
AZURE
DEVELOPMENT
INTRFM_ ARCHITECTS
more is possible
PRESENTEREN
Tuintorens Caracasbaai-Oost
Ecologisch wonen in de tuin aan het Spaanse Water, Curaçao
OKTOBER 2026

INTRFM ARCHITECTS
more is possible

CURAÇAO · SPAANSE WATER · OKTOBER 2026

Tuintorens
Caracasbaai-Oost

Zes slanke woontorens van zeven lagen, vrij en licht gedraaid tussen het groen in de zuidelijke helft van het schiereiland, met de bouwlijn gelijk aan Windsurfing Curaçao. Daardoor blijft de hele strook aan het water vrij voor een tuin met zwembaden, houten loopbruggen en wandelpaden door het kustbos. Appartementen van 80 tot 150 m² voor verhuur, vakantie en als tweede woning, ecologisch en duurzaam ontwikkeld in een kwetsbare natuurlijke omgeving.

± 192 appartementen van 80–150 m²	**7 lagen** zes torens van ± 24 m
≈ 12% bebouwd, de rest is tuin en natuur	**4** zwembaden en ± 320 m loopbrug



Structuurconcept tuintorens op de luchtfoto · noord boven

Het project

Hoog bouwen om laag te kunnen blijven

De plek

Het schiereiland ligt tussen de beschutte lagune van het Spaanse Water en de vaargeul naar zee, aan het einde van de Caracasbaaiweg. Het is vrijwel onbebouwd en begroeid met droog kustbos.

De opgave

Appartementengebouwen van zeven lagen met woningen van 80 tot 150 m², voor verhuur, vakantie en als tweede woning. Daaromheen zwembaden, loopbruggen, wandelpaden en veel groen. Windsurfing Curaçao blijft intact.

De aanpak

Door de woningen te stapelen in zes compacte torens is maar ongeveer een achtste van de grond bebouwd. De torens staan in de zuidelijke helft, met de bouwlijn gelijk aan het gebouw van Windsurfing Curaçao, zodat de strook aan het water bouwvrij blijft en het surfwater zo min mogelijk wind verliest.

Meerwaarde

Wat het gebied ervoor terugkrijgt

VOOR DE BUURT

- Een openbare kustroute van ca. 0,5 km met uitzichtpunt.
- Caracasbaai blijft een lokaal strand, zonder afsluitingen.

VOOR NATUUR EN EDUCATIE

- Een paviljoen over mangroven en zeegras, open voor scholen.
- Mangroveherstel met lokale natuurorganisaties.

VOOR DE LOKALE ECONOMIE

- Werk in beheer, schoonmaak, onderhoud en de strandbar.
- Meer klanten voor het surfcentrum, Brisa do Mar en de bootaanbieders.

Ecologie en duurzaamheid

Bouwen in een kwetsbare omgeving

Het schiereiland ligt tussen de mangrove en zeegrasvelden van het Spaanse Water, de rotskust en het droge kustbos. Daarom is het hele project ecologisch en duurzaam opgezet: van de plek van elke toren tot het bouwproces en het dagelijks beheer. Natuur is hier geen decor, maar het uitgangspunt.

± 80%	**100%**	**0**	**Netto**
van het terrein blijft groen of onverhard: bos, tuin, oevers	inheemse en droogteresistente soorten in al het nieuwe groen	lozingen op het Spaanse Water: al het afvalwater wordt gezuiverd en hergebruikt	natuurwinst: meer biodiversiteit na de bouw dan ervoor, gemeten tegen een nulmeting

TIJDENS DE BOUW

- Een ecologische nulmeting op land en in het water vóór de eerste schop.
- Bouwen binnen strak afgebakende bouwvlakken op al verstoorde grond.
- Slibschermen in het water en een ecoloog die de bouw begeleidt.
- Kap en grondwerk buiten het broedseizoen; vrijkomend gesteente hergebruikt op het terrein.

