

**ALGEMENE VOORWAARDEN**

**VOOR BOUWWERKEN TE  
VISTA ROYAL VILLAGE BONAIRE**

*Paraaf koper:*

## Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Alvorens te beginnen	4
2. Algemene bepalingen en definities	5
3. Constructie eisen gedurende en na de bouw	6
4. Terreinwerken	9
5. Richtlijnen bouwkundig ontwerp	10
6. Welstandsbe­palingen	12

## **INLEIDING.**

Deze Algemene Voorwaarden zijn gedeponeerd ten kantore van Notarispraktijk mr. Kenneth F. Arends B.V., Kaya Libertador Simon Bolivar 5, Bonaire, Caribisch Nederland.

De overeenkomst van Verkoop en Koop verwijst naar deze Algemene Voorwaarden. Alvorens een perceel aan te kopen en te beginnen met het ontwerpproces, dienen deze Algemene Voorwaarden - in samenhang met de Overeenkomst van Verkoop en Koop en de Statuten van de Vereniging van Eigenaren - zorgvuldig doorgelezen te worden. Een Engelse en een Spaanse vertaling van deze Algemene Voorwaarden is ter informatie beschikbaar, maar de Nederlandse tekst is bindend.

Het verkavelingsplan Vista Royal Village Bonaire is goedgekeurd door de Directie Ruimte en Ontwikkeling (hierna: DRO) van het Openbaar Lichaam Bonaire. De Planvoorwaarden zijn door de DRO vastgesteld en maken integraal deel uit van deze Algemene Voorwaarden. Deze Algemene Voorwaarden zijn uitgebreider dan de Planvoorwaarden.

DRO kan bouwvergunningen afgeven zonder rekening te houden met het gestelde in deze Algemene Voorwaarden. Het is echter de verantwoordelijkheid van een kaveleigenaar om zich te houden aan deze Algemene Voorwaarden, alvorens een bouwvergunning aan te vragen. Een kaveleigenaar die in strijd bouwt en/of handelt met onderhavige Algemene Voorwaarden, verbeurt een boete ad één honderdduizend dollar van de Verenigde Staten van Amerika (US\$ 1000,00) per maand.

Alle kosten welke mochten voortvloeien uit het zich niet houden aan deze Algemene Voorwaarden, zijn volledig voor rekening en risico van de kaveleigenaar.

Alle kaveleigenaren zijn verplicht lid te worden en te blijven van de Vereniging van Eigenaren.

Deze Algemene Voorwaarden bestaan uit regels en aanbevelingen. Regels worden aangeduid met woorden zoals "moeten" of "zullen"; aanbevelingen worden aangeduid met woorden zoals "wordt voorgesteld" of "aanbevolen".

*Paraaf koper:*

## **1. ALVORENS TE BEGINNEN.**

Uw huis vertegenwoordigt een grote investering en daarom vinden de ontwikkelaars van Vista Royal Village Bonaire het van groot belang dat de waarde van die investering zoveel mogelijk gewaarborgd blijft. Het wordt sterk aanbevolen om van de diensten van een architect gebruik te maken.

