorschriften kan geven in bijzondere gevallen. Dit kunnen ontwikkelingen van ondergeschikte betekenis zijn, maar het kunnen ook ontwikkelingen betreffen die niet waren voorzien en niet van ondergeschikte aard zijn, maar wel van groot belang voor de ontwikkeling van het Eilandgebied en die een zodanig spoedeisend karakter hebben, dat een herziening of wijziging van het plan niet kan worden afgewacht. Bij het toepassen van deze vrijstellingsmogelijkheid moeten belanghebbenden in de gelegenheid gesteld worden hun bezwaren in te dienen.

In *artikel 20* wordt het overgangsrecht geregeld en onderverdeeld in de rechtspositie bij globale, gewijzigde en uitgewerkte bestemmingsvoorschriften.

In *artikel 21* worden ter verduidelijking de artikelen van deze bepalingen aangegeven waarvan overtreding een strafbaar feit is in de zin van de EROC.

Artikel 22 bevat als traditionele slotbepaling hoe deze voorschriften en bepalingen kunnen worden geciteerd.

Artikel 23 betreft de inwerkingtreding van deze eilandsverordening.

hoofdstuk 2

artikelsgewijze toelichting

1. ALGEMENE BEPALINGEN

artikel 1. Begripsomschrijvingen

Begripsomschrijvingen zijn opgenomen om de betekenis van een aantal in de bestemmingsbepalingen gebruikte termen te verduidelijken, indien het woordenboek van Van Dale onvoldoende uitsluitsel geeft.

In de EROC zijn al een aantal begripsomschrijvingen opgenomen. Deze zijn overgenomen. Daarnaast zijn onder andere een aantal begripsbepalingen toegevoegd, die standaard gehanteerd werden bij de voorschriften van verkavelingsplannen.

Hier wordt bepaald dat het veelvuldig in deze bepalingen voorkomende begrip dichtheid moet worden verstaan als bruto dichtheid, dat wil zeggen een aantal gebouwen berekend over de totale grondoppervlakte van een bepaald gebied.

Gewezen wordt nog op de uit de toetsingspraktijk van bouwplannen overgenomen beperking van het begrip 'bijgebouw behorende bij een woning' tot een grondoppervlakte van maximaal 40 m². Gemotiveerd kunnen zonodig grotere bijgebouwen worden toegestaan.

artikel 2. Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe van een bouwwerk de bouwhoogte, de grondoppervlakte, de inhoud en de afstand tot de grens van een bouwperceel gemeten moet worden. Het zijn regels die ook standaard in de voorschriften van verkavelingsplannen waren opgenomen. Deze meetregels gelden zowel bij globale als bij uitgewerkte bestemmingsvoorschriften.

2. GLOBALE BESTEMMINGEN

artikel 3. Stedelijk woongebied

Deze bestemming is gelegd op de gronden van Curaçao, die bestemd zijn voor een verdere stedelijke ontwikkeling. Omdat de schaarse financiële middelen en ruimte zo doelmatig mogelijk moeten worden gebruikt, dient spreiding van bebouwing en infrastructuur buiten het stedelijk woongebied te worden voorkomen. In dit gebied dient de ontwikkeling van een optimaal en goed op elkaar afgestemd woon- en werkklimaat te worden nagestreefd. Behalve Willemstad en Tera Cora hebben ook de dorpen in Banda'bou deze bestemming gekregen, omdat ook daar enige verdere invulling en uitbreiding mogelijk moet zijn.

De ontwikkeling van het stedelijk woongebied mag niet ten koste gaan van de Binnenstad, maar moet de ontwikkelingen daar juist ondersteunen en aanvullen.

Het streven naar optimaliseren van het ruimtegebruik geldt voor alle ontwikkelingen in het stedelijk woongebied.

Omdat doelmatig ruimtegebruik op allerlei manieren kan worden uitgelegd is voor woningbouwplannen aangegeven aan hoeveel woningen per hectare gedacht wordt bij dit streven.

Uitgangspunt voor volkswoningbouw is een bruto dichtheid per buurt van 15 tot 30 woningen per hectare. Voor andere plannen geldt een bruto dichtheid van 6 tot 20 woningen per hectare, teneinde daar plannen met wat ruimere kavels mogelijk te laten blijven. Van deze dichtheden kan overigens gemotiveerd worden afgeweken. Voor de dorpen in Banda'bou zijn geen na te streven dichtheden opgenomen.

Voor de beoordeling van bouwaanvragen en andere plannen is een aantal afwegingscriteria opgenomen voor de bouwhoogte, de toelaatbaarheid van detailhandel ter bescherming van de detailhandelsfunctie van de Binnenstad, de toelaatbaarheid van bedrijven ter voorkoming van hinder voor de woonomgeving en de toelaatbaarheid van flats.

Omzetting van de woonfunctie van een pand in een andere niet-woonfunctie, ook al is deze niet hinderlijk, is in principe ook niet toegestaan. Daarmee wordt de bestaande woningvoorraad tegen woningonttrekking beschermd, wat nodig geacht wordt vanwege de grote woningbehoefte en om te voorkomen dat het karakter van woonbuurten wordt aangetast.

Woningonttrekking kan alleen worden toegestaan, indien er geen sprake is van aantasting van het woonkarakter van een buurt en elders vervangende woonruimte wordt gebouwd. Ook kan woningonttrekking worden toegestaan indien het belang daarvan voor de aanvrager of gemeenschap groter is dan het belang van bescherming van de woningvoorraad of het woonkarakter van een buurt.

Kantoren dienen zoveel mogelijk ruimtelijk geclusterd te worden, opdat beter kan worden ingespeeld op specifieke wensen ten aanzien van bereikbaarheid en speciale voorzieningen. Vestiging van kantoren in woonbuurten moet zoveel mogelijk voorkomen worden ter bescherming van het woonkarakter van een buurt. Ook wordt gestreefd naar ruimtelijke clustering van detailhandel en het voorkomen van solitaire detailhandelsvestigingen langs hoofdwegen.

artikel 4. Binnenstad

Het gebied met de bestemming Binnenstad omvat de wijken Punda, Otrobanda, Pietermaai en Scharloo en omgeving tot het tracé van de Sint Anna Boulevard en de Boulevard Romulo Betancourt.

Een gezond en bloeiend stadscentrum wordt van groot belang geacht voor de economische en maatschappelijke toekomst van geheel Curaçao. Bovendien is het fraaie historische karakter van de Binnenstad een kostbaar erfgoed voor de samenleving en vormt dit een belangrijke toeristische trekpleister.

Binnen de bestemming Binnenstad is een groot aantal functies toegestaan. Het streven is de historische rol van de Binnenstad als winkel-, handels- en zakencentrum uit te bouwen. De uitgaans- en recreatieve functies dienen verder ontwikkeld te worden en het verblijfklimaat in de Binnenstad dient te worden verbeterd. De woonfunctie wordt als essentieel onderdeel van een levende Binnenstad gezien en zal versterkt moeten worden.

Duidelijk hinderlijke activiteiten kunnen worden geweerd. Daartoe zijn afwegingscriteria opgenomen voor de toelaatbaarheid van hinderlijke bedrijven. Het behoud, herstel en verdere ontwikkeling van de Binnenstad heeft een hoge prioriteit bij de inzet van de schaarse financiële middelen.

Ter versterking van de positie van de Binnenstad is het voeren van een actief stadsvernieuwingsbeleid noodzakelijk. Hierbij wordt uitgegaan van handhaving en herstel van bestaande bebouwing en nieuwbouw met een bij de Binnenstad passend karakter in een dichtheid die over het algemeen hoger zal zijn dan in het overige stedelijke gebied.

