



## INHOUDSOPGAVE

### I. INLEIDING

### II. LIGGING EN GROOTTE

### III. EIGENDOM EN GEBRUIK

### IV. INVENTARISATIE

### F. RELATIE MET HET E.O.P.

### VI. CONCLUSIE

### VII. PLAN VAN AANPAK

- a gebiedsafbakening
- b. globale kostenraming utiliteitsplan
- c. programma t.a.v. de uitvoering
- d. stappenplan

### VIII. BIJLAGEN

- P.P. 95-1015 Blad 1 tot en met 6;
- Notitie m.b.t. het Utiliteitsplan Water en Elektra Souax Ariba en Gatu, DROV, oktober 1994;
- Plan van aanpak illegale ontwikkelingen te Souax (Stappenplan) en de Voorlopige ontwerputgangspunten voor Souax;
- Goedkeuring plan van aanpak Souax BC # 94/3923 + a. d.d. 20 april 1994.

## I. INLEIDING

Tijdens de openbare vergadering van de Eilandsraad d.d. 11 oktober 1994, heeft de Raad het Bestuurscollege van het Eilandgebied Curacao verzocht om zo spoedig mogelijk, een concreet plan van aanpak met betrekking tot de uitvoering van een utiliteitsplan voor water en elektra voor de wijken Souax Ariba (ook bekend als Tank'i Mon Poos of Ser'i Kandela) en Gatu, aan de raad te doen toekomen.

Volgens de Raad zijn er verschillende mensen die in deze gebieden gehuisvest zijn niet voorzien van water noch elektra. Genoemde gebieden moeten zo snel mogelijk voorzien worden van water en elektra.

Naar aanleiding van het bovenstaande heeft de gedeputeerde mevr. mr. I.V. Pikerie de diensten en de relevante instanties verzocht om het College zo spoedig mogelijk een voorstel met betrekking tot het bovenstaande te doen toekomen.

Eind oktober 1994 werd een concept-voorstel samengevat in "Notitie m.b.t. het Utiliteitsplan Water en Elektra Souax Ariba en Gatu" oktober 1994, aan het College aangeboden. Aan de hand hiervan heeft het College besloten om met de uitvoering van het utiliteitsplan eerst in Souax Ariba te beginnen. Dit uit hoofde van juridische overwegingen (Souax Ariba schept minder problemen op bij de uitvoering daar de gronden eigendom zijn van het Eilandgebied).

Opgemerkt moet worden dat het "Plan van aanpak Illegale Ontwikkelingen te Souax (Stappenplan)" en de "Voorlopige Ontwerpuitgangspunten voor Souax" door het College al eerder waren geakkordeerd (BC # 94/3923 + a, d.d. 20 april 1994). Gatu zou pas in de tweede fase aangevangen worden. Dit gezien de juridische aspecten en problemen welke een grote rol spelen bij de uitvoering van het plan. De uitvoering zal zeker een precedent scheppende werking hebben en juridische gevolgen met zich (kunnen) meebrengen bij soortgelijke situaties/gevallen op het eiland.

Het bovenstaande heeft geleid tot een plan van aanpak voor het gebied GATU. Het plan van aanpak houdt in het kort in de te volgen procedures en te ondernemen stappen om tot een definitieve opzet (plan) en uitgangspunten voor het gebied te geraken.

De volgende paragrafen geven een korte beschrijving van de situatie van het gebied vervolgd door het plan van aanpak.

## II. LIGGING EN GROOTTE

Het gebied Gatu ligt in het noordwestelijk deel van Curacao langs de Weg naar Westpunt en is verdeeld in twee delen nl. Ceru Gatu, gelegen op het tweede plateau en Gatu op het eerste plateau langs de hoofdweg. Het gebied Gatu wordt in het westen begrensd door de vroegere gronden van de toenmalige plantage van Landhuis Papaya, in het oosten op het tweede plateau (Ceru Gatu) door de domeingronden van het Eilandgebied Curacao (Souax Ariba) en op het eerste plateau door de partikuliere gonden van Souax Abao van de familie A. Helmeyer, in het noorden door de gronden van Hato en in het zuiden de Weg naar Westpunt en daarachter de gronden van Wechi. Het gebied heeft een totale oppervlakte van  $\pm 90.0$  ha. (meetbrief 250/74). (Zie kaart PP. no. 95-1015 Blad 1 Ligging en grootte).