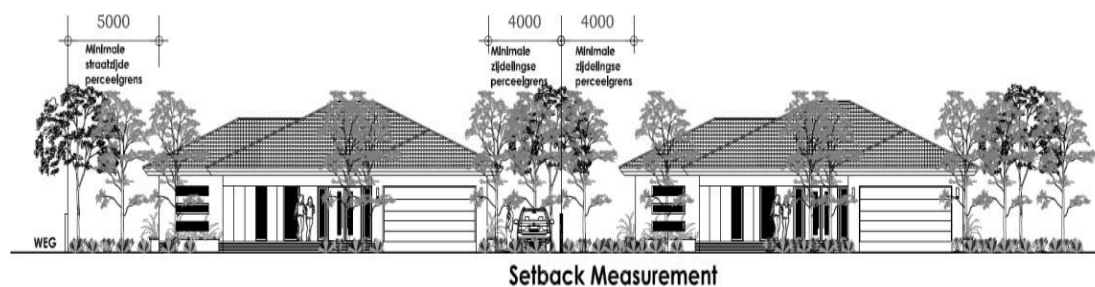
*Paraaf koper:*

## 2. ALGEMENE BEPALINGEN EN DEFINITIES.

De aanvang van de bouw op een kavel moet plaatsvinden binnen zeven (7) jaar na de juridische levering van de kavel, waarna de bouw binnen vier en twintig (24) maanden gereed moet zijn. De verkoop en levering van een kavel binnen de periode van zeven (7) jaar ontslaat de volgende eigenaar niet van de verplichting om te beginnen met bouwen binnen de gestelde termijn van zeven (7) jaar na de juridische levering aan de eerste eigenaar.

### 2.1. Wijze van meten.

- De bouwhoogte van een bouwwerk wordt bij een vlakke kavel gemeten vanaf het hoogste punt van de weg langs de kavel tot aan het hoogste punt van het bouwwerk. Wanneer de achtergrens van een kavel hoger ligt dan de voorgrens, wordt uitgegaan van de gemiddelde hoogte van een kavel.
- De afstand tussen een bouwwerk en een zijdelingse perceelgrens, wordt gemeten vanaf het dichtst bij de betreffende perceelgrens gelegen punt van de verticale projectie van het dakvlak van dat bouwwerk en haaks op de perceelgrens.



- De afstand tussen een bouwwerk en een perceelgrens aan de straatzijde wordt gemeten vanaf de dichtst bij de betreffende perceelgrens gelegen gevel van dat bouwwerk.

### 2.2. Bestemming en gebruik.

- De gronden op de inrichtingskaart als zodanig aangegeven zijn uitsluitend bestemd voor woondoeleinden. Geen enkele uitoefening van beroep of bedrijf, of (semi)religieuze instituten, in welke vorm dan ook, is derhalve toegestaan.
- Behoudens bouwwerken ten behoeve van utiliteitsdoeleinden en bouwwerken die geen gebouw zijn, zijn alleen bouwwerken voor woondoeleinden toegestaan. Onder bouwwerken die geen gebouw zijn worden bijvoorbeeld verstaan vlaggenmast(en), standbeeld(en) of afdak(ken) met slechts één (1) muur.
- Voor het bouwen van een bouwwerk gelden de volgende bepalingen:
  - De toegelaten bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van woondoeleinden bedraagt ten hoogste zes (6) meter.
  - De toegelaten afstand tussen een naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw en een perceelgrens bedraagt vijf (5) meter.
  - De toegelaten afstand tussen een niet naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw en een perceelgrens bedraagt ten minste drie (3) meter.
  - Voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater dienen de woningen voorzien te zijn van een septictank. Een septictank moet minimaal drie (3) kamers hebben. Voor woningen met maximaal drie (3) slaapkamers geldt een inhoud van minimaal zeven kubieke meter (7 m<sup>3</sup>) en voor woningen van minimaal vier (4) en meer slaapkamers geldt een inhoud van minimaal negen kubieke meter (9 m<sup>3</sup>).

*Paraaf koper:*

- Het is niet toegestaan om het niet te bebouwen gedeelte der kavel voor meer dan vijfentwintig procent (25%) te voorzien van verharding, zoals beton, asfalt dan wel enig ander niet waterdoorlatend materiaal.
- De toegelaten hoogte voor erfscheidingen bedraagt voor de straatzijde 1,40 meter en voor de overige zijden 1,70 meter, beide gemeten vanaf het oorspronkelijk maaiveld.



- Kopers zijn verplicht de elektrische installatie van hun huis te voorzien van een op het perceel aan te leggen aarding. Koppeling van de aarding van de elektrische installatie aan het waterleidingnet is niet mogelijk omdat gebruik gemaakt wordt van kunststof hoofdleidingen.