IN BEHEER

- Monitoring van mangrove, zeegras en biodiversiteit, met jaarlijkse rapportage.
- Huisregels voor bewoners en gasten: geen ankeren op zeegras, rif-veilige zonnebrand, afval scheiden.
- Certificering van de gebouwen (EDGE of LEED) en van de verhuur (bijvoorbeeld Green Key).
- Samenwerking met lokale natuurorganisaties voor herstel en educatie in het paviljoen.

Bouwen in een kwetsbare omgeving

Natuur

Bos, mangrove en zeegras beschermd

Bosklompen en een kustzone van 30 m blijven onaangeroerd. De mangrove langs de lagune wordt hersteld en uitgebreid, er wordt niet geankerd of gebaggerd boven zeegras, en de steiger staat op palen buiten de velden.

Fauna

Ruimte voor dieren

Donkere, warme en naar beneden gerichte verlichting, vogelvriendelijk glas op de hoge gevels, groene daken en nestgelegenheid in de gevels. Geen hekken door het bos, zodat dieren vrij kunnen bewegen.

Water

Elke druppel twee keer

Regenwater in cisternes, grijswater via een helofytenfilter naar de tuin, waterbesparend sanitair en een tuin die weinig water vraagt. Zwembaden met natuurlijke of zoutwaterfiltering en een afdekking 's nachts.

Energie

Eerst besparen, dan opwekken

Oriëntatie op zon en passaat, dwarsventilatie en diepe overstekken beperken de koelvraag. Zonnepanelen op de parkeeroverkapping en de daken, batterijopslag en zuinige koeling dekken het gemeenschappelijk verbruik.

Materialen

Weinig CO_2, lang mee

Beton met een laag-CO_2-cement, prefab gevelelementen, lokaal natuursteen en gecertificeerd hout of composiet voor de loopbruggen. Onderhoudsarm en zoutbestendig, zodat gebouwen lang meegaan; onderdelen zijn demontabel.

Mobiliteit

Autoluw en stil

Auto's blijven aan de rand. Op het terrein wordt gelopen en gefietst, bagage gaat per elektrische buggy, en een elektrische watertaxi verbindt het project met Willemstad en Caracasbaai.

Locatieanalyse

Vijf studies, één plek

1/5 · Situatie



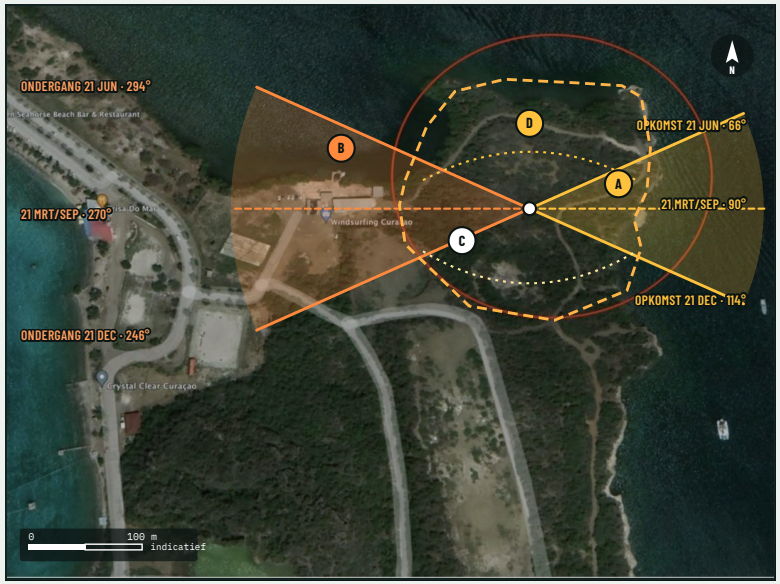
Bestaande situatie

1. Windsurfing Curaçao, gebouw en strandje blijven ongemoeid
2. Spaanse Water: beschutte lagune, vaar- en surfwater
3. Caracasbaai met strand, Brisa do Mar en duikstek
4. Caracasbaaiweg, enige ontsluiting per auto
5. Bestaande onverharde paden, herbruikbaar
6. Open, verstoorde plek: eerste kandidaat voor bebouwing
7. Oeverbegroeiing en mogelijke mangrove
8. Rotskust met uitzichtpunt op de oostpunt
9. Vaargeul naar zee met bootverkeer
10. Recent aangelegde kavelwegen in het zuiden