Ter bescherming van het historisch karakter wordt het hele Binnenstadsgebied aangewezen tot beschermd stadsgezicht in de zin van artikel 19 lid 1 van de EROC en artikel 16 lid 1 van de Monumenteneilandsverordening Curaçao. Aanwijzing tot beschermd stadsgezicht houdt in dat er voorschriften opgenomen moeten worden, die de historische, stedenbouwkundige, culturele en toeristische waarden van de Binnenstad een extra bescherming geven. Op grond van artikel 19 leden 2 en 3 van de EROC mogen bestemmingsvoorschriften ter bescherming van een stads- of dorpsgezicht grotere beperkingen inhouden dan elders. Dit betreft met name het uiterlijk aanzien van het stads- of dorpsgezicht. Het gaat daarbij om een stedenbouwkundige regeling die de bescherming van de individuele monumenten in het betreffende gebied niet vervangt, maar ten opzichte van de individuele monumenten aanvullend werkt, door te voorkomen dat deze monumenten door verstoring van het stedenbouwkundige ensemble in een wezensvreemde omgeving terecht komen.

De extra bescherming is in deze bepalingen uitgewerkt door enerzijds het Bestuurscollege de bevoegdheid te geven bij verbouw en nieuwbouw in de Binnenstad bijzondere eisen te stellen ter bescherming van het stadsgezicht en anderzijds door in de Binnenstad een sloopvergunning te eisen voor het afbreken van bouwwerken, welke geen beschermd monument zijn. De beschermde monumenten zelf zijn al voldoende tegen afbraak

beschermd door de Monumenteneilandsverordening Curaçao. Bij verbouw en nieuwbouw in de Binnenstad kan het Bestuurscollege ter bescherming van het stadsgezicht ondermeer nadere eisen stellen (lid 2d van dit artikel) ten aanzien van:

- * de perceelsindeling;
- * de bouwhoogte;
- * de gevelbreedte;
- * de gevelindeling en de horizontale en verticale gevelgeleding;
- * de samenstelling van bouwmaterialen;
- * de dakvorm alsmede de aard van de dakbedekking.

Ter verduidelijking van het door het Bestuurscollege hierin te voeren beleid, is als uitgangspunt een 'beschrijving van het te beschermen stadsgezicht' opgenomen (zie lid 4 van dit artikel), waarin de hierboven genoemde onderwerpen ten aanzien waarvan nadere eisen kunnen worden gesteld nader zijn gespecificeerd.

Uitgangspunt is dat nieuwe bebouwing in het beschermde stadsgezicht moet passen. Er mag daarom ook afgeweken worden van deze beschrijving, indien die afwijking het stadsgezicht niet schaadt of zelfs een verbetering van het stadsgezicht betekent. Per bouwplan zal het Bestuurscollege dit zorgvuldig moeten beoordelen. In ieder geval mag een afwijking van de beschrijving geen ernstige verstoring van het stadsgezicht met zich mee brengen. Het Bestuurscollege moet hierbij het belang van de bescherming van het stadsgezicht afwegen tegen het belang, dat de initiatiefnemer bij die afwijking heeft. Afwijkingen van de beschrijving, zoals gehanteerd voor beschermd stadsgezicht, zal in bepaalde delen van de Binnenstad eerder mogelijk zijn dan elders in de Binnenstad. Dit betreft het gebied achter de Scharlooweg (o.a. St.Jago en Swaen), Fleur de Marie, het gebied omgrensd door het Waaigat-Smeetsplein-Nieuwestraat-Theaterstraat-achter Pietermaai-Pietermaai-plein, en in Otrobanda de gebieden van het Sanatorium, het Hospitaal, Kortijn e.o. en de omgeving van het Riffort. In deze gebieden van de Binnenstad zijn de aan het beschermde stadsgezicht verbonden karakteristieken niet overal in sterke mate aanwezig.

De globale beschrijving dient tevens als uitgangspunt bij een eventuele uitwerking van de bestemming Binnenstad in uitwerkingsplannen. Bij uitwerking kan naast een verdere differentiatie van toegelaten gebruik van gronden en bebouwing, overgegaan worden tot het opstellen van een meer gedetailleerde beschrijving per buurt of zelfs per straat. Gezien het generaliserende karakter van de globale beschrijving, zal er bij de uitwerkingsplannen hier en daar van moeten worden afgeweken.

Ter bescherming van het stadsgezicht is tevens de bevoegdheid voor het Bestuurscollege opgenomen een sloopvergunning te eisen voor het afbreken van bouwwerken in de Binnenstad, die geen beschermd monument zijn. Beschermd monumenten zelf zijn al tegen afbraak beschermd op grond van de Monumenteneilandsverordening Curaçao. Bij het verlenen van een sloopvergunning moet het belang van de sloop worden afgewogen tegen het belang van het beschermde stadsgezicht. Soms kan sloop zondermeer toelaatbaar zijn, zoals bij sloop van bijgebouwen op een geheel ombouwd binnenterrein. In

andere gevallen zal echter verhinderd moeten worden, dat er een open gat ontstaat in een gevelwand. Indien het gat weer gevuld gaat worden met bebouwing, die past in het beschermde stadsgezicht, wordt een sloopvergunning verleend, indien de realisatie van die nieuwbouw voldoende is verzekerd naar het oordeel van het Bestuurscollege. Ter meerdere zekerheid, dat na de sloop inderdaad gebouwd zal worden, kan het Bestuurscollege aan het verlenen van een sloopvergunning de voorwaarde verbinden, dat een bankgarantie wordt gegeven tot een maximum van 20% van de door het Bestuurscollege geschatte aanneemsom.

Bouwwerken in een beschermd stadsgezicht, die geen beschermd monument zijn, kunnen zodanig worden verwaarloosd, dat ze dreigen in te storten, gevaar opleveren of een ernstige ontsiering van het stadsgezicht gaan vormen. Het Bestuurscollege kan in dat geval, op basis van artikel 44 van de Bouw- en Woningverordening, de eigenaar gelasten dat ter keuze van de eigenaar deze bouwwerken behoorlijk worden hersteld of worden afgebroken. Indien echter in de Binnenstad op grond van de bestemmingsvoorschriften ter bescherming van het stadsgezicht geen sloopvergunning wordt afgegeven, heeft de eigenaar geen keuze. Hij zal zijn pand moeten herstellen. Een sloopvergunning zal hij wel kunnen krijgen, indien hij een bouwvergunning heeft gekregen voor een bouwplan, dat past in het stadsgezicht en de nieuwbouw voldoende is gegarandeerd.

In die gevallen dat het Bestuurscollege sloop zonder nieuwbouw na afweging van alle betrokken belangen in strijd met de te beschermen waarden van het stadsgezicht acht, heeft de eigenaar, indien hij wordt aangeschreven om zijn pand op te knappen, dus de keuze om tot herstel van het pand over te gaan of om een nieuw pand te bouwen, dat past in het stadsgezicht.

artikel 5. Industriegebied

De bestemming industriegebied is gelegd op bestaande en geprojecteerde industrieterreinen.

De gebieden grenzend aan het Schottegat worden in principe gereserveerd voor havengebonden bedrijven. Andere bedrijven kunnen alleen worden toegelaten, indien dit de terreinreservering voor havengebonden bedrijven niet onevenredig benadeelt.

De gebieden rond het bestaande industriegebied Bullenbaai zijn, voorzover ze aan zee liggen, in principe bestemd voor bedrijven die een ligging aan diep zeewater behoeven, zoals bulkoverslagbedrijven. Het aangrenzende geprojecteerde industriegebied Meiberg kan een gemengde functie krijgen met wel en niet vaarwatergebonden bedrijven.

Het gebied van de bestaande landfill aan de oostzijde van Malpais heeft een bestemming gekregen voor afvalverwerking in ruime zin. Ook een vuilverbrandingsinstallatie kan hier worden gebouwd.

Een nieuw terrein is aangewezen als industriegebied grenzend aan het vliegveld. Dit terrein is in het bijzonder bedoeld voor de concentratie van hoogwaardige technische bedrijven en voor bedrijven die een ligging nabij het vliegveld behoeven. Dit terrein is tevens bestemd voor het opzetten van een vrijhandelszone in relatie met het vliegveld.