### 3. Constructie eisen gedurende en na de bouw.

#### 3.1 Constructie

De kaveleigenaar die gaat bouwen, verplicht zich de aannemer voor de start van de bouw kennis te laten nemen van deze Algemene Voorwaarden voor Bouwwerken te Vista Royal Village Bonaire, alsmede de aannemer een kopie van de Algemene Voorwaarden voor kennisneming te laten tekenen en aan Exploitatiemaatschappij Vista Royal Village Bonaire B.V. te bezorgen. De kaveleigenaar is jegens Exploitatiemaatschappij Vista Royal Village Bonaire B.V. aansprakelijk voor de schade welke door of in verband met bouwwerkzaamheden door de aannemer of derden zijn veroorzaakt aan trottoirs, asfaltwerken of andere goederen van het park. Hij is verplicht de veroorzaakte schade te vergoeden aan Exploitatiemaatschappij Vista Royal Village Bonaire B.V. Deze bepaalt de schade en dient daarvoor een schaderekening in bij de kaveleigenaar. Dit laat uiteraard onverlet de bevoegdheid van de Exploitatiemaatschappij Vista Royal Village Bonaire B.V. om de aannemer of de derde rechtstreeks aan te spreken uit hoofde van de toegebrachte schade.

Reparatiewerkzaamheden aan trottoirs, asfaltwerken en andere goederen van het park kunnen alleen door Exploitatiemaatschappij Vista Royal Village Bonaire B.V. worden uitgevoerd en op kosten van de kaveleigenaar.

#### 3.2 Tijdens de bouw.

Elke bouwplaats moet voorzien zijn van een toilet voor de arbeiders. Het toilet moet minstens tien (10) meter van de weg geplaatst worden op een zo mogelijk onopvallende plaats en met de deur van de weg af.

Het verbranden van afval of het stoken van vuren voor andere doeleinden is onder geen enkele voorwaarde toegestaan.

Trucks die (bouw)vuil afvoeren moeten ervoor zorgen dat er niets van de wagen of uit de laadbak kan vallen. De eigenaar en betreffende aannemer zijn verantwoordelijk voor alle vervuiling die hierdoor aan Vista Royal Village Bonaire en aan andere kavels/percelen zou kunnen ontstaan.

*Paraaf koper:*

De aannemer dient ervoor te zorgen dat de klinkerbestrating aan de voorzijde van de kavel tijdens de bouw wordt beschermd tegen beschadigingen d.m.v. (fijn) zand, multiplex, e.d. Na afloop van de werkzaamheden dient de klinkerbestrating schoon en zonder beschadigingen te worden opgeleverd. Eventuele schade zal door Exploitatiemaatschappij Vista Royal Village Bonaire B.V. worden hersteld, echter op kosten van de kaveleigenaar.

Het is van het grootste belang dat bouwplaatsen schoon en opgeruimd zijn en blijven. Alle bouwmaterialen moeten op een nette en ordelijke wijze binnen de perceelgrenzen worden opgeslagen. Tijdelijke ruimten mogen - na goedkeuring door Exploitatiemaatschappij Vista Royal Village Bonaire B.V. - worden gebruikt voor de opslag van (bouw)materialen. Het gebruik van naastliggende kavels voor opslag of overpad is niet toegestaan, tenzij daarvoor vooraf schriftelijke toestemming is verleend door de eigenaar van het betreffende perceel.

Opslagruimten, zoals containers of (bouw)keten zijn toegestaan uitsluitend binnen de perceelgrenzen gedurende de bouwtijd, maar mogen niet voor bewoning worden gebruikt.

Het is niet toegestaan dat eigenaren, arbeiders of anderen gedurende de bouw op het perceel wonen en/of langdurig en/of structureel overnachten.