KERN

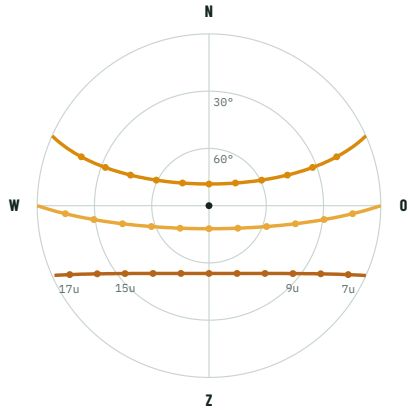
- Aan drie zijden water, vrijwel onbebouwd.
- De open plekken liggen centraal en zuidelijk.
- Caracasbaai is een geliefd lokaal strand; een eerder moderniseringsplan stuitte op een petitie. Draagvlak verdient vanaf het begin aandacht.

2/5 · Zon



Opkomst- en ondergangsrichtingen per seizoen

- **A** Oostkust krijgt de ochtendzon: ontbijt en ochtendterrassen
- **B** Het hele jaar zonsondergang over de lagune en Caracasbaai
- **C** West- en zuidwestgevels: zonwering nodig
- **D** Middagzon bijna loodrecht, in de zomer iets ten noorden



21 juni — 21 mrt / 23 sep — 21 december

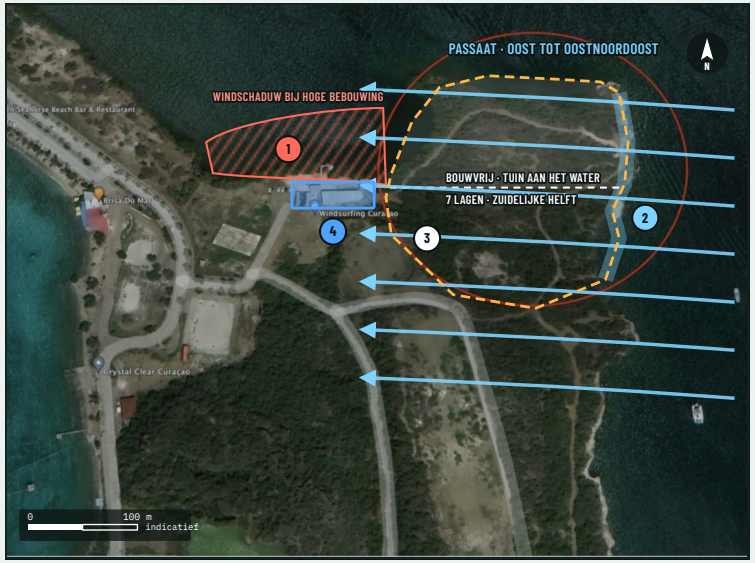
ZONNEBAAN OP 12° NB · ZONNETIJD

MOMENT	DAGLENGTE	HOOGSTE STAND	OP / ONDER
21 juni	12 u 43 m	78,6° (noord)	66° / 294°
21 mrt / 23 sep	12 u 00 m	77,9° (zuid)	90° / 270°
21 december	11 u 17 m	54,5° (zuid)	114° / 246°

