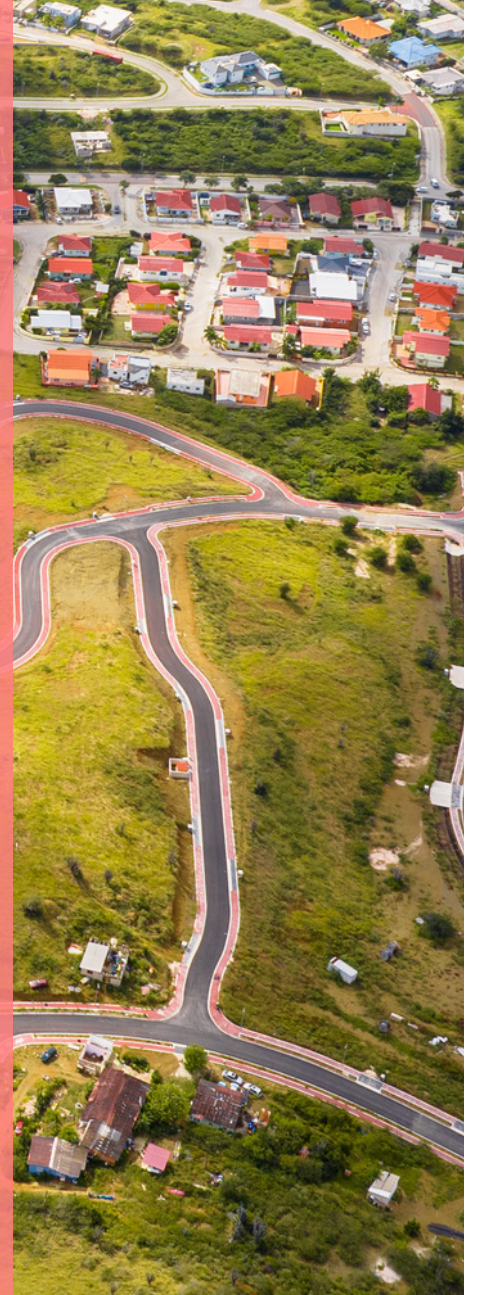




ALGEMEEN PENSIOENFONDS VAN CURAÇAO
Welstandsbeoordelingen



25 januari 2024



Welstandsbeoordelingen

Geldend voor het
verkavelingsplan Brakkeput
Noord te Curaçao

Welstandsbeoordelingen

Introductie

In Brakkeput Noord vindt u 160 kavels in een schitterende natuurlijke omgeving. De ruime kavels in combinatie met de gunstige locatie maakt dit de perfecte plek om uw droomhuis te realiseren.

Deze Welstandsbeoordelingen en Bouwvoorwaarden ('Welstandsbeoordelingen') worden middels verwijzing in de koop- en leveringsakte van een kavel opgenomen en als persoonlijke verplichting opgelegd aan de koper en het is dus de verplichting van een koper/eigenaar zich aan de Welstandsbeoordelingen te houden en deze bij een volgende verkoop en levering op te leggen aan de (natuurlijke of rechts)persoon aan wie hij of zij het perceel verkoopt.

Koper verplicht zich jegens de nog op te richten Beheersvereniging Brakkeput Noord ('Beheersvereniging') dan wel het Algemeen Pensioenfonds van Curaçao ('APC'), nu te noemen verkoper, dat hij zich zal houden aan de voorwaarden en bepalingen van het verkavelingsplan, waarvan het verkochte onderdeel uitmaakt, zoals die door de bevoegde autoriteiten van tijd tot tijd zijn of kunnen worden vastgesteld, zoals het Eilandelijk Ontwikkelingsplan ('EOP'), betreffende de uitvoering en de bestemming van de bebouwing, behoudens ontheffing door de bevoegde autoriteiten en de Beheersvereniging dan wel de verkoper daarvoor verleend.

(Publiekrechtelijke) bouwverplichtingen en -eisen

Wanneer u gaat bouwen op een kavel van Brakkeput Noord dient u zich te houden aan de bouwvoorschriften en voorwaarden, zoals deze zijn vastgesteld door de Uitvoeringsorganisatie Ruimtelijke Ordening en Planning ('ROP') en deze Welstandsbeoordelingen.