Het is niet toegestaan gedurende de bouw gebruik te maken van de trottoirs of de belendende percelen voor opslag of verwerking van materiaal of voor het deponeren van bouwafval.

De bouwplaats mag tijdens de bouw niet omheind worden met oude, ondeugdelijke materialen of met hekken, muren of dergelijke die niet in overeenstemming zijn met deze Algemene Voorwaarden. Aan het einde van elke werkdag moeten alle materialen opgeruimd worden en alle (bouw)afval en vuil in een daarvoor bestemde ton of opslagplaats gestort worden. Er mag geen afval of vuil blijven rondzwerven of openlijk gestort worden op de bouwplaats.

De bouwplaats dient er te allen tijde redelijk opgeruimd en netjes uit te zien. Een speciale afvalcontainer dient op elke bouwplaats aanwezig te zijn en regelmatig te worden geleegd. Indien de bouwplaats naar de mening van Exploitatiemaatschappij Vista Royal Village Bonaire B.V. in alle redelijkheid niet voldoet aan het bovenstaande, dan heeft Exploitatiemaatschappij Vista Royal Village Bonaire B.V. het recht de bouwplaats op kosten van de eigenaar op te ruimen.

Tijdelijke bouwaansluitingen voor water en elektra moeten op professionele en veilige wijze zijn aangebracht.

Het is van groot belang dat alle plaatsen die op de tekeningen aangegeven zijn als te handhaven natuurgebied op generlei wijze verstoord worden. De aannemer is verplicht om die maatregelen te nemen die noodzakelijk zijn om deze gebieden te beschermen, bijvoorbeeld door het plaatsen van hekken of dergelijke. Het is de verantwoordelijkheid van de aannemer om elke verstoring op zijn kosten te herstellen of opnieuw te beplanten.

### **3.3 Na afloop van de bouw.**

Wanneer de bouw van een huis gereed is, dan moet aan de volgende punten voldaan zijn alvorens door de eigenaar en de aannemer een eindinspectie aan Exploitatiemaatschappij Vista Royal Village Bonaire B.V. aangevraagd kan worden:

- Tevens moet alle (bouw)afval van de kavel afgevoerd zijn. Het naambord en de tijdelijke aansluitingen van utiliteiten moeten eveneens verwijderd zijn. Pas dan kan een eindinspectie worden verzocht aan Exploitatiemaatschappij Vista Royal Village Bonaire B.V.
- De eigenaar van een kavel wordt verantwoordelijk en aansprakelijk gesteld voor eventuele schade, door wie dan ook gedurende de bouw veroorzaakt, aan wegen, beplanting, bermen, irrigatiesystemen enz. in de nabijheid van de kavel. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar deze schade te verhalen op degene die de schade heeft veroorzaakt.

*Paraaf koper:*

- Vervuiling dient door de eigenaar van de kavel te worden verwijderd. Eventuele schade aan wegen en klinkerbestrating zal uitsluitend door Exploitatiemaatschappij Vista Royal Village Bonaire B.V. op kosten van de kaveleigenaren worden gerepareerd.

De eigenaar/opdrachtgever blijft te allen tijde ook na de goedkeuring van de bouwtekeningen en het afgeven van de vergunning tot bouwen volledig aansprakelijk voor het voldoen aan de Algemene Voorwaarden.

*Paraaf koper:*

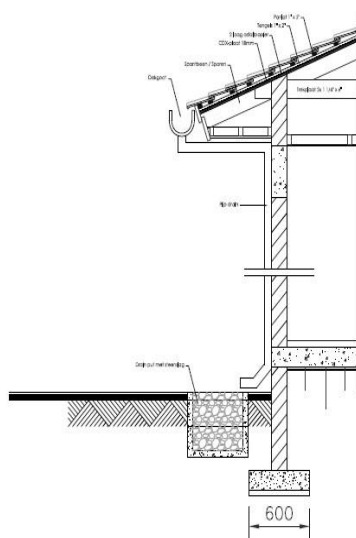


## 4. TERREINWERKEN.

### 4.1. Afwerking kavel.

De door Exploitatiemaatschappij Vista Royal Village Bonaire B.V. afgeleverde hoogtes van een kavel mogen niet worden gewijzigd. Afwatering van een kavel moet geschieden overeenkomstig het afwateringsplan van Vista Royal Village Bonaire . Het wijzigen van de afwatering naar een naastgelegen kavel is niet toegestaan.

