



**AFKONDIGINGSBLAD
VAN
ARUBA**

LANDSVERORDENING van 18 september 2006 houdende regels met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling (Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling).

Uitgegeven, 6 oktober 2006

De minister van Justitie,

H.R. Croes

IN NAAM DER KONINGIN!

DE GOUVERNEUR van Aruba,

In overweging genomen hebbende:

dat het met het oog op de bevordering van het welzijn en de welvaart en in het belang van een optimale en zo verantwoord mogelijke ruimtelijke ontwikkeling, wenselijk is regels vast te stellen met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling;

Heeft, de Raad van Advies gehoord, met gemeen overleg der Staten, vastgesteld onderstaande Landsverordening:

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1

1. In deze landsverordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

| | |
|------------------|--|
| bouwwerk | : elke constructie van enige omvang en van welk materiaal dan ook, die op grond van haar bestemming direct of indirect met de grond verbonden is of daarop direct steun vindt; |
| gebouw | : een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte, al dan niet geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt; |
| hoofdgebouw | : een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken; |
| bijgebouw | : een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw; |
| verkavelingsplan | : een plan als bedoeld in artikel 33; |
| de Minister | : de minister belast met de zorg voor de ruimtelijke ontwikkeling; |
| de Directie | : de Directie Infrastructuur en Planning; |
| de Directeur | : de Directeur van de Directie Infrastructuur en Planning; |
| de Raad | : de Raad voor de Ruimtelijke Ontwikkeling als bedoeld in artikel 2; |

| | |
|--|---|
| ruimtelijk ontwikkelingsplan | : een plan als bedoeld in artikel 4; |
| ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften | : een plan als bedoeld in artikel 9; |
| woning | : een gebouw of een deel daarvan, bestemd voor menselijke bewoning. |

2. Onder “grond” verstaat deze landsverordening en de daarop berustende bepalingen mede de kust- en mariene gebieden die behoren tot het Arubaanse territorium.

HOOFDSTUK II DE RAAD VOOR DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Artikel 2

1. Er is een Raad voor de Ruimtelijke Ontwikkeling.
2. Op verzoek of uit eigen beweging geeft de Raad advies aan de Minister over hoofdlijnen en beginselen die van algemeen belang zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling, over het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid en over de uitvoering van het ruimtelijk ontwikkelingsbeleid.
3. In de Raad hebben zitting leden afkomstig van bij landsbesluit aan te wijzen niet-ambtelijke organisaties. De leden worden door de Minister benoemd op bindende schriftelijke voordracht van de desbetreffende organisaties.
4. De Directeur of zijn plaatsvervanger woont de vergaderingen van de Raad bij.
5. Bij of krachtens landsbesluit, houdende algemene maatregelen, kunnen nadere regels worden gesteld omtrent onder meer de samenstelling, benoeming, ontslag, taak en werkwijze van de Raad.

HOOFDSTUK III RUIMTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN

Artikel 3

1. De Minister stelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ontwikkeling en met het oog op de totstandkoming van een ruimtelijk ontwikkelingsplan een onderzoek in naar de bestaande toestand en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van Aruba.
2. Bij de voorbereiding van het ruimtelijk ontwikkelingsplan heeft het in het eerste lid bedoelde onderzoek mede betrekking op de uitvoerbaarheid van het plan.

Artikel 4

1. Het ruimtelijk ontwikkelingsplan bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling in Aruba, alsmede de hoofdzaken van het te voeren ruimtelijk beleid. Het ruimtelijk ontwikkelingsplan wordt door de Minister voorbereid en heeft een geldigheidsduur van tien jaar.

2. De geldigheidsduur van het vastgesteld ruimtelijk ontwikkelingsplan kan éénmalig verlengd worden voor de maximale tijdsduur van vijf jaar.