Op het tweede plateau zijn er momenteel geen woningen aanwezig, terwijl op het eerste plateau langs de Weg naar Westpunt tot aan de voet van de berg is er een wildgroei waar te nemen.

## III. EIGENDOM EN GEBRUIK

Het gebied is eigendom van de familie Pieters. Ongeveer 20 jaar geleden hadden de eigenaren voornemens om het gebied te gaan verkavelen. Voorbereidingen waren getroffen om met de ontwerpwerkzaamheden te gaan beginnen. Door onbekende reden zijn genoemde werkzaamheden gestaakt. De eigenaren, handelende onder de naam "Chato Properties n.v.", worden vertegenwoordigd door de notaris Maduro van het notaris kantoor E.J. Maduro.

De gronden van Gatu worden gebruikt voor woningbouwdoeleinden. Genoemde gronden worden verhuurd aan particulieren (zelfbouwers) voor de bouw van woningen.

## IV. INVENTARISATIE

### - topografie en bodemgesteldheid

Het eerste plateau van Gatu langs de Weg naar Westpunt is vrij vlak. Er is nauwelijks sprake van hoogte verschillen. Meer naar het noorden toe, bij het begin van de voet van Ceru Gatu, loopt het op tot een hoogte van  $\pm 70$  m. Op het tweede plateau, een vlakte van  $\pm 700$  m, neemt de hoogte verschil langzaam af van 70 m tot 50 m, waarna het stijf afneemt naar een diepte van  $\pm 10$  m totdat het over gaat op het derde plateau ( $\pm 40$  m.) van Hato. (Zie kaart PP.no. 95-1015 Blad 2 Topografie en bodemgesteldheid).

Het eerste plateau bestaat hoofdzakelijk uit klei en diabaas. In de regentijden zijn delen van het gebied, met de auto, heel moeilijk toegankelijk en onbereikbaar. De bodem van Ceru Gatu bestaat uit een combinatie van klip en diabaas. In het gebied zijn er enkele (natuurlijke) waterplassen waar te nemen. In de regentijden komt ook een groot gedeelte van het gebied onder water te staan. Op deze plekken is er ook weinig of geen bebouwingen.

- *ontsluiting*

Het gebied heeft in totaal  $\pm 7$  ontsluitingswegen op de hoofdweg --Weg naar Westpunt. De woningen langs de hoofdweg hebben allemaal een direkte ontsluiting hierop. Verder in het gebied zijn de wegen ongestructureerd. Enkele van deze weggetjes, soms vanwege de topografie, lopen dood. Sommige woningen in het gebied zijn alleen bereikbaar door eigen aangelegde toegangswegen. Binnen het gebied zelf zijn er geen direkte of goede verbindingen met elkaar. De wegen zijn niet van asfalt voorzien. (Zie kaart PP. no. 95-1015 Blad 3 Ontsluiting).

- *waterafvoer*

Er is geen gestructureerde waterafvoer in het gebied. Momenteel gebeurt de waterafvoer via natuurlijke rooien in het gebied.

- *riolering*

Aangenomen wordt dat de mensen die momenteel in het gebied gehuisvest zijn een eigen afvoer systeem of een beerput hebben.

- *nutsvoorzieningen*

Niet alle woningen in het gebied zijn voorzien van water en elektra. Het waterleidingsnet in het gebied is bovengronds aangelegd. De waterdruk in het desbetreffende gebied is heel laag. De elektriciteitsnetten zijn allemaal bovengronds aangelegd. Zowel de waterleidings- als de elektranetten hebben een zeer ongestructureerde opzet.

- *bebouwing*

Er is nog geen inventarisatie van het gebied gedaan om het een en ander vast te leggen. Naar schatting zijn er op dit moment 200 woningen in het gebied aanwezig. Langs de Weg naar Westpunt zijn enkele commerciële bebouwingen (snack's, toko's, ed.). Zoals eerder vermeld zijn op het tweede plateau nog geen woningen aanwezig. (Zie kaart PP. no. 95-1015 Blad 4 Bebouwing). Daar er geen verkavelingsplan voor het desbetreffende gebied aanwezig is heeft het gebied een zeer ongeordende opzet t.a.v. de bouwwerken, terrein grootte en de wegenstructuur. Bebouwingen vinden plaats waar er een stuk grond vrij is. Voor de bouwwerken in het gebied zijn er geen bouwvergunningen verleend.