ONTWERPCONSEQUENTIES

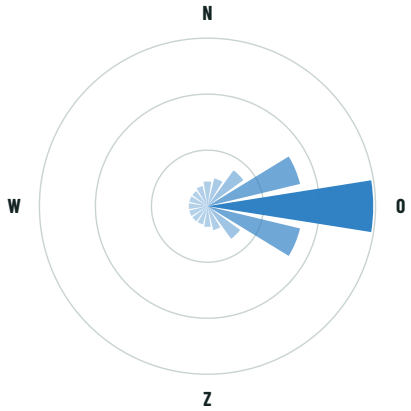
- Het dak is de zwaarst belaste gevel: groendaken of geventileerde dubbele daken met hoge albedo.
- Overstekken van ca. 1,2–1,5 m op noord en zuid; lamellen of luiken op oost en west.
- Clubhuis, strandbar en de westgevels van de torens kijken uit op de zonsondergang boven de lagune.
- Ca. 8 zonuren per dag maken PV op daken en de parkeeroverkapping zeer rendabel.

3/5 · Wind



Passaatwind en windschaduw · schematisch

1. Het surfwater ligt benedenwinds. Hoge, gesloten bebouwing zou windschaduw en turbulentie geven
2. Oostkust vol in de wind: verkoelend, maar zout en zand
3. Noordstrook bouwvrij tot de bouwlijn, gelijk met het gebouw van Windsurfing Curaçao; daarachter zes torens van 7 lagen
4. Windcorridor over het water vrijhouden



WINDROOS · SCHEMATISCH, OVERWEGEND OOST TOT OOSTNOORDOOST

De passaatwind waait vrijwel het hele jaar uit het oosten, normaal met zo'n 20–30 km/u. Mei is een van de windrijkste maanden met gemiddeld ongeveer 33 km/u; augustus ligt op Hato langjarig rond 11,4 knopen (ca. 21 km/u).

De wind koelt de gebouwen gratis, maar het surfcentrum leeft van een ongestoorde windstroom over de lagune. Daarom staat er ten noorden van de bouwlijn niets hoogs: alleen tuin, zwembaden en loopbruggen. De bouwlijn ligt gelijk met het surfcentrum; een windstudie (CFD) moet uitwijzen of de torens het surfwater dan genoeg wind laten.

ONTWERPCONSEQUENTIES

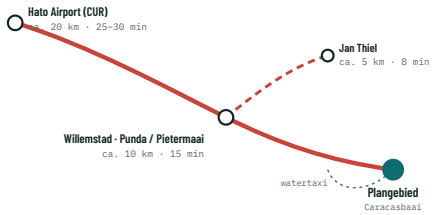
- Openingen oost en west voor dwarsventilatie zonder airco in de verblijfsruimtes.
- Vrijstaande, slanke torens met ruime tussenruimtes, zodat de wind doorstroomt.
- Zwembaden en zonnedekken in de tuin, met beplanting als windscherm aan de oostzijde.
- Een CFD-windstudie op het surfwater voordat het massamodel vastligt.

4/5 · Verkeer & routing



Ontsluiting en interne routes

1. Parkeerhub met PV-dak aan de toegangsweg
2. Smalle dienstroute naar torens en clubhuis
3. Openbare kustroute rond het schiereiland
4. Steiger voor watertaxi en sloepen, zonder baggerwerk
5. Busstop aan de Caracasbaaiweg met looproute
6. Interne lus over bestaande paden
7. Toegang surfcentrum blijft ongewijzigd
8. Caracasbaaiweg naar Willemstad



REGIONALE BEREIKBAARHEID · REISTIJDEN INDICATIEF

VERKEERSBRON	AANTAL	MVT/ETMAAL	PARKEREN
Appartementen	192	± 960	172
Bezoekers	–	± 60	38
Clubhuis en beheer	–	± 20	6
Service en vuilophaal	–	± 10	4
TOTAAL, ORDE VAN GROOTTE		± 1.050	± 220

Ruwe schatting: ca. 5 bewegingen per woning per etmaal; 1,0 parkeerplaats per woning, 0,7 voor de 66 vakantieverhuurwoningen, plus 0,2 voor bezoek. Capaciteit: ± 100 in de hub en ± 120 in de garages. Een verkeerstelling op de Caracasbaaiweg, ook op zondag, moet dit bevestigen.