Het gebied Tafelberg/Fuikbaai heeft de bestemming industriegebied gekregen uitsluitend om voortzetting van de mijnbouwactiviteiten mogelijk te maken. Ook daaraan geliëerde bedrijven zijn in dit gebied toegestaan.

Er zijn verder afwegingscriteria opgenomen inzake de toelaatbaarheid van handel en dienstverlening op de industriegebieden om te voorkomen dat er onvoldoende terreinen voor industriële bedrijven beschikbaar zijn en ter bescherming van het belang van handel en dienstverlening elders, met name in het stedelijk woongebied en de Binnenstad. Gedacht wordt ondermeer aan het mogelijk kunnen maken van detailhandel in goederen, waarvan de verkoop in woonwijken of de Binnenstad hinderlijk kan zijn, zoals de verkoop van volumineuze machines en bouwmaterialen.

Detailhandel in goederen, die het bedrijf zelf vervaardigt, bewerkt of herstelt, is altijd toegestaan, mits deze detailhandel van ondergeschikte aard is ten opzichte van de hoofdactiviteit.

Dienstwoningen zijn alleen toelaatbaar indien aangetoond kan worden dat deze ter plaatse noodzakelijk zijn.

Een bouwhoogte van 10 meter is in deze bestemming zonder meer toegestaan. Voor het toestaan van een grotere bouwhoogte is een afwegingscriterium opgenomen.

artikel 6. Vliegveld

Het betreft de bestemming van het huidige vliegveld met alle bijbehorende voorzieningen. Hierbij is rekening gehouden met het in ontwikkeling zijnde Masterplan voor het vliegveld.

Alle met de luchtvaart samenhangende activiteiten zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Een bouwhoogte van 10 meter is zonder meer toegestaan. Voor de toelaatbaarheid van een grotere bouwhoogte, dienstwoningen en andere woningen zijn afwegingscriteria opgenomen.

artikel 7. Toeristisch gebied

Deze bestemming bevat de gebieden die in het bijzonder geschikt geacht worden voor ontwikkeling ten behoeve van het toerisme en alle daarbij behorende voorzieningen.

De gebieden Piscadera/Parasasa en Cornelisbaai/Seru Spanjo aan weerszijden van Willemstad hebben, naast de ontwikkeling van toeristische functies in de Binnenstad en de Penstraat, daarbij de hoogste prioriteit vanwege de reeds aanwezige infrastructuur en de ondersteunende functie die deze gebieden voor de Binnenstad kunnen hebben. Met name in deze gebieden kan ook gedacht worden aan bijzondere handels- en dienstverleningsinitiatieven, zoals het ITC.

Verder zijn de volgende gebieden als toeristisch gebied opgenomen:

ten oosten van Willemstad - Caracasbaaischiereiland, een gedeelte van Santa Barbara en een gedeelte van Jan Thiel en ten westen van Willemstad - de gebieden Blauw, een gedeelte van Klein Piscadera, een gedeelte van Porto Marie, Cas Abao, een gedeelte van Santa Martha, San Nicolaas, een gedeelte van Jeremi en Knip.

Vanwege de grotere kosten van aanleg van infrastructuur en de grotere afstand tot de Binnenstad hebben deze gebieden een lagere ontwikkelingsprioriteit dan de hiervoor genoemde centraal gelegen gebieden. De ontwikkeling van hotels en recreatiewoningen in allerlei vormen is in deze gebieden toegestaan. Een gewone woonwijk is in deze gebieden echter niet toegestaan. Wel kan een beperkt gedeelte van met name de niet centraal gelegen gebieden worden gebruikt voor het realiseren van luxe bijzondere woonvormen.

Gezien de schaarse financiële middelen van de overheid en ter bescherming van het onbebouwde karakter van het niet-stedelijk gebied en natuurgebieden dient de verdere ontwikkeling van het toerisme en de daarvoor benodigde infrastructuur geconcentreerd op deze gebieden plaats te hebben.

Om te voorkomen dat het Eilandgebied investeert voor projecten, die blijven stagneren of niet afgebouwd worden, waardoor het Eilandgebied blijft zitten met gemaakte kosten waar niets tegenover staat, kan aan het verlenen van een bouwvergunning de voorwaarde verbonden worden dat deze kosten door het project worden gedragen, gezamenlijk worden gedragen, danwel worden vergoed bij stagnatie van het project. Eén en ander dient van geval tot geval op noodzaak en billijkheid te worden bezien.

Afvalwater afkomstig van de projecten dient te allen tijde gezuiverd te worden overeenkomstig de door het Bestuurscollege vast te stellen normen.

In de bestemmingsbepalingen is in hoofdlijnen aangegeven aan welke ontwikkeling in de onderscheiden gebieden gedacht wordt. Voor zover wenselijk zijn het soort toeristische ontwikkeling, bouwhoogte en dichtheden en de toelaatbaarheid van andere activiteiten aangegeven en zijn richtlijnen voor de inrichting van de gebieden opgenomen.

Het Bestuurscollege kan zonodig gebruik maken van de uitwerkingsbevoegdheid om de

structuur van de toeristische gebieden gedetailleerder vast te leggen.

artikel 8. Agrarisch gebied

Deze gronden zijn bestemd voor de ontwikkeling van de agrarische sector. Deze gronden komen verspreid over het hele eiland voor. Een deel van de agrarische gebieden functioneert vaak tevens als watervanggebied.

Bebouwing en voorzieningen ten behoeve van agrarische doeleinden zijn uiteraard zonder meer toegestaan. Op agrarische bouwpercelen mag een dagverblijf worden gebouwd met een grondoppervlakte van maximaal 40 m².

Verder zijn onder bepaalde voorwaarden in beperkte mate andere functies toegestaan.

Dienstwoningen zijn toegestaan mits aangetoond kan worden dat wonen ter plaatse noodzakelijk is.

Als toelaatbare bouwhoogte geldt in principe 6 meter.

artikel 9. Conserveringsgebied

Gebieden met de bestemming conserveringsgebied zijn bestemd voor behoud en herstel van de aan deze gebieden eigen natuurwetenschappelijke, historische, culturele en landschappelijke waarden.

De gebieden zijn uiteraard het Christoffelpark, grote natuurwetenschappelijk en landschappelijk waardevolle delen van de noordkust, het overgrote deel van de zuidkust voorzover niet aangewezen als toeristisch gebied, het plateau ten zuiden van Tera Cora, het waardevolle natuurgebied bij Malpais, de landschappelijk waardevolle heuvels in en nabij Willemstad, de noordoost helling van de Tafelberg, de lagune van Jan Thiel, de heuvel Ronde Klip en de kuststrook van Oostpunt.

Naast bebouwing en andere voorzieningen ten behoeve van het behoud en herstel van de bovengenoemde waarden zijn toegestaan bebouwing en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer en extensieve dagrecreatie in de open lucht, welke deze waarden niet onevenredig verstoren.

Afwegingscriteria zijn opgenomen voor de toelaatbaarheid van een bouwhoogte groter dan 6 meter, de toelaatbaarheid van dienstwoningen, voorzieningen voor maatschappelijke doeleinden, intensieve dagrecreatie en verblijfsrecreatie, detailhandel en aanverwante dienstverlening.

Dit soort gebouwen en voorzieningen kan in zeer beperkte mate worden toegestaan, mits dit niet leidt tot onevenredige schade aan de te beschermen waarden in de betreffende gebieden.

Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan een ruimtelijk goed ingepast restaurant bij een strand of in een landhuis, een kampeerterreintje of een verkoopruimte voor voorlichtingsmateriaal over de natuur.

Ter bescherming van deze conserveringsgebieden is voor een aantal werken en werkzaamheden, waarvoor geen bouwvergunning nodig is, een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Zonder aanlegvergunning is het niet toegestaan de volgende werken 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.