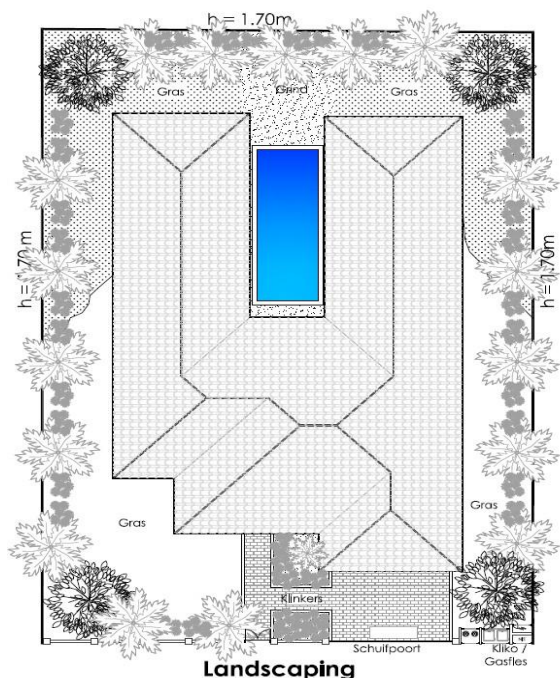
Als regenpijpen worden toegepast, dan moeten die uitmonden in een met stenen gevulde drainage put, om inzijing van het water in de ondergrond te bevorderen. Met stenen gevulde afwaterings-geulen langs verharde oppervlakten en zwembaden worden om dezelfde reden aanbevolen.



### Gutter and Downspout Drainage Detail

Bestaende en beschermde vegetatie dient gehandhaafd te worden. Verwijderen is niet toegestaan.

Verplaatsen van vegetatie is na verkregen goedkeuring van Exploitatiemaatschappij Vista Royal Village Bonaire B.V. toegestaan, mits uitgevoerd door een erkend tuinbedrijf.



Tuinverlichting in al zijn vormen wordt aanbevolen. Doch mag alleen de kavel van de eigenaar verlichten.

Het gebruik van gekleurde lenzen, behalve voor zachte, natuurlijke kleuren, is niet toegestaan. Felle kleuren zijn alleen toegestaan tijdens de daarvoor geëigende feestdagen. Alle bovengrondse armaturen moeten door beplanting afgeschermd worden.

## 5. RICHTLIJNEN BOUWKUNDIG ONTWERP.

### 5.1. Algemene beperkingen.

Alle gebouwen moeten minimaal voldoen aan de wettelijke eisen zoals afgekondigd door het Openbaar Lichaam Bonaire en aan het gestelde in deze Algemene Voorwaarden.

De kleuren roze, geel, oranje, rood en paars, worden niet in het plan toegestaan.



### 5.2. Architectonische vereisten.

Het toepassen van natuursteen, prefab betonnen afwerklijsten en stucwerk, buitenplafonds, hoekafwerkingen, in de dakconstructie opgenomen dakgoten, kolommen, balken en muurafwerkingen wordt aanbevolen. Baksteen, metaal, multiplex of andere metaalachtige afwerkingen zijn niet toegestaan.

*Paraaf koper:*

### **5.3. Daken en gevels.**

De toe te passen dakbedekking moet in principe van beton en of van de Opnieuw Verbeterde Hollandse (OVH) dakpan met nok- en overige originele hulpstukken zijn. De kleur moet een natuurlijke kleikleur zijn, maar de vorm mag verschillen.