5/5 · Ecologie



Natuurwaarden en beschermingszones

1. Mangrove- en oeverzone: niet bebouwen, herstellen
2. Kern van gesloten kustbos, behouden
3. Bosklomp oostzijde, behouden
4. Kustzone van 30 m vrij van bebouwing
5. Rotskust: alleen het pad
6. Zeegras: niet ankeren, geen steigers op velden
7. Ecologische verbinding naar het zuiden
8. Verstoorde plek: hier eerst bouwen

ONTWERPCONSEQUENTIES

- Compacte torens op een kleine voetafdruk; loopbruggen en dekken op palen, geen ophogingen.
- Slibschermen in het water tijdens de bouw.
- Alleen inheemse, droogteresistente beplanting.
- Donkere, warme verlichting om dieren te ontzien.

Ontwikkelingsconcept

Torens in het zuiden, een tuin aan het water



Structuurconcept tuintorens · 7L = zeven bouwlagen

1. Tuin aan het water: de hele noordstrook bouwvrij, met kustbos, gazons en schaduwplekken
2. Vier zwembaden met zonnedekken, waarvan één lagunebad met een brug erover
3. Houten loopbruggen op palen, ± 320 m, boven het groen en langs de baden
4. Clubhuis en strandbar aan de zwembaden
5. Zes woontorens van 7 lagen op een half verdiepte sokkel; onder de drie zuidelijke torens een garage (gearceerd)
6. Openbaar natuur- en watersportpaviljoen
7. Windsurfing Curaçao, ongewijzigd
8. Parkeerhub met aankomstplek, PV-dak, deelauto's en laadpalen (± 100 plaatsen)
9. Ventweg langs de zuidrand met hellingbanen naar de garages (± 120 plaatsen); geen auto's in de tuin
10. Steiger voor watertaxi en sloepen
11. Openbaar uitzichtpunt aan het einde van de kustroute
12. Mangrovebuffer en herstelzone

Torens in het zuiden, een tuin aan het water

PRINCIPES

- **Natuur eerst.** De plek ligt tussen mangrove, zeegras en kustbos. Elke ontwerpkeuze begint bij de vraag wat de natuur nodig heeft; het project moet na oplevering meer natuur opleveren dan er nu is.
- **Stapelen in plaats van spreiden.** Zes compacte torens bebouwen maar ± 12% van de grond. De rest wordt tuin, bos en water.
- **Bouwlijn gelijk met Windsurfing Curaçao.** Ten noorden van die lijn is alles tuin; de torens staan erachter. Hun windschaduw valt grotendeels op land en de kust van het surfcentrum, maar komt dichter bij het surfwater dan bij een lijn verder naar het zuiden. Een windstudie moet bevestigen dat dit acceptabel is.
- **Vrij geplaatst, licht gedraaid.** Elke toren staat op een eigen plek in het bos en is maximaal ca. 30° gedraaid. Zo krijgt elke woning ander uitzicht, kijken de torens niet recht op elkaar en stroomt de passaat nog grotendeels langs de gevels.
- **Auto's aan de rand.** Bezoekers en gasten parkeren bij de hub, bewoners in de garage onder de drie zuidelijke torens, via een ventweg langs de zuidrand. De tuin blijft autovrij.
- **Wandelen als ervaring.** Loopbruggen en paden verbinden torens, zwembaden en de kustroute tot één rondgang.