Privaatrechtelijke voorschriften verplichtingen (welstandsbeoordelingen)

Om ook tussen de eigenaren onderling heldere regels en verwachtingen te schetsen ten aanzien van het gebruik van het perceel en de voorschriften ten aanzien van bouw op het perceel zullen wij, het APC, een aantal regels neerleggen in deze zogeheten Welstandsbeoordelingen. Deze welstandsbeoordelingen worden opgelegd voor de 160 individuele kavels van Brakkeput Noord. Deze welstandsbeoordelingen zijn niet van toepassing op de kavelnummers C13, G3 en E1. De kavelnummers C13, G3 en E1 behoren niet tot de individuele kavels. De kavelnummers C13, G3 en E1 zijn bestemd voor appartementen.

De privaatrechtelijke verplichtingen en voorschriften worden onderverdeeld in:

- a. gebruiksvoorschriften;
- b. bouwvoorschriften;
- c. procedure goedkeuring bouwtekeningen;
- d. boetebepalingen;
- e. slot.

Controle naleving privaatrechtelijke verplichtingen en voorschriften houdende beperkingen ten aanzien van het gebruik van de kavels zulks ter bescherming van het woongenot en het milieu.

De Welstandsbeperkingen worden in de vorm van een kettingbeding als persoonlijke verplichtingen in de akte van levering van enig kavel in het bovengenoemde verkavelingsplan opgelegd en het is dus de verplichting van een koper/eigenaar zich aan de Welstandsbeperkingen te houden en deze bij een volgende verkoop en levering op te leggen aan de (natuurlijke of rechts)persoon aan wie hij of zij de aan hem of haar in eigendom toekomende kavel verkoopt.

De controle op de naleving van deze regels zal worden uitgevoerd door de Beheersvereniging welke zal worden opgericht door de verkoper. Tot aan de oprichting van de Beheersvereniging, is de verkoper belast met de taken van de Beheersvereniging zoals opgenomen in de Welstandsbeperkingen en aldus ook met het toezicht op de naleving van de regels zoals vastgelegd in de Welstandsbeperkingen. De verplichtingen die de koper uit hoofde van de Welstandsbeperkingen heeft ten opzichte van de verkoper gaan bij de oprichting van de Beheersvereniging gelden ten opzichte van de Beheersvereniging.

Alle eigenaren van een kavel dienen verplicht lid te worden van de Beheersvereniging. Daarnaast worden alle eigenaren middels een kettingbeding, op te nemen in de leveringsakte, verplicht om bij verkoop van het perceel hun opvolgende eigenaar/koper te verplichten lid te worden van de Beheersvereniging en de Welstandsbeperkingen na te leven. U bent geen lid meer van de Beheersvereniging als u uw terrein verkocht heeft.

Er zal een bijdrage aan de verkoper althans de Beheersvereniging verschuldigd zijn van NAf. 250,- per kwartaal (hierna: de Verenigingsbijdrage). De verplichting tot betaling van de Bijdrage vangt aan bij de overdracht van het perceel.

De Verenigingsbijdrage zal met ingang van 1 januari 2026 elke twee jaar worden geïndexeerd. Deze indexering zal worden bepaald op basis van het geaccumuleerde percentage van de consumenten prijsindexcijfers voor Curaçao over de voorgaande twee (2) jaren, zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De Verenigingsbijdrage kan ook worden aangepast indien de Beheersvereniging hiertoe besluit. De definitieve voorschriften met betrekking tot de voorwaarden (bijvoorbeeld het aantal benodigde stemmen) en de procedure tot aanpassing van de Verenigingsbijdrage middels een besluit van de leden van de Beheersvereniging worden vastgelegd in de statuten en/of reglement(en) van de Beheersvereniging. Indien de consumenten prijsindexcijfer voor Curaçao in enig jaar negatief is, zal de Verenigingsbijdrage niet verlaagd worden.

De privaatrechtelijke verplichtingen (Welstandsbepalingen) luiden als volgt:

Definities

In deze bouwvoorschriften wordt verstaan onder:

