



Ontwikkeling Pietermaai

**STEDENBOUWKUNDIG PLAN PIETERMAAI SMAL**





## INHOUD

1. INLEIDING	5
2. KADER	8
3. INVENTARISATIE EN ANALYSE BESTAANDE SITUATIE	12
4. UITGANGSPUNTEN VOOR ONTWIKKELING	47
5. PLANTOELICHTING	51
6. BIJLAGEN	54



## 1. INLEIDING

### 1.1. Het stedenbouwkundig plan

Bij het vaststellen van het Eilandelijk Ontwikkelingsplan in 1995, wordt de Binnenstad van Willemstad als specifieke bestemming genoemd. De binnenstad van Willemstad staat op de Werelderfgoedlijst. In het EOP worden voorstellen gedaan voor zonering van het grondgebruik, tezamen met voorstellen voor het stimuleren van de economie en sociale activiteiten, die een kader moeten vormen voor projecten, waarmee vooral het fysieke herstel van de Binnenstad beoogd wordt. Het behoud en herstel van het historisch karakter van de binnenstad van Willemstad wordt van groot belang geacht voor de samenleving en voor de ontwikkeling van het toerisme. Er wordt een driedelige strategie voorgesteld: het dagelijkse city-management, projecten gericht op snelle verbetering van de omgeving en plannen voor ontwikkeling van strategische gebieden, met een lange termijnvisie. Hierbij zijn actiegebieden aangewezen: Pietermaai Oost, Sint Jago, Fleur de Marie, IJzerstraatgebied, Stegengebied, Korallengebied en het Brionplein. Als toeristische actiegebieden worden ook nog de strook Riffort-Cruiseterminal (Matheywerf) genoemd en de strook Waterfortbogen-Pietermaai. Voor alle actiegebieden geldt dat er stedenbouwkundige plannen moeten worden opgesteld waarin het beleid van de overheid wordt vastgelegd.

Voor het actiegebied Pietermaai Smal is nog vóór de vaststelling van het EOP al een stedenbouwkundig plan gemaakt in 1993. Dit stedenbouwkundig plan is vanwege de huidige ontwikkelingen in Pietermaai Smal van aankopen, reconstructies en invulling van gebouwen met nieuwe functies, toe aan herziening. Naast deze particuliere aankopen, is er op basis van het SOP (zie 1.3) en het actieplan Binnenstad (zie 1.2) geld beschikbaar gekomen voor de restauratie van monumenten, met name in dit actiegebied. Ook vinden er momenteel aan de rand van het gebied infrastructurele

werken plaats. De Dienst Openbare Werken heeft ook aangegeven verder te zullen gaan met de infrastructurele werken in Pietermaai Smal. De herinrichting zal in goede banen geleid moeten worden, waardoor het ook van groot belang is dat er een plan wordt gemaakt, waarbij aangegeven wordt hoe de openbare gebieden ingericht dienen te worden. Van groot belang is tevens het feit dat Pietermaai Smal als deelgebied ook onderdeel is van het Werelderfgoed. Dit betekent dat niet alleen nieuwbouw, maar ook sloop en restauratie beschouwd dienen te worden met het oog op het behoud van deze nominatie.

In dit aangepaste stedenbouwkundig plan worden uitspraken gedaan ten aanzien van zowel ruimtelijke, planologische als functionele aspecten, zoals parkeren, open gebieden, bebouwingstypologieën, dichtheden, verkeerscirculatie en -ontsluiting, functies e.d.

Doel van dit Stedenbouwkundig plan is om randvoorwaarden vast te leggen waaraan ruimtelijke ingrepen in het gebied moeten voldoen en waarbinnen ontwikkelingen wel of juist niet kunnen plaatsvinden. Daarnaast moet het plan ook een stimulerende werking hebben op nieuwe projecten. De ambitie van dit plan is niet om een integrale aanpak van Pietermaai Smal te bewerkstelligen. Het richt zich voornamelijk op de harde sector, maar zal daar waar nodig en mogelijk de sociale problemen identificeren en voorstellen hiervoor aandragen.

### 1.2. Actieplan Binnenstad

Door het sterke verval in de binnenstad eind jaren 70 en begin jaren 80, is in 1984 een actieplan opgesteld voor de revitalisatie van de binnenstad.

Het doel van het Actieplan Binnenstad was om de leidraad te

schetsen waarlangs de aanzet, voorbereiding en realisatie van maatregelen, plannen en projecten konden plaatsvinden die op zichzelf, doch vooral met elkaar, de binnenstad van Willemstad nieuw leven in konden blazen en het leef- en werkklimaat aldaar kunnen verbeteren. Dit actieplan was als kader bedoeld dat verder moest worden ingevuld.

### **1.3. Het S.O.P**

Het Stedelijk Ontwikkelingsplan (S.O.P.) Binnenstad Willemstad is opgesteld met als doel een integraal, fysiek, sociaal en economisch programma te formuleren voor de binnenstad voor een periode van vijf jaar (2001 – 2005).

In het S.O.P. wordt gesteld dat Pietermaai Smal een gebied kan worden met verschillende functies in de stad. Ter motivering wordt gesteld dat de kleine monumenten zich goed lenen voor een woonfunctie en dus een bijdrage kunnen leveren aan het terugbrengen van de woonfunctie in de stad. De grotere panden zijn geschikt voor een kantoorfunctie en de panden aan de zeezijde hebben toeristische potentie in de vorm van restaurants en stadshotels.

Hiertoe wordt noodzakelijk geacht de verbetering van de openbare ruimte, waarbij de relatie met de kust aan de orde moet komen. De ligging van het gebied aan de Caribische Zee moet beter benut worden.

### **1.4. Begrenzings actiegebied**

De keuze voor het actiegebied Pietermaai komt voort uit het Monumentenplan 1989/90 waarin gebieden zijn geselecteerd op grond van het aantal monumenten en het aantal in slechte staat verkerende monumenten. Dit is weer overgenomen in het Plan di Monumento 2000+.

Zoals onder de inleiding al genoemd, wordt Pietermaai als actiegebied officieel vastgelegd met de vaststelling van het EOP. De

grenzen van het actiegebied zijn in het EOP vastgelegd. Zie hiervoor ook de tekening op de hiernavolgende bladzijde. Dit is later ook overgenomen in het Stedelijk Ontwikkelingsplan.

Het aanwijzen en vaststellen van een gebied als actiegebied biedt de instanties die op het stadsvernieuwinggebied opereren, meer financiële ruimte om doelmatiger te opereren.

De stedenbouwkundige plannen die tot dusverre werden gemaakt zijn de plannen voor het Stegengebied (1990), Ijzerstraatgebied (1990), Swaen (1992), Pietermaai (1993), Korallengebied (1994) en Brionplein en omgeving (1995). Zoals al eerder genoemd zal onderliggend plan het stedenbouwkundig plan Pietermaai van 1993 vervangen.

Het actiegebied wordt als volgt begrensd (zie tekening):

- In het noorden door de Ansinghstraat en de Nieuwestraat.
- In het oosten door het Julianaplein en de Zeesteeg.
- In het zuiden door de Caribische zee.
- In het westen door de Theaterstraat.



## 2. KADER

### 2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een kort overzicht gegeven van alle plannen en beleidsdocumenten die op een of andere manier een kader vormen voor het stedenbouwkundige plan Pietermaai. In het bijzonder zal ingegaan worden op de beleidsconsequenties die deze plannen hebben voor Pietermaai.

### 2.2. Eilandelijk Ontwikkelingsplan Curaçao 1995

Het belangrijkste doel m.b.t. Pietermaai dat in dit plan wordt nagestreefd is het *behoud van de unieke historische* bebouwing en stedenbouwkundige *structuur*, versterken van de economische activiteiten (door m.n. het toerisme) en het in stand houden c.q. uitbreiden van de woonfunctie en verbeteren van de sociale- en wooncondities door het opknappen van de in slechte staat verkerende woonhuizen, door hogere inkomensgroepen te stimuleren tot wonen in de binnenstad en door verbetering van gemeenschapsvoorzieningen.

T.a.v. de historische stedenbouwkundige structuur wordt voorgesteld dat *“bij restauratie, renovatie of nieuwbouw er scherp opgelet moet worden dat deze structuur niet verloren gaat en waar mogelijk in ere wordt hersteld. Bij vervanging, resp. nieuwbouw van gebouwen of bij de inrichting van de openbare ruimte zal hoogwaardige kwaliteit uitgangspunt dienen te zijn bij de ontwikkeling”*.

Voor Pietermaai Smal impliceert dit dat de nadruk dient te liggen op:

- Het behoud van de historische stedenbouwkundige structuur;
- het versterken van economische activiteiten;
- het in stand houden en uitbreiden van de woonfunctie;
- het verbeteren van de sociale condities.

### 2.3. De Monumenteneilandsverordening Curaçao (A.B. 1990, nr. 5)

De Monumenten Eilandsverordening Curaçao is vastgesteld ter uitvoering van de Monumentenlands-verordening 1989 en tot wijziging van de Bouw- en Woningverordening 1935, *“ter waarborging van het behoud van monumenten van geschiedenis en kunst en het behoud van stads- en dorpsgezichten”*. Op basis van de Monumenteneilandsverordening worden monumenten wet-telijk beschermd en kan verder verval hiervan worden tegengegaan.

In het geval van Pietermaai Smal vormt dit een juridische basis voor de aanpak van bouwvallige monumenten, namelijk om de restauratie van deze monumenten af te dwingen.

### 2.4. Het Plan di Monumento 2000+

In het eerste Monumentenplan wordt Pietermaai als een monumentenactieggebied aangemerkt. De voornaamste redenen hiervoor waren dat er sprake was van:

- *“Een gebied met een concentratie van monumenten die in slechte bouwkundige staat verkeren.*
- *Een gebied met een in verval verkerende stedenbouwkundig monumentaal ensemblewaarde. Een indicatie hiervoor is: veel open gaten als gevolg van sloop van historische bebouwing in een voormalige gave stedenbouwkundige eenheid.”*

Daarnaast waren er een aantal *“criteria die niet direct uit de sfeer van het monumentenbeleid komen, maar meer te maken hebben met de stadsvernieuwing in het algemeen”*.

Deze waren:



- *“In het gebied komt een concentratie voor van (ook in sociaal opzicht) in verval verkerende bebouwing.*
- *Het gebied is van belang voor het ontwikkelen van Willemstad tot toeristisch product, of van andere economisch belangrijke functies.*
- *Ten aanzien van het gebied bestaat een niet omstreden visie op het toekomstige functionele gebruik.”*

In het Plan di Monumento 2000+ wordt *“Monumenten-herstel Actiegebied Pietermaai-Smal”* opgenomen als één van de *“urgente projecten”* die *“zich richten op monumentenherstel en restauratie”*. Als project-omschrijving wordt genoemd *“de restauratie van monumenten, ondersteund door programma’s voor aanpak van de sociale problemen en verbetering van de infrastructuur en de buitenruimtes.”*

Dit impliceert:

- Urgente aandacht voor monumentenherstel;
- verbetering sociale condities;
- verbetering infrastructuur en buitenruimtes.

## **2.5. Het Stedelijk Ontwikkelingsplan Willemstad Curaçao 2001-2005**

In het Stedelijk Ontwikkelingsplan 2001-2005 wordt Pietermaai Smal wederom als actiegebied aangemerkt. Het Stedelijk Ontwikkelingsplan diende als basis voor het doen van financieringsverzoeken aan Nederland. Hiertoe worden projecten integraal vanuit de sociale, fysieke en economische pijlers benaderd. Voor Pietermaai Smal wordt als gewenste ontwikkeling *“de toeristische attractiewaarde”* genoemd, met name langs de kust.

Acties die genoemd worden in het SOP voor actiegebied Pietermaai Smal zijn *“de verbetering van de openbare ruimte, waarbij de relatie met de kust aan de orde moet komen”* (zie ook kaderbeleid Volkshuisvesting en het EOP), de verbetering van de bereikbaarheid, ook per watertaxi en het ontwikkelen van een

prettige wandelroute. Verder wordt het herstel van monumenten als zeer belangrijk punt genoemd, als drager van de vernieuwing; het is het meest vervallen stadsdeel in historisch Willemstad. Momenteel zijn veel particulieren bezig met het herstel van monumenten. Het eerste geld voor het herstel van monumenten is gebruikt voor het herstel van verschillende panden in Pietermaai Smal en dit werpt zijn vruchten af. Het gebied is nu enorm in trek bij ontwikkelaars.

Als derde punt wordt de aanpak van de drugsverslaving genoemd. Dit is één van de belangrijke punten. Niet alleen de drugsverslaafden problematiek, maar ook de sociaal slechte toestand waarin vele bewoners verkeren. Er wonen mensen in onbewoonbare panden, die half ingestort zijn, zonder enige voorziening. De armoede is schrijnend alsook het ontstane verschil tussen de opgeknapte gedeeltes en de nog in verloedering zijnde gebiedsdelen.

Uit het S.O.P. vloeien dus de volgende belangrijke aandachtspunten:

- De verbetering van de openbare ruimte, met aandacht voor de relatie met de kust;
- de verbetering van de bereikbaarheid;
- het herstel van de monumenten;
- de verbetering van de sociale condities.

## **2.6. Stedenbouwkundig plan Pietermaai 1993**

In het Stedenbouwkundig Plan Pietermaai Smal van 1993 waren de uitgangspunten:

- Zoveel mogelijk handhaven en restaureren van de monumenten;
- Zoveel mogelijk handhaven en uitbreiden van de woonfunctie;
- Streven naar een evenwichtiger sociale opbouw van de wijk;
- Grotendeels handhaven van de stedenbouwkundige structuur;
- Oplossen van de verkeersproblematiek;
- Nader bekijken van de verkeerscirculatie in groter verband;
- Streven naar passende landschaping.

Deze uitgangspunten zijn voor dit plan vrijwel hetzelfde gebleven. De situatie is sedert 1993 echter gunstig veranderd. Er zijn nieuwe ontwikkelingen gaande in de Binnenstad, die ook direct invloed hebben op het deelgebied Pietermaai Smal. Onder andere de herinrichting van De Ruyterkade en de enorm toegenomen interesse in Pietermaai Smal als locatie voor toeristische ontwikkelingen langs de kust. Er zijn verschillende verzoeken voor onder andere structuren in het water als pieren en waterkeringen. In dit Stedenbouwkundig Plan wordt hiermee rekening gehouden. Ook zal de oplossing voor de verkeersproblematiek anders zijn dan in het plan van 1993.

De uitgangspunten voor dit plan zullen zijn:

- Het verder restaureren van de overige monumenten;
- Het invullen van de ontstane lege plekken met passende bebouwing en functies (voorstellen voor bebouwingsvoorwaarden);
- Het zoveel mogelijk uitbreiden van de woonfunctie;
- Een evenwichtige sociale opbouw van de wijk;
- Het zoveel mogelijk handhaven van de stedelijke structuur, waardoor open terreinen maar tijdelijk als parkeerlocaties zullen dienen en later met bebouwing ingevuld worden;
- Het oplossen van de parkeerproblematiek;
- Het oplossen van de verkeersproblematiek.;
- De verkeerscirculatie in groter verband;
- Het upgraden van de openbare ruimte. Veel aandacht voor de inrichting hiervan;
- De relatie met de waterkant versterken;
- Aandacht voor de kuststrook problematiek.

In hoofdstuk 4 zal nader ingegaan worden op de uitgangspunten van dit stedenbouwkundig plan Pietermaai Smal 2008.

## 2.7 Kaderbeleid Volkshuisvesting 2007-2011

*“Wonen is een elementair recht van alle mensen. De overheid van Curaçao is zich daarom bewust van de noodzaak om te beschikken over een volkshuisvestingsbeleid dat als algemeen kader dient voor een integraal volkshuisvestingsprogramma, waarin nader wordt ingegaan op de woningbehoefte van te onderscheiden doelgroepen, de strategieën om daarin te voorzien evenals op maatregelen ter bescherming van het bestaande woningbestand en het karakter en de kwaliteit van woonbuurten”.*

*“Het verbeteren van het leef- en woonklimaat, inhoudende het tot stand brengen, het behouden en het beheren van een acceptabel leef- en woonklimaat door goede woningen, voldoende veiligheid, goede infrastructurale- en nutsvoorzieningen, voldoende openbare ruimte en de aanwezigheid van noodzakelijke sociale en economische ontplooiingsmogelijkheden, is één van de hoofdprioriteiten van het Eilandgebied”.*

*“Geschikte huisvesting betreft daarom factoren als:*

- *voldoende ruimte, zowel in als rondom de woning*
- *veiligheid*
- *gezonde leefomstandigheden*
- *bestendigheid en duurzaamheid van het onderkomen*
- *verlichting*
- *veilig drinkwater*
- *sanitaire voorzieningen*
- *afvalgerelateerde voorzieningen*
- *basisinfrastructuur*
- *en een bereikbare locatie met betrekking tot het werk en de sociale voorzieningen.”*

Met betrekking tot de Binnenstad wordt in het kaderbeleid alleen genoemd het *“verstevenigen van de centrumfunctie van de Binnenstad door de vestiging van winkels, horeca en kantoren ter plaatse”*. Er wordt niet specifiek ingegaan op het wonen in de Binnenstad. Wel wordt genoemd de actieve rol die FKP kan spelen in de renovatie

van leegstaande woningen in woonwijken en dus met name ook in de Binnenstad. *“Renovatie en rehabilitatie van bestaande woningen en buurten verdient met het oog op bestendigheid van samenlevingsverbanden een grotere voorkeur. Mensen zijn gehecht aan hun woonomgeving. Wijkverbeteringsplannen en financiële middelen dienen beschikbaar te komen”*.

In Pietermaai is er intussen een openliggend terrein als FKP woningbouwlocatie beschikbaar gesteld en bebouwd. Deze is aan de Ansinghstraat gelegen.

In de census gegevens (zie hoofdstuk 3) is het opmerkelijk dat het bevolkingsaantal flink is gedaald tot 2001. Ook in het kaderbeleid wordt hierbij stilgestaan. Dit betekent namelijk dat er veel woningen leeg kwamen te staan. Ook in Pietermaai was dit het geval. Nu neemt het bevolkingsaantal weer toe wat leidt tot nieuwe prognoses voor het volkshuisvestingsbeleid. Voor Pietermaai betekent dit ook dat er keuzes gemaakt moeten worden voor wie de bestaande panden geschikt gemaakt moeten worden voor bewoning. Dan gaat het om meer dan de woning alleen, maar ook om de hierboven genoemde belangrijke punten betreffende het woon- en leefklimaat, namelijk:

- Het versterken van economische ontplooiings-mogelijkheden;
- het verbeteren van de sociale condities.
- de verbetering van de infrastructuur en de openbare ruimte.

## **2.8. Bereikbaarheidsplan**

Het Bereikbaarheidsplan Binnenstad Willemstad van 1995 gaat in op alle aspecten van de bereikbaarheid in de Binnenstad, het parkeerprobleem, de circulatie in de Binnenstad, het Openbaar Vervoer, het voetgangers-verkeer en de verkeersdruk in bepaalde delen van de Binnenstad.