*problematiek Gatu*

Sinds de jaren 80 probeert het Bureau Domeinbeheer onderhandelingen te voeren met de eigenaren van het gebied Gatu. Het uitgangspunt was om tot een koopovereenkomst te komen met het doel om het gebied te gaan verkavelen. De onderhandelingen waren zonder resultaat daar er geen overeenstemming met de eigenaren bereikt kon worden.

Ook de nutsbedrijven komen voortdurend in de knel bij het uitvoeren van hun werkzaamheden in het desbetreffende gebied, daar er verdeelheid is binnen de familie over het gebruik en bestemming van de terreinen. Dit bemoeilijkt de situatie ernstig. Dit brengt met zich mee dat het gebied telkens voorzien moet worden van noodvoorzieningen; bijvoorbeeld doortrekken van een elektra- of waterleidingnet telkens t.b.v. één huisaansluiting. Bovendien wordt zijdens de eigenaren geen rekening gehouden met grondreserveringen (voor trafodozen, tracé, e.d.) ten behoeve van de aan te leggen voorzieningen in het gebied. Aansluiting van de voorzieningen worden telkens adhoc door (elk van) de bewoners in het plangebied zelf geregeld.

Onlangs heeft de Kodela n.v. te kennen gegeven dat zij het gebied Gatu (dit geldt ook voor andere partikuliere gronden met dezelfde problematiek) niet meer voorzien van water en elektra totdat er een goedgekeurd plan op tafel ligt. Dit om te voorkomen dat er onnodige (op een adhoc basis) investeringen zijdens het nutsbedrijf gedaan worden.

Momenteel zijn er meer dan 100 erfgenamen van het gebied Gato.

## V. RELATIE MET HET E.O.P.

Binnen het Ontwerp Eilandelijk Ontwikkelingsplan hebben de gronden van Gatu de bestemming stedelijk woongebied gekregen. Dit wil zeggen dat verdere ontwikkeling van stedelijke functies --zoals woondoel-einden, detailhandeldoel-einden, e.d.-- dienen plaats te vinden binnen deze in het EOP aangegeven bestemming. In genoemde gebieden dient de ontwikkeling van een optimaal en goed op elkaar afgestemd woon- en leefklimaat te worden nagestreefd. De verdere ontwikkeling van deze gebieden mag niet ten koste gaan van de ontwikkeling van de Binnenstad, maar dient deze juist aan te vullen en te ondersteunen. Conform de concentratiestrategie dienen ontwikkelingen plaats te vinden waar er reeds bestaande infrastructuur en voorzieningen aanwezig zijn. Langs de Weg naar Westpunt zijn er reeds de nodige infrastructuur en voorzieningen aanwezig indien het gebied ontwikkeld moet worden. (Zie kaart PP. no. 95-1015 Blad 5 E.O.P.). Uit het bovenstaande kan afgeleid worden dat het gebied Gatu binnen de aangegeven bestemming van het EOP, ontwikkeld kan worden voor woningbouwdoel-einden.

## VI. CONCLUSIE

De problematiek van Gatu is niet alleen het aanleggen van leidingen t.b.v. van water- en elektriciteitsvoorzieningen op basis van het door de DROV en KODELA overeengekomen tracé van de hoofdwegen, maar houdt tevens in een goede ruimtelijke indeling van het gebied d.m.v. een verkavelingsplan. Het verkavelingsplan is van essentieel belang en biedt de mogelijkheid om tot een evenwichtige oplossing voor het gebied m.b.t. een goede afstemming van woon-en leefklimaat te geraken.

De verdeeldheid in de familie scheidt veel onduidelijkheden t.a.v. verkoop of zelf verkavelen van het gebied. Dit bemoeilijkt de situatie ernstig om tot een overeenstemming te komen m.b.t. koop van het desbetreffende gebied. Onderhandelingen met particuliere ontwikkelaars, in het recente verleden, hebben ook tot niets geleid. Gezien de problematiek van Gatu --verdeeldheid in de familie, zeer slechte infrastructuur, ongeordende ruimtelijke indeling, het ontbreken van de nodige voorzieningen, illegale ontwikkelingen (wildgroei), etc. en alle sociale, juridische, financiële en economische gevolgen die hieraan verbonden zijn-- kan op dit moment heel moeilijk sprake zijn van een oplossing op een korte termijn. Om de situatie te verhelpen moet er zijdens de overheid een strategie worden bedacht om tot een evenwichtige oplossing voor het gebied te komen. Deze strategie moet in alle facetten --juridisch, financieel, economisch en ruimtelijk-- worden bekeken, om te komen tot een juiste verdeelsleutel tussen de overheid en de eigenaren van het gebied.