Artikel 5

1. Het ruimtelijk ontwikkelingsplan bestaat tenminste uit:

a. een beschrijving van de meest gewenste ontwikkeling van het grondgebied van Aruba in hoofdlijnen en voor zover nodig, van de fasen, waarin die ontwikkeling zich zou moeten of kunnen voltrekken;

b. een of meer kaarten met bijbehorende legenda, waarin deze ontwikkeling voorzover mogelijk in beeld is gebracht.

2. Het ruimtelijk ontwikkelingsplan gaat vergezeld van een toelichting, waarin ten minste, de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 3 bedoelde onderzoek, een rapportering van de zienswijzen, bedoeld in artikel 6, vierde lid, het advies bedoeld in artikel 6, zesde lid, alsmede de resultaten daarvan, zijn neergelegd.

Artikel 6

1. Het concept ruimtelijk ontwikkelingsplan ligt gedurende één maand voor eenieder ter inzage op het kantoor van de Directie.

2. De terinzagelegging wordt tevoren bekendgemaakt in alle Nederlandstalige en Papiamentstalige lokale dagbladen.

3. De bekendmaking houdt mededeling in van de termijn van terinzagelegging en de mogelijkheid om zienswijzen omtrent het concept in te dienen.

4. Eenieder kan tot uiterlijk één maand na afloop van de termijn van terinzagelegging schriftelijk zijn zienswijzen indienen bij de Minister.

5. De Minister zendt het concept gelijktijdig met de in het eerste lid bedoelde terinzagelegging aan de Raad.

6. De Minister wint het advies van de Raad in over het concept ruimtelijk ontwikkelingsplan. De Raad geeft binnen uiterlijk twee maanden na afloop van de termijn van terinzagelegging advies aan de Minister.

Artikel 7

1. Een ruimtelijk ontwikkelingsplan wordt bij landsbesluit vastgesteld.

2. Het ruimtelijk ontwikkelingsplan geeft voor zover mogelijk de fasen aan, waarin de uitvoering bij voorkeur zal geschieden.

3. Het ruimtelijk ontwikkelingsplan dient als algemeen kader voor de ruimtelijke ontwikkelingsplannen met voorschriften.

4. Het ruimtelijk ontwikkelingsplan ligt voor eenieder ter inzage en voor nadere informatie op het kantoor van de Directie. De terinzagelegging wordt op de in artikel 6, tweede lid, bedoelde wijze, bekendgemaakt.

Artikel 8

Indien onvoorziene omstandigheden zulks vereisen, wordt het ruimtelijk ontwikkelingsplan herzien. Het concept van een herziene ruimtelijk ontwikkelingsplan gaat vergezeld van een verslag betreffende de algemene voortgang die is gemaakt ten aanzien van de verwezenlijking van de doelstellingen, beleidsaspecten en richtlijnen van het plan, de gedeelten van het plan die nog geldig zijn, alsmede de gedeelten die herziening behoeven, tezamen met de aanbevolen herziening daarvan. De artikelen 5, 6 en 7 zijn van overeenkomstige toepassing.

HOOFDSTUK IV RUIMTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN MET VOORSCHRIFTEN

§ 1. Bepalingen omtrent de inhoud

Artikel 9

1. Het ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften bevat regels met betrekking tot de bestemming, de inrichting, de bebouwing en het gebruik van de in het plan begrepen gronden.

2. Het in het eerste lid bedoeld ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften wordt door de Minister voorbereid en heeft een geldigheidsduur van vijf jaar.

3. De geldigheidsduur van het vastgesteld ruimtelijk ontwikkelingsplan kan éénmalig verlengd worden voor de maximale tijdsduur van vijf jaar.