Met betrekking tot Pietermaai Smal wordt met name de verkeersdruk genoemd, wat een knelpunt is in dit deel van de Binnenstad. Het bereikbaarheidsplan gaat ervan uit dat de Kaya Godett en Nieuwestraat verkeersluwe straten worden voor bestemmingsverkeer.

Met het oog hierop wordt in dit plan rekening gehouden met:

- Het parkeerproblematiek;
- het verkeersproblematiek, voornamelijk in de Kaya Godett en de Nieuwestraat;
- het voetgangersverkeer.

## 3. INVENTARISATIE EN ANALYSE BESTAANDE SITUATIE

### 3.1. Inleiding

Het doel van deze inventarisatie en analyse is het verkrijgen van een algemene visie op het gebied. Hiertoe zullen knelpunten, potenties en karakteristieken van het gebied aan het licht komen, die voortgezet c.q. omgebogen dienen te worden ten einde het gebied beter te laten functioneren als woon-, werk- en toeristisch gebied en een positieve bijdrage te leveren aan de revitalisatie van de binnenstad.

### 3.2. Deelgebieden

Het plangebied is verdeeld in 3 deelgebieden (zie tekening). Deze drie deelgebieden zijn: het blok A (Ansinghstraat-Kaya Godett), het blok B (Nieuwestraat-Kaya Godett) en het blok C (Kaya Godett-kust).

De belangrijkste wegen die als een soort scheidslijn fungeren tussen de gebieden hebben aanleiding gegeven tot een verdeling in drie gebieden. Ieder deelgebied heeft daarnaast bijzondere karakteristieken m.b.t. functies, stedenbouwkundige structuur en architectuur die in de volgende paragrafen aan de orde zullen komen.

### 3.3. Sociaal-, demografisch en economisch profiel

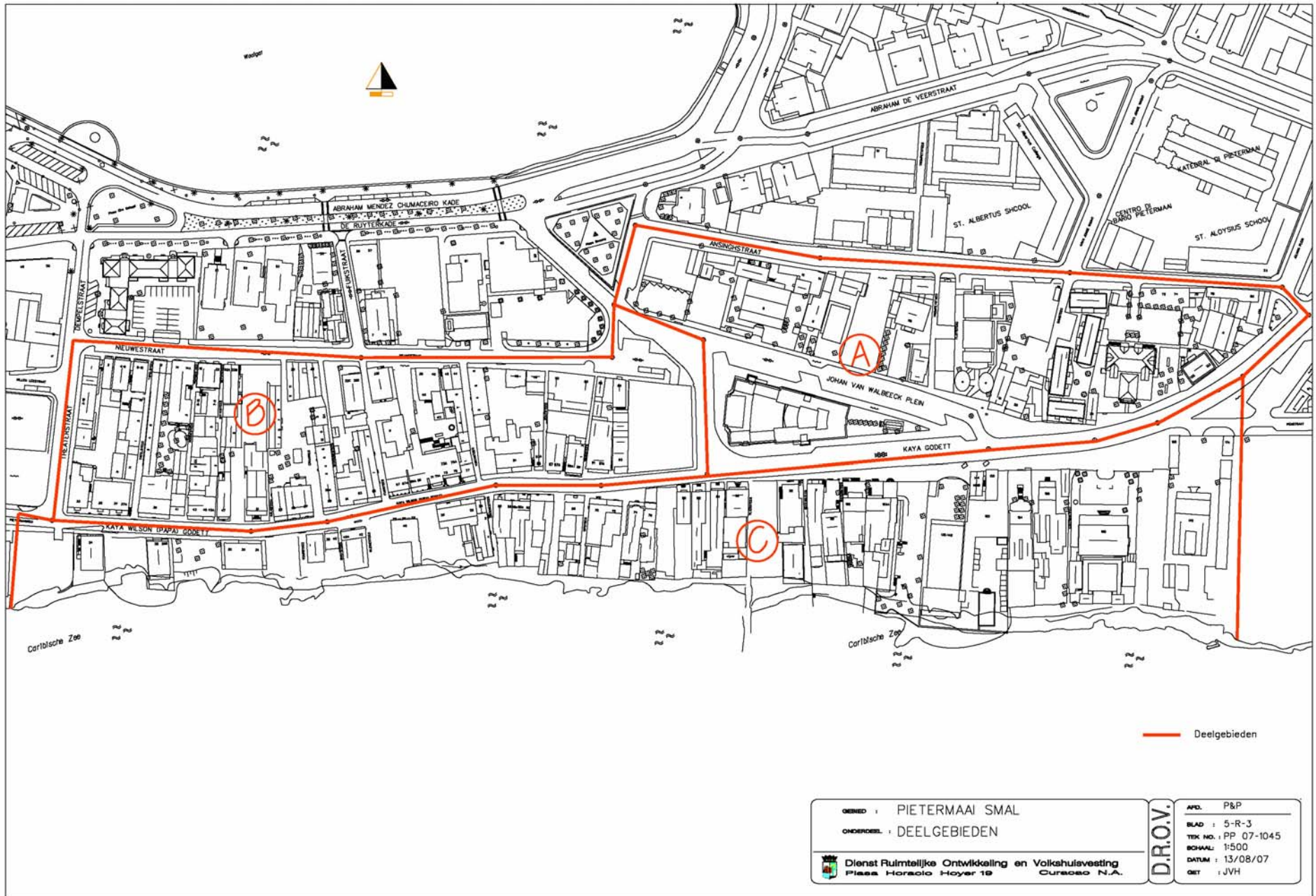
De gegevens die in deze paragraaf geanalyseerd zullen worden zijn de meest recente census resultaten, namelijk van 2001 en enkele gegevens verkregen uit een enquête uitgevoerd in februari 2006 door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) op verzoek van het Secretariaat Stadsvernieuwing (SSV).

In het voorgaande stedenbouwkundige plan (1993) zijn de census resultaten van 1981 gehanteerd. De gegevens in dit plan worden waar mogelijk vergeleken met de gegevens uit het voorgaande plan.

#### Bewonersaantal

In 1981 waren er in totaal 383 mensen woonachtig in het actiegebied Pietermaai, verdeeld over 118 wooneenheden. De gemiddelde woningbezetting was 3,2 inwoners per wooneenheid, lager dan de toen voor Curaçao geldende woningbezetting van 4,3 inwoners per wooneenheid.

In 2001 woonden er in totaal 222 mensen in Pietermaai, verdeeld over 96 wooneenheden. De gemiddelde woningbezetting was dus 2,3 inwoners per wooneenheid, terwijl de woningbezetting voor Curaçao 3,0 inwoners per wooneenheid was. Dit impliceert kleine gezinnen, maar zal ook een resultaat kunnen zijn van de grote leegstand in Pietermaai Smal.



## Leeftijdsopbouw

Tabel 1 Geslachtspecifieke leeftijdsopbouw

Leeftijd	Pietermaai (Census 2001)				Curaçao (Census 2001)	Pietermaai (Census 1981)
	mannen	vrouwen	totaal	%		
				%	%	%
0-19	22	17	39	17,6%	31,3%	34,7%
20-24	7	1	8	3,6%	4,6%	9,7%
25-44	31	25	56	25,2%	29,3%	25,8%
45-64	44	33	77	34,7%	24,0%	18,5%
65 -	18	24	42	18,9%	10,8%	11,3%
Totaal	122	100	222	100,0%	100,0%	100,0%

Tabel 2 Leeftijdsopbouw Pietermaai 2006

Leeftijd	Aantal	Percentage
1-15	16	12,1%
16-23	14	10,6%
24-53	63	47,7%
54-65	25	18,9%
66-81	14	10,6%
Totaal	132	100,0%

Uit de bovenstaande gegevens is te zien dat in 1981 meer jongeren (44,4% tussen 0 en 24 jaar) in het gebied woonden dan in 2001 (21,2%). De in 2006 gehouden enquête geeft echter aan dat er een toename in jongeren plaats heeft gevonden (circa 22,7%).

Deze toename is met name vanwege het feit dat verschillende panden in het gebied in de laatste jaren zijn gerestaureerd als woon-units voor studenten en stagiaires.

## Inkomstenverdeling

Tabel 3 Geslachtspecifieke inkomensverdeling

Inkomenscategorie	Pietermaai (Census 2001)				Curaçao (Census 2001)	Pietermaai (Census 1981)
	Mannen	Vrouwen	Totaal	%		
1-500	33	28	61	27,5%	6,9%	69,0%
501-1000	18	19	37	16,7%	8,3%	15,0%
1001-1500	13	11	24	10,8%	9,1%	9,0%
1501-3000	16	6	22	9,9%	24,3%	7,0%
3001-5000	5	1	6	2,7%	21,4%	0,0%
5001+	2	1	3	1,4%	27,7%	0,0%
Niet van toepassing	35	34	69	31,1%	2,3%	0,0%
Totaal	122	100	222	100,0%	100,0%	100,0%

Uit bovenstaande tabel blijkt dat degenen die een inkomen hadden van circa Naf. 500 of minder in de laatste jaren zijn afgenomen. Anderzijds zijn de inwoners met een inkomen tussen Naf. 1500 en Naf. 3000 met 2,9% toegenomen. In 1981 verdiende niemand in het gebied meer dan Naf. 3000, terwijl in 2001 4,1% van de inwoners meer dan Naf. 3000 verdienden. Dit is deels een indicatie dat er meer mensen van een hogere inkomensklasse in het gebied zijn gaan wonen. Aan de andere kant dient er ook rekening mee gehouden te worden dat vanwege de indexering de lonen zijn toegenomen gedurende de 20 jaren die tussen deze metingen zitten. Ten opzichte van Curaçao zit het grootste percentage nog in de lagere inkomensgroepen.

Opmerkelijk is het grote percentage "niet van toepassing". Men was misschien niet toeschietelijk met informatie of deze groep behoort tot de studenten en stagiaires die geen inkomen genieten in de zin van betaling voor verrichte werkzaamheden, maar een toelage of vergoeding.

## Huishoudgrootte

Tabel 4 Totaal aantal bewoners per wooneenheid

Aantal personen	Pietermaai (Census 2001)		Curaçao (Census 2001)	Pietermaai (Census 1981)
	Aantal wooneenheden	%	%	%
1	41	42,7%	20,7%	28,0%
2	25	26,0%	25,2%	23,7%
3	13	13,5%	20,0%	12,7%
4	9	9,4%	17,8%	13,6%
5	5	5,2%	8,9%	5,1%
6	0	0,0%	3,9%	6,8%
7+	3	3,1%	3,5%	10,1%
Totaal	96	100,0%	100,0%	100,0%

In 1981 bestond circa 78% van de huishoudens uit 4 of minder personen, waarvan 28% éénpersoonshuishoudens. 22% van de huishoudens bestonden uit 5 of meer mensen. In 2001 waren er 88 huishoudens (91,6%) die uit 4 of minder personen bestonden, waarvan 42,7% éénpersoonshuishoudens waren. Alleen 8,4% van de huishoudens bestonden in 2001 uit meer dan 5 personen. Dit terwijl over het hele eiland 16,3% van de huishoudens uit meer dan 5 personen bestonden. Dit zal waarschijnlijk deels komen door de bouw van studentenwoningen in de woningen die vroeger bedoeld waren voor gezinnen. Anderzijds zal dit ook te maken hebben met de grote leegloop, waarbij gezinnen buiten de binnenstad gingen wonen.

## Nationaliteit

Tabel 5 Nationaliteit

Nationaliteit	Pietermaai (Census 2001)	Curaçao (Census 2001)
	%	%
Belgie	0,8%	onbekend
China	0,8%	0,2%
Colombia	6,1%	1,1%
Guyana	4,5%	0,1%
Libanon	0,8%	onbekend
Nederland	76,4%	93,3%
Peru	3,0%	onbekend
Sto. Domingo	7,6%	1,6%
Andere	0,0%	3,7%
	100,0%	100,0%

De inwoners van Pietermaai hebben grotendeels een Nederlandse nationaliteit (76,4%). De grootste groep buitenlanders is uit Sto. Domingo (7,6%) gevolgd door Colombia (6,1%). Deze groepen zijn in Pietermaai veel hoger vertegenwoordigd dan over het hele eiland.

## **Buurtproblemen**

Tabel 5 Buurtproblemen

	Pietermaai (enquête 2006)
Probleem	%
Geen mening	41,9%
Geen probleem	14,5%
Drugverslaafden	28,2%
Deplorabele / onhygiënische toestand	10,3%
Geen eenheid onder buurtbewoners	0,9%
Overige	4,2%
	100,0%

Aan de geënquêteerde buurtbewoners is gevraagd wat volgens hen het grootste probleem in Pietermaai is. In de bovenstaande tabel is te zien dat het grootste probleem door de drugsverslaafden gevormd wordt. Op de tweede plaats komt de deplorabele / onhygiënische toestand van de buurt.

## **Conclusies en aanbevelingen**

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aantal bewoners sinds 1981 is blijven dalen. De vergrijzing die in 1981 en de jaren daarna in het gebied plaatsvond, is in de laatste jaren niet meer het geval. Vooral door de studentenwoningen begint het aantal jongeren weer toe te nemen. De in constructie zijnde FKP woningen in deelgebied A zullen ook zorgen voor meer jongeren in het gebied. In deelgebied B zijn er ook FKP woningen. Evenals op het terrein waar vroeger de Emmaschool zat. Onbekend is om hoeveel gezinnen het gaat met (kleine) kinderen. Om de levendigheid en het draagvlak voor de voorzieningen in het actiegebied en de binnenstad als geheel te blijven vergroten, is het van belang dat het aantal bewoners in het actiegebied blijft toenemen en dat het aantal personen met een hoger inkomen toeneemt. Ook is het van belang dat er jongeren in de buurt komen wonen. Momenteel is het aantal jongeren weer toegenomen door de

bouw van studentenwoningen en nu ook starterswoningen in Pietermaai. Deze groepen, en met name de studenten, zijn groepen die echter regelmatig plaats maken voor nieuwe jongeren. Indien deze trend zich over een aantal jaren doorzet, zal de wijk niet verouderen. Hierdoor zal er ook geen gemengde samenstelling van de wijk zijn. Door het korte verblijf van deze groepen, zal de binding met de wijk ook minimaal zijn.

Aan de zeezijde zet zich een trend in van toeristische ontwikkeling. De gasten hiervan zullen in de wijk naar alle waarschijnlijkheid vaak niet van dezelfde voorzieningen gebruik maken (toko's, videotheken etc.) Wel van de openbare voorzieningen als groene parkgebieden, parkeerplaatsen en looproutes naar belangrijke eindpunten als de binnenstad. Door het stedelijk, dichtbebouwde karakter van de wijk, leent het zich niet goed voor vele jonge gezinnen. De wijze van leven van jonge gezinnen is door de tijd heen veranderd. Men wil nu liever een (eigen) tuin. Om een evenwichtiger bevolkingssamenstelling te bewerkstelligen zullen ook alleenstaanden en tweeverdieners zonder gezin aangetrokken moeten worden en de huidige bewoners in de wijk moeten worden behouden. Zoals al eerder gezegd bij het volkshuisvestingbeleid, zijn bewoners die zich met de wijk identificeren eerder geneigd zorg te dragen voor de wijk als ze de begeleiding en mogelijkheid krijgen hiertoe.

Er lijkt zich een trend in te zetten van duurdere woningen/appartementen in de buurt door opdeling van bestaande panden in kleinere eenheden met alle voorzieningen. De panden werden vroeger door grotere gezinnen dan nu bewoond. Het is dus niet nieuw dat er meerdere mensen in een pand wonen, echter de samenstelling en sociale relatie is wel gewijzigd.

## **3.4. Eigendomssituatie**

Uit de gegevens opgenomen bij het Kadaster blijkt (zie tekening) dat de meeste gronden in het plangebied privé eigendom zijn. Vele panden en terreinen zijn de laatste jaren en worden nog steeds opgekocht door een groep particuliere ontwikkelaars. Door de grote interesse in gronden en ontwikkeling hiervan in Pietermaai Smal, vinden er nu diverse transacties plaats. Hoewel genoemde groep veel panden bezit, kan nog niet gesproken worden van



grootgrondbezitters in Pietermaai, oftewel dat alle (of bijna alle) gronden in Pietermaai Smal het eigendom van deze groep is, daar het bezit van deze groep uit circa 21% van het totaal aantal percelen bestaat. Natuurlijk is het wel van belang in de gaten te houden dat dit niet het geval wordt, hoewel opgemerkt dient te worden dat de ontwikkelingen die deze groep heeft ingezet, effect op de wijk hebben en gesproken kan worden van een reële impact op de wijk. Het Land heeft drie percelen in eigendom en ook de Groensteeg. Het Eilandgebied is in het bezit van een achttal percelen en ook de hele kuststrook is in eigendom van het Eilandgebied.

### **3.5. Ruimtelijke analyse**

#### **Historische structuur**

In de 18de eeuw kwam de verstedelijking in Pietermaai op gang, ten oosten van de huidige Theaterstraat, nadat het ommuurde Punda reeds was volgebouwd.

Tussen de zee en de toenmalige noordelijke grens langs het Waaigat ontstond lintbebouwing, het stadsdeel dat nu Pietermaai Smal wordt genoemd. Onder anderen rijk geworden scheepskapiteins en scheepseigenaren hadden er hun herenhuizen laten bouwen. Het gebied werd hierdoor al snel een populair woongebied. Later gingen ook welvarende Joodse families zich in dit gebied vestigen om de bedompte onhygiënische binnenstad te ontvluchten. Nog populairder werd Pietermaai toen er in het begin van de 19de eeuw hogere bestuursambtenaren kwamen wonen.

Na 1866 werd Pietermaai vergroot door het dempen van een deel van het Waaigat. De vrijgekomen en aangewonnen gronden werden aanvankelijk in ruime percelen verkaveld. Pas later is het gebied verdicht tot de huidige situatie. Nadat in 1866 de stadsmuren waren afgebroken en er niet langer een militaire noodzaak bestond voor een vrij schootsveld achter de stadsmuur, werd het gebied tussen Punda (Columbusstraat) en Pietermaai (Theaterstraat) eveneens volgebouwd, met deftige herenhuizen, veelal in opdracht van rijke Joodse kooplieden.

De woningen werden vrijwel allemaal haaks op de weg gebouwd. Dit was ook het geval in de stegen, waardoor er veelal gesloten wanden werden gevormd. Vaak hebben de woningen geen zij-erven. De bouwblokken vormen a.h.w. een continue façade waar de stegen als opening tussen zitten. Opvallend is dat tussen de stegen nauwelijks dwarsverbindingen zijn. Tussen de stegen bevinden zich "gesloten blokken", die hun ingang aan de straat of steeg hebben. De meeste stegen zijn zeer smal en daardoor niet geschikt voor autoverkeer. De stegen hebben allemaal een N-Z oriëntatie en lopen van hoofdweg tot hoofdweg.



