

Inleiding

Montagne Ochenta bestaat uit een zestal kavels en is gelegen in een prachtig stukje op Bonaire; Montaña. De rustige locatie en de ruime oppervlakte van de kavels biedt u alle mogelijkheden om in een natuurlijke omgeving uw droomhuis te realiseren.

Publiekrechtelijke bouwverplichtingen en -eisen

Wanneer u gaat bouwen op een kavel van Montagne Ochenta dient u zich te houden aan de regels die het Openbaar Lichaam Bonaire heeft gesteld in haar Ruimtelijke Ontwikkelingsplan, teneinde een bouwvergunning te verkrijgen. De bestemming van het terrein is: "Agrarisch - Kunuku". Bijgevoegd vindt u een excerpt uit het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan waarin is aangegeven aan welke regels u zich dient te houden bij het ontwerpen van de door u te realiseren woningen.

Privaatrechtelijke voorschriften verplichtingen

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 bebouwingen op het perceel zullen wij als project ontwikkelaar/verkopers een aantal regels neerleggen in zogeheten kwalitatieve verplichtingen en/of welstandsbepalingen.

Controle naleving privaatrechtelijke verplichtingen en voorschriften

De naleving van deze regels zal worden gecontroleerd door een Vereniging van Eigenaren welke wij als project ontwikkelaar/verkopers zullen oprichten. Alle eigenaren dienen lid te worden van deze Vereniging van Eigenaren.

Daarnaast zullen alle eigenaren middels een kettingbeding op te nemen in de leveringsakte verplicht worden om bij verkoop van het perceel hun opvolgende eigenaar/koper te verplichten lid te worden van de Vereniging van Eigenaren. Logischerwijs bent u niet meer verplicht lid te zijn van deze Vereniging van Eigenaren als u uw terrein verkocht heeft. De bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren zal een eenmalige bedrag zijn van \$75,- en zal bij aankoop van het perceel betaald dienen te worden.

De privaatrechtelijke verplichtingen en voorschriften worden onderverdeeld in:

- a. Bouwverplichtingen;
- b. Verplichtingen ten aanzien van de tuin;
- c. Verplichtingen dan wel verbodsbepalingen ten aanzien van het gebruik van het perceel;

Al deze verplichtingen worden aan u opgelegd in de akte van levering. Op overtreding van deze regels staat een direct opeisbare boete van US\$ 50.000,00 die aan de Vereniging van Eigenaren zal moeten worden betaald. Deze boete is verschuldigd door het enkele feit van de overtreding zonder dat in gebreke stelling is vereist. Tevens zult u op grond van de akte de verplichtingen hebben om de verplichtingen op te leggen aan uw eventuele koper. Tevens dient u, zoals gezegd, uw eventuele koper te verplichten lid te worden van de Vereniging van eigenaren.

De privaatrechtelijke rechtelijke verplichtingen (Welstandbepalingen) zullen als volgt luiden:

Definities

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. Montagne Ochenta: het project dat bestaat uit zes (6) individuele kavels gelegen te Montaña kadastraal bekend als 4-A-2737, 2738, 2739, 2740, 2741, 2742;
2. Bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen dan wel vergroten van een bouwwerk;
3. Bouwwerk: elke constructie van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats waarvoor zij is bedoeld, hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

4. Gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
5. Maaiveld: de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;
6. Peil:
 - a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - b. bij een geaccidenteerd terrein: de gemiddelde hoogte van het terrein;
7. Woning: een gebouw of een gedeelte van een gebouw bestemd om zelfstandig tot huisvesting van een of meer personen te dienen;
8. Septic tank: een ondergrondse, vloeistofdichte opslagruimte ten behoeve van het opvangen en opslaan van huishoudelijk afvalwater, het afvalwater van toiletten daaronder begrepen, conform de ten tijde van de installatie geldende voorschriften van de afdeling R&O;
9. Goothoogte: de hoogte van de regengoot;
10. Bouwhoogte: de maximale hoogte van het gebouw