Artikel 10

1. Het ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften bestaat uit:
- a. een beschrijving van de meest gewenste ontwikkeling in hoofdlijnen van het in het plan begrepen gebied en, voor zover nodig, van de fasen, waarin die ontwikkeling zich zou moeten of kunnen voltrekken, alsmede van de relatie tot het omringende gebied;
 - b. een of meer kaarten met bijbehorende verklaring, waarin deze ontwikkeling voorzover mogelijk in beeld is gebracht;
 - c. een omschrijving van de in het plan vervatte voorschriften, waarbij tevens het doel of de doeleinden worden aangegeven, die met het oog op een goede ruimtelijke ontwikkeling aan de in het plan begrepen gronden worden toegekend, alsmede een beschrijving in hoofdlijnen van de wijze waarop met het plan dat doel of die doeleinden worden nagestreefd;

d. een of meer kaarten met bijbehorende legenda waarop de voorschriften van de in het plan begrepen gronden worden aangegeven.

2. Het ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften gaat vergezeld van een toelichting, waarin ten minste de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 3 bedoelde onderzoek, voor zover dit onderzoek het in het ROPV begrepen gebied betreft, een rapportering van de hoorzittingen bedoeld in artikel 11, eerste lid, de zienswijzen, het advies van de Raad bedoeld in artikel 12, de wensen en bezwaren bedoeld in artikel 13, tweede lid, alsmede de resultaten daarvan, zijn neergelegd.

§ 2. Bepalingen omtrent de procedure

Artikel 11

1. Voordat een concept ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften, ter inzage wordt gelegd, houdt de Minister op een door hem te bepalen plaats en tijdstip één of meer openbare hoorzittingen, waarop het voorstel van het concept wordt gepresenteerd en toegelicht en de aanwezigen in de gelegenheid worden gesteld hun mening over het voorstel kenbaar te maken.

2. Plaats en tijdstip van de hoorzittingen bedoeld in het eerste lid worden op de in artikel 6, tweede lid, bedoelde wijze, bekendgemaakt.

Artikel 12

1. Een concept ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften ligt gedurende één maand voor een ieder op het kantoor van de Directie ter inzage.

2. Artikel 6, tweede tot en met het zesde lid, is van overeenkomstige toepassing.

3. Alvorens de Minister over de vastlegging van het ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften in een wettelijk kader beslist, stelt hij, zij die tijdig zienswijzen hebben ingediend, in de gelegenheid hun zienswijzen mondeling toe te lichten, op een door de Minister te houden openbare hoorzitting, waarvan plaats en tijdstip door de Minister wordt bekendgemaakt.

4. De in het derde lid bedoelde openbare hoorzitting wordt niet later gehouden dan een maand nadat de termijn voor indiening van zienswijzen is verstreken.

5. De Minister beslist binnen zes maanden na de in het derde lid bedoelde hoorzitting op de ingediende zienswijzen. De Minister geeft van de genomen beslissing schriftelijk kennis aan hen die bij hem zienswijzen hebben ingediend. De beslissing wordt met redenen omkleed.

Artikel 13

1. Een ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften wordt vastgesteld bij landsbesluit, houdende algemene maatregelen.

2. Alvorens het landsbesluit wordt voorgedragen, wordt het ontwerp vergezeld van het advies dat de Raad van Advies over het ontwerp aan de Minister heeft uitgebracht, aan de Staten voorgelegd en aan de Staten wordt gedurende twee weken de gelegenheid geboden wensen en bezwaren ter kennis te brengen van de Minister.

3. Het vastgesteld ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften ligt voor eenieder op het kantoor van de Directie ter inzage en voor nadere informatie. De terinzagelegging wordt op de in artikel 6, tweede lid, bedoelde wijze bekendgemaakt.

Artikel 14

Indien onvoorziene omstandigheden zulks vereisen, wordt het ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften herzien. Het concept van het herziene ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften gaat vergezeld van een verslag betreffende de algemene voortgang die is gemaakt ten aanzien van de verwezenlijking van de doelstellingen, beleidsaspecten en richtlijnen van het plan, de gedeelten van het plan die nog geldig zijn, alsmede de gedeelten die herziening behoeven, tezamen met de aanbevolen herziening daarvan. De artikelen 10 tot en met 13 zijn van overeenkomstige toepassing.