### **Stedenbouwkundig Structuur**

Deelgebied A kenmerkt zich niet door een duidelijke structuur. Ontwikkelingen vonden gelijktijdig plaats langs de Ansinghstraat en het Julianaplein. Zodoende groeiden deze twee gebieden in de loop der jaren aan elkaar.

De stegen komen als dwarsverbindingen op vrij onregelmatige afstanden van elkaar voor en zijn allemaal geconcentreerd in het middengebied. De stegen zijn niet duidelijk herkenbaar in het verkavelingspatroon, zoals wel bij deelgebied B het geval is. Zowel de Jansteeg als de Fluitsteeg, aan weerszijden van het gebouw van de Eilandsraad, zijn afgesloten. Ook de Damsteeg is deels afgesloten bij de bouw van de FKP woningen.

De huizen staan zowel direct aan de weg als op enige afstand van de weg, waardoor er soms ruime, meestal onbebouwde, voorgebieden zijn ontstaan. De stegen zijn geconcentreerd in het middengebied met bebouwing direct aan de stegen. Deze stegen hebben een minder 'gesloten' karakter dan de andere stegen, omdat zich langs beide wanden van de stegen geen aaneengesloten bebouwing bevindt en de bebouwing soms langs en soms dwars op de stegen staat.

Deelgebied B wordt gekenmerkt door woonontwikkelingen aan de dwarsverbindingen. Deze waren vaak smalle / ondiepe woningen die aan één kant aan de steeg en aan de andere kant aan een andere steeg of een binnenhof grenzen.

De bebouwing kan als "gesloten bouwblok" beschouwd worden met een binnengebied.

Een visuele relatie met de zee via zichtlijnen vanaf verschillende stegen is kenmerkend voor dit gebied (zie ook tekening PP 07-1049 Bldz. 28).

De stegen bevinden zich op vrij regelmatige afstand van elkaar. De stegen vormen verbindingen tussen Nieuwestraat en Kaya Godett en hebben aan weerszijden woonbebouwing. Er zijn weinig of geen dwarsverbindingen gekoppeld aan openbare ruimtes tussen de stegen, maar wel openingen in muren naar privé binnenerven of

kleine open ruimtes aan de stegen.

In Deelgebied C zijn de huizen aan de weg gebouwd en naarmate de afstand tot de kust groter werd, werden de panden langgerechter of de achtererven groter. De woningen bleven op nagenoeg constante afstand van de weg. De achterkanten van de erfgronden grenzen aan zee, maar zijn vaak door muren afgesloten van contact met zee. Ook hier treffen we op onregelmatige afstanden dwarsverbindingen tussen de hoofdweg en de kust. De stegen lopen pal langs de woningen. Vaak werd hierlangs ook een entree naar de woning gerealiseerd. De stegen lopen door en eindigen bij de kust. De Watersteeg is thans met een hek afgesloten (zie Foto 1).



Foto 1 – Watersteeg (afgesloten)

Afhankelijk van de afstand Kaya Godett - kust treft men korte of iets langere stegen aan. Deze stegen vormden geen belangrijke schakels in het 'route-systeem'. Wel zijn ze belangrijk met betrekking tot de verbinding met de zee. Vroeger was er een veel bredere strook openbare ruimte die langs de achterkanten van de erven over de hele lengte van Pietermaai tot aan Marichi doorliep. Door afkalving is deze strook minder geworden. Enkele particulieren hebben op eigen houtje deze strook zelf opgevuld op een tweetal plekken. De stegen zijn van belang voor de bereikbaarheid van de

kust en de ontsluiting hiervan voor voetgangers (wandelboulevard) en de ontwikkeling van de kuststrook.



Figuur 1 – Deelgebieden met stegen

### **Verkeersstructuur**

De bestaande verkeerscirculatie in Pietermaai wordt bepaald door de verkeersafwikkelingen rondom Punda, waarbij de Kaya Godett als een van de uitvalswegen vanuit Punda dient, terwijl de Theaterstraat zowel als inval- als uitvalsweg dient voor Punda. Deze verkeersstructuur is niet de gewenste structuur voor Pietermaai Smal.

De verbinding De Ruyterkade - Kaya Godett, de Theaterstraat, de Kaya Godett en de Penstraat fungeren als buurtontsluitingswegen. De Kaya Godett was vroeger de enige ontsluitingsweg vanaf Punda, toen echter nog geen auto's gebruik maakten van deze weg. De weg heeft zich bij het ontstaan ontwikkeld als een woonstraat. De woningen liggen vaak pal aan de weg. Nu De Ruyterkade wordt heringericht, is vanwege de werkzaamheden de verkeersdruk via de Nieuwestraat en Kaya Godett toegenomen. Na de herinrichting is het de verwachting dat de verkeersdruk wat afneemt, maar toch intensiever blijft dan voorheen vanwege het verkeersluwer karakter van De Ruyterkade. De verwachting is dat hierdoor het verkeer

sneller geneigd is om de Kaya Godett als uitvalsweg te gebruiken. Ook de ontwikkelingen omtrent het Penresort zullen mogelijk meer verkeer gaan aantrekken dat afkomt op het Casino, en taxi's en touringcars die afkomen op de toerist. Het Penresort zal 240 kamers en 4 suites tellen, waarnaast ook Seru Bonito deel zal gaan uitmaken van het hotelcomplex. De afwikkeling van auto's en taxi's zal wel op eigen terrein plaatsvinden. Naast het Penresort is een ontwikkeling gaande van kleine hotelprojecten en ondersteunende horecafuncties langs de kuststrook. Al deze ontwikkelingen brengen verkeer met zich mee. De Kaya Godett is qua profiel en qua inrichting niet geschikt voor de functie van een buurtontsluitingsweg. Met dit stedenbouwkundig plan zal getracht worden om de Kaya Godett weer verkeersluw te maken en het verkeer dat door de ontwikkeling aan de Penstraat (Penresort) wordt aangetrokken via het Smeetsplein af te wikkelen. Hierdoor ontstaat ruimte voor voetgangers en een reële en haalbare boardwalk.

De Ansinghstraat, de Nieuwestraat, de Fuikstraat – Fuiksteeg, de Johan van Walbeekplein, de Draaiweg en de Vischsteeg zijn woonontsluitingswegen en de overige stegen zijn voetgangersroutes (zie tekening). De afgesloten stegen zullen weer opengemaakt moeten worden.

Per deelgebied volgt nu een korte beschrijving van de verkeerssituatie.

Deelgebied A wordt ontsloten vanaf de Ansinghstraat en het JvW-plein. De Ansinghstraat is (m.u.v. even voor en na schooltijd) meestal verkeersluw, terwijl het JvW-plein vrij intensief als tweede alternatief voor aansluiting op de Kaya Godett wordt benut. Opmerkelijk is hierbij dat in dit deelgebied anders dan bij deelgebied B geen dwarsverbindingen voor het autoverkeer, maar wel voor het voetgangersverkeer bestaan tussen de ontsluitingswegen. Het autoverkeer blijft hoofdzakelijk aan de randen van het gebied. Dit gebied is naar de stad toe te bereiken via het Julianaplein en de Kaminda Jonge Wacht.

Deelgebied B wordt ontsloten vanaf de Nieuwestraat en de Kaya Godett. In dit deelgebied geldt wel dat autoverkeer via de

Nieuwestraat naar de Kaya Godett en omgekeerd kan manoeuvreren via de Fuikstraat, de Draaiweg en de Vissteeg. De overige stegen zijn vanwege hun breedte niet geschikt voor autoverkeer.

Feit is ook dat dit deelgebied verkeersluw doordat alleen bestemmingsverkeer gebruik maakt van deze dwarsverbindingen. Qua voetgangersverkeer dient te worden opgemerkt dat de Nieuwestraat een "buurtfunctie" heeft terwijl de Kaya Godett een meer "bovenwijkse functie" heeft. Na hevige regenbuien is de Nieuwestraat niet meer te gebruiken als voetgangersgebied door de enorme hoeveelheid water die in deze straat blijft staan. Het gedeelte van de Kaya Godett grenzend aan deelgebied B wordt weliswaar minder gebruikt dan het gedeelte grenzend aan deelgebied C door enkele knelpunten zoals smalle trottoirs en de confrontatie tussen auto en voetgangers bij onoverzichtelijke kruispunten (zie tekening). 's Avonds (in tegenstelling tot overdag) worden de stegen in dit gebied door de voetgangers vermeden door de slechte verlichting. Onlangs is in de Tafelsteeg en de Vischsteeg wel verlichting aangelegd, waardoor deze twee stegen ook 's avonds intensiever gebruikt worden. In beide stegen zijn bovendien aan de kruisingen met de Nieuwestraat cafe's geopend die meer nachtleven in het gebied brengen.

Deelgebied C wordt enkel en alleen ontsloten via de Kaya Godett. Verder wordt het gebied gekenmerkt door de talloze stegen die vanaf de Kaya Godett naar de zee leiden. De hele kuststrook is hierdoor voor voetgangers toegankelijk. De kust zelf is echter door afkalving niet overal makkelijk te bereiken. Ook in het aan dit deelgebied grenzende deel van de Kaya Godett dat heel intensief door voetgangers wordt gebruikt, zijn een aantal plekken waar de voetgangers op straat moeten lopen, doordat de trottoirs te smal zijn. Deelgebied C zal ook via een boardwalk langs de kust en watertaxi's ontsloten kunnen worden.

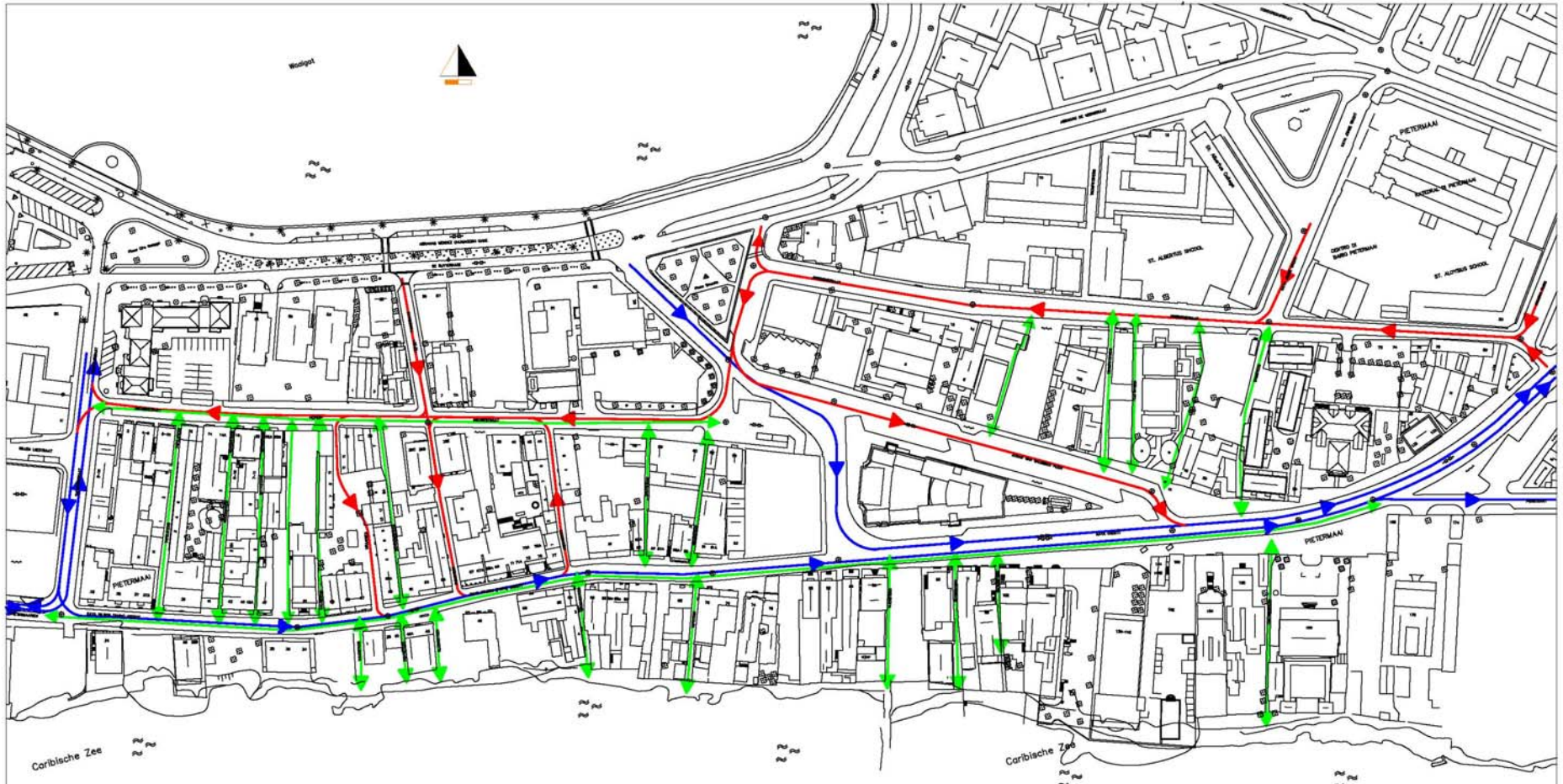
### **Parkeren**

De parkeervraag in Pietermaai wordt voornamelijk langs de hoofdwegen opgelost (zie tekening).

Op de meeste locaties is het aantal parkeerplaatsen bij benadering aangegeven, omdat de parkeervakken niet zijn gemarkeerd.

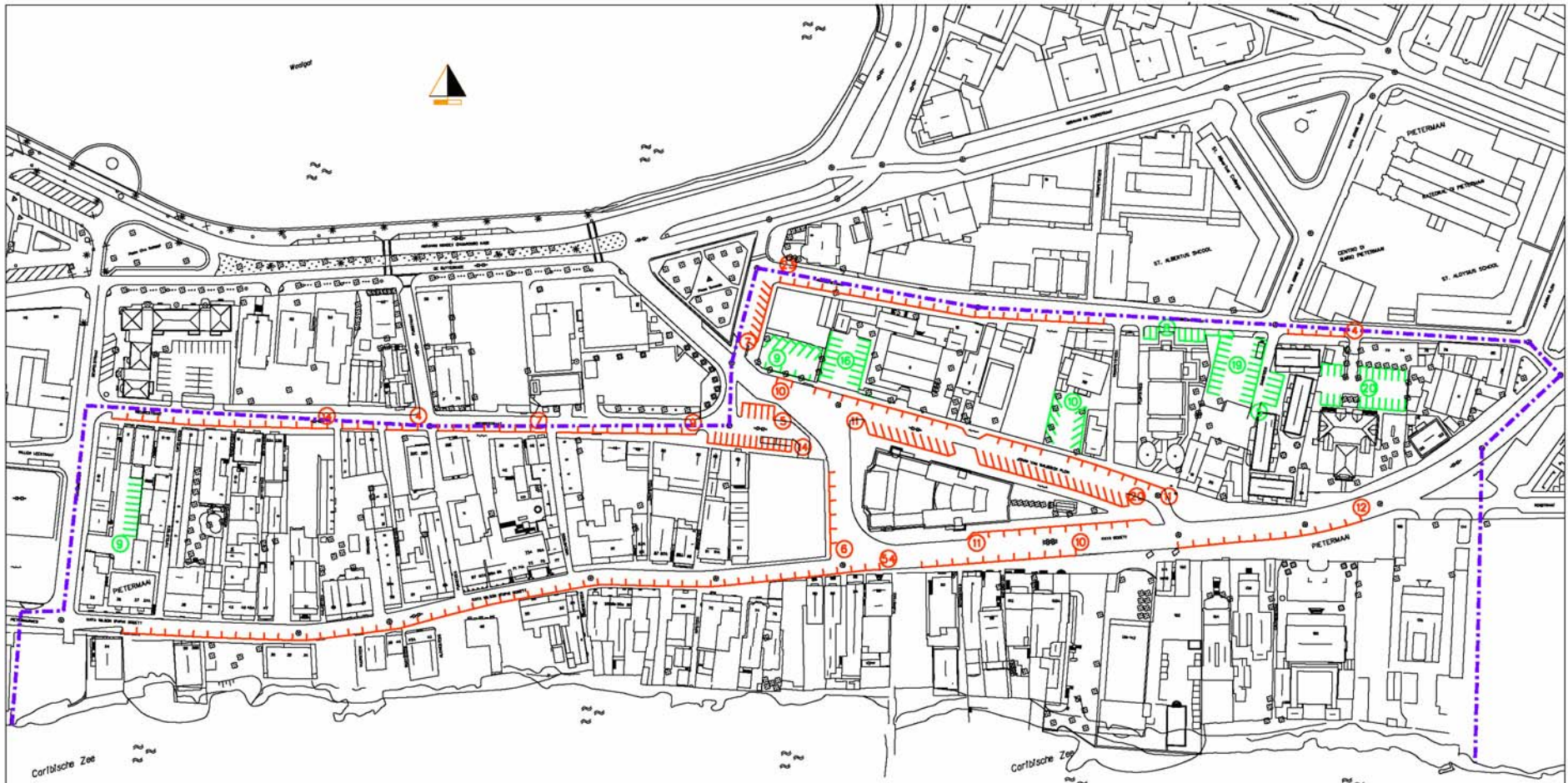
De totale parkeercapaciteit in Pietermaai langs de wegen wordt geschat op circa 242 pp. Dit is exclusief de particuliere parkeerplaatsen en privé parkeerplaatsen op enkele woonerven. Er zijn in totaal circa 96 privé parkeerplaatsen bestemd voor de kantoren.

Bij een toekomstige ontwikkeling van het gebied met Horeca langs de kuststrook, gebied C, en wonen in gebied B, zal de druk op parkeerplaatsen echter toenemen. De parkeerplaatsen lijken binnen zeer korte tijd niet te voldoen in aantal. Een mogelijke oplossing zal gezocht moeten worden in dubbelgebruik van de parkeerplaatsen van de kantoren. Het tekort zal niet in de openbare ruimte opgevangen kunnen worden gezien de nu al smalle, ontoegankelijke wegen en weinig openbare ruimte.



-  Voetgangersroutes
-  Woonontsluitingswegen
-  Buurtontsluitingswegen

DEBIED : PIETERMAAI SMAL ONDERDEEL : VERKEERSROUTES		D.R.O.V.	AFD : P&P
 Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting Plaza Horacio Hoyer 19 Curaçao N.A.			BLAD : S-R-3 TEK. NO. : RP 07-1046 SCHAAL : 1:500 DATUM : 13/08/07 GET : JvH



- - - - - Plangrens
- - - - - Openbare parkeerplaats (253)
- - - - - Prive parkeerplaats (96)
- 11 Aantal parkeerplaatsen

OEBIED : PIETERMAAI SMAL  
 ONDERDEEL : PARKEREN

Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting  
 Pleas Horacio Hoyer 19 Curacao N.A.

<b>D.R.O.V.</b>	AFD. P&P
	BLAD : 5-R-3
	TBIC NO. : PP 07-1048
	SCHAAL : 1:500
	DATUM : 14/08/07
GET : J.V.H.	