Bouwvoorschriften

1. Het is toegestaan op het verkochte perceel een gebouw ten dienste van kleinschalige landbouwactiviteiten te plaatsen. Dit gebouw mag per kavel geen grotere oppervlakte hebben dan 125 m² exclusief een porch;
2. Het is toegestaan op het verkochte één (1) woning te bouwen waarvan het oppervlak, inclusief de bij een woning behorende losstaande gebouwen, niet minder dan 125 m² en niet meer dan 350 m² bedraagt.
3. De woning en behorende losstaande gebouwen dienen gebouwd te worden op de brede helft van de kavel om te voorkomen dat het uitzicht op de Seru Largu van de aangrenzende kavel(s) belemmerd wordt.
4. Een gebouw en/of woning mag een goothoogte hebben die niet hoger is dan 4 meter en een bouwhoogte hebben die niet hoger is dan 6 meter. De goot- & bouwhoogte van de woning wordt gemeten vanaf het peil. In het geval van de woning is het peil de gemiddelde hoogte van het terrein.
5. De gebouwen mogen niet op minder dan drie (3) meter van de erfgrans worden gebouwd.
6. Het is niet toegestaan op het verkochte houten gebouwen te plaatsen of containerwoningen. De gebouwen mogen niet uit een lichte constructie bestaan, dienen te worden opgetrokken van betonsteenblokken of Ytong en/of EPS. Indien de woning wordt opgetrokken van Ytong en/of EPS dient het ontwerp van de woning eerst ter goedkeuring worden voorgelegd aan de projectontwikkelaar dan wel indien reeds opgericht de Vereniging van Eigenaren. De woningen dienen te voldoen aan luxe kunuku villa gevoel. Waarbij stijl en elementen toegepast worden die bijdragen aan deze sfeer.
7. Opstallen van tijdelijke aard zoals containers, container bouwwerken (inclusief woning & gebouwen), houten bouwwerken (inclusief woning & gebouwen), schuur, keet, tent, trailer, caravan en dergelijke en voorts opstallen en bouwwerken die van ondeugdelijk materiaal in zijn algemeenheid zijn gemaakt (zoals oud hout, oude dakpannen, oud blik en dergelijke) zijn niet toegestaan. Met uitzondering van bouwketen die door (onder-) aannemers, gedurende de bouw van de woning zijn geplaatst. Een greenhouse voor landbouwactiviteiten is wel toegestaan.
8. Zink-, aluminium- en eterniet golfplaten mogen niet als dakbedekking worden gebruikt.
9. De woning dient voorzien te zijn van een vloeistofdichte septictank ten behoeve van de opvang van het huishoudelijke afvalwater. De septictank dient te voldoen aan de op het ogenblik van aanleg geldende voorschriften van R&O; de septictank dient tenminste drie (3) met elkaar in verbinding staande kamers te bevatten; de septictank dient geheel ondergronds gebouwd te worden, waarbij de bovenkant tot twintig centimeter (20 cm) boven het niveau van het maaiveld mag komen;

Tuin

1. Ten minste 40% van de kavel dient onbebouwd, onoverdekt en onverhard te blijven. Het onbebouwde deel dient als tuin aangelegd en onderhouden te worden. Zoveel mogelijk beplanting is aanbevolen.
2. de kavels dienen te zijn voorzien van 'off-street' parking;
3. op ieder kavel mag een zwembad gebouwd worden, waarvan de bovenrand zich niet meer dan één meter en vijftig centimeter (1,50m) boven het maaiveld verheft;
4. de terreinafscheiding van de naar de weg toegekeerde zijde van de kavel moet tegelijk met de bouw van de woning volledig gereed zijn alvorens de woning te betrekken. De terreinafscheiding mag een geheel of gedeeltelijk dichte erfafscheiding zijn. Het is toegestaan de erfafscheiding te bouwen van natuurlijke materialen, van smeed- of gietijzer, van betonblokken mits het metselwerk aan beide zijden gepleisterd is, van gemoffeld aluminium of van hout. De erfafscheiding dient in overeenstemming te zijn met het algemeen beeld van de op het verkochte perceel te realiseren woning/gebouwen.
5. De bouwhoogte van de terreinafscheiding wordt gemeten vanaf het peil. In het geval van de terreinafscheiding is het peil de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
6. De terreinafscheiding aan de zij- en achterkant van de kavel moet een zo dicht mogelijke afscheiding zijn van cactushaag en/of (klim)planten met een minimum hoogte van één meter en vijftig centimeter (1,50m) en een maximum van 2 meter (2m).