## VII. PLAN VAN AANPAK

Zoals eerder in de inleiding naar voren is gebracht, is er al een notitie gemaakt m.b.t. de uitvoering van het utiliteitsplan voor het desbetreffende gebied. De notitie geeft een afbakening van het gebied weer, globale kostenraming m.b.t. de uitvoering van het plan en een tijdsplanning t.a.v. de te verrichten werkzaamheden. Hieronder volgt een korte samenvatting van de notitie m.b.t. Gatu en een stappenplan ter realisering van het een en ander.

### *a. gebiedsafbakening*

Het gebied waarvoor een plan van aanpak gemaakt moet worden heeft betrekking op het eerste plateau. Dus het bebouwd gebied langs de Weg naar Westpunt tot aan de voet van Ceru Gatu en van de particuliere gronden van Souax Abao tot de grens van Landhuis Papaya. (Zie kaart PP. no. 95-1015 Blad 6 Gebiedsafbakening).

Daar er momenteel nog geen bebouwingen zijn op Ceru Gatu kan voor dit gebied, in een latere fase, een plan worden gemaakt. Van de zijde van de overheid en de Eilandsraad wordt nu alleen aandacht gevestigd op het reeds bebouwd gebied.

b. *globale kostenraming*

De globale kostenraming voor het genoemd gebied zowel voor water- en elektra-voorzieningen worden op Nafl. 2,354,800.-- geraamd.

De werkzaamheden worden als volgt verdeeld:

- elektra	Nafl.	745,000.--	× 25%
- water	"	1,219,800.--	× 25%
- civiele werken	"	390,000.--	× 25%

Nafl. 2,354,800.-- *25%*

|| Het elektriciteitsnet in Gatu is geprojecteerd met het hoogspanningsdeel ondergronds en in dit specifieke geval heeft men gemeend het laagspanningsnet bovengronds uit te voeren, daar het gebied reeds bewoond is en nog geen goedgekeurd plan hiervoor is. In bovengenoemd bedrag zijn de bouwkosten van de trofodozen (2) t.b.v. het utiliteitsplan niet opgenomen. Deze bedragen per doos ± Nafl. 10,000.--; in totaal Nafl. 20,000.--. Het totaal bedrag voor Gatu wordt dan Nafl. 2,374,000.--.

Voor wat betreft water dient in Gatu een compleet leidingsnet aangelegd te worden, aangezien een groot deel niet van water kan worden voorzien en in andere delen een druk probleem heerst.

c. *programma t.a.v. de uitvoering*

De planning van beide activiteiten water en elektra zijn gekombineerd in een plan. De gehele projectduur tot huisaansluiting van de genoemde voorzieningen zal ± 10 à 11 maanden in beslag nemen afhankelijk van project initiatie.

d. *stappenplan*

Hoewel de globale kostenraming van de aan te leggen nutsvoorzieningen al bekend zijn, zou het niet verstandig zijn om tot de uitvoering van het utiliteitsplan, zoals voorgesteld in de notitie, over te gaan zonder dat er een definitief plan voor het gebied is gemaakt. Dit om onnodige investeringen in het gebied te voorkomen welke later verplaatst of aangepast moeten worden als er een plan op tafel komt. Het plan moet enige duidelijkheid scheppen t.a.v. o.a. de wegenstructuur en het te realiseren tracé t.b.v. het utiliteitsplan in het gebied.

Voordat men overgaat tot de uitvoering van het voorgestelde utiliteitsplan stellen wij voor dat de volgende stappen ondernomen worden.