### Zachte & harde grenzen

De benaming "zachte" grens wordt toegekend aan scheidingen tussen openbare en privé ruimtes die "transparant" zijn. Het gaat hier om ruimtes zonder een erfscheiding, of met een natuurlijke grens (water of groen). De erfscheiding functioneert m.a.w. niet als een barrière tussen passant en privé erf. Het omgekeerde is wel het geval bij een "harde" grens. Opvallend is dat in het gebied zeer weinig zachte grenzen zijn. De enige zachte grenzen zijn ter plaatse van een tweetal privé parkeerplaatsen, op de Draaiweg waar het om privé terreinen gaat die niet omheind zijn, en de achterzijde van enkele gebouwen aan het water waar geen muur als scheiding is opgetrokken.



Foto 2 – Zichtlijn 1 (Tafelsteeg Zuid)



Foto 3 – Zichtlijn 1 (Tafelsteeg Noord)

### Zichtlijnen

De zichtlijnen in het plangebied (zie tekening en foto's) kunnen onderverdeeld worden in:

- lange zichtlijnen
- stegen
- overige op zee

De stegen in deelgebied C dienen allemaal als zichtlijnen op zee en vanaf de zee het gebied in. Zichtlijnen 1, 8, 11, 12 en 18 zijn lange zichtlijnen. Zichtlijnen 9, 12, 16, 17 en 18 zijn niet op zee maar wel op historische gebouwen. Zowel zichtlijn 3 als 17 zijn niet helemaal open vanwege hoge plantengroei.

### Groen

Vrijwel alle groen in het gebied is privé, in de tuinen van woningen en kantoorpanden en op particuliere parkeerplaatsen (zie tekening). Het enige openbare groen in de directe omgeving is op de Plasa Smeets en aan de Ruyterkade.



Foto 4 – Zichtlijn 8 (Fuikstraat)



Foto 5 – zichtlijn 8 (Fuiksteeg)





Foto 6 – Zichtlijn 9 (Vischsteeg)



Foto 7 – Zichtlijn10 (Groenesteeg)



Foto 10 – Zichtlijn15 (Botersteeg)

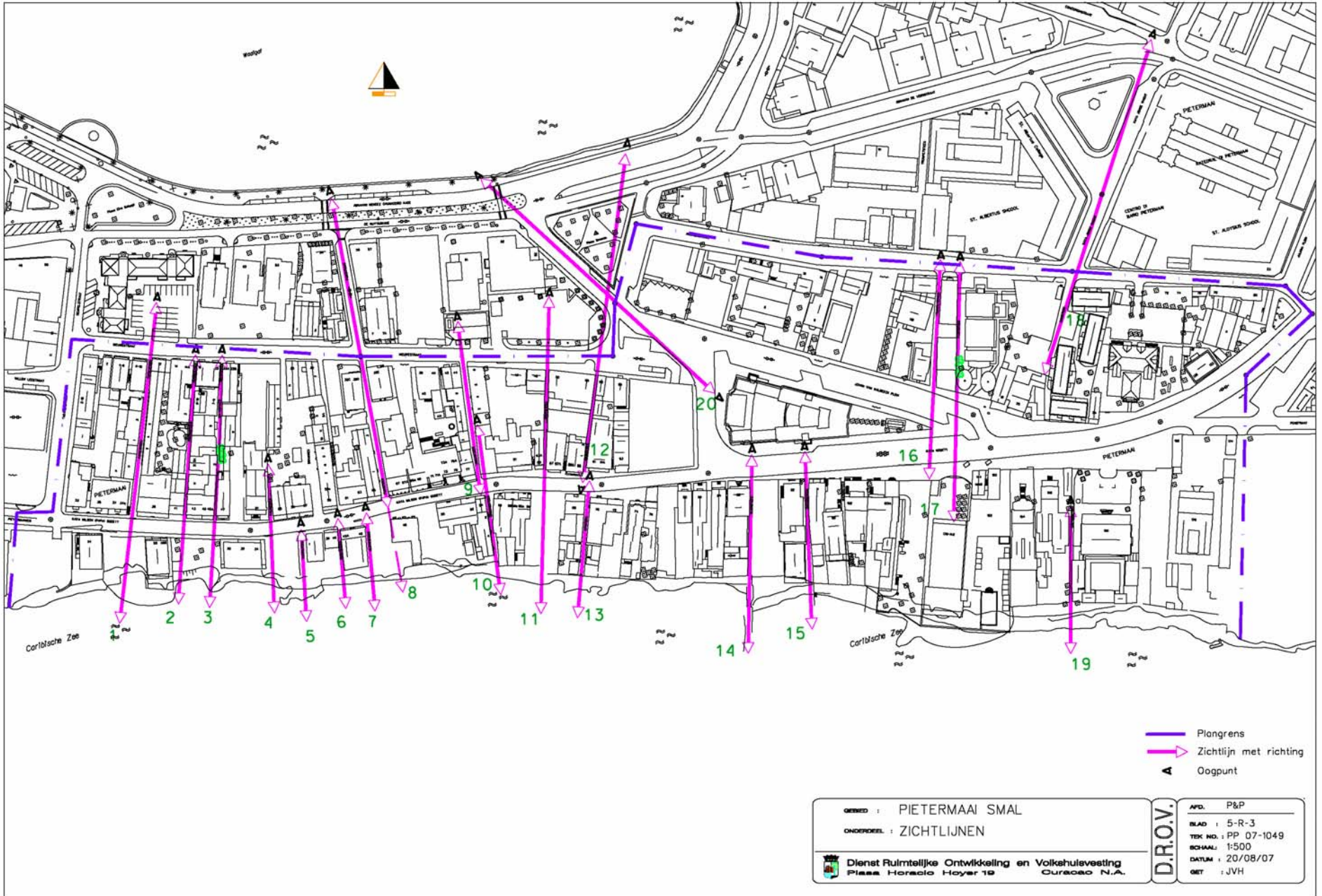


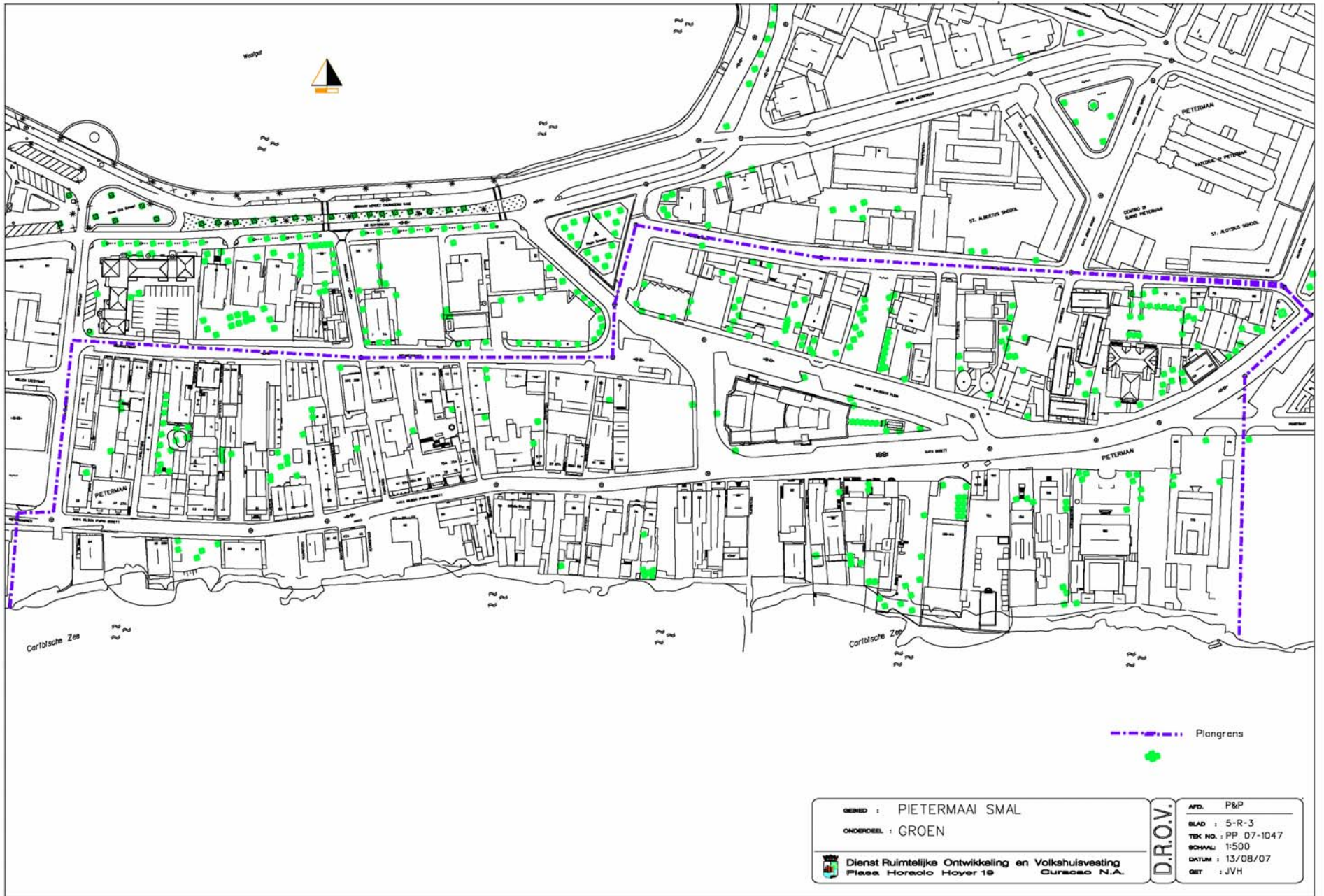
Foto 8 – Zichtlijn 12 (Braksteeg)



Foto 9 – Zichtlijn 13 (Kipsteeg)







GEBIED : PIETERMAAI SMAL		D.R.O.V.	AFD. : P&P
ONDERDEEL : GROEN			BLAD : 5-R-3
 Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting Plaza Horacio Hoyer 19 Curacao N.A.		TEK. NO. : PP-07-1047	
		SCHAL. : 1:500	
		DATAUM : 13/08/07	
			GET : JVH

## Openbare Ruimtes

Opvallend is dat er weinig openbare buitenruimte (verblijfsgebied) in het gebied is. De ruimtes die openbaar zijn, zijn niet aangenaam als verblijfsgebied omdat er andere functies bij zijn zoals autoverkeer (stilstaand, rijdend), of ze zijn niet ingericht als verblijfsgebied met bankjes, bomen e.d.

Het JvW-plein fungeert niet als plein door de inrichting ervan, door de verkeersfunctie van het gebied en door het ontbreken van enige functionele of ruimtelijke relatie tussen het gebouw op het plein en de ruimte eromheen.

Naast gewone open plekken zijn er ook historische open plekken. De meest opvallende historische open plek in het gebied was het JvW-plein of Damplein zoals het vroeger heette. De wigvorm en openheid van deze plek is al vanaf de tweede helft van de 19e eeuw aanwezig en tot nu toe is deze vorm als zodanig herkenbaar. Op deze plek is wel na 1940 een gebouw geplaatst waardoor de functie veranderde en waardoor deze plek niet meer een open plek is. Deze plek kan echter nog steeds beschouwd worden als de kern van het gebied. Het is onderdeel van deelgebied A, maar wordt door een straat, de Johan van Walbeekplein, gescheiden van het bebouwingsblok in deelgebied A. Het wordt omringd door wegen en ligt als het ware tussen de drie bebouwingsblokken. Ook de kuststrook kan als langgerekte (historische) open plek beschouwd worden, maar wordt niet als zodanig gebruikt. Door de hoge achtermuren van de meeste gebouwen, de smalle zone langs de kust en de onaantrekkelijke steegjes nodigt dit gebied niet uit tot enige functies.

## Recreatie & voorzieningen

In Pietermaai zijn er noch voor volwassenen noch voor kinderen recreatiemogelijkheden.

Er zijn weinig rust- en of zitplaatsen. Door creativiteit van de bewoners van vooral deelgebied B wordt soms in de schaduw in de stegen een partij domino gespeeld. Ook in deelgebied C werd door de bewoners een parkje aangelegd. Verder zitten de meeste oude

mensen op een bank bij de ingang van hun woning en trekken de jongeren richting Punda en Scharloo. Hier liggen dus potenties voor verbetering.



Foto11 – 'Zitplekje' Wittesteeg



Foto 12 – 'Parkje' Kaya Godett



Foto 13 – 'Parkje' Kaya Godett

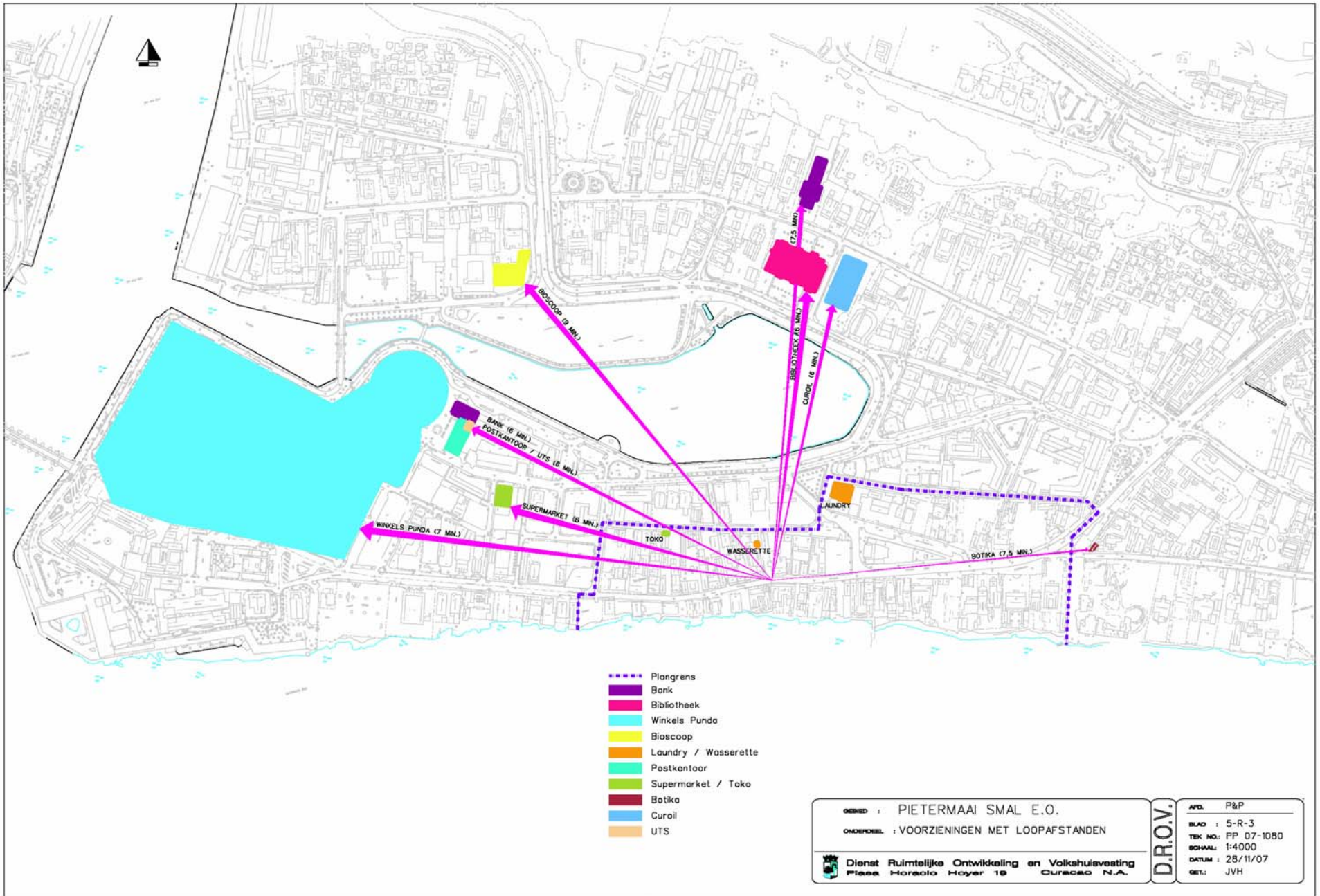
Direct in het gebied zijn er ook niet veel voorzieningen, behalve een “toko” aan de Nieuwestraat, een laundry aan de Johan van Walbeeckplein en een wasserette aan de Nieuwestraat. Onlangs is men met zowel een café/restaurant als een bar aan de Nieuwestraat begonnen.

In de nabije omgeving zijn er verschillende voorzieningen en recreatiemogelijkheden binnen redelijke loopafstand (zie tekening), vooral omdat Pietermaai aan Punda grenst. Niet ver van Pietermaai is er o.a. een bioscoop, het postkantoor, een supermarkt en een tweetal banken.

Uit de enquête gehouden in 2006 is daarnaast gebleken dat de meeste inwoners van mening zijn dat er genoeg faciliteiten aanwezig zijn in de nabije omgeving.

**Tabel 6 Genoeg buurtfaciliteiten?**

	<b>Ja (%)</b>
Straatverlichting	47,00%
Winkels	54,70%
Openbaar vervoer	58,10%
Groen	13,70%
Sportfaciliteiten	6,80%
Speelplekken	6,80%
Faciliteiten voor jongeren	6,00%
Faciliteiten voor ouderen	5,10%
Faciliteiten voor onderwijs (scholen)	48,70%
Een buurtcentrum	37,60%



## **Nutsvoorzieningen, vuilophaal, brandweer & riolering**

### ***Telefoon***

Volgens tekeningen van UTS zijn er ondergrondse telefoonkabels in alle straten van Pietermaai Smal. Nieuwe abonnees in het actiegebied kunnen dan ook zonder al te veel moeite voorzien worden van een telefoonlijn.

### ***Water en elektra***

De drinkwaterleidingen en elektrakabels in het actiegebied zijn sterk verouderd en aan vervanging toe. Aqualectra is al enkele jaren geleden begonnen met de vervanging van deze kabels en leidingen. Zo is vanaf de Theaterstraat, via het JvW-plein, naar het Julianaplein toe het electranet vernieuwd en ondergronds aangelegd, terwijl eveneens het waterleidingnet vernieuwd zal worden.

### ***Vuilophaal***

De vuilophaaldienst (Selikor) heeft geen noemenswaardige ophaalproblemen in Pietermaai. In dit gebied wordt het huisvuil op een vaste dag op een vaste plek op straat gedeponerd. Selikor wenst centrale ophaalplekken in de omgeving waar het vuil kan worden aangeboden (zie tekening). Men heeft een aantal locaties voorgesteld die rekening houden met de bereikbaarheid van de te gebruiken containers voor zowel de bewoners als de inzamelwagens.