Al deze zaken zijn niet principiëel ontoelaatbaar, maar kunnen de te beschermen waarden in de conserveringsgebieden wel aantasten of verstoren. Van geval tot geval moet worden bezien of de werken al dan niet toelaatbaar zijn of toelaatbaar zijn onder bepaalde voorwaarden, die het Bestuurscollege aan verlening van de vergunning kan verbinden. 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.

In afwijking van het gestelde ten aanzien van conserveringsgebieden, is in de gebieden Waterloo, Zuurzak, Harmonie, Ascension, op gronden te Oostpunt en Isla di Yerba ontwikkeling onder bepaalde voorwaarden mogelijk. Deze mogelijkheid wordt geboden gezien het bestaan van in het verleden door het Bestuurscollege goedgekeurde verkavelingsplannen of gezien de fase waarin de voorbereiding van de plannen verkeerde, bij het inwerking treden van het voorbereidingsbesluit (art. 25 EROC) en daar deze voorbereiding officieel in overleg met de overheid plaats vond of vanwege bepaalde besluiten van het Bestuurscollege genomen in het verleden.

Eén der voorwaarden die gesteld zal worden is de termijn waarin met de uitvoering van het goedgekeurde plan aangevangen dient te worden. Ook voor de voltooiing van de uitvoering kan een termijn als voorwaarde gesteld worden. Tevens zal als voorwaarde opgenomen worden dat het plan volgens een door het Bestuurscollege vooraf aan de start van de uitvoering goed te keuren uitvoeringsschema uitgevoerd dient te worden, waarbij een haalbare en reële fasering voor de ontwikkeling wordt aangegeven. Bij de uitvoering van het plan dient voor de aanvang van de uitvoering per fase vooraf toestemming verleend te zijn door het Bestuurscollege.

Voorts zal ook een voorwaarde opgenomen worden met betrekking tot de vergoeding van de kosten verbonden aan de aanleg van infrastructuur buiten het te ontwikkelen gebied, benodigd ten behoeve van de ontwikkeling.

Als één der voorwaarden zal ook opgenomen worden dat als de ontwikkelaar of diens rechtsopvolgers zich niet houdt aan één der voorwaarden, waaronder de ontwikkeling wordt toegestaan, de verdere ontwikkeling van de gronden zoals voorwaardelijk toegestaan niet meer mag plaats vinden en voor de bedoelde gronden het bepaalde in lid 3 van dit artikel niet meer van toepassing is.

artikel 10. Parkgebied

Opvallend is het gemis aan parken in Willemstad, bij vergelijking met steden van gelijke grootte elders op de wereld. Ter verbetering van het stedelijk leefklimaat wordt de ontwikkeling van een aantal stadsparken noodzakelijk geacht, mede om een gezond werk- en leefklimaat te bevorderen.

Daarom zijn de gronden met de bestemming parkgebied bestemd voor de ontwikkeling van stedelijk parkgebied en behoud en herstel van de aanwezige recreatieve, landschappelijke en natuurlijke waarden in deze gebieden. Het gaat om de volgende te ontwikkelen stadsparken: Kabouterbos, Sapaté, Scherpenheuvel, Muizenberg, Piscadera, Park Florida (Bloemhof), de golfbaan bij Emmastad, Brakkeput Ariba en Brakkeput Meimei en enkele kleinere gebiedjes verspreid over Willemstad. Het terrein bij Ronde Klip dat voorwaardelijk kan worden aangewend voor het aanleggen van een dragstrip met bijbehorende voorzieningen, is ook bestemd als parkgebied.

Eén der voorwaarden die gesteld zal worden is de termijn waarin met de uitvoering van het goedgekeurde plan aangevangen dient te worden. Ook voor de voltooiing van de uitvoering kan een termijn als voorwaarde gesteld worden. Tevens zal als voorwaarde opgenomen worden dat het plan volgens een door het Bestuurscollege vooraf aan de start van de uitvoering goed te keuren uitvoeringsschema uitgevoerd dient te worden, waarbij een haalbare en reële fasering voor de ontwikkeling wordt aangegeven. Bij de uitvoering van het plan dient voor de aanvang van de uitvoering per fase vooraf toestemming verleend te zijn door het Bestuurscollege.

Voorts zal ook een voorwaarde opgenomen worden met betrekking tot de vergoeding van de kosten verbonden aan de aanleg van infrastructuur buiten het te ontwikkelen gebied, benodigd ten behoeve van de ontwikkeling.

Als één der voorwaarden zal ook opgenomen worden dat als de ontwikkelaar of diens rechtsopvolgers zich niet houdt aan één der voorwaarden, waaronder de ontwikkeling wordt toegestaan, de verdere ontwikkeling van de gronden zoals voorwaardelijk toegestaan niet meer mag plaats vinden en voor de bedoelde gronden het bepaalde in lid 2 van dit artikel niet meer van toepassing is.

In de bestemmingsbepalingen is in hoofdlijnen aangegeven aan welke ontwikkelingen in de onderscheiden gebieden wordt gedacht.

Toegestaan zijn bebouwing en andere voorzieningen ten behoeve van groenvoorzieningen, in- en extensieve recreatieve voorzieningen, verkeersdoeleinden ter ontsluiting van de parken, voorzieningen voor de opvang van water en doeleinden van landschaps-, cultuur- en natuurbehoud.

Afwegingscriteria zijn opgenomen voor de toelaatbaarheid van een bouwhoogte groter dan 6 meter en de toelaatbaarheid van dienstwoningen en bebouwing en andere voorzieningen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden, detailhandel en aanverwante dienstverlening. Dit soort bebouwing en voorzieningen kan in beperkte mate worden toegestaan, mits dit niet leidt tot onevenredige schade aan parken.

Zolang de voor park gereserveerde gebieden nog niet als park worden gebruikt en

beheerd is een aanlegvergunningstelsel noodzakelijk om te voorkomen dat deze gebieden of delen van deze gebieden minder geschikt worden om als park te worden ontwikkeld.

Zonder aanlegvergunning is het gedurende deze periode niet toegestaan werken of werkzaamheden uit te voeren, zoals eerder genoemd bij de conserveringsgebieden (zie artikel 9).

artikel 11. Landelijk woongebied

Deze bestemming omvat de gronden, die omschreven kunnen worden, als gebieden, die deels agrarisch van karakter zijn en deels het karakter hebben van woongebieden met een zeer lage bebouwingsdichtheid.

Het betreft ten oosten van Willemstad gebieden aan de weg naar Fuik, bij Ronde Klip en Santa Catharina en in Banda'bou een aantal gebieden dat dit karakter reeds bezit.

Zoals elders reeds is aangegeven dient de verdere stedelijke ontwikkeling en met name nieuwe bebouwing en infrastructuur zoveel mogelijk geconcentreerd te worden binnen het stedelijk gebied.

In het landelijk woongebied is een beperkte uitbreiding van bebouwing toegestaan, mits per bestemmingsvlak een bruto dichtheid van 3 hoofdgebouwen per hectare niet wordt overschreden. De bestaande dichtheid bedraagt in de regel in deze gebieden niet meer dan 1 hoofdgebouw per hectare. De aanvrager van een bouwvergunning in deze gebieden moet echter de kosten van eventueel noodzakelijke uitbreiding van wegen en andere voorzieningen van openbaar nut voor zijn rekening nemen, tenzij dit in redelijkheid niet van hem kan worden geëist.

Teneinde de kosten van extra wegen en leidingen zoveel mogelijk te beperken dient nieuwe bebouwing in principe in de nabijheid van bestaande bebouwing gesitueerd te worden. Indien in de nabijheid van een bestaand cultuur-historisch waardevol gebouw gebouwd wordt, moet de verschijningsvorm van het nieuwe gebouw daar wel aan worden aangepast. De toegestane bouwhoogte bedraagt in principe niet meer dan 6 meter.

Verder zijn nog afwegingscriteria opgenomen voor de toelaatbaarheid van een grotere bouwhoogte dan 6 meter, detailhandel, bedrijven en flats.