1. Om tot een evenwichtige oplossing te geraken is het wenselijk dat de overheid allereerst op ambtelijk nivo (weer) onderhandelingen gaat voeren met de eigenaren van Gatu. Getoetst moet worden of de eigenaren in staat of bereid zijn om de genoemde problemen in het gebied zelf op te lossen door een verkavelingsplan voor het gebied te laten maken. Getoetst moet ook worden of de eigenaren bereid zijn of hetzij via grondruil of hetzij door middel van verkoop van de gronden toch een plan voor het gebied te kunnen realiseren. Gedacht wordt aan een onderhandelingskommissie bestaande uit vertegenwoordigers van het BDB, DROV, AJZ en DOW. Van belang hiervoor is in ieder geval de mening van het Bureau Domeinbeheer.
2. Indien de overheid op ambtelijk nivo niet tot een overeenstemming met de eigenaren kan komen, is het wenselijk dat de overheid het volgende in overweging neemt om de situatie in het gebied toch te verbeteren:
  - a. aanleg van de nutsvoorzieningen zonder koop van het gebied; In dit geval is het wenselijk dat de overheid een notitie te laten opstellen door de AJZ m.b.t. precedent scheppende werking ten aanzien van soortgelijke situaties op het eiland. Dit is een heel belangrijk onderdeel bij de besluitvorming van Uw College.
  - b. eventuele grondruil voor de aanleg van de voorzieningen; Bijvoorbeeld de overheid krijgt Ceru Gatu en financieert het plan Gatu. Later zal dan een plan voor Ceru Gatu gemaakt worden om in erfpacht uit te geven.
  - c. onteigening (indien de eigenaar niet overwenst te gaan tot vrijwillige verkoop van de percelen grond).

Aan de hand van het bovenstaande kan de overheid een beter inzicht krijgen m.b.t. de juridische en financiële konsekventies, voordat een beslissing t.a.v. de aanleg van de voorzieningen voor het gebied genomen wordt. Dit gezien de precaire financiële situatie waarin de overheid zich momenteel bevindt.

3. Indien tot koop wordt overgegaan:
  - a. het laten opstellen van een taxatie rapport en het beschikbaar stellen van fondsen binnen de begroting van het Eilandgebied voor de aankoop van het gebied;
  - b. afbakening van de gebieden waar de illegale bouw op deze gronden zal worden gelegaliseerd en waar verdere illegale bouw pertinent zal moeten worden voorkomen, danwel tegengegaan ongedaan gemaakt. Hierbij gelden het ontwerp EOP, bestaande plannen in de omgeving, zoals het masterplan Hato en de eigendomssituatie ter plaatse, als uitgangspunt;

- c. bepaling van de globale ontwerputgangspunten voor het gebied;
- d. vastlegging van het uitvoeringsnivo van het plan;
- e. bepaling van de globale kosten (infrastructuur) van een dergelijk plan (kosten t.a.v. de nutsvoorzieningen zijn al bekend) en de wijze van financieren;
- f. naar aanleiding van de bovenstaande resultaten wordt het Bestuurscollege gevraagd een besluit te nemen t.a.v. de uitvoering van het plan;
- g. Door het BC kan dan ook een projectteam worden benoemd ter verdere begeleiding van de planvorming en de uitvoering. mogelijke gegadigden hierbij zijn vertegenwoordigers van Sociale Zaken, DOW, BDB, DROV en eventueel SKS;
- h. namens het BC zal de buurt moeten worden geïnformeerd over de intenties van de overheid met dit gebied, vooral ten aanzien van:
  - aanbrenghen van adequate infrastructuur;
  - uitgifte van terreinen in erfpacht tegen een normale canon;
  - tegengaan van verder groei.
- i. het in kaart brengen van de actuele fysieke situatie van het gebied, d.w.z. alle wegen en paden, terreinscheidingen, bouwwerken etc.;
- j. het starten van een sociaal economisch onderzoek dat inzicht moet geven in de sociaal-economische situatie van de bewoners;
- k. het indien nodig opzetten van hulpprogramma's om te zorgen dat de bewoners daadwerkelijk op een realistische termijn aan een acceptabele woning geholpen kunnen worden. De FKP kan bijstand of het bieden van adequate financiering, een belangrijke rol spelen; het ontwerpen van het plan;
- l. de goedkeuring/vasstelling van het plan;
- m. uitvoering en uitgifte van de gronden in erfpacht.
- n.

Resumerend stellen wij Uw College voor:

- 1. Onderhandelingen met de eigenaren te beginnen in hoeverre men een plan wil maken;
- 2. Indien dit niet tot overeenstemming leidt maakt de overheid een keuze uit:
  - a. aanleg van de nutsvoorzieningen zonder koop van het gebied;
  - b. eventuele grondruil voor de aanleg van de voorzieningen;
  - c. onteigening.