§ 3. Voorschriften

Artikel 15

1. De voorschriften in een ruimtelijk ontwikkelingsplan kunnen zowel gedetailleerde als globale aanwijzingen ten aanzien van de ruimtelijke vormgeving van het plangebied inhouden.

2. Gedetailleerde voorschriften bevatten duidelijke aanwijzingen met betrekking tot de bestemming, de inrichting, de bebouwing en het gebruik van de gronden, met vermelding, voor zover deze voor bebouwing in aanmerking komen, van de aard en afmetingen van de bouwwerken, van hun plaatsing zowel ten opzichte van elkaar als ten opzichte van de weg en van de toelaatbaarheid van bouwwerken die geen gebouwen zijn.

Artikel 16

1. De voorschriften kunnen beperkingen inhouden ten aanzien van het bouwen, het uitvoeren van andere werken of werkzaamheden in, op of boven de daarin begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen.

2. De voorschriften kunnen mede bindende regels bevatten omtrent de volgorde, waarin met de verwerkelijking van bepaaldelijk aangeduide onderdelen van het plan een aanvang mag worden gemaakt.

Artikel 17

1. De voorschriften kunnen regels geven ter bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, waarvan het algemeen aanzicht uit oogpunt van historische, stedenbouwkundige, toeristische en culturele waarden bijzondere bescherming behoeft.

2. Onverminderd het bepaalde in artikel 16, kunnen de voorschriften ter bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten beperkingen inhouden ten aanzien van het bouwen, slopen en uitvoeren van andere wijzigingen in het uiterlijk aanzien.

3. Beperkingen omtrent het bouwen kunnen onder meer betreffen het gebruik en de samenstelling van materialen, de gevelgeleding, de dakvorm en de perceelindeling.

§ 4. Overgangsrecht in de voorschriften

Artikel 18

1. De voorschriften regelen de bevoegdheid ten aanzien van het behoud van bestaande bouwwerken en de voortzetting van het bestaande gebruik van de grond en de bouwwerken, een en ander naar de toestand op het tijdstip van terinzagelegging van het voorbereidingsbesluit of van het concept ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften.

2. De voorschriften geven waarborgen ten aanzien van gedeeltelijke vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken of indien deze door calamiteiten worden verwoest, gehele vernieuwing van die bouwwerken, mits afwijking van de voorschriften op generlei wijze wordt vergroot en de bouwvergunning voor herbouw van het door de calamiteit verwoeste bouwwerk, binnen een termijn van één jaar wordt aangevraagd.

3. Voor de toepassing van het eerste en tweede lid worden onder bestaande bouwwerken mede begrepen bouwwerken die op het in het eerste lid genoemde tijdstip in aanbouw waren, met dien verstande dat het bouwwerk op dat moment een waarde vertegenwoordigde van tenminste dertig procent van de totale waarde die het bouwwerk zou hebben, indien het gebouwd zou worden overeenkomstig de bouwvergunning, een en ander volgens de waardebepaling door de Minister.

§ 5. Wijzigings- en uitwerkingsplan

Artikel 19

1. De voorschriften kunnen bepalen, dat met inachtneming van in die voorschriften te stellen regels:

- a. de Minister de bestemmingen of het gebruik kan of moet uitwerken;
- b. de Minister de bestemmingen of het gebruik binnen bepaalde grenzen kan wijzigen.

2. De in het eerste lid bedoelde regels bepalen de mate van globaliteit van de uit te werken bestemming of gebruik dan wel de mate waarin de bestemming en het gebruik mogen worden gewijzigd. De mate van globaliteit of de mogelijkheid tot wijzigen, heeft een aantoonbaar verband met de in het plangebied op te lossen ruimtelijke problematiek.

3. De uitwerkingsregels geven in elk geval aanwijzingen met betrekking tot de hoofdontsluiting van het gebied, de aard van de toelaatbare bebouwing, de bebouwingsdichtheid en de hoogte van de bebouwing.