In afwijking van het bepaalde voor landelijk woongebied, is voor Porto Marie slechts een beperkte ontwikkeling mogelijk, onder bepaalde voorwaarden, zoals een zeer lage dichtheid en geen kosten voor de overheid. De ontwikkeling van Hofi Abao is toegestaan voor kleinere kavels dan wenselijk is in de bestemming landelijk woongebied. Dit is een gevolg van de ten tijde van indiening van het plan nog niet van kracht zijnde wetgeving.

artikel 12. Open land

De verdere stedelijke ontwikkeling dient de komende jaren te worden geconcentreerd in en nabij het bestaande stedelijke gebied op de gronden, die zijn bestemd voor stedelijk woongebied en Binnenstad.

Deze doelstelling brengt met zich mee dat er gronden zijn, die geen bijzondere bestemming behoeven, maar in algemene zin gereserveerd dienen te blijven voor mogelijke ontwikkelingen in de verdere toekomst. De gronden met de bestemming open land komen verspreid over het hele eiland voor.

Deze gronden dienen in principe niet te worden bebouwd en ook andersoortige ontwikkeling van deze gebieden wordt op dit moment niet wenselijk geacht. Bebouwing is daarom slechts in zeer beperkte mate toegestaan, waarbij steeds het belang van die bebouwing moet worden afgewogen tegen het belang van reservering van open ruimte. Afwegingscriteria zijn opgenomen voor de toelaatbaarheid van dienstwoningen en de toelaatbare bouwhoogte welke in principe niet meer dan 6 meter mag bedragen.

In afwijking van het gestelde ten aanzien van gebieden die bestemd zijn als open land, is te Koraal Tabak, op gronden te Oostpunt en Fontein ontwikkeling onder bepaalde voorwaarden mogelijk. Deze mogelijkheid wordt geboden gezien de fase waarin de voorbereiding van de plannen verkeerde bij het inwerking treden van het voorbereidingsbesluit (art. 25 EROC) en daar deze voorbereiding officieel in overleg met de overheid plaats vond of vanwege bepaalde besluiten van het Bestuurscollege genomen in het verleden.

Eén der voorwaarden die gesteld zal worden is de termijn waarin met de uitvoering van het goedgekeurde plan aangevangen dient te worden. Ook voor de voltooiing van de uitvoering kan een termijn als voorwaarde gesteld worden. Tevens zal als voorwaarde opgenomen worden dat het plan volgens een door het Bestuurscollege vooraf aan de start van de uitvoering goed te keuren uitvoeringsschema uitgevoerd dient te worden, waarbij een haalbare en reële fasering voor de ontwikkeling wordt aangegeven. Bij de uitvoering van het plan dient voor de aanvang van de uitvoering per fase vooraf toestemming verleend te zijn door het Bestuurscollege.

Voorts zal ook een voorwaarde opgenomen worden met betrekking tot de vergoeding van de kosten verbonden aan de aanleg van infrastructuur buiten het te ontwikkelen gebied, benodigd ten behoeve van de ontwikkeling.

Als één der voorwaarden zal ook opgenomen worden dat als de ontwikkelaar of diens rechtsopvolgers zich niet houdt aan één der voorwaarden, waaronder de ontwikkeling wordt toegestaan, de verdere ontwikkeling van de gronden zoals voorwaardelijk toegestaan niet meer mag plaats vinden en voor de bedoelde gronden het bepaalde in lid 3 van dit artikel niet meer van toepassing is.

artikel 13. Water

Op grond van artikel 9 lid 2, van de EROC, dat gebaseerd is op artikel 1 lid 2 van de Landsverordening Grondslagen Ruimtelijke Ontwikkelingsplanning, zijn door het Eilandgebied bestemmingen gegeven aan de inhammen, baaien en overige wateren binnen de kustlijn. Aan de zee buiten de kustlijn mag op grond van bovengenoemde Landsverordening door het Eilandgebied geen bestemming worden gegeven.

Voorzover het water betreft dat van belang is voor de scheepvaart, de waterhuishouding van het eiland, de recreatie of dat wegens landschappelijke of natuurlijke waarden van belang is, is het middels de bestemming water vastgelegd. Het gaat hierbij echter alleen om de grootschalige elementen. Op kleinere schaal is het water opgenomen in andere globale bestemmingen. Binnen die bestemmingen is water toegestaan en bij een uitwerking van die bestemmingen kan water daar als aparte functie worden benoemd, indien dat voor een goede ruimtelijke ordening van belang is.

Watergebieden die voornamelijk van belang zijn wegens de natuurwetenschappelijke waarden zijn -ook als het grootschalige elementen betreft- opgenomen in de bestemming conserveringsgebied. Het aanlegvergunningstelsel van die bestemming is dan ook op die watergebieden van toepassing. In het Spaanse Watergebied dient de ontwikkeling van een optimaal en goed op elkaar afgestemd scheepvaartverkeer te worden bevorderd. De verdere ontwikkelingen van dit gebied mogen de aanwezige recreatieve, landschappelijke en natuurlijke waarden niet in onevenredige mate schaden.

Naast voorzieningen voor de bovengenoemde functies zijn ook bruggen toegestaan. Ook in deze bestemming is voor het toestaan van bouwhoogtes groter dan 6 meter een afwegingscriterium opgenomen.

Daarnaast moet het belang van bebouwing op een plaats, die niet aan industriegebied grenst, worden afgewogen tegen mogelijke schade of ontsiering van de onderwaterwereld of oevervegetatie. Hierbij dient tevens rekening te worden gehouden met de hinderbepalingen.

artikel 14. Hoofdwegen

Deze bestemming staat apart op de bestemmingskaart no.2 aangegeven, opdat er geen verwarring met de bestemmingsgrenzen op bestemmingskaart no.1 ontstaat bij ongekleurde kaarten.

In deze bestemming is het hoofdwegennet van Curaçao vastgelegd omdat dit van groot belang is voor de ruimtelijke structuur en ontwikkelingsmogelijkheden van het eiland. De hoofdwegen zijn onderverdeeld in primaire, secundaire en tertiaire hoofdwegen. Daarnaast zijn er tracé's aangegeven die gereserveerd moeten worden voor toekomstige hoofdwegen.

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 hebben 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 om bij uitwerking van deze bestemming te bepalen of de vrij te houden toekomstige tracé's bestemd worden tot secundaire danwel tertiaire hoofdwegen.

Basis voor deze indeling is het Beleidsplan verkeer en vervoer Curaçao, waarin aanbevolen is deze wegeclassificatie juridisch vast te leggen.

Voor iedere wegklasse zijn in een schema regels opgenomen ten aanzien van de ontwerpsnelheid, het aantal rijbanen, het aantal en de breedte van rijstroken en het profiel van vrije ruimte. Ook worden van elke klasse een aantal essentiële wegkenmerken beschreven en worden regels gesteld over de toegelaten wegaansluitingen. Deze regels zijn voor het Bestuurscollege uitgangspunt bij de aanleg van nieuwe hoofdwegen en het beheer, de reconstructie en verbreding van bestaande wegen.

Deze regels zijn ook zeer belangrijk als richtlijn voor het geval het Bestuurscollege tot uitwerking van deze bestemming overgaat. Bij een uitwerking kan het Bestuurscollege de indeling van een hoofdweg door een of meer dwarsprofielen en/of langsprofielen nader vastleggen. Op de volgende bladzijden zijn voorbeelden van mogelijke dwarsprofielen gegeven.

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 in eigendom van het Eilandgebied Curaçao betreft, wordt reeds voordat er uitgewerkt wordt, zoveel mogelijk het gewenste profiel van vrije ruimte als uitgangspunt genomen. Om een juridische basis te hebben voor aankoop of onteigening ten behoeve van wegverbreding is een uitwerkingsplan nodig.