### ***Brandweer***

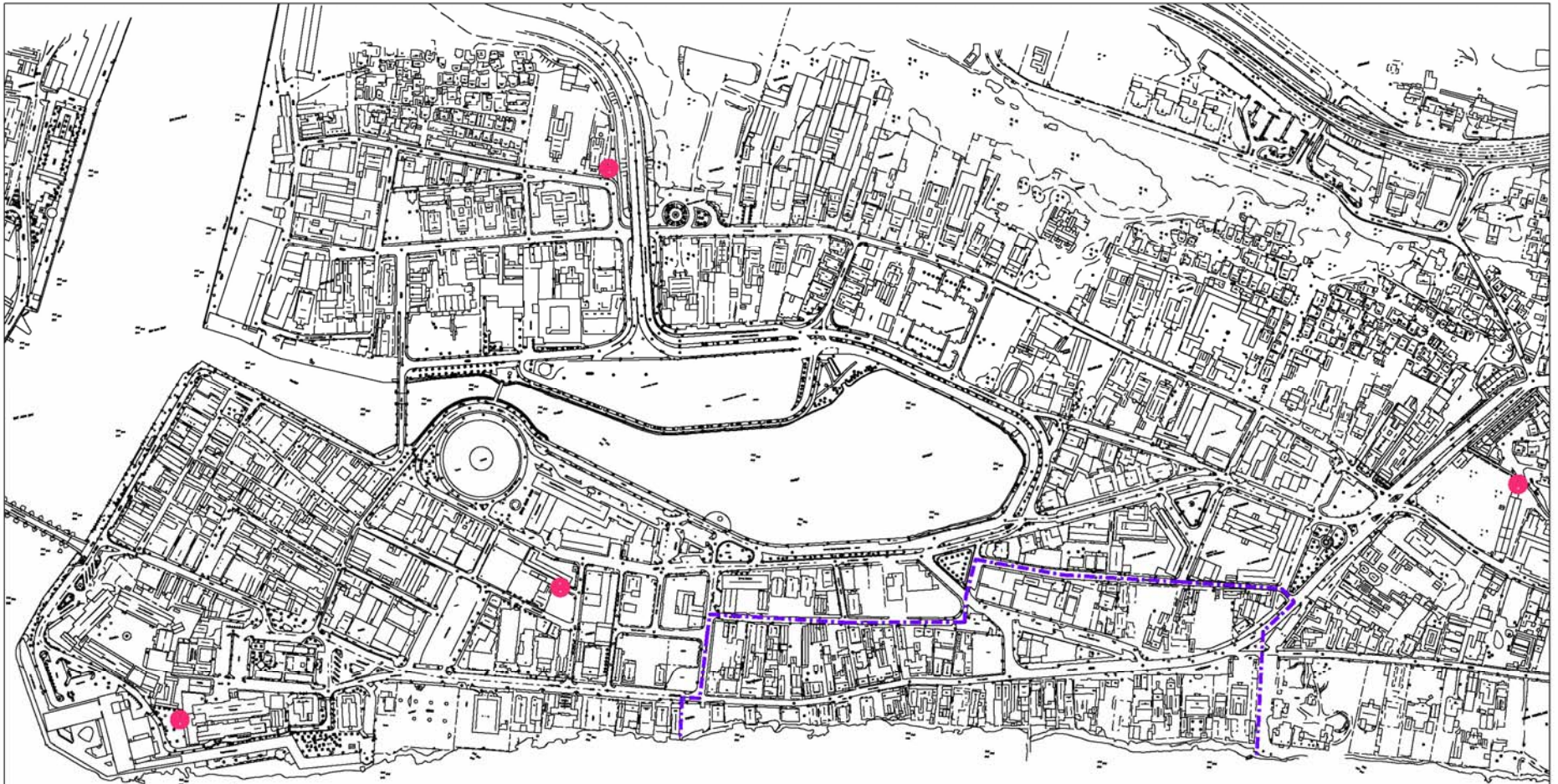
Volgens de Brandweer moeten gebouwen bereikbaar zijn voor blusvoertuigen door middel van een rijstrook met een breedte van ten minste 3,5 meter. Wanneer de rijstrook langs gevels of langs andere obstakels ligt, zoals in gebruik zijnde parkeervakken, moet de rijstrook minstens 4 meter breed zijn. In een straat met een eenrichtingsverkeer mag de rijstrook 3 meter breed zijn over de lengte van ten hoogste 40 meter, wanneer aan beide uiteinden van het straatgedeelte een opstelvak is aangebracht voor blusvoertuigen. Gezien het feit dat de stegen niet bereikbaar zijn voor brandweervoertuigen en bijna alle gebouwen in het gebied

verdiepingsgebouwen zijn, is het noodzakelijk om voldoende bluswatervoorzieningen in het gebied aan te brengen. Bij de hoek Julianaplein / Ansinghstraat is er een brandhydrant aanwezig. Uitgaande vanuit deze brandhydrant dient om de 300 meter een brandhydrant te worden aangelegd, uitgevoerd volgens NEN 947 en in overleg met de Brandweer. Voorts dient de mogelijkheid van bluswatervoorziening in de vorm van open water aan de kustzijde vanaf Kaya Godett beschikbaar te zijn, namelijk ter hoogte van Theaterstraat en ter hoogte van het snijpunt Kaya Godett en Penstraat.

### ***Riolering***

Volgens gegevens verkregen van de Dienst Openbare Werken (D.O.W.) wordt in het jaar 2008 het rioleringssysteem in zowel Theaterstraat als Fuikstraat opnieuw aangelegd. De Tafelsteeg is in deze vernieuwingsplannen meegenomen. De D.O.W. heeft zich bereid gesteld om ook de andere steegjes in deelgebied B hierin mee te nemen, allemaal aangesloten op de riolering in de Nieuwestraat. Ter hoogte van het Johan van Walbeekplein is de riolering redelijk nieuw. Voor het grootste gedeelte van de Kaya Godett, beginnende bij de Theaterstraat, is er geen riolering aanwezig waardoor in het water wordt geloosd. Het aanleggen van riolering voor deze area wordt voor de volgende jaren gepland.





-  Plangrens
-  Vuilophaal plek

 Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting Plein Horacio Hoyer 19 Curacao N.A.	OEBED : PIETERMAAI SMAL E.O. ONDERDEEL : VUILOPHAAL PLEKKEN	AFD. P&P BLAD : 5-R-3 TEK NO: PP 07-1053 SCHAAI: 1:4000 DATUM : 22/08/07 GET: JVH
	<b>D.R.O.V.</b>	

## **Conclusies en aanbevelingen**

Uit het voorgaande blijkt dat het actiegeried Pietermaai potenties heeft om verder ontwikkeld te worden tot een volwaardig woongebied gecombineerd met overige functies. Hierbij dient (gezien de bestaande en de toekomstige hotels, de ligging dichtbij Punda, het grote aantal monumenten, de afwisselende architectuur, de mogelijkheid voor dubbele functies vanwege de grootte van de panden) vooral de toeristische functie te worden genoemd. Voor de wandelaars vanaf de hotels in het oosten (het Avila Beach hotel, het toekomstige Pen Resort project etc.) kan de mogelijkheid geboden worden om zowel afwisselend langs het water als via de Kaya Godett te lopen op een zeeboulevard naar Punda toe.

Ook zijn er ruimtes in dit plangebied die voor bebouwing in aanmerking komen. Indien een ruimte geschikt geacht wordt voor bebouwing zal bekeken moeten worden wat voor bebouwing toegestaan wordt, zodat geen inbreuk gedaan wordt op de gesignaleerde ruimtelijke karakteristieken van het gebied.

Voor deelgebied A moet bijvoorbeeld gelden dat het bebouwen van de voorgebieden, vooral indien er sprake is van bouwen voor een monumentaal pand, toegelaten wordt op percelen waar vroeger reeds bebouwing vóór het hoofdgebouw stond. Hierdoor behoudt elke deelgebied zijn oorspronkelijke karakteristieken. Parkeren op deze voorgebieden moet in principe mogelijk zijn. Ook voor gebied B moeten de binnengebieden ter herstelling van de steegwanden bebouwd worden.

Het ontwikkelen van gebied C als toeristisch gebied kan met zich meebrengen dat niet alleen een pand ontwikkeld wordt, maar een serie van panden waartussen zich meestal diverse stegen bevinden. In een dergelijk geval dient ook rekening te worden gehouden met het behouden van de historische stedelijke structuur en de zichtlijnen vanuit het gebied op zee en vanuit de zee het gebied in. Tevens dient niet toegelaten te worden dat bij nieuwbouw in deelgebied C parkeerplaatsen voor de gebouwen worden gerealiseerd, waardoor het straatwandpatroon wordt aangetast. Het parkeren dient aan de achterkant opgelost te worden of eventueel op een benedenverdieping.

Het is ook zeer belangrijk om het sluiten van de stegen niet meer toe te laten daar ook dit een grote inbreuk is op de ruimtelijke structuur van het gebied. Stegen die in de loop der jaren zijn afgesloten, dienen weer openbaar gebied te worden.

## **3.6. Bebouwing**

### **Monumenten**

De bebouwing in het actiegeried Pietermaai is op de eerste plaats in te delen in een gebied met nagenoeg aaneengebouwde bouwblokken langs het smalste gedeelte van de Kaya Godett en een gebied met meer losstaande panden in het oostelijk deel van het actiegeried, in de omgeving van het JvW-plein en het Julianaplein. Naast bovengenoemde indeling is er een duidelijke variatie in gebouwtypen, waardoor een indeling is te maken in diverse bouwperiodes.

Ondanks dat er in de 17e eeuw al gebouwd moet zijn op Pietermaai, is de oudste bestaande bebouwing, voor zover na te gaan, uit omstreeks het midden van de 18e eeuw. Deze gebouwen van een bouwlaag met kap worden gekarakteriseerd door een kern met erboven een zolderverdieping voorzien van een zadeldak. Voor de kern, langs de straatzijde bevindt zich vaak een galerij (Foto 14). Bij dit type bebouwing komen we zowel eenvoudige als meer uitbundige voorbeelden tegen, wat vooral tot uiting komt in de afwerking van de goot- en de bekroning van de topgevels.



Foto 14 – Kaya Godett 77

In de tweede helft van de 19e eeuw zien we bebouwing ontstaan bestaande uit twee verdiepingen onder een zadeldak, waarbij de topgevel zowel evenwijdig langs de Kaya Godett werd geplaatst als loodrecht erop (Zie foto 15). Kenmerkend voor de bouwstijl in de loop van de tweede helft van de 19e eeuw (neoclassicisme) is de toepassing van schilddaken, in tegenstelling tot de zadeldaken die voorheen gebruikt werden. De huizen van die periode zijn blokvormig en hebben omgaande kroonlijsten (Zie foto 16). Sommige gebouwen uit deze periode vertonen overeenkomsten met panden elders in de binnenstad, met name op Scharloo.



Foto 15 – Kaya Godett 86



Foto 16 – Nieuwestraat 8-10

In de 19e eeuw moeten ook de langgerekte bouwblokken zijn ontstaan langs de stegen, loodrecht op de Kaya Godett. Deze zijn altijd een bouwlaag hoog onder een langgerekt zadel- of schilddak (Zie Foto 17). In de eerste helft van de 20e eeuw worden blokvormige gebouwen in een late neoclassicistische stijl opgetrokken in beton (zie foto 18). Aan sommige bestaande huizen van een enkele bouwlaag wordt in deze periode een verdieping toegevoegd. De panden uit deze periode hebben vaak nagenoeg platte daken. (Zie Foto 14 en Foto 18).



Foto 17 – Vischsteeg 1-9



Foto 18 – Kaya Godett 33

Op tekening PP-07-1054 is te zien welke gebouwen beschermde monumenten zijn en in wat voor staat ze verkeren. Voor het bepalen van de technische staat van de monumenten is een globale visuele opname gedaan, waarbij de categorieën goed, matig en slecht zijn gehanteerd. De drie gehanteerde categorieën kunnen als volgt worden omschreven:

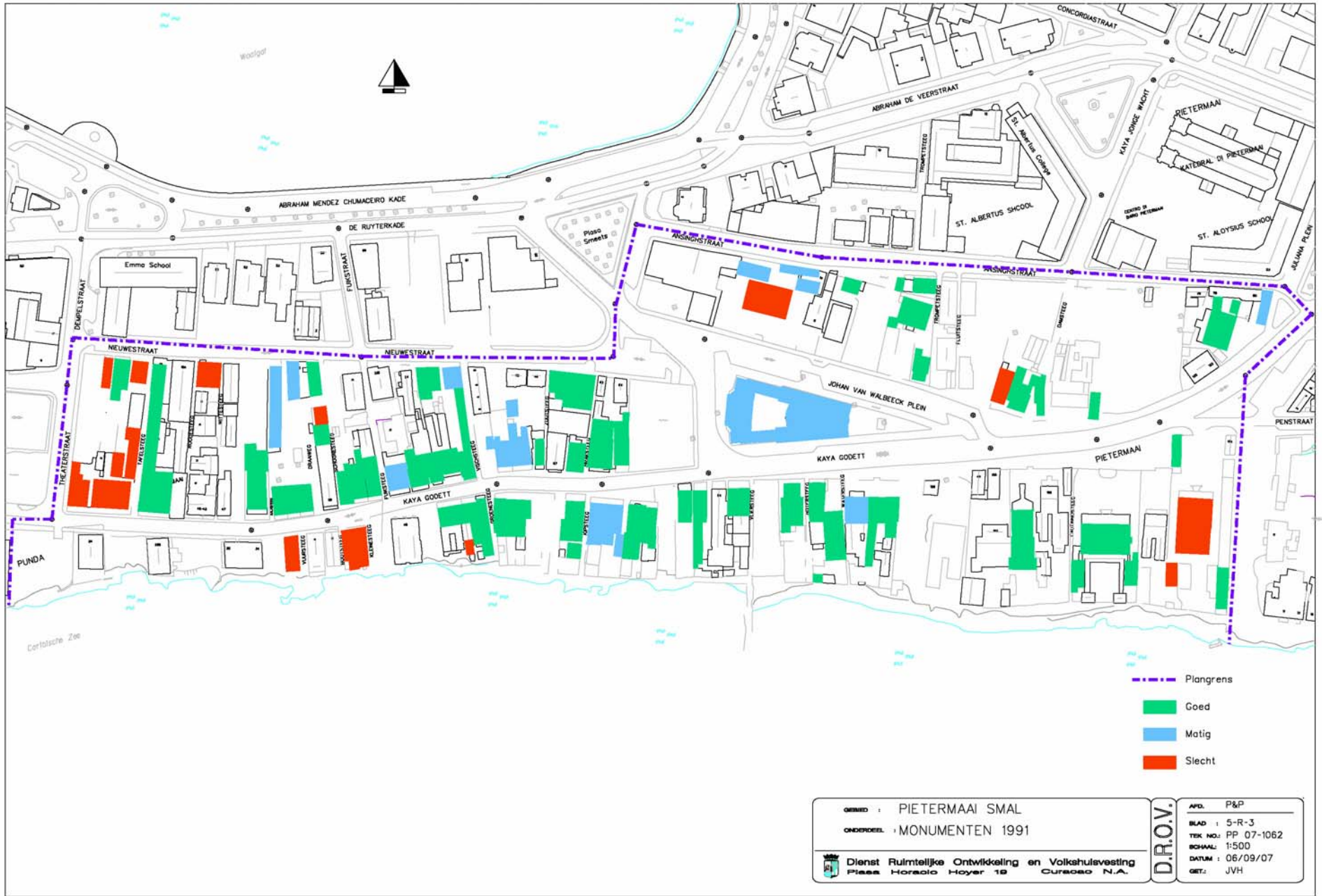
- goed (gebouwen die geen andere gebreken dan normale onderhoudsgebreken vertonen);
- matig (gebouwen die in aanmerking komen voor een grote onderhoudsbeurt: verrotte kozijnen, licht gescheurde muren enz. enz.);

- slecht (gebouwen die in aanmerking komen voor renovatie of restauratie: gescheurde ringbalken en muren, verrotte dakbalken enz. enz.).

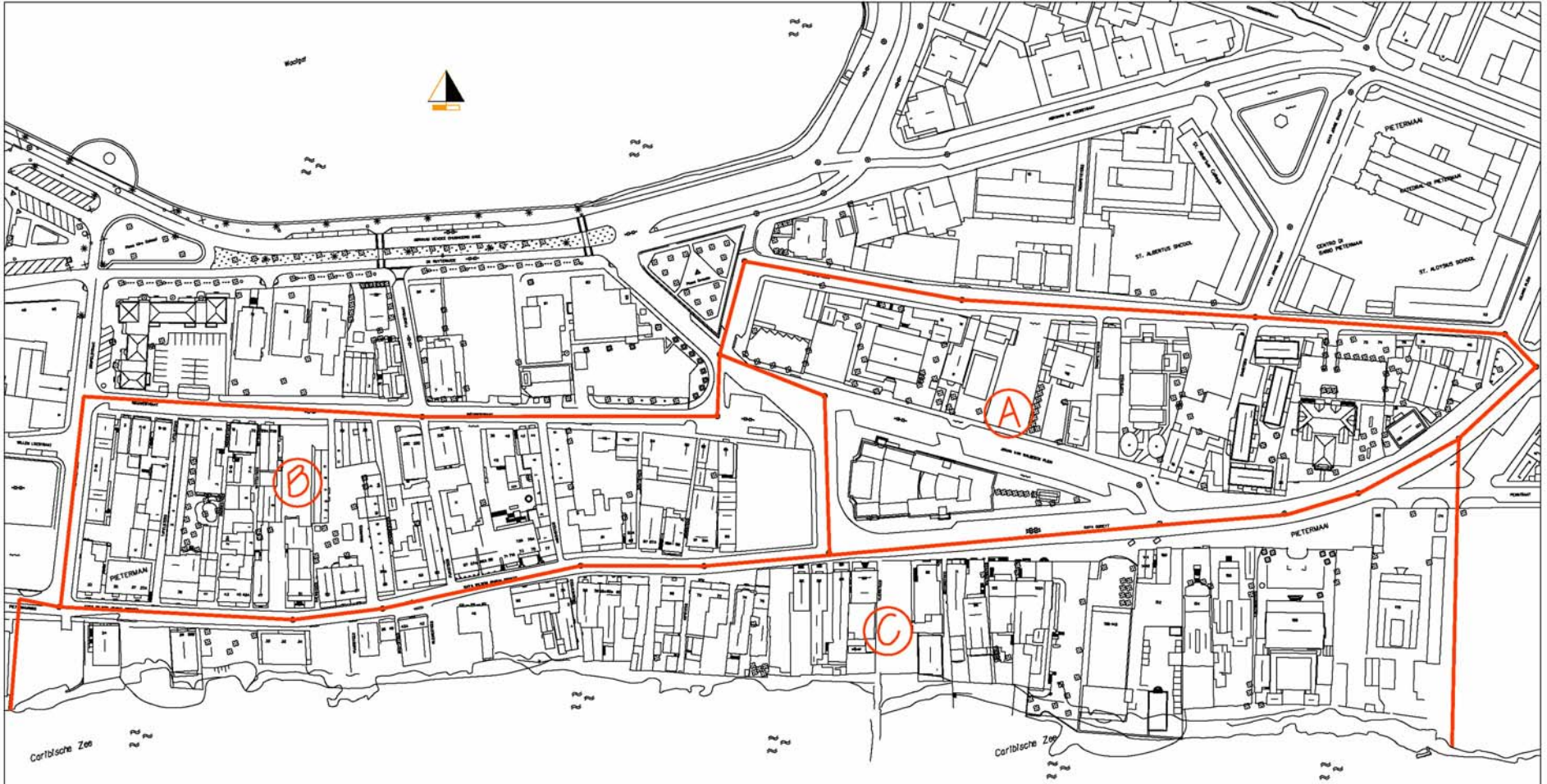
Uit de resultaten van deze opname is geconstateerd dat 61% van alle monumenten in goede staat verkeren, 6% in een matige staat en 33% in een slechte staat. Op de tekening is in de tabel weergegeven wat de percentages per deelgebied zijn.

