

Suikerpalm B.V. of diens rechtsopvolger legt aan de koper geen andere bijzondere bepalingen en bedingen op dan de volgende, en koper zal zich houden aan onderstaande bepalingen en bedingen van het verkavelingsplan waarvan het verkochte deel uitmaakt:

#### Bestemmingsvoorschriften

#### Artikel 15.1 Definities

In dit verkavelingsplan wordt verstaan onder:

- a) 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;
- b) Gebouw: elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijk overdekt geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- c) Woning: een gebouw of een gedeelte van een gebouw bestemd om zelfstandig tot huisvesting van een of meer personen te dienen;
- d) Bouwvlak: het op de bij dit verkavelingsplan behorende kaart aangegeven deel van een kavel waarop gebouwd mag worden;
- e) Bijgebouw: een gebouw met een zelfstandig dak dat naar de verschijningsvorm een ondergeschikte ruimte vormt bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- f) Carport: een door ten hoogste twee wanden omsloten en van een dak voorzien gebouw ten behoeve van het parkeren van een motorvoertuig;
- g) 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;
- h) Trafodoos: een bouwwerk ten behoeve van de opstelling van de transformatoren en de hoogspanning en laagspanning aansluitingen van WEB N.V.;
- i) WEB nis: een nis op de erfscheiding van weg en perceel ten behoeve van de aansluiting van water, elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie;
- j) Weg: alle voor verkeer openstaande gronden of paden, daaronder begrepen de daarop of daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de gronden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan een weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;
- k) Groen: een gebied wat uitsluitend is voorbehouden voor aanplant en recreatie;
- l) Maaiveld: de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;
- m) Bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen dan wel vergroten van een bouwwerk;
- n) Bestuurscollege: het college van Gezaghebber en Gedeputeerden van het openbaar lichaam Bonaire;
- o) Eilandsraad: de Eilandsraad van het openbaar lichaam Bonaire;
- p) Gezaghebber: de Gezaghebber van het openbaar lichaam Bonaire;
- q) R&O: de Dienst Ruimtelijke Ontwikkeling;
- r) Bestuurskantoor: het kantoor van het eilandsbestuur te Kralendijk;

### Artikel 15.2 Wijze van meten

Bij de toepassing van de bestemmingsvoorschriften gelden de volgende bepalingen:

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

### Artikel 15.3 Bestemming

1. De op de plankaart aangeduide kavels zijn bestemd voor de bouw van woningen, waarbij de navolgende voorschriften van toepassing zijn:
  - a) per op de plankaart aangegeven bouwvlak mag ten hoogste één (1) woning worden gebouwd;  
Bijgebouwen dienen één geheel met de woning te vormen, losstaande gebouwen zijn niet toegestaan, met uitzondering van een pomphuis welke tevens dienst kan doen als berging en een maximale grootte mag hebben van tien vierkante meter (10 m<sup>2</sup>);
  - b) per woning is het toegestaan een carport te bouwen van maximaal vijftien vierkante meter (15 m<sup>2</sup>) en waarvan een zijde wordt gevormd door een van de zijgevels van de woning;
  - c) 60% van het bouwvlak dient onbebouwd, onoverdekt en onverhard te blijven;
  - d) de maximale bouwhoogte van de woning is omschreven in het ruimtelijke ontwikkelingsplan Bonaire;
  - e) de woning dient voorzien te zijn van een vloeistofdichte septictank van minimaal tien kubieke meter (10 m<sup>3</sup>) 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;
  - f) de septictank dient tenminste drie (3) met elkaar in verbinding staande kamers te bevatten;
  - g) de septictank dient geheel ondergronds gebouwd te worden, waarbij de bovenkant tot twintig centimeter (20 cm) boven het niveau van het maaiveld mag komen;
  - h) de woning dient voorzieningen te bevatten ten behoeve van de aansluiting van elektriciteit, water, kabel televisie en telefoon;
  - i) toevoerkabels voor elektra, kabel TV, communicatie en dergelijke dienen vanaf de perceelgrens naar het pand ondergronds te worden aangelegd;
  - j) het onbebouwde deel dient als tuin aangelegd en onderhouden te worden;
  - k) de percelen dienen te zijn voorzien van een 'off-street' parking;