Zolang het Bestuurscollege bij uitwerking nog niet de klasse en het profiel van vrije ruimte van de vrij te houden toekomstige tracé's heeft vastgesteld, wordt uitgegaan van een reservering met een voor een secundaire weg maximaal benodigde profielbreedte. Bij uitwerking kan deze profielbreedte eventueel worden verkleind.

3. OVERIGE BEPALINGEN

artikel 15. Nadere eisen

Het Bestuurscollege kan bij het verlenen van bouwvergunningen een aantal nadere eisen stellen aan bouwwerken ten behoeve van een goede ruimtelijke ontwikkeling en volkshuisvesting alsmede de uitvoering daarvan. In de bestemmingsbepalingen zijn de onderwerpen ten aanzien waarvan deze nadere eisen kunnen worden gesteld aangegeven.

Zonder dat een uitwerkingsplan noodzakelijk is, kan het Bestuurscollege met behulp van dit instrument toch al sturing geven aan de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de globale bestemmingen. Indien er wel uitgewerkt is, hangt de noodzaak van het stellen van nadere eisen af van de mate van gedetailleerdheid van het uitwerkingsplan. Bij het stellen van nadere eisen zal zonodig onderhandeld moeten worden met initiatiefnemers.

Indien er schade voor initiatiefnemers dreigt, die onevenredig is met het belang, dat met de nadere eisen is gediend en men komt niet op voorhand tot overeenstemming over de wijze van het ongedaan maken van die schade, dan kan het Bestuurscollege alleen doorzetten door een uitwerkingsprocedure te starten.

De procedure voor de totstandkoming van een uitwerkingsplan is op grond van artikel 17 EROC met waarborgen omkleed. Beroep is mogelijk op de Eilandsraad. In het kader van die procedure dienen zaken als eventuele vergoeding van planschade verder te worden afgewogen.

Een uitwerkingsplan kan zo gedetailleerd zijn, dat alle zaken waarvan op grond van dit instrument nadere eisen gesteld kunnen worden, al in het plan zijn geregeld. Bij een meer globale opzet kan een uitwerkingsplan het Bestuurscollege de bevoegdheid geven een aantal stedenbouwkundige zaken op het moment van het verlenen van bouwvergunningen te regelen door het stellen van nadere eisen.

In elk uitwerkingsplan moet worden aangegeven welke nadere eisen kunnen worden gesteld.

artikel 16. Wijzigen

Artikel 16 geeft het Bestuurscollege de mogelijkheid de bestemmingsvoorschriften binnen zekere grenzen te wijzigen.

Het Bestuurscollege kan uit eigen beweging tot wijziging over gaan, maar mag dit ook doen naar aanleiding van een of meerdere aanvragen om een bouw-, sloop- of aanlegvergunning.

Het Bestuurscollege heeft een algemene bevoegdheid tot wijziging van de grenzen van de globale bestemmingen, voorzover naar het oordeel van het Bestuurscollege een goede ruimtelijke ontwikkeling van het eiland met zich mee brengt, dat ingespeeld wordt op nieuwe ontwikkelingen, die bij de vaststelling van het ontwikkelingsplan en de voorschriften niet waren voorzien en die geen herziening van de bestemmingsvoorschriften rechtvaardigen, en voor zover de uitgangspunten van het Eilandelijk Ontwikkelingsplan niet worden aangetast. Hiermee kunnen bestemmingsvlakken van ondergeschikte aard toegevoegd of verwijderd worden.

Indien het niet om bestemmingsvlakken van ondergeschikte aard gaat, maar om een belangrijke ingreep, kan dit niet door wijziging, maar is een herziening van de bestemmingsvoorschriften noodzakelijk.

Uiteraard is het Bestuurscollege verantwoording verschuldigd aan de Eilandsraad bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid en de interpretatie van het begrip 'van ondergeschikte aard'. Een wijzigingsplan bestaat zelf ook weer uit een of meer kaarten, waarop de gewijzigde bestemmingen van de grond zijn aangegeven en een toelichting.

Zodra een wijzigingsplan van kracht is, moeten bouwplannen ook aan dat wijzigingsplan getoetst worden. Zolang het Bestuurscollege niet tot wijziging besluit, worden bouwplannen getoetst aan de geldende globale bestemmingsvoorschriften.

Zodra tot wijziging is besloten, maar nog geen wijzigingsplan is vastgesteld maar wel een ontwerp wijzigingsplan gereed is, moeten bouwplannen, waarop die wijziging betrekking heeft, ook getoetst worden aan dat ontwerp wijzigingsplan. In dat geval moet de Eilandsraad, die bij een normale wijzigingsprocedure de beroepsinstantie is, voordat bouwvergunning mag worden verleend, zich met het bouwplan accoord verklaren, na afweging van de eventueel ingediende bezwaren tegen het ontwerp wijzigingsplan. Indien er ook nog geen ontwerp wijzigingsplan is moet zo'n bouwplan eerst ter inzage worden gelegd om belanghebbenden gelegenheid te geven bezwaren in te dienen. Ook in dat geval moet de Eilandsraad, voordat bouwvergunning mag worden verleend, zich met het bouwplan accoord verklaren, na afweging van de eventueel ingediende bezwaren tegen het bouwplan.

Het besluit van het Bestuurscollege tot wijziging wordt, met een kaart waarop het gebied staat aangegeven dat gewijzigd wordt, zo spoedig mogelijk voor een ieder ter inzage gelegd op het bestuurskantoor. Dit heet het 'Wijzigingsvoorbereidingsbesluit'. De terinzagelegging duurt vijftien dagen. De terinzagelegging wordt in alle dagbladen bekend gemaakt. Daarmee is ook voor iedereen duidelijk dat bouwplannen in het

betreffende gebied op de hiervoor aangegeven wijze getoetst moeten worden. Indien het ontwerp voor een wijzigingsplan al gereed is, kan dat gelijktijdig met het wijzigingsvoorbereidingsbesluit ter inzage worden gelegd. Het ontwerp kan ook later apart ter inzage worden gelegd. Het wijzigingsvoorbereidingsbesluit vervalt, indien binnen 2 jaar geen wijzigingsplan rechtskracht heeft gekregen.

Belanghebbenden kunnen gedurende de termijn van de terinzagelegging van het ontwerp-wijzigingsplan bij het Bestuurscollege schriftelijk bezwaren indienen tegen het ontwerp-wijzigingsplan. Tegen het daarop volgende besluit van het Bestuurscollege bestaat dan nog de mogelijkheid van beroep bij de Eilandsraad.

artikel 17. Bouwen

Gebouwd mag alleen worden overeenkomstig de globale bestemmingsvoorschriften. Nadat deze zijn uitgewerkt, worden bouwplannen rechtstreeks aan de uitgewerkte bestemmingsvoorschriften getoetst. Uitzonderingen op deze bepaling worden geregeld in het overgangsrecht van artikel 20.

In artikel 11 en 22 van de Bouw- en Woningverordening Curaçao is onder meer bepaald, dat bouwvergunningen geweigerd kunnen worden, omdat een bouwwerk de omgeving zal ontsieren of hinderlijk dan wel brandgevaarlijk zal zijn. Ook kan bouwvergunning geweigerd worden, omdat er geen weg is of geen openbare weg in eigendom van het Eilandgebied of de weg niet aan de eisen voldoet die daaraan gesteld mogen worden. Bovendien kan bouwvergunning geweigerd worden, als het bouwwerk de verkeersveiligheid in gevaar brengt of door het verkeersaantrekkend karakter de omgeving overlast zal bezorgen. Deze nuttige en terechte weigeringsgronden uit de Bouw- en Woningverordening zijn in dit artikel overgenomen in een verbeterde en uitgebreide vorm.

Dit is gedaan omdat de EROC in artikel 14 lid 2 bepaalt, dat bepalingen uit de bouwverordening buiten toepassing blijven, voorzover deze niet overeenstemmen met bestemmingsvoorschriften.