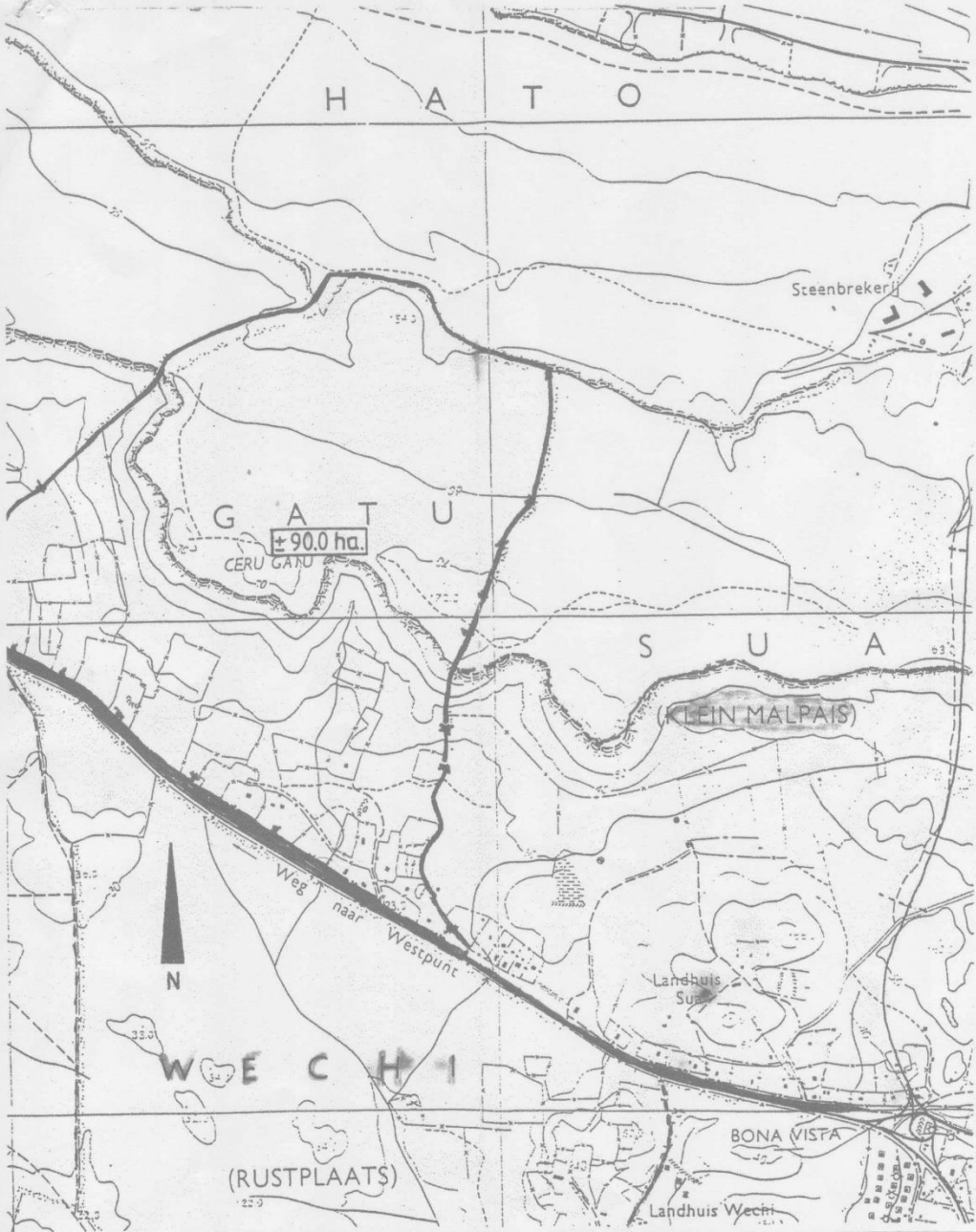
De belangrijkste overwegingsfactoren bij de keuze uit deze alternatieven zijn:

- financieel-economisch;
- juridisch;
- ruimtelijk;
- technisch.

**VIII. BIJLAGEN**

- P.P. 95-1015 Blad 1 tot en met 6;
- Notitie m.b.t. het Utiliteitsplan Water en Elektra Souax Ariba en Gatu, DROV, oktober 1994;
- Plan van aanpak illegale ontwikkelingen te Souax (Stappenplan) en de Voorlopige ontwerpuitgangspunten voor Souax;
- Goedkeuring plan van aanpak Souax BC # 94/3923 + a. d.d. 20 april 1994.

MALPAIS / CASO. 973 E.A.