WONINGTYPE	NETTO	VOOR WIE
Studio plus, 2 kamers	80–95 m²	Vakantieverhuur en starters op de huurmarkt
Appartement, 3 kamers	100–125 m²	Tweede woning, lange termijn huur, gezinnen
Hoekappartement, 3–4 kamers	125–140 m²	Tweede woning met uitzicht over twee kanten
Penthouse met dakterras	130–150 m²	Bovenste laag, teruggezet, met pergola op het dak

Gemiddeld ± 130 m² bruto per woning, inclusief het aandeel in kern, gangen en bergingen. Per toren ± 32 woningen, ongeveer 5 per verdieping.

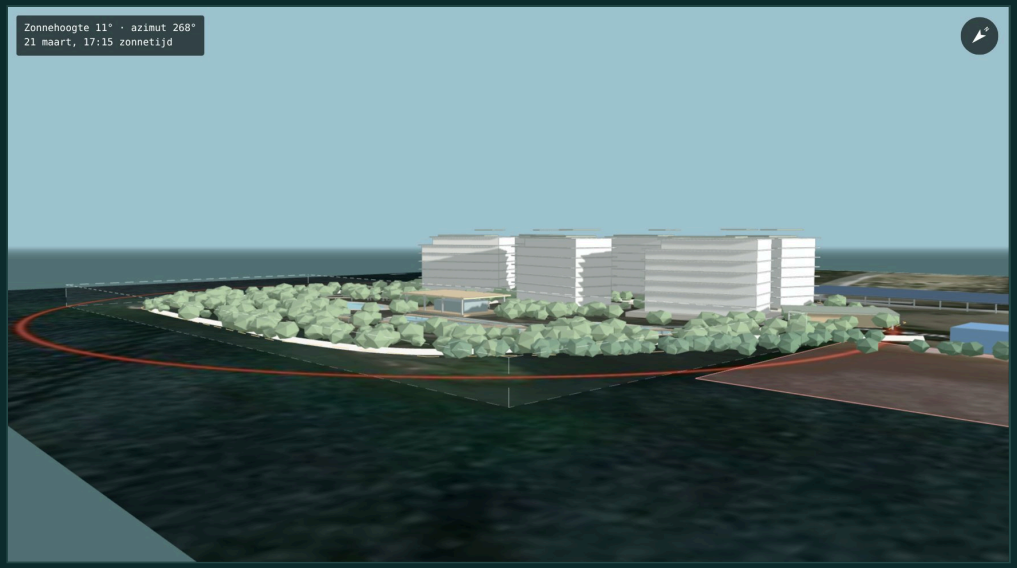
3D-volumestudie

Bekijk de tuintorens in de maquette

Stills uit het interactieve 3D-model: de tuintorens in vogelvlucht en het zicht vanaf het Spaanse Water. Het model zelf, met standpunten en zonnestand, is online te bekijken.



Vogelvlucht · 21 maart, 16:30 zonnetijd



Vanaf de lagune · 21 maart, 17:15 zonnetijd

Bekijk de tuintorens in de maquette

LEGENDA

- Woontorens, 7 lagen (± 24 m)
- Sokkel met garage onder drie torens
- Ventweg en hellingbanen
- Zwembaden
- Zonnedekken
- Houten loopbruggen
- Wandelpaden
- Clubhuis en strandbar
- Windsurfing Curaçao, bestaand
- Behouden kustbos en nieuw groen
- Windschaduwzone, vrijhouden

> Zet de tijd op 21 december, late middag: de schaduw van de torens valt dan over de eigen tuin. Rond het middaguur liggen de zwembaden in de noordstrook vrijwel het hele jaar in de zon.

PROGRAMMA IN HET MODEL

VOLUME	AANTAL	FOOTPRINT	BVO
Woontorens, 7 lagen	6 gebouwen · 192 app.	3.670 m²	25.150 m²
Clubhuis en strandbar	1	540 m²	540 m²
Paviljoen natuur & watersport	1	260 m²	260 m²
Zwembaden	4 baden	1.671 m² water	–
Loopbruggen	± 320 m	–	–
Parkeerhub met aankomstplek (PV-dak)	± 100 pp	3.400 m²	–
Garage onder 3 torens (half verdiept)	± 120 pp	–	–
Ventweg en hellingbanen	± 250 m	–	–
TOTAAL 192 APPARTEMENTEN · ± 3,8 HA		12% BEBOUWD	

> Maten afgeleid uit de luchtfoto, dus indicatief. Terrein vlak gemodelleerd.