1. Brakkeput Noord: het project bestaande uit 160 individuele kavels gelegen te Brakkeput Noord;
2. Bouwwerk: constructie van enige omvang van steen of beton, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatste te functioneren. Inclusief de daarvan deel uitmakende bouwwerkgebonden installaties.
3. Bouwen: het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;
4. Gebouw: bouwwerk dat voor mensen een toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
5. Bijgebouw: Een gebouw met een zelfstandig dak, dat naar de verschijningsvorm een ondergeschikte ruimte vormt bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat indien aangebouwd, rechtstreeks van buiten toegankelijk is, waarbij als uitgangspunt geldt dat een bijgebouw behorende bij een woning slechts als bijgebouw wordt beschouwd, indien de functie die erin ondergebracht wordt een nevenfunctie is van de functie van het hoofdgebouw en de grondoppervlakte van het bijgebouw niet meer bedraagt dan 40m².
6. Carport: Een bouwwerk bestaand uit een open constructie met minimaal een geheel of gedeeltelijk gesloten wand bestemd als stalling voor één of meer (motor)voer- en/of vaartuigen, waarbij de naar de straat toegekeerde gevel open is. Een carport mag over een rooilijn en/of op de perceelgrens worden opgetrokken.
7. Woning: afzonderlijk gedeelte van een gebouw, welk gedeelte tot bewoning is bestemd, met het daarbij behorende deel van de grond;
8. Maaiveld: het natuurlijke terrein dat een bouwwerk omgeeft;
9. Gemiddelde maaiveldhoogte: de berekende hoogte van het natuurlijke terrein, gemeten door de hoogtemetingen van de vier (4) geplaatste markeringspennen.
10. Bouwhoogte: bouwwerk gemeten vanaf de gemiddelde maaiveldhoogte van de kavel tot aan het hoogste punt van het dak van een gebouw of van een bouwwerk.

11. Opstal: gebouwen en werken, die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken;

12. Nutsleidingen: ondergrondse infrastructuur zoals leidingen en kabels, die essentiële diensten leveren, zoals water, elektriciteit, gas, riolering, telecommunicatie en andere nutsvoorzieningen.

13. Koper: de partij die een kavel van het APC koopt te Brakkeput Noord en/ of de opvolgende koper(s).

14. Verkoper: het APC.

15. Perceel: één van de 160 individuele kavels te Brakkeput Noord exclusief de kavels met kavelnummers C13, G3 en E1.

A. GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN

1. De verkochte kavel heeft een woonbestemming, hetgeen betekent dat er een woning voor permanente bewoning erop gebouwd moet worden en geen vakantiewoning of één of meerdere bouwwerken en/of woningen met andere functies gebouwd mag/mogen worden op de verkochte kavel.

2. Het is niet toegestaan de bestemming van het verkochte te wijzigen in iets anders dan woonbestemming.

3. De koper erkent dat de verkoper de koper bij aktepassering de kavelmarkeringspennen heeft aangewezen. De koper is verantwoordelijk voor het zekerstellen van de kavelmarkeringspennen tegen accidenteel verleggen.

4. Op het verkochte zal, behoudens ontheffing door de verkoper danwel de Beheersvereniging, generlei beroep of bedrijf mogen worden uitgeoefend, noch mogen daarop publieke religieuze, semi religieuze of levensbeschouwelijke diensten of bijeenkomsten worden gehouden.

5. Koper verplicht zich geen schadelijke of hinderlijke activiteiten te (doen) verrichten of toe te staan, die tot ergernis of overlast van de buurtbewoners kan leiden. Koper dient bij zijn ontwerp en keuze van bouwmaterialen er rekening mee te houden, dat geluidsoverlast bij normaal huishoudelijk gebruik voor bureu geminimaliseerd wordt tot een maximum van vijftig decibel (65 dB(A)).

6. Op de verkochte kavel noch op straat noch op de gronden bestemd voor andere doeleinden dan woningen en wegen, mag vuil of afval worden gestort; vuil en ander afval mag slechts in de daarvoor bestemde afsluitbare containers worden gestort. Evenmin mag op het verkochte noch op straat noch in de rooien noch op gronden bestemd voor andere doeleinden dan woningen en wegen grofvuil zoals afval van bouwwerkzaamheden, autowrakken of huisraad worden gehouden, opgeslagen of bewaard.

7. Het is niet toegestaan om op de trottoirs, op de openbare wegen en/of in de bermen bouwwerkzaamheden van welke aard dan ook te verrichten. Het aldaar mengen c.q. draaien van metselspecie of beton is derhalve niet toegestaan. Er mag ook geen bouwmaterialen op de bermen worden opgeslagen.

8. Giftige stoffen, uitgezonderd van normale huishoudelijke reinigingsmiddelen mogen niet op de grond worden geloosd.

9. De koper zal ervoor zorgdragen dat zijn woning, omheining (zoals de muur rond de tuin) en tuin te allen tijde in goede staat van onderhoud verkeren. Tuinirrigatie mag alleen plaatsvinden door middel van een zorgvuldig afgesteld druppelsysteem.

10. De koper dient de berm en groenstroken grenzend aan de verkochte kavel schoon te houden zowel voor, gedurende als na de bouwwerkzaamheden. Onder schoonhouden dient te worden verstaan vrij van (bouw)vuil, afval, onkruid en aarde als gevolg van erosie. Na de bouwwerkzaamheden dient de berm bovendien te worden hersteld en te worden opgeleverd in dezelfde staat zoals het was aangetroffen voor de bouwwerkzaamheden.