GATU: ligging en grootte

DIENST RUIMTELUKE ONTWIKKELING EN VOLKSHUISVESTING curaçao

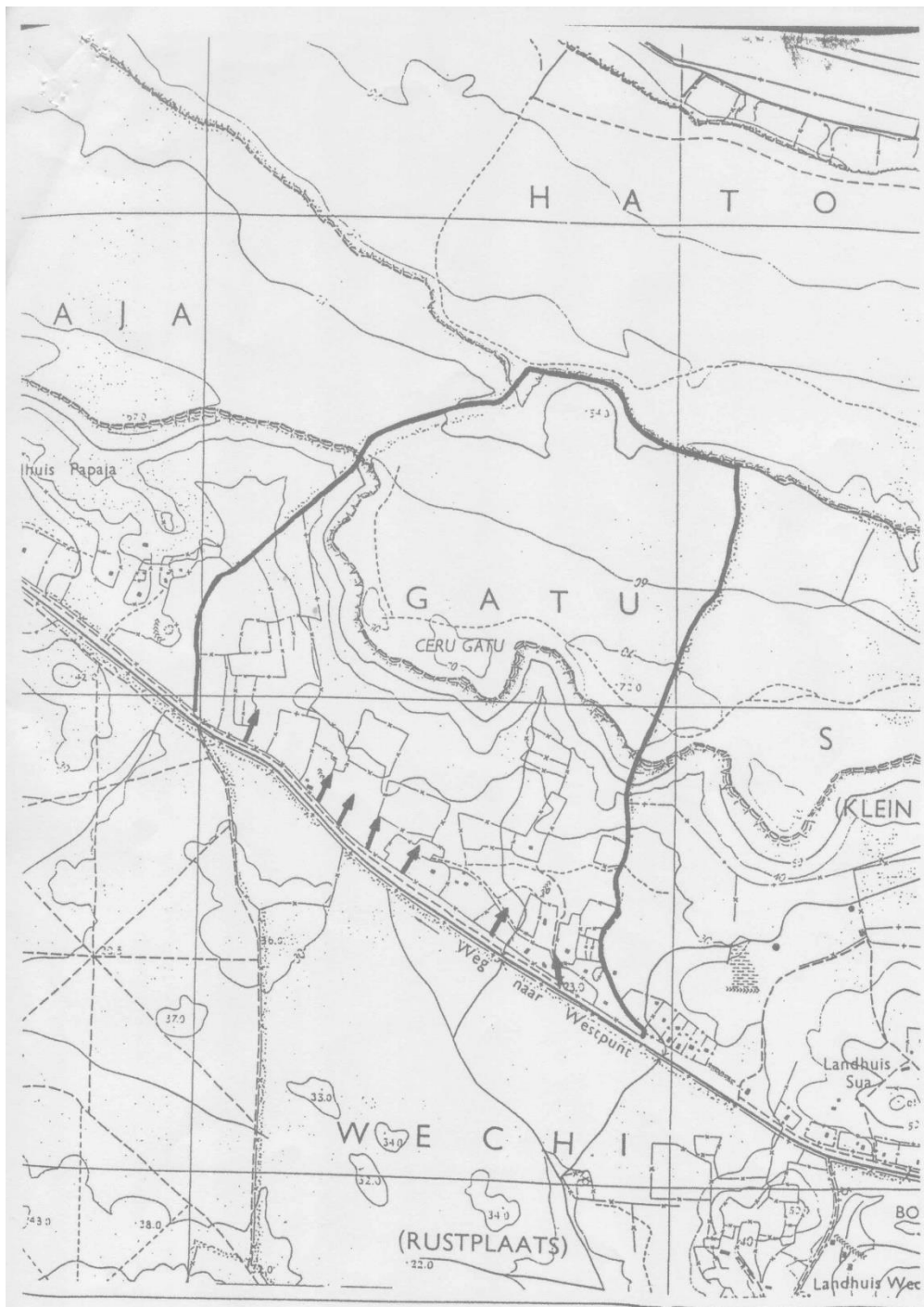
D.R.O.V. P.P. 95-1015 blad 1  
DATUM: 7-4-'95  
SCHAAL: 1:10000  
GET. C.B. GEZ.