Afwerklijsten, regenpijpen en dakgoten moeten in gelijkwaardige kleuren als de overige details worden afgewerkt. Dakdoorvoeren moeten in dezelfde kleur als het dak worden afgewerkt.

Zonnecollectoren en of zonneboilers mogen niet zichtbaar zijn vanaf de straat. Televisie- en/of radio-antennes of "satellite dishes" met een diameter groter dan achttien (18) inch mogen eveneens niet zichtbaar zijn vanaf de straat en mogen niet dicht bij een kavelgrens staan dan vijf (5) meter, waarbij door beplanting in die vijf (5) meter straal de schotel aan het zicht moet worden onttrokken.

Airconditioning apparatuur, gastanks, vuilnisbakken en dergelijke moeten zodanig opgesteld worden dat zij vanaf de weg of vanaf een naastliggend kavel niet te zien zijn.

### **5.4. Hekken en muren (erfscheidingen).**

Erfscheidingsen moeten tegelijk met de bouw van het huis volledig gereed zijn alvorens het huis te betrekken. De materialen van erfscheidingsen moeten overeenstemmen met die van het hoofdgebouw. Erfscheidingsen mogen aan geen enkele zijde van het terrein hoger zijn dan de standaard volgens artikel 3.7, van deze Algemene Voorwaarden.

Erfscheidingsen kunnen gebouwd worden van natuursteen, van metselwerk (aan beide zijden afgepleisterd), van smeed- of gietijzer, van gemoffeld aluminium of van hout.

Toegangshekken, zowel naar de open als de gesloten stand, mogen zich niet boven de trottoirs of over de wegen bewegen.

## 7. WELSTANDEBEPALINGEN.

- a. De trottoirs langs een kavel moeten te allen tijde schoongehouden worden.
- b. Dit betekent dat het vrij moet zijn van afval, onkruid en beplanting of dergelijke.
- c. Anders dan met instemming van het Openbaar Lichaam Bonaire is het afschieten van vuurwerk en dergelijk verboden. Mogelijk afgeschoten vuurwerk en dergelijke dat op trottoirs en wegen is terechtgekomen, dient onverwijld te worden opgeruimd. Indien dit niet gebeurt, is Exploitatiemaatschappij Vista Royal Village Bonaire B.V. bevoegd het opruimen op kosten van de eigenaar van kavel te laten uitvoeren.
- d. De kavels dienen vrij gehouden te worden van autowrakken, oude ijskasten of vriezers, wasmachines en dergelijke apparaten. Dergelijk soort zaken mogen alleen in afgesloten ruimten worden opgeslagen.
- e. Het is niet toegestaan om activiteiten te ontplooiën en/of geluid te maken welke overlast zouden kunnen veroorzaken aan medebewoners.
- f. Giftige vloeistoffen of materialen - behoudens de normale huishoud schoonmaakmiddelen - mogen nimmer in een septictank of beerput geloosd worden.
- g. Alleen kleine huisdieren zijn toegestaan. Paarden, varkens, schapen, geiten of exotische dieren zijn geen kleine huisdieren in de zin van dit artikel. Huisdieren moeten te allen tijde op het perceel blijven.
- h. Het uitoefenen van beroep of bedrijf, of (semi)religieuze instituten, in welke vorm dan ook, is onder geen enkel beding toegestaan.
- i. De statuten van de Vereniging van Eigenaren Vista Royal Village Bonaire dienen bij aankoop van een kavel op Vista Royal Village Bonaire, in het bezit te zijn van de eigenaar van de kavel.

Ondertekend te Bonaire op \_\_\_\_\_

Koper:

Exploitatiemaatschappij Vista Royal Village Bonaire B.V.:

*Paraaf koper:*