11. Tijdens de bouw van het woonhuis, bouwaanpassingen, aanbouw- en uitbouwwerkzaamheden mag alleen gewerkt worden tijdens de volgende werktijden: maandag t/m zaterdag: zeven uur in de ochtend tot zestien uur in de middag (07:00-16:00). Deze werktijden gelden ook voor leveranciers van bouwmaterialen. De koper zal toezien op naleving van dit artikel, deze bepalingen doen opnemen in een met een derde aan te gane aanneemovereenkomst en verantwoordelijk zijn voor de mensen werkzaam op de bouwplaats, door hem direct aangenomen dan wel door derden aangenomen. De koper zal toezien en verantwoordelijk zijn voor verwijdering van afval dat door de door hem gecontracteerde aannemers, onderaannemers en leveranciers wordt achtergelaten op en rondom zijn kavel.

12. De koper dient gedurende de bouwwerkzaamheden zorg te dragen dat eigendommen van verkoper niet worden beschadigd. Uitdrukkelijk is geen zwaar verkeer over de betonnen opritten toegestaan. Indien er aanwijzingen zijn dat door toedoen van derden ten behoeve van het bouwwerk beschadigingen zijn opgetreden aan eigendommen van verkoper wordt koper aansprakelijk gesteld.

13. Indien, voor zover en zolang zich in/op/boven het verkochte waterleidingen, hoogspanningsmasten, of hoogspanningskabels, eigendom van het publieke water- en elektriciteitsbedrijf, bevinden, zal de koper de aanwezigheid daarvan gedogen.

14. Vuilnisbakken, gasflessen, boilers, televisieantennes, antenneschotels en waslijnen mogen niet zichtbaar zijn vanaf aangrenzende wegen.

15. Buitenverlichting van het woonhuis, en op het verkochte, zal zodanig gericht en/of afgeschermd zijn dat daardoor uitsluitend het woonhuis dan wel het verkochte wordt beschenen en geen last aan derden wordt bezorgd.

16. Op het verkochte zullen – behorens ontheffing door de verkoper althans de Beheersvereniging – zich geen windmolens, masten en op torens geplaatste antenneschotels mogen bevinden. Antenneschotels met een middellijn van meer dan één meter (1m) worden niet toegestaan.

17. Zolang koper zakelijk gerechtigd is tot het verkochte, zal hij verplicht lid zijn van de nog op te richten Beheersvereniging, en haar statuten alsmede reglement(en) naleven, zulks met inachtneming van haar statuten en reglement(en), als voor de koper bekend.

18. Op de koper rust de (kwalitatieve) verplichting om zolang de koper eigenaar of gerechtigde is van de kavel aan de verkoper althans de nog op te richten Beheersvereniging de Verenigingsbijdrage per kwartaal te voldoen, wegens exploitatiekosten, waaronder mede begrepen de kosten uit hoofde van door de verkoper althans de Beheersvereniging met anderen aangegane overeenkomsten of door de verkoper althans de Beheersvereniging verrichte werkzaamheden ter zake van bijvoorbeeld leveringen en werkzaamheden ten behoeve van het plan, welke betrekking hebben op het beheer, onderhoud, gebruik en herstelling van maar niet beperkt tot in het plan aanwezige wegen, groen, en de terzake die zaken verschuldigde onroerendezaakbelasting, zaken, leidingen en voorzieningen en de verschuldigde kosten wegens onder andere voorzieningen (water en elektra), voor zover deze laatste kosten niet aan de afzonderlijke eigenaren in rekening worden gebracht, waarbij vanaf de oprichting van de Beheersvereniging ten alle tijden de regels volgens de alsdan geldende statuten en reglement(en) van de Beheersvereniging van toepassing zullen zijn.

19. Iedere opvolgende koper is verplicht om de Verenigingsbijdrage bij vooruitbetaling te voldoen aan de verkoper althans de Beheersvereniging op de eerste werkdag van ieder kwartaal, voor het eerst naar rato bij de overdracht van het perceel, zulks ongeacht of de betreffende voorzieningen waarvoor de Bijdrage dient, voltooid zijn.

20. Iedere opvolgende koper is verplicht om de notaris bij verkoop van het perceel aan een nieuwe koper te verplichten om de openstaande Verenigingsbijdrage te verrekenen uit de verkoopopbrengst van het perceel. Het perceel kan niet overgedragen worden aan een nieuwe koper alvorens de mogelijke openstaande Verenigingsbijdrage volledig is voldaan.