Uit de Nederlandse jurisprudentie over de verhouding tussen bestemmingsplan en bouwverordening is gebleken dat de rechter ook voor dit soort bepalingen met een ruimtelijke ordeningskarakter in de bouwverordening de voorrangregel toepast. Als een bestemmingsplan de bouw van woningen mogelijk maakt, mag dat door de bouwverordening niet onmogelijk gemaakt worden. Teneinde dit probleem op Curaçao te voorkomen zijn deze weigeringsgronden dus in de bestemmingsbepalingen opgenomen. Het niet voldoen van een bouwplan aan deze criteria blijft daarmee een weigeringsgrond voor een bouwplan bij toetsing aan deze bestemmingsbepalingen zowel bij globale als bij uitgewerkte bestemmingen.

Daarnaast kunnen op grond van artikel 15 nadere eisen aan een bouwplan gesteld worden.

artikel 18. Gebruiken

Dit artikel regelt ander gebruik van grond dan bouwen. Ook dit ander gebruik moet plaats vinden overeenkomstig het bepaalde in de globale of uitgewerkte voorschriften. De uitzonderingen daarop worden in het overgangsrecht van artikel 20 geregeld.

De opslag van sloopauto's en dergelijke is in ieder geval in strijd met deze voorschriften, tenzij het om de opslag bij een sloopbedrijf gaat.

Dit artikel is verder een uitvoering van hetgeen hierover in artikel 21 van de EROC is voorgeschreven.

Indien er geen dringende redenen zijn om het meest doelmatige gebruik te beperken, moet het Bestuurscollege vrijstelling verlenen van het verbod de grond anders dan conform de bestemmingsvoorschriften te gebruiken. Dit gaat alleen om ander gebruik dan bouwen. Bouwen in strijd met de bestemmingsvoorschriften kan alleen door middel van de vrijstellingsbevoegdheid van artikel 19 van deze bepalingen mogelijk worden gemaakt. Het meest doelmatige gebruik is in principe het gebruik overeenkomstig de bestemmingsvoorschriften. Het zelfde geldt voor een vastgesteld uitwerkingsplan. Er kunnen echter redenen zijn dat dit gebruik in redelijkheid niet langer geëist kan worden. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan het geval, dat vasthouden aan het gebruik overeenkomstig de bestemmingvoorschriften langdurige leegstand van een gebouw tot gevolg zou hebben, omdat er geen belangstelling is voor het voorgeschreven gebruik. Dat zelfde kan het geval zijn met onbebouwde grond.

Verlening van vrijstelling voor een ander gebruik, mag in ieder geval niet betekenen, dat het gebruik van gronden en bouwwerken in de omgeving daardoor ernstig gestoord zal worden. Indien dat wel verwacht wordt, is er in ieder geval een dringende reden aanwezig om dat andere gebruik toch niet toe te staan.

artikel 19. Vrijstelling voor bijzondere gevallen

Dit artikel regelt de bevoegdheid van het Bestuurscollege om in bijzondere gevallen vrijstelling te verlenen van de bestemmingsvoorschriften.

Het kan daarbij gaan om ontwikkelingen van ondergeschikte aard, die niet waren voorzien, maar die geen herziening of wijziging van de voorschriften van het ontwikkelingsplan of een uitwerkingsplan rechtvaardigen.

Het kunnen echter ook ontwikkelingen betreffen, die niet van ondergeschikte aard zijn, maar die van groot belang zijn voor de ontwikkeling van het eilandgebied, en die een zodanig spoedeisend karakter bezitten, dat een herziening of wijziging naar het oordeel van het Bestuurscollege niet kan worden afgewacht.

Verder kan vrijstelling voor zaken worden verleend, die door het Bestuurscollege in een uitwerkingsplan nader zijn aangegeven. In deze gevallen is vrijstelling mogelijk voor zover de uitgangspunten van het Eilandelijk Ontwikkelingsplan niet worden aangetast.

Met behulp van deze vrijstelling kan het Bestuurscollege inspelen op zich plotseling voordoende onverwachte ontwikkelingen en wordt voorkomen dat de bestemmingsvoorschriften dat verhinderen.

Dergelijke ontwikkelingen die niet in het plan 'passen', zouden anders pas (als het om een kleine afwijking van het plan gaat) toegestaan kunnen worden na een wijzigingsprocedure of herzieningsprocedure van een uitwerkingsplan of (als het om een grote afwijking van het plan gaat) na een herzieningsprocedure van het ontwikkelingsplan en de bestemmingsvoorschriften.

Een herziening van het ontwikkelingsplan en de globale bestemmingsvoorschriften kost zeer veel tijd, indien men bedenkt dat na de vaststelling van de herziening, belanghebbenden op grond van het op de 'Landsverordening Grondslagen Ruimtelijke Ontwikkelingsplanning' gebaseerde artikel 12 van de EROC in beroep kunnen gaan bij de Gouverneur, en dit beroep voor het verlenen van bouwvergunningen moet worden afgewacht.

Bij wijziging of herziening van een uitwerkingsplan zullen de proceduretijden weliswaar korter kunnen zijn, maar door de betrokkenheid van de Eilandsraad toch nog aanzienlijke tijd vergen.

De EROC kent -anders dan de Nederlandse wetgeving- geen mogelijkheid om vooruitlopend op deze procedures een bouwplan te toetsen en toe te staan.

Het belang, dat voor het eiland met de spoedige realisering van een bouwplan gemoeid kan zijn verdraagt zich niet altijd met het doorlopen van lange proceduretijden. Vandaar dat deze vrijstelling is opgenomen, om de door de herzienings- en wijzigingsprocedures veroorzaakte tijdelijke blokkering van het verlenen van bouwvergunningen te kunnen opheffen, indien een spoedeisend belang met zich mee brengt, dat de reguliere procedures niet gevolgd kunnen worden.

Ter vervanging van de rechtsbescherming die belanghebbenden genieten bij de reguliere procedures, is het verlenen van een vrijstelling op grond van dit artikel aan een aantal voorwaarden gebonden.

Het voornemen van het Bestuurscollege om vrijstelling op grond van dit artikel te verlenen zal voor een ieder gedurende minstens vijftien dagen ter inzage worden gelegd op het bestuurskantoor. De terinzagelegging moet van tevoren in alle dagbladen bekend gemaakt worden. Belanghebbenden hebben gedurende de termijn van de terinzagelegging gelegenheid schriftelijk bezwaren in te dienen.

Zo wordt gewaarborgd dat ook belangen van derden worden afgewogen bij het verlenen van deze vrijstelling. Bij een eventueel conflict zal de rechter moeten beoordelen of de bouwplannen een zodanig spoedeisend karakter hebben, dat in redelijkheid de normale procedures niet kunnen worden afgewacht. Aan hem is ook het eindoordeel bij conflicten over de vraag of ontwikkelingen van zodanige ondergeschikte aard zijn, dat zij een herziening of wijziging niet rechtvaardigen.

Indien er schade voor belanghebbenden dreigt, die onevenredig is met het belang, dat met het verlenen van de vrijstelling is gediend en men niet op voorhand tot overeenstemming kan komen over de wijze van ongedaan maken van die schade, dan mag het Bestuurscollege deze vrijstelling niet verlenen. In dat geval dienen de normale procedures gevolgd te worden en kan het Bestuurscollege alleen doorzetten door een herziening of wijziging van het ontwikkelingsplan en de bestemmingsvoorschriften of een herziening van een uitwerkingsplan te maken.

Ook over de vraag of er onevenredige schade dreigt heeft de rechter het laatste woord.

Tot slot wordt in dit artikel bepaald dat bij het verlenen van vrijstelling voorwaarden gesteld kunnen worden in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling en volkshuisvesting en de uitvoering daarvan. Ter voorkoming van het gevaar, dat het Eilandgebied in het kader van de toepassing van deze vrijstelling investeert in infrastructuur of andere zaken om een bepaalde ontwikkeling mogelijk te maken, die vervolgens toch niet door gaat, kan aan de vrijstelling de voorwaarde worden verbonden, dat degene die met de vrijstelling is gebaat, deze kosten geheel of gedeeltelijk vergoedt. Van geval tot geval moet de noodzaak daartoe en de billijkheid ervan worden bezien.