Marktkansen

Verhuur, vakantie en tweede woning

Het toerisme op Curaçao groeit en bezoekers blijven gemiddeld bijna acht nachten. Daar sluit een gemengd programma van tweede woningen, vakantieverhuur en lange termijn huur op aan.

437.086 verblijfstoeristen in de eerste helft van 2026, de sterkste eerste helft ooit	**+9%** groei ten opzichte van de eerste helft van 2025	**31% · 27%** bezoekers uit Nederland en uit de Verenigde Staten	**7,9** nachten gemiddelde verblijfsduur in juni 2026

VOORGESTELDE VERDELING (192 APPARTEMENTEN)



- **84 tweede woning met verhuurpool.** Kopers gebruiken hun woning enkele weken per jaar; de beheerder verhuurt de rest.
- **66 beheerde vakantieverhuur.** Hotelmatig verhuurd, met receptie in het clubhuis.
- **42 lange termijn huur.** Voor expats, remote workers en overwinteraars.

FASERING PER TOREN

1. **Tuin, eerste zwembad, clubhuis en parkeerhub** als eerste fase, zodat het gebied vanaf het begin bruikbaar is.
2. **Toren 1 en 2** aan de westkant.
3. **Toren 3 tot en met 6** per toren, zodra ± 70% van de vorige verkocht is.
4. **Loopbruggen en overige zwembaden** meegroeiend met de torens.

Vervolg

Aannames en volgende stappen

Deze verkenning is gemaakt op basis van één luchtfoto, openbare klimaatgegevens en berekende zonnestanden. Maten, oppervlakken en schaal zijn indicatief; de grens volgt de rode markering, niet een kadastrale kavel.

> Nog niet onderzocht: eigendom en erfpacht, de bestemming in het Eilandelijk Ontwikkelingsplan, hoogteligging, bodem, archeologie en de exacte omvang van de mangrove.

AANBEVOLEN VERVOLGSTAPPEN

- Kadastrale check en toets aan het EOP.
- Topografische inmeting en bodemonderzoek.
- Ecologische nulmeting op land en in het water.
- CFD-windstudie op het surfwater.
- Verkeerstelling op de Caracasbaaiweg.
- Vroeg gesprek met Windsurfing Curaçao, buurt en natuurorganisaties.

Bekijk de studie online

De interactieve versie met het 3D-model, de analysekaarten en de sfeerfilm (1:46 min) staat op interfame.nl/studies/curacao

ONTWERP EN ANALYSE

INTRFM_ ARCHITECTS
more is possible

Verkennende studie tuintorens, oktober 2026. Meer werk op interfame.nl.