In 1991 waren 57% van de monumenten in een goede staat, 16% in een matige staat en 27% in een slechte staat.

Het aantal monumenten in een goede staat is dus toegenomen. Dit vanwege het feit dat verschillende monumenten in Pietermaai in de laatste jaren gerestoreerd werden. Het aantal monumenten in een slechte staat is iets toegenomen, terwijl het aantal monumenten in een matige staat veel minder is geworden. Een vergelijking tussen de monumentenkaart van 2007 en die van 1991 geeft de reden hiervoor aan, namelijk dat monumenten die matig waren achteruit zijn gegaan en thans als slecht worden beschouwd, terwijl monumenten die al slecht waren, gerestaureerd zijn.







— Deelgebieden

	DEELGEBIED A		DEELGEBIED B		DEELGEBIED C	
	1991	2007	1991	2007	1991	2007
GOED	57.1%	86.7%	50.0%	48.5%	77.4%	50.0%
MATIG	28.6%	6.7%	21.4%	6.0%	6.5%	3.3%
SLECHT	14.3%	6.6%	28.6%	45.5%	16.1%	46.7%

Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting Plaza Horacio Hoyer 19 Curacao N.A.	GEBIED : PIETERMAAI SMAL ONDERSOEK : MONUMENTEN PER DEELGEBIED	<b>D.R.O.V.</b> APD. P&P BLAD : 5-R-3 TEK. NO. : PP 07-1063 SCHAL. : 1:500 DATUM : 06/09/07 GET. : JVH

## Niet monumenten

Op de tekening met de technische staat van alle gebouwen in het plangebied is duidelijk te zien dat veel gebouwen in een matige tot slechte staat verkeren. Dit los van het feit of er sprake is van monumenten of niet.

Tabel 7 Technische staat van de gebouwen

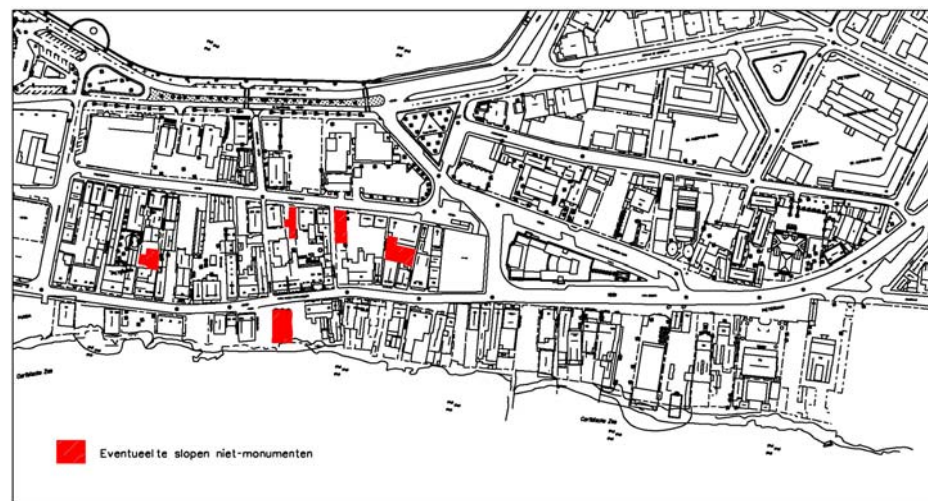
	Deelgebied A		Deelgebied B		Deelgebied C	
	1991	2007	1991	2007	1991	2007
Goed	50,0%	68,0%	59,0%	43,8%	53,0%	47,2%
Matig	24,0%	16,0%	19,0%	14,5%	14,0%	11,1%
Slecht	26,0%	16,0%	22,0%	41,7%	33,0%	41,7%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Uit een vergelijking met de gegevens van 1991, zoals weergegeven in tabel 7, is op te merken dat deelgebied A over het algemeen in een betere staat verkeerd en dat dit deelgebied een vrij grote vooruitgang toont t.o.v. 1991. Het is wel zo dat in deelgebied A het aantal gebouwen het kleinst is en dat in dit deelgebied de nieuwbouw het grootst is. Verder is het opmerkelijk dat, in vergelijking met 1991, het aantal gebouwen in een goede of matige staat iets is afgenomen terwijl de gebouwen in een slechte staat iets zijn toegenomen.

## Conclusies en aanbevelingen

In het plangebied verkeert 33% van de monumenten in slechte staat. Monumentenherstel in dit plangebied is dan ook een noodzaak, willen de unieke karakteristieken van dit gebied gehandhaafd blijven.

Incidenteel zou ook overwogen kunnen worden een aantal niet-monumenten te slopen (zie figuur 2) teneinde plaats te maken voor passende nieuwbouw. Toetsingskader hierbij is artikel 4 van het Eilandelijk Ontwikkelingsplan 1995 (E.O.P.).



Figuur 2 – Eventueel te slopen niet-monumenten





 Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting Plaza Horacio Hoyer 19 Curacao N.A.	GEBIED : PIETERMAAI SMAL ONDERDEEL : TECHNISCHE STAAT VAN ALLE GEBOUWEN 1991	APD. P&P BLAD : 5-R-3 TEK. NO.: PP 07-1082 SCHAAL: 1:500 DATUM : 05/12/07 OET.: JVH
	<b>D.R.O.V.</b>	



### 3.7. Bestaande functies

#### Functies algemeen

In de onderstaande tabel worden de functies van de afzonderlijke deelgebieden weergegeven.

Tabel 8 Functie van de gebouwen

	Deelgebied A		Deelgebied B		Deelgebied C	
	1991	2007	1991	2007	1991	2007
Leeg / opslagplaats	46,3%	10,3%	40,0%	29,4%	37,9%	45,8%
Woning / appartement	26,9%	27,6%	31,4%	45,6%	18,1%	14,6%
Kantoor / dienstverlening	19,5%	55,2%	15,7%	10,3%	24,2%	18,8%
Trafo	2,4%	3,4%	1,4%	1,5%	1,5%	2,1%
HORECA	4,9%	0,0%	5,7%	4,4%	9,0%	10,4%
Kas di arte	0,0%	0,0%	0,0%	1,5%	0,0%	0,0%
Toko	0,0%	0,0%	0,0%	1,5%	0,0%	0,0%
Braakliggend	0,0%	3,4%	5,7%	5,9%	9,1%	8,3%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tekenend voor de problematiek van dit gebied was in 1991 dat de grootste categorie werd gevormd door leegstand. Dit is niet meer het geval, behalve in deelgebied C waar nog verschillende panden leegstaan.

In deelgebied A is de kantoor-/dienstverleningsfunctie overheersend. In 1991 overheerste de woonfunctie in dit gebied. In deelgebied B overheerst nog steeds de woonfunctie zoals in 1991 het geval was. En deelgebied C heeft een meer gemengd karakter. Het is wel opmerkelijk dat de Horeca functie het grootst is in dit gebied en het is te verwachten dat deze functie in de toekomst in dit deelgebied zal blijven toenemen, zowel vanwege de ligging aan zee als vanwege de hotelontwikkelingen in dit deelgebied. Zie ook de tekeningen.

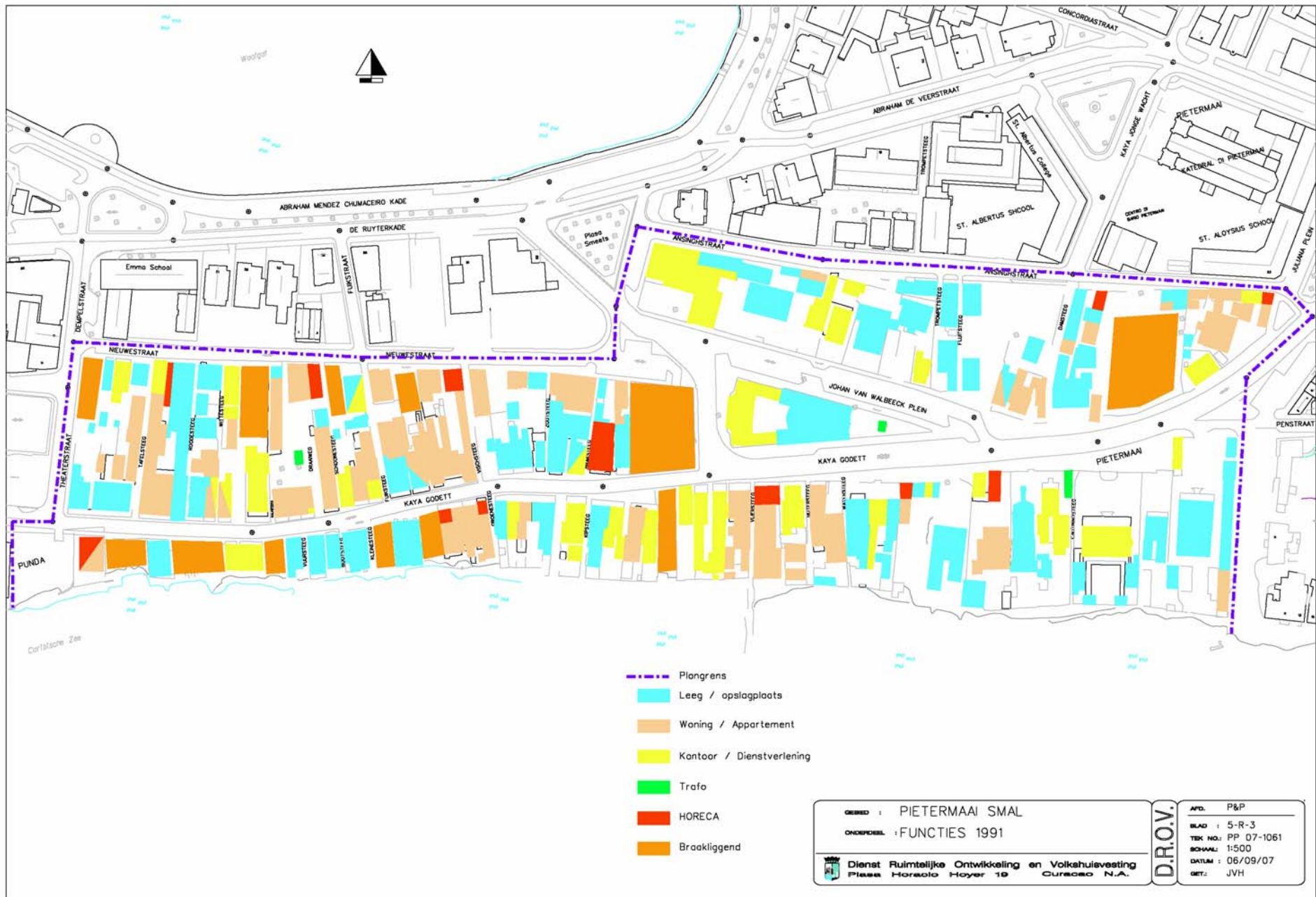
#### Conclusies en aanbevelingen

De woonfunctie is van essentieel belang in het plangebied om de levendigheid en de sociale controle in dit gebied weer terug te krijgen. De verbetering van woningen t.b.v. nieuwe bewoners draagt bij aan het oplossen van de kwalitatieve en kwantitatieve woningnood.

Het deelgebied B heeft de potentie om ontwikkeld te worden tot een woongebied met een rustig woonklimaat. Dit vooral vanwege het vrij autoluwe karakter, wat van belang is voor een woongebied. Wonen in de stegen en andere functies aan de randen zijn in dit gebied te combineren daar er een duidelijke scheiding is tussen de drukke randen en de rustige binnengebieden tussen de stegen. De bewoners van deelgebied B zullen niet allemaal op de openbare parkeerplaatsen langs de Nieuwestraat kunnen parkeren. Een oplossing hiervoor kan zijn over te gaan tot dubbelgebruik van de kantoorparkeerplaatsen aan de Noordzijde van de Nieuwestraat, zodat de bewoners na sluitingstijd van de kantoren daar kunnen parkeren.

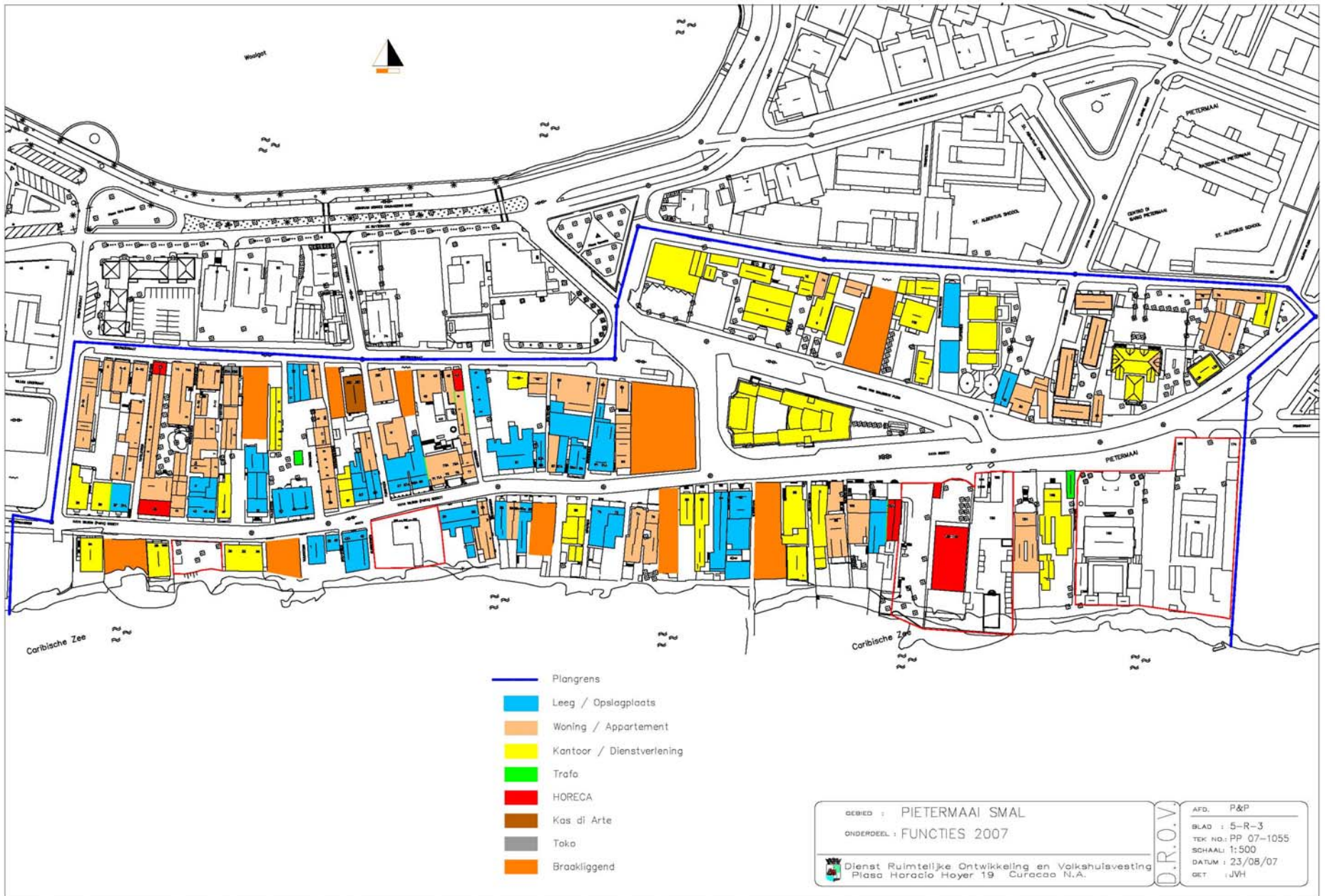
Deelgebied C kan (door de ligging aan zee gecombineerd met de vele monumenten) benut worden voor functies in de toeristische sfeer. Hierbij kan gedacht worden aan appartementen, kleine pensions, horecavoorzieningen, "tourist infocenter", musea, e.d. Hierdoor kan (ook na de sluitingstijden van deze zaken) een levendige, aantrekkelijke en gevarieerde route langs de Kaya Godett ontstaan.

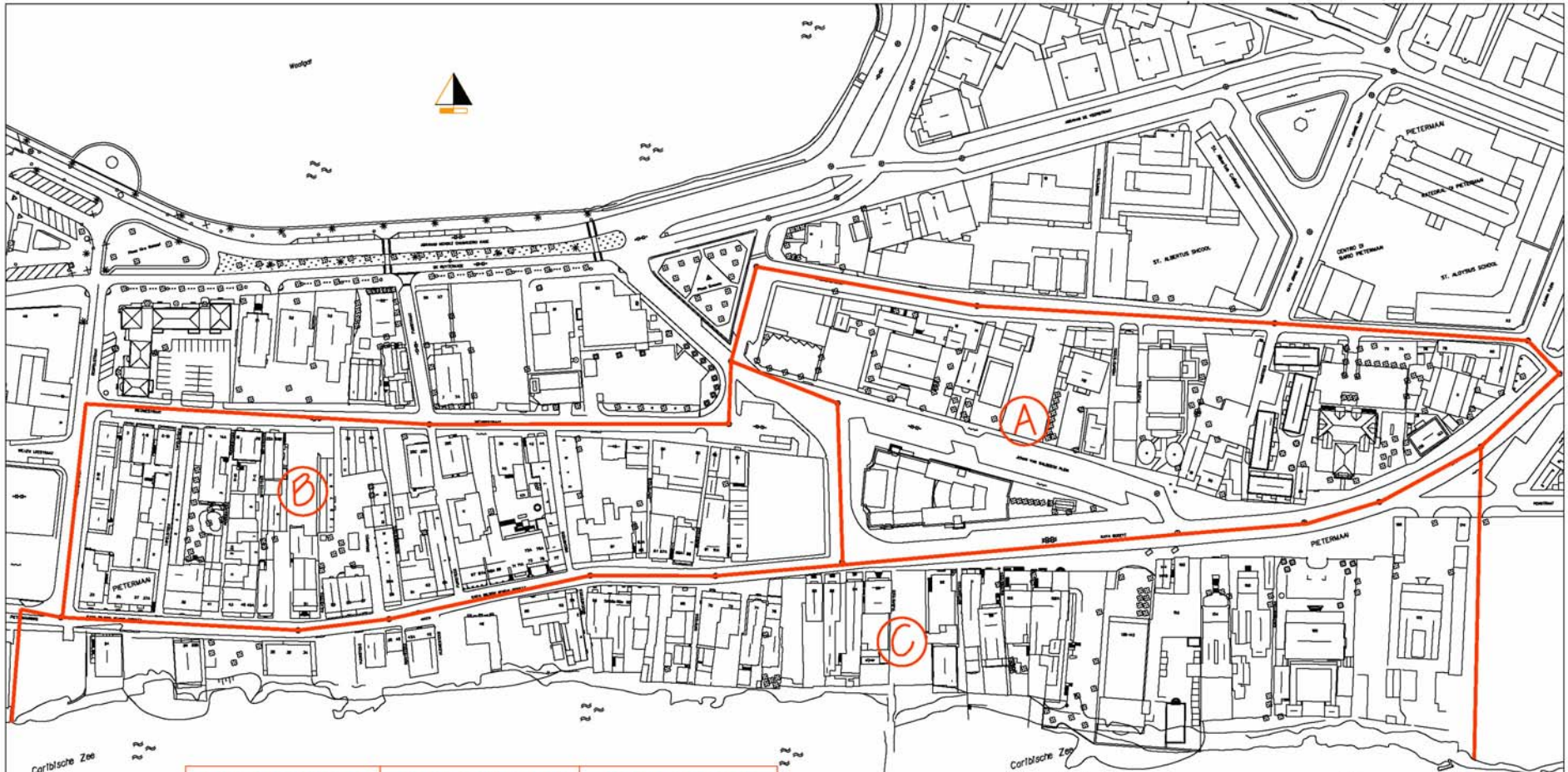
Deelgebied A wordt gekenmerkt door de kantoorfunctie. Dit gebied is ook bijzonder verkeersluw en is met de auto alleen via de randwegen te bereiken. Deze kantoorfunctie kan uitgebreid worden met kleinere kantoorprojecten die een niet al te grote parkeerbehoefte genereren, of waarvan de parkeerbehoefte (deels) op eigen terrein kan worden opgelost. Deze functie is hier door de grootte van de bestaande panden en de dubbele parkeermogelijkheid (combinatie overdag en 's avonds) goed met de woonfunctie te combineren.