21. Voor elke kavel zal ten laste van de verkoper een erfdienstbaarheid worden gevestigd voor het gebruik van de wegen in Brakkeput Noord opdat iedere koper het recht verkrijgt op vrije toegang tot zijn of haar kavel.

22. Bedoeld lidmaatschap van de Beheersvereniging zal eindigen bij vervreemding danwel door de vestiging van een vruchtgebruik op het verkochte, waarbij de koper verplicht is van de vruchtgebruiker te bedingen dat de vruchtgebruiker verplicht lid wordt van de Beheersvereniging. De koper blijft verantwoordelijk voor de naleving van de inhoud van de Welstandsbepalingen door de vruchtgebruiker.

23. Iedere koper is verplicht de verkoper althans de Beheersvereniging of een door de verkoper althans de Beheersvereniging aan te wijzen derde, op de hoogte te houden van zijn permanente adres, telefoon- en eventueel faxnummer en e-mailadres.

24. De regels zoals opgenomen in dit onderdeel van de Welstandsbepalingen alsmede de regels die opgenomen zijn in de overige onderdelen van de Welstandsbepalingen gelden ook voor de partij aan wie de koper zijn of haar perceel verkoopt of voor de partij aan wie de koper vruchtgebruik geeft over het perceel.

B. BOUWVOORSCHRIFTEN

1. Een bouwwerk mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van:

- a. de in deze voorwaarden aangegeven bouwhoogten;
- b. de in deze voorwaarden aangegeven bouwgrenzen;
- c. het in deze voorwaarden aangegeven maximum bebouwde oppervlak per bouwperceel.

2. Voordat koper bij de bevoegde autoriteit (ROP) een aanvraag voor een bouwvergunning indient en/of een bouwaanpassing en/of aan- of uitbouw realiseert, dient hij voor de bouwtekening en de te hanteren materialen schriftelijk goedkeuring van de verkoper althans de Beheersvereniging verkregen te hebben in verband met de controle op de naleving van de Welstandsbepalingen.

3. De koper is verplicht om binnen een periode van vijf (5) jaar na de aankoopdatum van het perceel te beginnen met de bouw van een woning op het perceel. De koper verplicht zich er verder toe de in dit lid genoemde bouwwerkzaamheden volledige te voltooien binnen een termijn van vierentwintig (24) maanden nadat de bouw van de woning begonnen c.q. waarop de bouwvergunning is verleend, inclusief alle bouwkundige werkzaamheden, afwerkingen en landschapsaanpassingen die in het oorspronkelijke bouwplan zijn opgenomen. De verkoop van een kavel binnen de periode van vijf (5) jaar ontslaat de volgende eigenaar niet van de verplichting om te beginnen met bouwen binnen de gestelde termijn van (vijf) 5 jaar na de aankoop door de eerste eigenaar.

4. Voor alle verbouwingsprojecten geldt een bouwtermijn van twaalf (12) maanden vanaf de datum na aanvang van de bouwwerkzaamheden c.q. waarop de bouwvergunning is verleend. Binnen deze periode dient het verbouwingsproject volledig te worden voltooid, inclusief alle bouwkundige werkzaamheden, afwerkingen en landschapsaanpassingen die in het oorspronkelijke bouwplan zijn opgenomen.

5. Het is toegestaan om op de gekochte kavel maximaal één (1) woning te bouwen waarvan het grondoppervlak minimaal honderd vijftwintig vierkante meter (125 m²) bedraagt. Daarnaast is het toegestaan om maximaal één (1) bijgebouw te bouwen waarvan het oppervlak maximaal veertig vierkante meter (40m²) bedraagt.

6. De bouwgrenzen van de kavels, gerekend vanaf de erfscheidingen, bedragen aan de zijkanten minimaal drie meter (3m) en aan de achterzijde minimaal vijf meter (5m). Voor wat betreft de voorzijde gelden de bouwgrenzen conform richtlijnen van ROP en de goedgekeurde inrichtingstekening. De toegelaten breedte van de naar de weg gekeerde grens gerekend vanaf de erfscheiding, bedraagt voor hoofdwoningen tenminste zeven en een halve meter (7,50m). De gevels van een bijgebouw mogen danwel op de erfscheidingen worden gebouwd over een totale lengte van maximaal tien strekkende meters (10m), mits geen ramen en openingen in de scheidingsmuur zijn aangebracht en de afwatering niet naar de aangrenzende percelen plaatsvindt danwel binnen de geldende rooilijnen van het perceel.