Woonplezier

1. Binnen een woning is het uitoefenen van een beroep of bedrijf toegestaan, mits het beroep of bedrijf ondergeschikt is aan de woonfunctie en de woning het uiterlijk aanzien van een woning behoudt. Ten hoogste 30% van de woning mag gebruikt worden voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf, maar nooit meer dan 50 m². De beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten mogen geen afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat en mag niet leiden tot een dusdanige toename van verkeer in de buurt van het verkochte perceel dat het landelijke leefklimaat daarmee in het gedrag komt. Het beroep of bedrijf moet worden uitgeoefend door de bewoner.
2. Het is niet toegestaan de gronden te gebruiken voor het uitoefenen van een bedrijf. Tot een strijdig gebruik van gronden wordt in ieder geval gerekend:
 - a. publieke religieuze, semi-religieuze of levensbeschouwelijke diensten of bijeenkomsten die op basis van regelmatigheid worden gehouden;
 - b. het gebruik van gronden en bouwwerken als opslag- en laadplaats ten behoeve van handelsdoeleinden;
 - c. het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik;
 - d. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen.
3. Koper mag, noch op het verkochte, noch op straat, noch op omliggende gronden vuil of afval storten; vuil en ander afval mag slechts in de eigen afsluitbare containers worden gestort. Evenmin mag in de tuin van het verkochte of op straat grofvuil, zoals afval van bouwwerkzaamheden, autowrakken, ijskasten, fornuizen of huisraad worden gehouden, opgeslagen of bewaard.
4. Op de kavel mag geen vee -noch groot vee, noch klein vee, met uitzondering van niet meer dan 3 pluimvee dieren. Kleine huisdieren mogen worden gehouden. Onder kleine huisdieren worden ten dezen niet verstaan paarden, koeien, varkens en geiten. Ter voorkoming van hinder voor bewoners en voor wandelaars mogen de dieren niet los rondlopen op de straat. Stank- en geluidsoverlast door gehouden dieren wordt niet toegestaan.
5. 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;
6. Koper zal het woonhuis, waar toepasselijk, deugdelijk doen schilderen en pleisteren, en dat schilder- en pleisterwerk in fatsoenlijke staat van onderhoud handhaven.

7. Voor het bouwen van bouwwerken voor recreatieve doeleinden (bijvoorbeeld speeltoestellen voor kinderen, en zit elementen omgeven door groenvoorziening) geldt een maximale bouwhoogte van vijf meter (5.00m);
8. Televisie- en radioschotels, airconditioning apparatuur, geisers, waslijnen, gasflessen, vuilnisbakken en dergelijke dienen vanaf de straat & vanaf een naastliggend kavel niet zichtbaar te zijn. Toevoer van water, communicatie en dergelijke dienen altijd vanaf de kavelgrens ondergronds te worden aangelegd.
9. Het is koper te verboden om onnodige geluidsoverlast te veroorzaken door onder andere maar niet uitsluitend het de hele dag laten draaien van generatoren.

Bijzondere bepalingen

1. Ondersplitsing van het verkochte is niet toegestaan;
2. Koper zal aan het gekochte grenzende en in zich in de omgeving bevindende groenzones en de vegetatie daarvan, niet beschadigen of bevuilen;
3. Wanneer koper start met de bouw van een woonhuis, zal de bouw geregeld moeten worden voortgezet, en binnen zesendertig (36) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden gereed zijn;
4. Tijdens de bouw van het woonhuis mag alleen worden gewerkt tijdens de volgende werktijden: Maandag tot/met zaterdag: zeven uur dertig minuten in de ochtend tot zeventien uur (07.30 tot 1700). Deze werktijden gelden ook voor leveranties van materialen. Eigenaar 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. Eigenaar zal toezien en verantwoordelijk zijn voor verwijdering afval dat door de door hem gecontracteerde aannemers, onderaannemers en leveranciers wordt achtergelaten op en rondom zijn kavel.
5. Het is niet toegestaan de bestemming van het verkochte te wijzigen in iets anders dan Agrarisch - Kunuku of woongebied, zoals , horecabedrijven, dagrecreatie, agritoerisme, verblijfsrecreatie in de vorm van ecolodges, golfbaan, sociaal of maatschappelijke voorziening.