IN OPDRACHT VAN

AZURE DEVELOPMENT

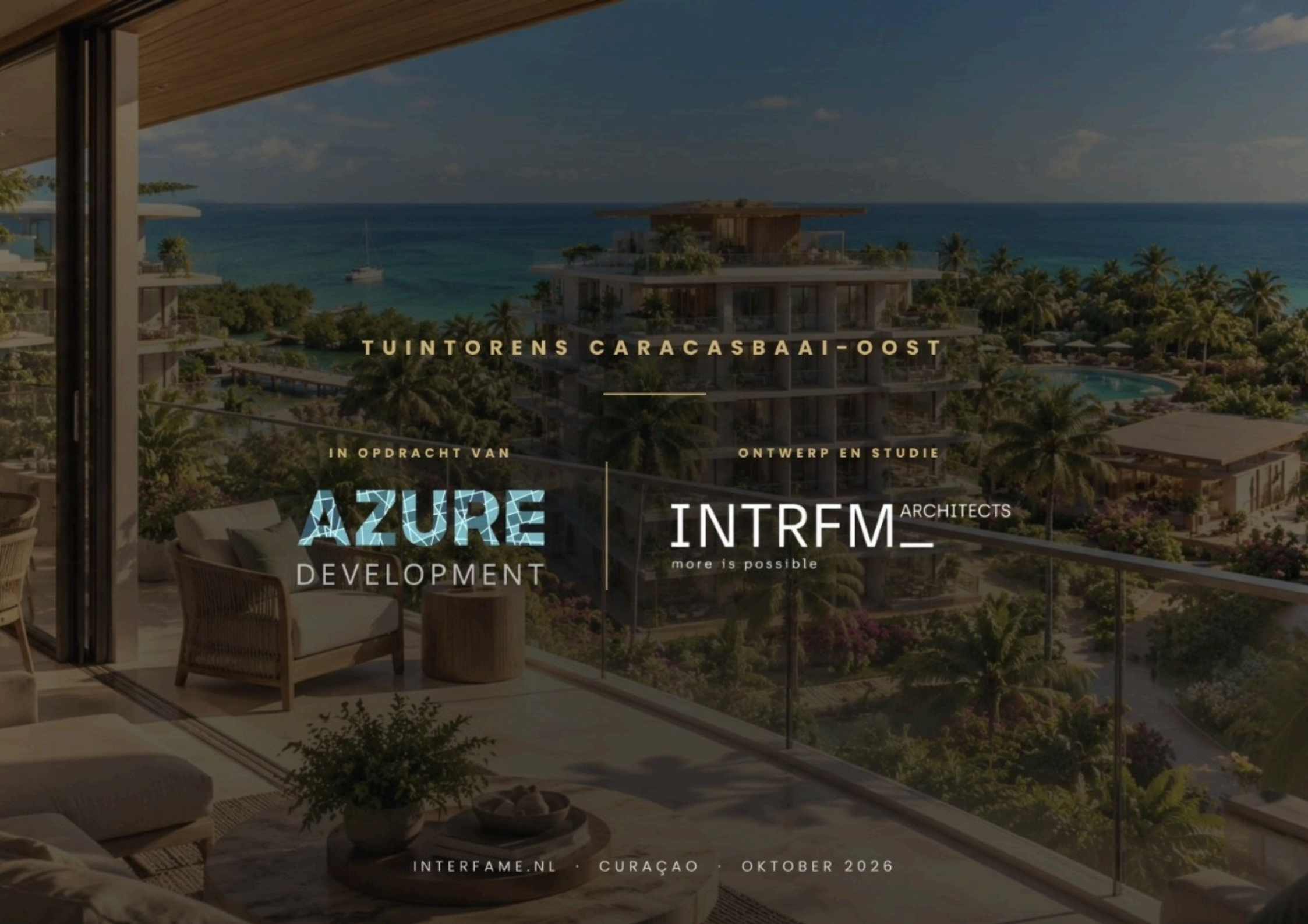
BRONNEN

Klimaat: Meteo via Curaçao Chronicle (mei 2026), augustus 2026, mei 2023.

Locatie en ecologie: Surf Magazin, Amigu di Tera, DCNA, petitie Caracasbaai.

Markt: Curaçao Tourist Board, eerste helft 2026, Century 21, vastgoedmarkt 2026, Curaçao Chronicle, kustgebieden 2026.

Zonnestanden berekend voor 12,08° NB. Verkeerscijfers zijn eigen schattingen.



TUINTORENS CARACASBAAI-OOST

IN OPDRACHT VAN

AZURE DEVELOPMENT

ONTWERP EN STUDIE

INTRFM_ ARCHITECTS

more is possible

INTERFAME.NL · CURAÇAO · OKTOBER 2026