7. Voor de rooilijn afstanden voor hoekkavels in Brakkeput Noord geldt dat voor de korte zijde aan de weg zevenenhalve meter (7,5m) dient te worden aangehouden en voor de lange zijde aan de weg is dat vijf meter (5m). Voor de hoekkavels die over geen duidelijke korte zijde en lange zijde aan de weg beschikken, dient een rooilijn van zevenenhalve meter (7,5m) te worden aangehouden en voor de rooilijnen van de aangrenzende kavels dient een rooilijn van vijf meter (5m) aangehouden te worden.

8. De maximale bouwhoogte is acht meter (8m) en zal worden gemeten vanaf de gemiddelde maaiveldhoogte van de kavel tot aan het hoogste punt van het dak van een gebouw of van een bouwwerk. De kaveleigenaar mag het natuurlijke verloop van de kavel niet wijzigen.

9. Het verkochte mag niet worden onder verkaveld, noch gesplitst in appartementen, noch in appartementsrechten. Evenmin mogen op de kavel separaat kamers worden verhuurd.

10. Geen bouwwerk zal opgetrokken, gewijzigd of verplaatst worden zonder schriftelijke toestemming van de verkoper althans de Beheersvereniging, zelfs indien daarvoor, krachtens overheidsvoorschriften, geen bouwvergunning is vereist. Alle constructies, waaronder ook hekken, muren en andere afscheidingen (met uitzondering van erfscheiding), al dan niet aard of nagelvast, hoger dan één meter (1m) worden als bouwwerk beschouwd.

Indien de verkoper althans de Beheersvereniging geen toestemming verleent, zal koper een gewijzigd plan indienen, net zolang totdat de verkoper althans de Beheersvereniging deze goedkeuring wel verleent. Ten behoeve van vooroverleg kan volstaan worden met een schetsplan. Voor de definitieve goedkeuring is een bestektekening vereist die daarna, althans in hoofdzaken, niet meer gewijzigd mag worden voordat de bouwvergunning hiervoor is aangevraagd. Indien door ROP wordt geadviseerd het ontwerp te wijzigen, is koper verplicht deze voorgestelde wijzigingen te bespreken met de verkoper althans de Beheersvereniging.

11. Opstallen van tijdelijke aard zoals schuur, keet, tent, containers en dergelijke en voorts opstallen van ondeugdelijk materiaal in zijn algemeenheid (zoals van oud hout, oude dakplaten, oud blik en dergelijke) mogen niet op de verkochte kavel worden gehouden, met uitzondering van een bouwkeet gedurende de bouwwerkzaamheden voor een periode van maximaal vierentwintig (24) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden. Genoemde opstallen mogen uitdrukkelijk niet op de bermen worden geplaatst.

12. Opstallen van tijdelijke aard zoals schuur, keet, tent, containers en dergelijke en voorts opstallen van ondeugdelijk materiaal in zijn algemeenheid (zoals van oud hout, oude dakplaten, oud blik en dergelijke) mogen niet op de verkochte kavel worden gehouden, met uitzondering van een bouwkeet gedurende de verbouwwerkzaamheden voor een periode van maximaal twaalf (12) maanden na aanvang van de verbouwwerkzaamheden. Genoemde opstallen mogen uitdrukkelijk niet op de bermen worden geplaatst.

13. De koper zal zorgdragen dat zijn woning, omheining en tuin te allen tijde in goede staat van onderhoud verkeren. De opstallen dienen aan de buitenzijde van een deugdelijke verflaag voorzien te zijn, indien het geen natuursteen of baksteen betreft.

14. De tuin dient van een zodanige beplanting te zijn voorzien dat het geheel er aantrekkelijk en verzorgd uitziet, zonder overlast te bezorgen aan derden.

15. Het is niet toegestaan op het verkochte containerwoningen te plaatsen. De gebouwen mogen niet uit een lichte constructie bestaan en dienen te worden opgetrokken van steenachtig materiaal of van beton zoals betonblokken of Ytong en/ of EPS. Gebruik van zink-, eterniet- en aluminiumplaten als dakbedekking zijn uitgesloten. De verkoper althans de Beheersvereniging kan ontheffing van bovenstaande verlenen, indien naar het oordeel van de verkoper althans de Beheersvereniging een architectonische en kwalitatief verantwoord alternatief wordt voorgesteld.

De verkoper althans de Beheersvereniging dient goedkeuring te verlenen aan de koper voor de te gebruiken materialen. Er dient te allen tijde gebruik gemaakt te worden van asbestvrije daken en/of asbestvrije platen.

16. Het is toegestaan om zonnepanelen op het dak te plaatsen. Voor overige plaatsingen dient koper eerst toestemming te vragen bij de verkoper althans Beheersvereniging. Zonnepanelen bij hellende daken dienen zoveel mogelijk aan de binnenkant van de kavel te worden geplaatst, met als doel ze aan het zicht te onttrekken.