ATU : topografie en bodemgesteldheid

NST RUIMTELYKE ONTWIKKELING EN VOLKSHUISVESTING curaçao

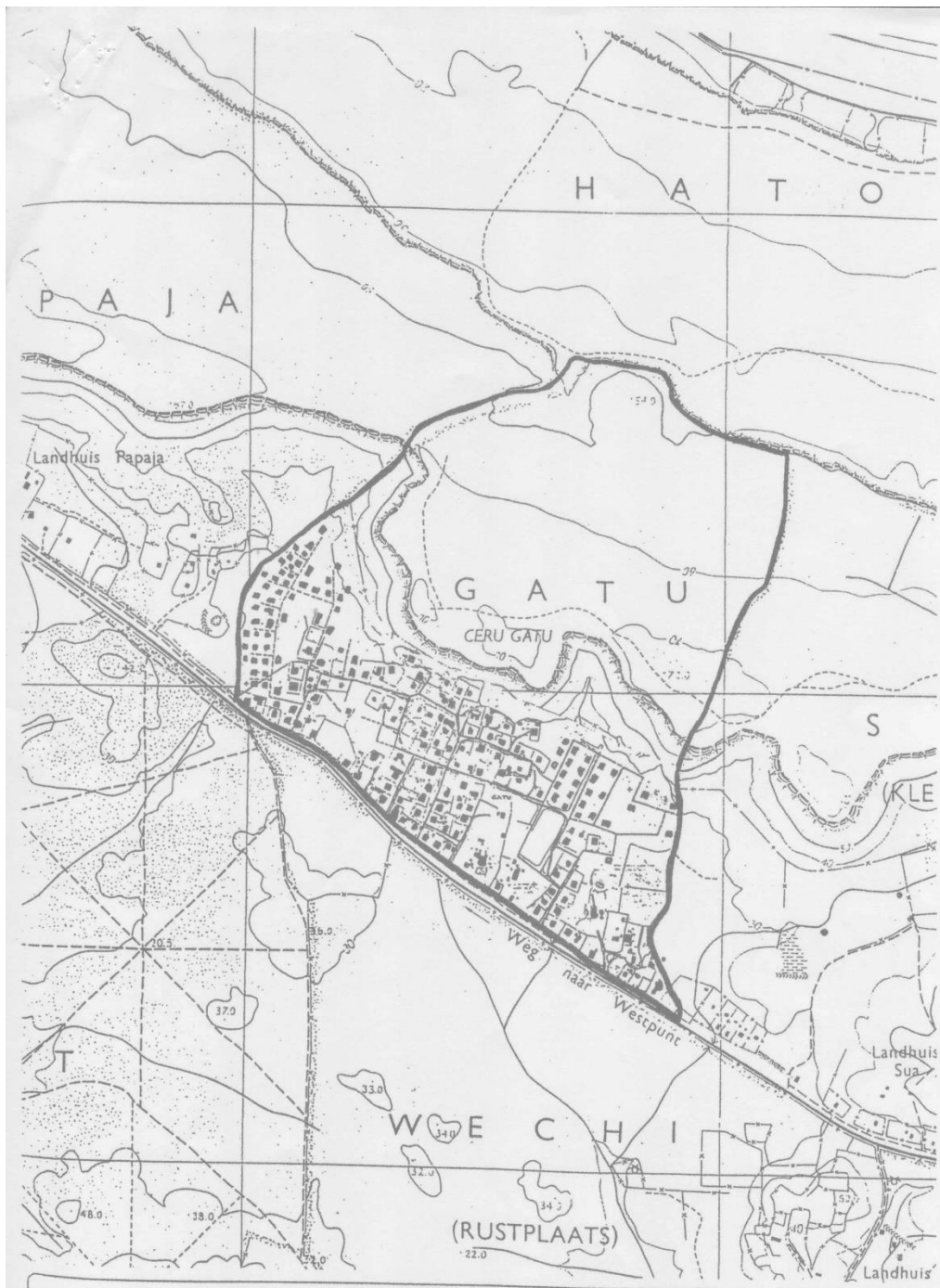
D.R.O.V. P.P. 95-1015 blad 2  
 DATUM: 7-4-'95  
 SCHAAL: 1:10.000  
 GET. C.B. GEZ.



GATU : ontsluiting

DIENST RUIMTELIJKE ONTWIKKELING EN VOLKSHUISVESTING curaçao

D.R.O.V. P.P. 95-1015 blad 3  
 DATUM: 7-4-'95  
 SCHAAL: 1:10000



GATU : bebouwing

DIENT RUIMTELKE ONTWIKKELING EN VOLKSHUISVESTING curacao

D.R.O.V. P.P.95-1015 blad 4

DATUM: 7-4-'95

SCHAAL: 1:10000

GET. C.B. GEZ.