- Plangrens
- Leeg / opslagplaats
- Woning / Appartement
- Kantoor / Dienstverlening
- Trafo
- HORECA
- Braakliggend

OERD : PIETERMAAI SMAL ONDERSOEK : FUNCTIES 1991	AFD. P&P BLAD : 5-R-3 TEK. NO. : PP 07-1061 SCHAL. : 1:500 DATUM : 06/09/07 GET. : JVH
<b>Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting</b> Plaza Horacio Hoyer 19 Curacao N.A.	<b style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">D.R.O.V.</b>





	DEELGEBIED A		DEELGEBIED B		DEELGEBIED C	
	1991	2007	1991	2007	1991	2007
<b>BRAAKLIGGEND</b>	1 PERCEEL	1 PERCEEL	5 PERCELEN	4 PERCELEN	6 PERCELEN	5 PERCELEN
<b>LEEG</b>	42.5%	12.5%	24.4%	24.1%	30.3%	45.5%
<b>WONING</b>	27.5%	29.2%	37.2%	51.7%	21.2%	13.6%
<b>KANTOOR</b>	17.5%	58.3%	16.7%	12.1%	22.7%	27.3%
<b>HORECA</b>	0%	0%	0%	0%	0%	9.1%
<b>ANDERE</b>	12.5%	0%	21.8%	12.1%	25.8%	4.5%

— Deelgebieden

ONDERDEEL : PIETERMAA SMAL ONDERDEEL : FUNCTIES PER DEELGEBIED	<b>D.R.O.V.</b>	APD. P&P
		BLAD : 5-R-3 TEK. NO. : PP 07-1064 SCHAL. : 1:500 DATUM : 06/09/07 GET : JVH
Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting Plaza Horeala Hoyer 19 Curacao N.A.		

## 4. UITGANGSPUNTEN VOOR ONTWIKKELING

### 4.1. Inleiding

Naar aanleiding van het voorgaande analyse van de bestaande situatie in het actiegebied Pietermaai zijn de volgende uitgangspunten opgesteld, die als basis moeten dienen voor het stedenbouwkundig plan Pietermaai.

### 4.2. Stedelijk structuur

De historische ruimtelijke karakteristiek van het gebied dient behouden te worden. Dit wordt bereikt door zowel de stegenstructuur als het verkavelingspatroon te handhaven. Het afsluiten van stegen dient niet toegelaten te worden en afgesloten stegen dienen weer openbaar te worden.

De monumenten in het gebied dienen zoveel mogelijk gehandhaafd te worden. Hiertoe is de restauratie van deze panden zeer belangrijk.

Ook in verband met de zichtlijnen dienen de steegjes behouden te worden. Op de tekening zijn dit de zichtlijnen 5-7, 9, 10, 13 – 17 en 19.

Zichtlijnen 1-4 en 11 kunnen vrijwel onmogelijk behouden worden als zichtlijnen op zee, daar ze dwars over leegstaande percelen lopen. Bij toekomstige bebouwing op de betreffende percelen zullen deze zichtlijnen niet op zee eindigen. In plaats van een zicht op zee zullen deze zichtlijnen dan benut kunnen worden als zichtlijnen op bijzondere gebouwen of eventueel ook door gebouwen heen.

Zichtlijn 8 is een zeer bijzondere zichtlijn die aan de ene kant op zee kijkt en aan de andere kant op de Waaigat. Het behoud van deze zichtlijn is zeer belangrijk en dient opgenomen te worden in de perceelsvoorwaarden voor het betreffende perceel aan de Kaya Godett waarover deze zichtlijn loopt.

Open gaten dienen in principe te worden bebouwd, conform artikel 4 van het E.O.P., rekening houdende met de bestaande zichtlijnen. De zichtlijnen dienen middels deze nieuwe bebouwingen te worden geaccentueerd.

Het feit dat de kuststrook eigendom is van het Eilandgebied (zie tekening P-07-1056, Bldz. 18), dient benut te worden door de kuststrook vrij te houden voor de ontwikkeling van een zeeboulevard tussen het Cornelisbaai-gebied en de stad. Hiertoe zullen harde grenzen aan de zeekant bevorderd moeten worden, die een barrière vormen tussen de percelen en de boulevard, maar anderzijds het zicht, vanuit de zee het gebied in, niet belemmeren. Het is ook van belang om t.b.v. de zeeboulevard een gedegen onderzoek te laten doen door Carmabi of een dergelijke instantie.

De stegen in deelgebied C moeten zodanig ingericht worden dat ze een sterkere relatie hebben met de zee. Dit kan o.a. bereikt worden door deze stegen te verbinden met de zeeboulevard.

### 4.3. Bebouwing

Open gaten dienen hoofdzakelijk met gebouwen in aangepaste eigentijdse architectuur te worden opgevuld. Artikel 4 van het E.O.P. wordt als toetsingskader gehanteerd bij het beoordelen van de nieuwbouwplannen.

Van de monumenten die in slechte staat verkeren, waren drie in eigendom van het Eilandgebied. Twee van de drie (Kaya Godett 160 & 170) zijn in erfpacht uitgegeven aan Penresort N.V. t.b.v. de bouw van een hotel. De derde (Kaya Godett 102) is door de overheid aan derden verkocht. Van de overige monumenten in slechte staat zijn een groot aantal aangekocht door een particuliere groep en worden stuk voor stuk gerestaureerd. Voor de overige monumenten die in

slechte staat verkeren, dient de overheid over te gaan tot het afdwingen van de nodige herstelwerkzaamheden, conform het Monumenteneilands-verordening 1990 art. 12.

Bepaalde niet-monumenten die in slechte staat verkeren, zouden gesloopt kunnen worden (zie kaart bldz. 38) om plaats te maken voor passende nieuwbouw.

Het Nationaal Archeologisch Antropologisch Museum (N.A.A.M.), een beeldbepalend gebouw in de kern van Pietermaai Smal, gebouwd in de jaren 40, beïnvloedt door de Moderne architectuur, is een bijzonder gebouw op een bijzondere plek. Het inrichten van de area rondom dit gebouw als groen- en recreatiegebied draagt bij aan de verbijzondering van deze plek.

#### **4.4. Verkeer en parkeren**

De wegen in het plangebied zijn voornamelijk eenrichtingswegen. Dit dient zo behouden te worden ter handhaving van de historische grenzen.

De Kaya Godett dient behouden te worden als een toeristische uitvalsroute vanuit de stad naar de hotels aan de Penstraat en het Cornelisbaai, zowel met de auto als te voet (zie de profielen in de bijlagen). Ook het gedeelte van de Kaya Godett tussen de Theaterstraat en het Johan van Walbeekplein dient minder verkeersbelasting te hebben. In de bijlagen is de verkeersbelastingkaart uit het Bereikbaarheidsplan Binnenstad Willemstad 1993 toegevoegd met erop aangegeven wat de gewenste verkeersbelasting is. De Kaya Godett wordt ter hoogte van het N.A.A.M. gebouw een tweebaansweg. Dit is in principe niet nodig en stimuleert mensen tevens tot hard rijden. Deze weg dient versmalt te worden en de extra ruimte kan benut worden voor parkeerplaatsen en brede trottoirs. Er wordt voor de Kaya Godett gedacht aan een echte erftoegangsweg, waardoor het voetgangersverkeer wordt gestimuleerd en de buurt ook dit karakter krijgt, waarbij wandelen langs de wandelboulevard en langs het water belangrijke kenmerken worden van het gebied. Het moment

leent zich ervoor, daar er verschillende ontwikkelingen gaande zijn langs deze straat, waardoor ook de (verkeer- en sociale) veiligheid toeneemt. Dit draagt tevens bij aan de verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte voor de voetganger.

Ook het deel tussen het voormalig Bibliotheekgebouw, nu kantoor van NAAM en in bezit van APNA, en de Theaterstraat dient zodanig ingericht dat alleen bestemmingsverkeer er komt. Een manier om dit te bereiken is door versmalling van de Nieuwestraat. Het verkeer dat naar Penstraat moet, kan dan via De Ruyterkade afgewikkeld worden.

Bij de herinrichting van het gebied rondom het N.A.A.M. gebouw als parkgebied zal één van de verbindingen tussen het Johan van Walbeekplein en Kaya Godett vervallen. Het verkeer vanuit De Ruyterkade en de Ansinghstraat zal dan alleen via de noordzijde van het Johan van Walbeekplein de Kaya Godett kunnen bereiken.

De voetgangersroutes in het gebied dienen behouden en versterkt te worden aan de hand van de verlichting en de inrichting (bestrating).

In het plangebied zijn er, volgens de voorgaande analyses, genoeg parkeerplaatsen aanwezig voor de huidige bewoners van het gebied. Enkele parkeerplaatsen zullen vervallen bij de herinrichting van het gebied rondom de N.A.A.M. gebouw als parkgebied. Het aantal is echter minimaal. Verder zal met de beoogde toename van ontwikkelingen in dit gebied de vraag naar parkeerplaatsen ook toenemen. Dit wordt deels opgelost door de privé parkeerplaatsen bij de kantoorgebouwen dubbel te gebruiken en door bij nieuwbouw, waar mogelijk, te eisen dat het parkeren op eigen terrein wordt opgelost.

Voor nieuwbouw gelden in principe de volgende indicatieve parkeernormen:

1 pp per appartement

1 pp per 30 m<sup>2</sup> winkelvloeropp.

1 pp per 25 m<sup>2</sup> bruto kantoorvloeropp.



#### 4.5. Wonen en voorzieningen

De woonfunctie is zeer belangrijk in het plangebied. Het stimuleren van de woonfunctie draagt in grote mate bij aan de levendigheid en de sociale controle in dit gebied.

Vooraf deelgebied B heeft de potentie om ontwikkeld te worden tot een woongebied met een rustig woonklimaat. Hiertoe moeten meer permanente bewoners aangetrokken worden en de huidige bewoners dienen gestimuleerd te worden om in het gebied te blijven wonen. Dit wordt bereikt door de woonsfeer prettiger te maken a.h.v. de inrichting, groen en recreatiemogelijkheden. Het is hierbij ook van belang om de sociale problemen in de wijk aan te pakken. Vooral de drugsverslaafdenproblematiek dient op een integrale wijze aangepakt te worden.

Een zeer positieve ontwikkeling is het feit dat Secretariaat Stadsvernieuwing (SSv) samen met andere instellingen het project 'Leefbaar Pietermaai Smal' uitvoert, met als doel een vitaal woon- en werkgebied voor de lokale bevolking, en het zakelijke en recreatieve toerisme te creëren en een verbetering aan te brengen in de sociale cohesie en het gevoel van veiligheid. Er worden verschillende sociaal-maatschappelijke activiteiten georganiseerd, zoals buurtbijeenkomsten, waarin de buurtbewoners actief betrokken zijn.

In de nabije omgeving zijn er genoeg voorzieningen, zoals een bioscoop, het postkantoor, een supermarkt, winkels en banken. Deze zijn allemaal binnen redelijke loopafstand, vooral omdat Pietermaai aan Punda grenst.

Gezien verwacht wordt dat in de nabije toekomst ook meer kinderen in dit gebied gaan wonen, vooral door de FKP-woningen die momenteel aan de Fuiksteeg gebouwd worden, zal ook voor voorzieningen voor kinderen gezorgd moeten worden. Dit kan door in het groene recreatiegebied bij het N.A.A.M. gebouw een speelplek te creëren voor de buurt.

#### 4.6. Groen en recreatie

In het plangebied is er duidelijk een tekort aan groen in de openbare ruimte. Dit tekort kan opgelost worden door:

- groen te concentreren rondom het N.A.A.M. gebouw en dit gebied als park in te richten, daar dit gebied zich het meest leent voor deze functie;
- waar mogelijk tussen parkeerplaatsen bomen te planten, ook ter voorkoming van loze ruimtes;
- langs Kaya Godett en Nieuwestraat openbaar groen aan te brengen in beperkte mate. Hierbij zal gedacht moeten worden aan lage beplanting (maximaal 2 meter hoog), zodat de monumentale panden het dominante onderdeel van de straat blijven. In gebied A zijn de wegprofielen breder en is er derhalve meer ruimte voor groen langs de weg.

In het aan te leggen parkgebied rondom het N.A.A.M. gebouw kunnen naast speeltoestellen ook zitbanken geplaatst worden, zodat dit gebied kan dienen als openbare verblijfs-, zit- en speelgebied.

#### 4.7. De kuststrook

Door de verschillende stormen is de originele kustlijn voor een groot deel weggespoeld en zijn de percelen nu vaak direct aan de zeegrens gelegen. Aan de hand van de kaarten van Werbata uit 1911 kunnen de afmetingen van deze strook grond bepaald worden. Deze strook grond zou, daar waar mogelijk, weer hersteld moeten worden. Ook de vrije toegankelijkheid, waardoor je langs de hele kust van Pietermaai tot in Punda door kan wandelen als voetganger, is van belang. Dit kan in de vorm van een ruime boardwalk (zeeboulevard) zijn. Om zoveel mogelijk grond te reserveren t.b.v. van de zeeboulevard dient een strook grond van tenminste 5 meter breed in de kuststrook vrij van bebouwing te blijven, ook in verband met de toegankelijkheid en de bereikbaarheid van de kuststrook voor eventuele onderhoudswerkzaamheden.

Op plaatsen waar het kustgebied niet meer bereikbaar is door bestaande bebouwing zal de kust toch nog bereikbaar zijn via de steegjes die met de zeeboulevard verbonden worden. Hiermee wordt

een systeem van wandelroutes, recreatie- & horeca activiteiten gecreëerd.

Het creëren van stranden in dit gebied past niet binnen de visie voor dit gebied. Pietermaai Smal behoort tot het gebied in het EOP aangeduid als binnenstad welke een beschermde status geniet. Stranden langs deze kust zullen het stedelijke karakter van dit gebied teniet doen en daarnaast kan de vrije toegankelijkheid van de boardwalk in het gedrang komen. Daarnaast kan door de aanleg van stranden schade gedaan worden aan de onderwaterwereld.

Volgens de laatste prognoses loopt Pietermaai het gevaar, i.v.m. de 'global warming', om over enkele jaren door stijging van de zeewaterspiegel onder water te lopen. In verband hiermee zullen onderzoeken gedaan moeten worden naar mogelijkheden om te voorkomen dat dit gebeurt.

De kustlijn dient te worden beschermd tegen de invloed van zuidwesterstormen en ruwe zee. Ook de monumenten langs deze kustlijn dienen beschermd te worden hiertegen. Om dit te bereiken zullen mogelijk wel breakwaters in zee aangelegd kunnen worden die alleen dienen ter bescherming van de kustlijn en de daarlangs liggende monumenten, en die geen strandvorming stimuleren. Dit vraagt voor een integrale benadering die door de overheid uitgevoerd zal moeten worden. Hiertoe dienen aanvragers zelf een gedegen onderzoek te laten doen door een bekwame instantie om te bepalen of dit op de gevraagde locatie mogelijk is, in welke vorm, in welke periode (i.v.m. stromingen) het gebouwd moet worden om de onderwaterwereld niet te belasten of te beschadigen en van welke materialen en welke afmetingen, voorzover er door de overheid zelf nog geen onderzoek is verricht.

## 5. PLANTOELICHTING

### 5.1. Inleiding

Op basis van de uitgangspunten zoals aangegeven in hoofdstuk 4 is het stedenbouwkundig plan Pietermaai Smal opgesteld. In dit hoofdstuk zullen de volgende aspecten van het plan toegelicht worden:

- Stedelijk structuur
- Functies
- Verkeer
- Parkeren
- Recreatie

### 5.2. Stedelijk structuur

Dit plan richt zich op het behouden c.q. herstellen van de historische stedenbouwkundige structuur van het gebied. Dit wordt o.a. bereikt door het behouden c.q. herstellen van de stegenstructuur en de bestaande zichtlijnen.



Foto 19

De monumenten dienen gehandhaafd te worden, waar nodig d.m.v. restauratie. Niet-monumenten dienen ook gehandhaafd te houden, behalve enkele die in zeer slechte staat verkeren en derhalve gesloopt kunnen worden om plaats te maken voor passende nieuwbouw.

De relatie met de zee wordt versterkt door de aanleg van een zeeboulevard, verbonden met de stegen. Vanuit de

zeeboulevard fungeren de stegen als zichtlijnen het gebied in.



Foto 20

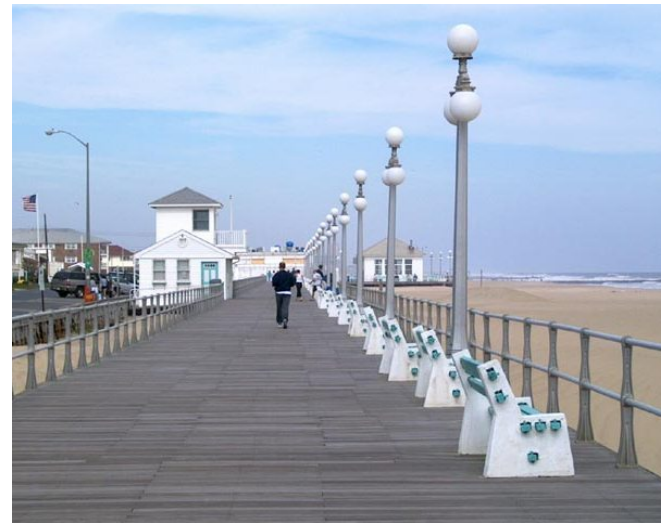


Foto 21

### 5.3. Functies

De woonfunctie is de belangrijkste functie in het plangebied ter bevordering van de levendigheid en de sociale controle. In dit plan wordt getracht het stimuleren van de woonfunctie te bevorderen d.m.v. oplossingen voor het parkeren, het verkeersluw maken van de Kaya Godett en de Nieuwestraat (versmalling van de weg) en een groen-/recreatiegebied t.p.v. het Johan van Walbeekplein.