- l) op ieder woningbouwkavel mag een zwembad gebouwd worden, waarvan de bovenrand zich niet meer dan één meter en vijftig centimeter (1,50m) boven het maaiveld verheft;
  - m) lidmaatschap Vereniging van Eigenaren Wegen en Voorzieningen Suikerpalm:  
 Verkoper heeft koper er nadrukkelijk op gewezen dat de koper, bij de aankoop van het verkochte, lid dient te worden van de vereniging van eigenaren ten aanzien van de op het project gelegen wegen en groenvoorzieningen, genaamd Vereniging van Eigenaren Wegen en Voorzieningen Suikerpalm. Deze verplichting tot het lidmaatschap dient in de notariële akte van levering van het verkochte worden opgenomen. Tevens is koper jegens de Vereniging van Eigenaren Wegen en Voorzieningen Suikerpalm verplicht om in de akte van verkrijging en iedere opvolgende akte van vervreemding of afgifte in zakelijk genotsrecht deze verplichting op te nemen en op te leggen aan zijn opvolgende eigenaar of gerechtigde in zakelijk genotsrecht. Bij overtreding van het bovenstaande zal koper aan de Vereniging van Eigenaren Wegen en Voorzieningen Suikerpalm of diens rechtsopvolger een boete verschuldigd zijn van vijftigduizend dollar van de Verenigde Staten van Amerika (US \$ 50.000,00), waarbij de boete verschuldigd door het enkele feit van de vertreding zonder dat enige ingebrekestelling is vereist.
2. Het is verboden buiten het op de kaart aangegeven bouwvlak bouwwerken op te richten met uitzondering van het bouwen van een geheel of gedeeltelijk dichte erf afscheiding met een maximale hoogte van één meter en vijftig centimeter (1,50m), voor zover het een erf afscheiding betreft aan de naar de weg toegekeerde zijde van het perceel. De erfafscheiding op de direct aangrenzende perceelgrens dient transparant te zijn.
  3. Het is niet toegestaan de gronden en bouwwerken te gebruiken voor het uitoefenen van een bedrijf. Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken 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.
  4. De volgende overige bepalingen zijn van kracht:
    - a) de kavel zal niet als opslagplaats of stortplaats worden gebruikt, en daarop zal/zullen zich geen afval, onbruikbare, of ongebruikte, voer- of vaartuigen, containers, of constructiematerialen, mogen bevinden;

- b) op de kavel mag geen vee -noch groot vee, noch klein vee, doch mogen slechts kleine huisdieren, worden gehouden. Onder kleine huisdieren worden ten dezen niet verstaan paarden, koeien, varkens, geiten en pluimvee;
- c) de dakbedekking van het woonhuis zal niet bestaan uit zonlicht weerkaatsende materialen, zoals ongeverfde zink- of aluminiumplaten. Het toepassen van golfplaat is niet toegestaan;
- d. Op de kavel zullen zich geen windmolens en op masten of torens geplaatste antenneschotels mogen bevinden;
- e. 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;
- f. koper zal het woonhuis, waar toepasselijk, deugdelijk doen schilderen en pleisteren, en dat schilder- en pleisterwerk in fatsoenlijke staat van onderhoud handhaven.

#### Artikel 15.4 Bestemming G

1. de op de kaart met B aangegeven gedeelten zijn bestemd voor groen en recreatieve doeleinden;
2. voor het bouwen van bouwwerken voor recreatieve doeleinden (bijvoorbeeld speeltoestellen voor kinderen, en zit elementen omgeven door groenvoorziening) geldt een maximale bouwhoogte van acht meter (8.00m);
3. de op de plantekening aangegeven paden naar de speelvelden worden als zodanig bestemd en kunnen tevens worden aangewend voor de aanleg van leidingen en kabels van de infrastructuur van het verkavelingsplan.