De in artikel 24 van de EROC opgenomen mogelijkheid om een tijdelijke vrijstelling van de bestemmingsvoorschriften voor de duur van maximaal 5 jaar te verlenen, is in dit artikel overgenomen en van toepassing verklaard op het hele eiland.

artikel 20. Overgangsrecht

Deze globale bestemmingsvoorschriften geven een indeling in hoofdlijnen van het wenselijke ruimtegebruik op het eiland. Het is niet de bedoeling om voortzetting van activiteiten, die op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van deze bestemmingsvoorschriften van de voorschriften afwijken onmogelijk te maken. Het bevordert echter niet de duidelijkheid en de overzichtelijkheid om in dit plan voor het hele grondgebied van Curaçao alle afwijkende functies aan te geven. Bij het in een later stadium maken van uitwerkingsplannen kunnen deze afwijkende activiteiten alsnog opgenomen worden.

Daarom is in dit artikel in algemene zin geregeld, dat gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van de globale bestemmingsvoorschriften afwijkt van de voorschriften, mag worden voortgezet. Ook mogen op dat tijdstip bestaande bouwwerken, die afwijken van de globale bestemmingsvoorschriften, worden verbouwd of weer geheel nieuw worden opgebouwd. Daardoor komt het afwijkende gebruik in de positie, die gelijk is aan die van een gedetailleerde (uitgewerkte) bestemming, waarin dit gebruik is toegestaan. Verandering van het afwijkende gebruik en zelfs een redelijke binnen de ruimtelijke situatie passende mate van uitbreiding van afwijkend gebruik en afwijkende bouwwerken is mogelijk, maar dat mag niet leiden tot onevenredige schade aan de globale bestemmingen.

Op grond waar het gebruik afwijkt van de globale bestemming, mogen ook nieuwe bouwwerken worden gebouwd op plaatsen, waar geen bouwwerken stonden, maar ook dat mag niet leiden tot onevenredige schade aan de globale bestemming. Gedacht moet worden aan vergroting van een in gebruik afwijkend bouwperceel, uitbreiding van bestaande afwijkende hoofdgebouwen en situering van nieuwe afwijkende hoofdgebouwen op nieuwe plaatsen en ook aan het toestaan van nieuwe afwijkende bijgebouwen op plaatsen, waar nog geen bijgebouwen stonden.

Uiteraard is de rechtszekerheid gediend met een goede registratie van het afwijkende gebruik op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van deze bestemmingsvoorschriften.

Het bovenstaande is van overeenkomstige toepassing, indien bebouwing of gebruik van onbebouwde gronden bij wijziging van het plan in strijd komen met de gewijzigde globale bestemmingen. Bepalend voor het tijdstip van de strijdigheid is dan het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp/wijzigingsplan.

Door het vaststellen van uitwerkingsplannen kan het Bestuurscollege in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden beperken, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp-uitwerkingsplan daarvan afwijkt. Dit wordt, zoals eerder vermeld, wegbestemmen genoemd.

Bestaand gebruik mag dan nog steeds worden voortgezet, maar verandering ervan is alleen toegestaan, indien de afwijking van het uitwerkingsplan niet wordt vergroot. Bestaande bouwwerken mogen dan op basis van artikel 26 leden 1 en 2 van de EROC

slechts gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd en alleen geheel opnieuw worden opgebouwd, indien ze door een calamiteit zijn verwoest en binnen 3 jaar daarna een bouwvergunning is aangevraagd.

Voor toepassing van dit artikel worden op basis van artikel 26 lid 3 van de EROC in aanbouw zijnde bouwwerken, waarvan reeds 10% of meer van de bouwsom is besteed, ook als bestaande bouwwerken beschouwd. Het bepaalde in artikel 26 van de EROC hierover is overgenomen in artikel 20 van deze bestemmingsbepalingen.

Wegbestemmen zal alleen plaats vinden, indien het in de verwachting ligt, dat het nieuwe gebruik conform het uitwerkingsplan realiseerbaar is. Bovendien moet deze realisering kunnen plaats hebben binnen een voorzienbare termijn.

Indien particulieren niet tot realisering kunnen of willen overgaan, zal de overheid de gronden moeten aankopen. Eventueel kan de overheid ter uitvoering van het uitwerkingsplan tot onteigening overgaan.

In dit artikel wordt verder nog als overgangsmaatregel bepaald, dat de rechtsgeldige verkavelingsplannen op basis van de Bouw- en Woningverordening 1935 en op basis van de EROC van kracht blijven. Indien er strijd is tussen de bepalingen van de verkavelingsplannen en de globale of uitgewerkte bestemmingsvoorschriften, blijven de bepalingen van de verkavelingsplannen echter buiten toepassing.

Nieuwe verkavelingsplannen zullen na de terinzagelegging van het ontwerp van deze bestemmingsvoorschriften niet meer kunnen worden gemaakt. Hun functie wordt nu overgenomen door de uitwerkingsplannen op basis van deze bestemmingsvoorschriften. De mogelijkheid van het zogenaamde 'EROC-verkavelingsplan' in de artikelen 33 tot en met 40 van de EROC is immers slechts een overgangsregeling ter overbrugging van de tijd, dat er nog geen bestemmingsvoorschriften in ontwerp ter inzage zijn gelegd.

artikel 21. Strafbepaling

Overtreding van het verbod te slopen zonder, of in strijd met, een sloopvergunning in de Binnenstad; het verbod een aantal werken in de conserveringsgebieden en de parkgebieden te verrichten zonder, of in strijd met een aanlegvergunning; het verbod te bouwen in strijd met de globale bestemmingsvoorschriften, in strijd met een wijzigingsplan of in strijd met gestelde nadere eisen; het verbod de gronden anderszins te gebruiken in strijd met de globale of uitgewerkte bestemmingsvoorschriften, alsmede overtreding van de voorwaarden verbonden aan een vrijstelling, is een strafbaar feit in de zin van artikel 32 van de EROC. Uitzondering op dit verbod is het bepaalde in het overgangsrecht.

Overtreding kan op grond van dit artikel van de EROC gestraft worden met hechtenis van ten hoogste 2 maanden of een geldboete van ten hoogste 5000 gulden. Bij een overtreding binnen een jaar na een vroegere veroordeling voor een gelijke overtreding kan de hechtenis of de geldboete op grond van artikel 32 lid 2 van de EROC worden verdubbeld. Doordat het bouwen in strijd met de bestemmingsvoorschriften op grond van de EROC strafbaar is gesteld, wordt de weinig effectieve geldboete van maximaal 300 gulden, die op grond van artikel 61 van de Bouw- en Woningverordening voor bouwen in strijd met de bestemmingsvoorschriften kan worden opgelegd, verhoogd en is nu tevens als straf hechtenis mogelijk.

artikel 22. Titel

Traditioneel worden de bestemmingsvoorschriften afgesloten met een artikel, waarin staat vermeld onder welke naam deze bestemmingsvoorschriften en de bijbehorende bestemmingsbepalingen kunnen worden aangehaald.

Deze eilandsverordening kan worden aangehaald als "Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao".

artikel 23. Inwerkingtreding

De dag van het besluit van het Bestuurscollege inzake de inwerkingtreding van de eilandsverordening dient samen te vallen met de dag van het onherroepelijk worden van deze eilandsverordening. Deze eilandsverordening wordt onherroepelijk nadat de Gouverneur heeft besloten inzake de bij hem ingediende beroepsschriften.

Willemstad, 6 april 1994.

Het Bestuurscollege van het eilandgebied Curaçao,

De Gezaghebber,

drs. E. R. Wilsoe

De Secretaris,

mr. E. A. Vlieg