Vooraf deelgebied C kan, door de ligging aan zee, goed benut worden voor de toeristische functie. De huidige ontwikkelingen in dit deelgebied gaan ook steeds meer die richting op. Door het verkeersluw maken van de Kaya Godett, gecombineerd met openbare groen langs de weg, wordt een prettige route gecreëerd. De zeeboulevard vormt daarnaast een interessante toeristische wandelroute vanaf het Cornelisbaai gebied naar Punda toe.

De vestiging van nieuwe kantoren in het plangebied is in principe zoveel mogelijk in deelgebied A gewenst, terwijl kantoren in deelgebied C minder gewenst zijn gezien de toeristische ontwikkelingen in dit deelgebied. Dit met uitzondering van kantoren ter ondersteuning van de toeristische functie, zoals een informatiekantoor, een autoverhuurkantoor, e.d.

### 5.4. Verkeer

De verkeerssituatie in Pietermaai Smal zal als volgt worden. Het gedeelte van de Kaya Godett tussen de Theaterstraat en de Johan van Walbeekplein wordt zodanig heringericht dat het parkeren, waar mogelijk, om en om aan weerszijden gebeurt. Ook worden aan weerszijden hier en daar lage beplanting aangebracht, maximaal 2 meter hoog. Hierdoor krijgt de weg een slingerend effect en wordt een soort erftoegangsweg gecreëerd waardoor men tot langzaam rijden gestimuleerd wordt. Dit ter bevordering van het gebruik door voetgangers.



Foto 22

Zowel aan de Kaya Godett als aan de Nieuwestraat zal de trottoirruimte, vooral op de plekken waar het nu te smal is, ruimer gemaakt worden. Hierdoor zal de rijweg smaller worden, circa 3,5 meter, wat ook het hard rijden tegengaat.

Ter hoogte van het N.A.A.M. gebouw wordt de Kaya Godett een éénbaansweg en de extra ruimte wordt benut voor parkeerplaatsen en brede trottoirs.

De meest westelijke verbinding tussen het Johan van Walbeekplein en Kaya Godett komt te vervallen om het gebied rondom de N.A.A.M. gebouw als parkgebied in te richten.

Alle afgesloten stegen worden heropend als voetgangerroutes.

### 5.5. Parkeren

Door de herinrichting van het gebied rondom het N.A.A.M. gebouw, de Kaya Godett en de Nieuwestraat en de toekomstige entree van het Pen Resort komen enkele parkeerplaatsen te vervallen. Door het versmallen van de Kaya Godett ter hoogte van het N.A.A.M. gebouw en het afsluiten van de verbinding Johan van Walbeekplein – Kaya Godett ten westen van het N.A.A.M. gebouw worden echter extra parkeerplaatsen gegenereerd waardoor het totaal aantal parkeerplaatsen circa 247 wordt.

De parkeerplaatsen ter plaatse van kantoorgebouwen kunnen daarnaast dubbel gebruikt worden.

Het lege perceel ten westen van het N.A.A.M. gebouw kan bij bebouwen eventueel ook benut worden voor extra parkeerplaatsen. Hiertoe zullen echter de nodige onderhandelingen gepleegd te worden daar het om privé eigendom gaat.

## 5.6. Recreatie

In de binnengebieden wordt waar mogelijk de beschikbare ruimte ingericht met beplanting, tafels en banken als verblijfsruimte voor de bewoners.

Het binnengebied ter hoogte van de Draaiweg wordt ook als zodanig ingericht, met toevoeging van enkele parkeerplaatsen voor de bewoners.

Het gebied rondom het N.A.A.M. gebouw wordt ingericht als parkgebied, met banken en tafels en een tweetal speeltoestellen.

De steegjes die naar zee leiden zullen uitmonden op de zeeboulevard, welke een prettige wandelroute langs het water kan vormen.



Foto 23



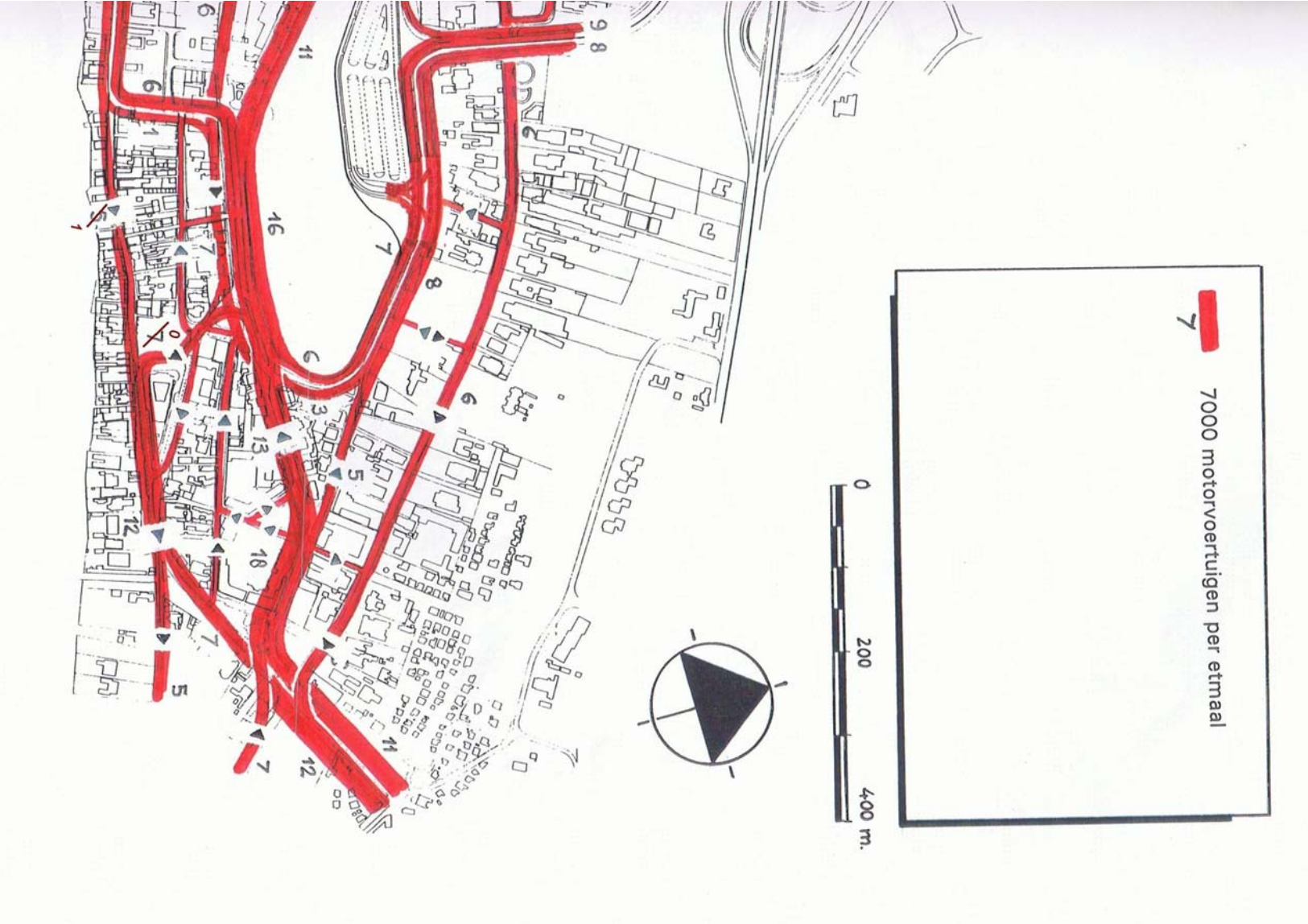
Foto 24

## 6. BIJLAGEN

Bijlage 1 Stedenbouwkundig plan Pietermaai Smal

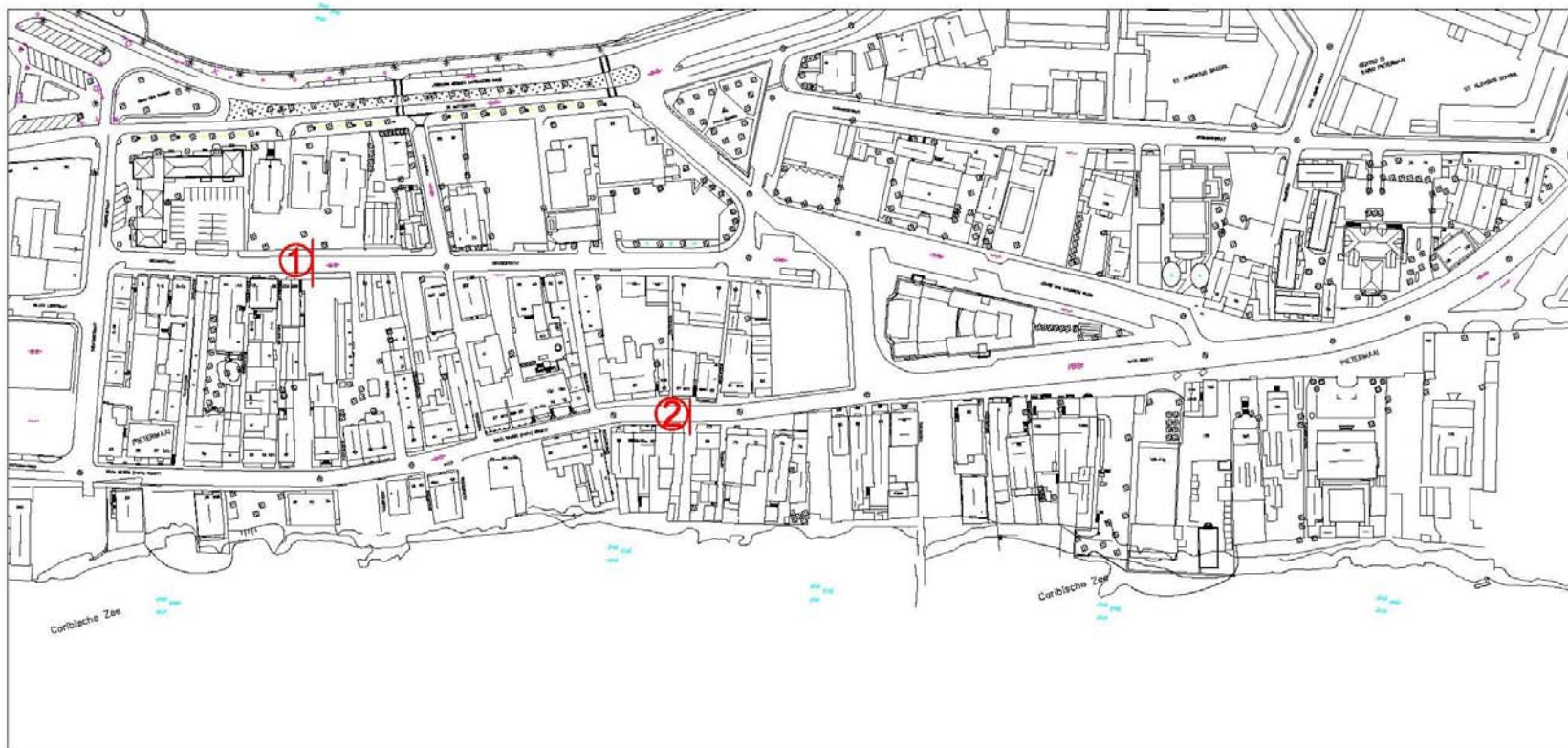


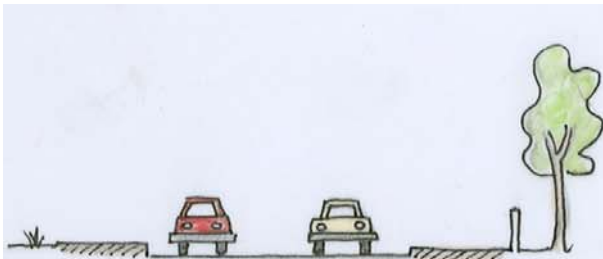
Bijlage 2 Verkeersbelastingkaart uit het Bereikbaarheidsplan Binnenstad Willemstad 1993 met de gewenste verkeersbelasting aangegeven





Bijlage 3 Straatprofielen bestaande en nieuwe situatie



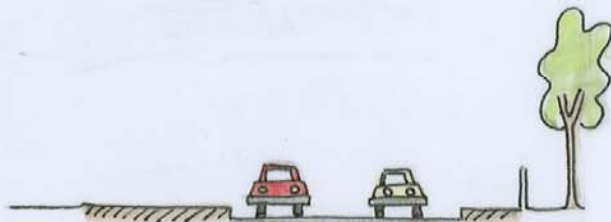


TROTTOIR PARKEREN RIJBAAN TROTTOIR

2.50 2.00 4.00 2.80

BESTAAND

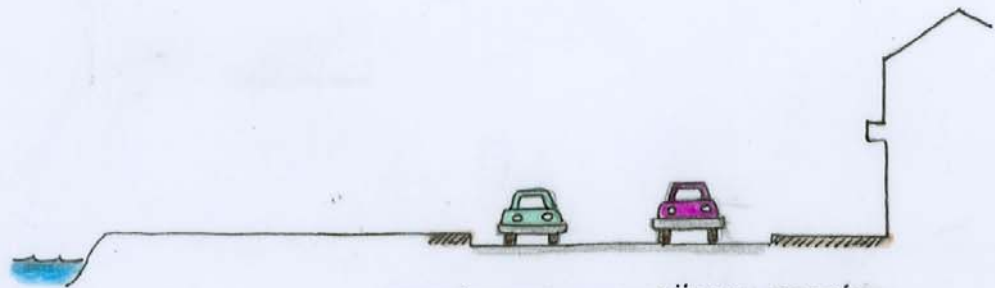
STRAATPROFIEL 1



TROTTOIR PARKEREN RIJBAAN TROTTOIR

4.40 1.80 3.50 1.90

NIEUW



TROTTOIR PARKEREN RIJBAAN TROTTOIR

1.00 2.00 4.00 3.50

BESTAAND

STRAATPROFIEL 2



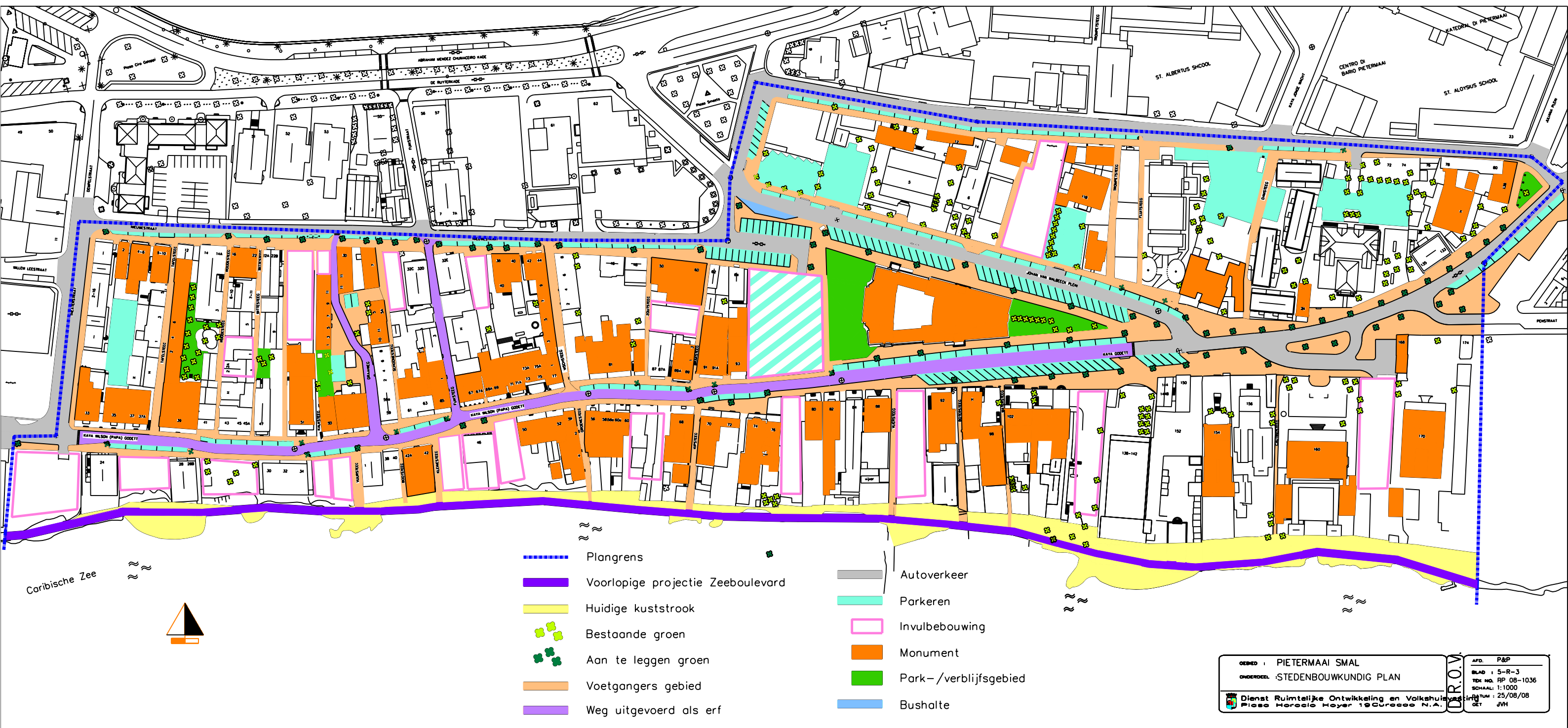
ZEBBOULEVARD

3.00

TROTTOIR RIJBAAN PARKEREN TROTTOIR

1.80 4.00 2.00 3.00

NIEUW



Caribische Zee



- Plangrens
- Voorlopige projectie Zeeboulevard
- Huidige kuststrook
- Bestaande groen
- Aan te leggen groen
- Voetgangers gebied
- Weg uitgevoerd als erf
- Autoverkeer
- Parkeren
- Invulbebouwing
- Monument
- Park-/verblijfsgebied
- Bushalte

OEBIED : PIETERMAAI SMAL ONDERDEEL : STEDENBOUWKUNDIG PLAN	AFD. P&P BLAD : 5-R-3 TEK. NO. RP 08-1036 SCHAAI : 1:1000 DATUM : 25/08/08 GET : JWH
---	---