17. De koper is verplicht op eigen terrein voorzieningen (parkeergelegenheid) te treffen ten behoeve van de privé-voertuigen. De straat en de bermen mogen niet als vaste parkeerplaats worden gebruikt. Het aanleggen van opritconstructies tot op de berm of op de lage band en tegen de hoge band is verboden.

18. De koper draagt er zorg voor dat gedurende de bouwwerkzaamheden van zijn woningen (en van de overige bouwwerkzaamheden) de directe omgeving wordt schoongehouden en dat alle uit de bouw komend puin naar de landfill wordt afgevoerd. Dit geldt ook voor het overgebleven beton en/of de schoongespoelde betonmolen uit de betonwagens.

19. Aangevoerde bouwmaterialen dienen uitsluitend op eigen kavel te worden opgeslagen. Gebruik van aangrenzende percelen als aanvoerweg is niet toegestaan, tenzij de eigenaar van de betreffende aangrenzende percelen daarvoor schriftelijke toestemming heeft gegeven. De eigenaar van de kavel waarop de bouwwerkzaamheden als bedoeld in de eerste zin van dit artikel plaatsvinden, draagt zorg om erosie van de aanvoerweg als gevolg van regen tegen te gaan.

20. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verkoper althans de Beheersvereniging zal de erfscheiding van het verkochte uit geen ander materiaal mogen bestaan dan een steenachtige muur zoals betonstenblokken of Ytong en/of EPS, met een hoogte van minimaal één meter en twintig centimeter (1,20m) en maximaal één meter vijftig (1,50m). Indien betonblokken worden gebruikt als erfafscheiding dan dienen deze blokken aan beide zijden te worden gepleisterd.

21. Op het verkochte mag één (1) zwembad gebouwd worden, waarvan de bovenrand zich niet meer dan één meter vijftig (1,50m) boven het maaiveld verheft.

22. Het is verboden reclameborden te plaatsen.

23. Bestaande bomen en begroeiing buiten de plaats waar de woning en oprit geprojecteerd zijn en hoger dan één meter vijftig (1,50m) mogen uitsluitend met schriftelijke toestemming van de verkoper althans de Beheersvereniging gekapt of geroid worden.

24. Het niet te bebouwen gedeelte van het verkochte mag voor niet meer dan vijftig procent (50%) worden voorzien van een verharding, zoals beton, asfalt of enig ander niet waterdoorlatend materiaal.

25. De afvoer van het huishoudelijk afvalwater waaronder fecaliën van het woonhuis zal geschieden in betonnen, of kunststoffen septic tanks, welke geen lozing mogen hebben in de bodem. Planten bewatering met septic tankwater is geoorloofd, mits dit niet leidt tot stankoverlast.

26. Het graven en aanleggen van zink- en beerputten en het slaan of boren van waterputten is verboden.

27. Toevoerkabels voor elektra, telefoon en televisie zullen vanaf de perceelgrens van het verkochte naar het woonhuis, ondergronds moeten worden aangelegd. Voor de aansluiting op het net dient de leveringsbedrijven door de kaveleigenaar te worden benaderd.

C. PROCEDURE GOEDKEURING BOUWTEKENINGEN

1. Goedkeuring door de verkoper althans de Beheersvereniging van de bouwplannen is vereist vóórdát een aanvraag voor een bouwvergunning bij ROP kan worden ingediend. Met de bouwwerkzaamheden mag niet eerder worden aangevangen totdat de verkoper althans de Beheersvereniging de bouwvergunning voor akkoord heeft gestempeld en afgetekend.

2. Indien de verkoper althans de Beheersvereniging geen goedkeuring verleent aan het in artikel C1 genoemde bouwplan, zal er een gewijzigd plan moeten worden ingediend, net zolang tot de verkoper althans de Beheersvereniging wel goedkeuring verleent. Ten behoeve van vooroverleg kan volstaan met een schetsplan.