#### Artikel 15.5 Overige bepalingen

Onder "bouwwerken welke onderdeel uitmaken van het woonhuis" zijn ten deze niet te verstaan: erfscheidingen, in-/uitritten, tuinpaden, stoepen en trap treden, terwijl dak overstekken, goten, terrassen, overdekte zowel als onoverdekte balkons, luifels en geveldecoraties niet meer dan vijftig centimeter (50cm) over de rooilijn mogen reiken.

Wanneer koper start met de bouw van een woonhuis, zal de bouw geregeld worden voortgezet, en hetwelk voor bewoning binnen vierentwintig (24) maanden na aanvang van de bouwwerkzaamheden gereed zal zijn.

Voor zover niet op de plantekening als zodanig is aangegeven dient een rooilijn van drie meter (3m) te worden aangehouden.

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 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 rondom zijn bouw perceel en op het verkavelingsplan.

Schade welke de door hem gecontracteerde aannemer, onderaannemer of leverancier veroorzaakt aan wegen, bermen, openbare verlichting of andere onderdelen van het verkavelingsplan die niet in eigendom zijn bij eigenaar, zijn voor rekening van de eigenaar.

De weg en bermen vóór de bouwplaats zullen worden vrijgehouden van afval en beton.

Koper zal aan het gekochte grenzende wegbermen, groenzones en de vegetatie daarvan, alsmede bouwpercelen en de vegetatie daarop, niet beschadigen of bevuilen, en daarop/daarin geen afval of vuilnis storten, noch daarop bouwmaterialen, voer- of vaartuigen, containers, bouwketen, of andere voorwerpen plaatsen.

Koper zal voornoemde regels opnemen in de aanneemovereenkomst voor de bouw van de woning.

De op de plantekening aangegeven wegtracees zullen worden bestemd voor wegen, bermen en waterafvoeren, het aanbrengen en hebben van kabels, leidingen, dienstputten en straatmeubilair.

Bij overtreding van een of meer van de bepalingen van dit artikel 15, zal de overtreder, ten behoeve Vereniging van Eigenaren Wegen en Voorzieningen Suikerpalm of diens rechtsopvolgers, een onmiddellijk opeisbare boete verbeuren, groot, vijftigduizend dollar van de Verenigde Staten van Amerika (US \$ 50.000,00) voor iedere overtreding, en éénuizend dollar van de Verenigde Staten van Amerika (US \$ 1.000,00) voor iedere dag of gedeelte daarvan, dat die overtreding voortduurt, onverminderd het recht van Vereniging van Eigenaren Wegen en Voorzieningen Suikerpalm om, waar toepasselijk, het in strijd met enige betrokken bepaling aanwezige, te doen verwijderen, wijzigen dan wel herstellen op kosten van eigenaar.

Koper en zijn opvolgende verkrijgers in zakelijk genotsrecht zullen aansprakelijk zijn voor overtredingen tijdens de duur van hun zakelijk genot gepleegd, ongeacht door wie.

Koper en zijn opvolgende verkrijgers in zakelijk genotsrecht zullen in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal nodig zijn.

De bijzondere bepalingen en bedingen vervat in dit artikel 15, alsmede dit beding zullen bij elke vervreemding in zakelijk genotsrecht van het verkochte, aan de nieuwe verkrijger in zakelijk genotsrecht moeten worden opgelegd en ten behoeve van Vereniging van Eigenaren Wegen en Voorzieningen Suikerpalm of diens rechtsopvolgers en in elke verdere akte van vervreemding woordelijk moeten worden overgenomen, zulks op verbeurte voor koper en iedere opvolgende verkrijger in zakelijk genotsrecht, die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen opnemen, van een onmiddellijk opeisbare boete van éénhonderdduizend dollar van de Verenigde Staten van Amerika (US \$ 100.000,00) ten behoeve van Vereniging van Eigenaren Wegen en Voorzieningen Suikerpalm. Voor zover in bovengenoemde bepalingen verplichtingen voorkomen welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, doet hij dat bij deze en wordt een en ander bij deze door koper aanvaard. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper voor die derden aangenomen.