3. Voor de definitieve goedkeuring zijn minimaal onderstaande tekeningen en documenten in tweevoud vereist (digitaal) die daarna niet meer gewijzigd mogen worden voordat daarmee de bouwvergunning wordt aangevraagd. Gelieve ervoor te zorgen dat de ingediende documenten duidelijk leesbaar zijn en van goede kwaliteit zijn. De onderstaande documenten dient u te sturen naar het volgende e-mailadres: brakkeputnoord@apc.cw

- a. Situatietekening met aanduiding van de toegestane rooilijnen schaal 1:200.
- b. Hoogtelijnenkaart schaal 1:200.
- c. Plattegronden en doorsneden met hoofdmaatvoering schaal 1:100.
- d. Aanzichten gevels, voor-, zij- en achterzijde schaal 1:100.
- e. Tekening terreinafwerking, landscaping, tuinaanleg en evt. zwembad.
- f. Tekeningen terreinafscheidingen voor-, achter- en zijkanten.
- g. Opgave van de te gebruiken materialen.
- h. Opgave van de kleuren van de dakbedekking en de buitenzijden.

4. Wanneer het plan wordt afgekeurd, dan wordt dit schriftelijk medegedeeld aan de aanvrager.

5. Wanneer het plan wordt goedgekeurd, dan worden de tekeningen afgestempeld, afgetekend en geretourneerd aan de aanvrager. De controleur verkrijgt hierbij automatisch het recht op toegang tot het bouwwerk.

6. De aanvraag voor een bouwvergunning bij ROP moet met de voor goedkeuring door de verkoper althans de Beheersvereniging afgestempelde tekeningen geschieden. Voor aanvang van de bouw moet een kopie van de door ROP verleende bouwvergunning bij de verkoper althans de Beheersvereniging worden ingeleverd.

7. Het is verboden om bij de uitvoering van de bouw af te wijken van de goedgekeurde tekeningen. De verkoper althans de Beheersvereniging zal gedurende de bouw controleren of er daadwerkelijk gebouwd wordt volgens de goedgekeurde tekeningen. Wanneer er afwijkingen zijn, heeft de verkoper althans de Beheersvereniging het recht passende maatregelen te nemen en/of de bouw te stoppen.

D. BOETEBEPALINGEN

1. Bij overtreding van een of meer van de voorgaande bepalingen zal de overtreder ten behoeve van de actieve Beheersvereniging of oorspronkelijke verkoper, te weten het APC, een onmiddellijke opeisbare boete verbeuren van TWINTIGDUIZEND (Naf. 20.000,=) voor iedere overtreding en voor iedere dag of gedeelte daarvan dat die overtreding voortduurt, onverminderd de bevoegdheid van de verkoper althans de Beheersvereniging om het in strijd met genoemde bepalingen gepleegde te corrigeren casu quo te verwijderen op kosten van de overtreder. Indien op het moment van overtreding de Beheersvereniging niet actief is, verbindt de koper zich ertoe de boete te voldoen aan het APC. Deze betalingsverplichting aan APC geldt eveneens indien de Beheersvereniging niet langer in werking is. De koper en zijn rechtsopvolgers zullen in gebreke zijn door het enkele feit van de overtreding zonder dat enige ingebrekestelling of sommatie nodig zal zijn. De overtreder is verplicht om op eerste verzoek van het APC althans de Beheersvereniging de in strijd met deze bepaling begane overtreding(en) op eigen kosten in lijn met de Welstandsbepalingen te corrigeren. De correctie dient binnen een door het APC althans de Beheersvereniging te bepalen termijn plaats te vinden.

2. Bij elke vervreemding in eigendom of vestiging van een zakelijk genotsrecht op het verkochte of een deel daarvan, moeten de Welstandsbepalingen aan de nieuwe verkrijger of gerechtigde worden opgelegd en bedongen middels de betreffende notariële akte ten behoeve van het APC althans de Beheersvereniging, en door de nieuwe verkrijger worden aangenomen en woordelijk in de akte van levering casu quo vestiging/ levering van het zakelijk genotsrecht worden overgenomen. Bij niet nakoming van deze verplichting zal de nalatige ten behoeve van de actieve Beheersvereniging of oorspronkelijke verkoper, te weten het APC een boete verschuldigd zijn van tweehonderd vijftig duizend gulden (NAf. 250.000,-), welke boete direct opeisbaar zal zijn door het enkele feit van verzuim, mitsdien zonder enige sommatie, ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, onverminderd de verplichting tot schadevergoeding aan de benadeelde partij, zo daartoe termen aanwezig zijn. Indien op het moment van overtreding de Beheersvereniging niet actief is, verbindt de koper zich ertoe de boete te voldoen aan het APC. Deze betalingsverplichting aan APC geldt eveneens indien de Beheersvereniging niet langer in werking is.

E. SLOT

1. De Welstandsbepalingen zijn in de Nederlandse taal opgesteld en vertaald in de Engelse taal. In geval van enige tegenstrijdigheid of discrepantie tussen de Nederlandse en de Engelse versie van de Welstandsbepalingen, prevaleert de Nederlandse versie.