Artikel 20

1. Een concept uitwerkingsplan of wijzigingsplan bestaat uit:

- a. een of meer uitwerkings- of wijzigingskaarten met bijbehorende verklaring, waarop de uitgewerkte of gewijzigde bestemmingen, de bebouwing en het gebruik van de gronden worden aangewezen;
- b. bepalingen in verband met de uitgewerkte of gewijzigde bestemmingen, bebouwing en gebruik;
- c. een toelichting waarin de aan de uitwerking of wijziging ten grondslag liggende gedachten zijn weergegeven.

2. Het concept uitwerkingsplan of wijzigingsplan ligt gedurende één maand voor eenieder ter inzage op het kantoor van de Directie.

3. Artikel 6, tweede, derde, vijfde en zesde lid, zijn van overeenkomstige toepassing.

4. Belanghebbenden kunnen uiterlijk één maand na afloop van de termijn van terinzagelegging, bij de Minister schriftelijke zienswijzen indienen omtrent het concept uitwerkingplan of wijzigingplan.

5. De Minister geeft van de genomen beslissing schriftelijk kennis aan hen die tijdig zienswijzen hebben ingediend. De beslissing wordt met redenen omkleed.

6. Het uitwerkings- of wijzigingsplan wordt binnen drie maanden na afloop van de in het vierde lid genoemde termijn bij ministeriële regeling vastgesteld.

7. Het vastgestelde uitwerkings- of wijzigingsplan ligt voor eenieder op het kantoor van de Directie ter inzage en voor nadere informatie.

Artikel 21

1. De in artikel 19, eerste lid, onderdeel a, bedoelde regels bepalen ten aanzien van de uitwerking dat er slechts gebouwd of gebruikt mag worden overeenkomstig een vastgesteld uitwerkingsplan.

De Minister kan in afwijking hiervan een vergunning verlenen indien:

- a. het werk of het gebruik in overeenstemming is met het concept uitwerkingsplan of met de concept herziening daarvan;
- b. voorzover overeenkomstig artikel 20, vierde lid, belanghebbenden op de in die bepaling aangegeven wijze in de gelegenheid zijn gesteld omtrent het concept wijzigingsplan, zienswijzen in te dienen.

2. De in artikel 19, eerste lid, onderdeel b, bedoelde regels bepalen ten aanzien van de wijziging van bestemming of van het gebruik dat zulks slechts kan geschieden overeenkomstig een vastgesteld wijzigingsplan.

De Minister kan in afwijking hiervan een vergunning verlenen indien:

- a. het werk of het gebruik in overeenstemming is met het concept wijzigingsplan of met de concept herziening daarvan;
- b. voorzover overeenkomstig artikel 20, vierde lid, belanghebbenden op de in die bepaling aangegeven wijze in de gelegenheid zijn gesteld omtrent het concept wijzigingsplan, zienswijzen in te dienen.

Artikel 22

Een uitwerkings- en wijzigingsplan maakt deel uit van de voorschriften behorende bij een ruimtelijk ontwikkelingsplan. Het kan, zolang en voor zover de bestemmingen, de bebouwing en het gebruik nog niet zijn verwerkt en onverminderd het bepaalde in artikel 14, worden herzien op dezelfde wijze als waarop het tot stand gebracht is.

§ 6. Aanlegvergunning

Artikel 23

1. De voorschriften kunnen bepalen, dat het verboden is binnen een bij deze voorschriften aangegeven gebied, bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren zonder een aanlegvergunning van de Minister.

2. De voorschriften bevatten tevens bepalingen omtrent toelaatbaarheid van zodanige werken en werkzaamheden.

3. De in het eerste lid bedoelde werken en werkzaamheden kunnen onder meer betreffen:

- a. het ontginnen, afgraven, ophogen, egaliseren of doen springen van de bodem;
- b. het aanleggen van wegen en andere terreinverhardingen;

-
- c. het aanbrengen van boven- of ondergrondse leidingen, constructies, installaties of apparatuur;
 - d. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding en de grondwaterstand beïnvloeden;
 - e. het aanbrengen van kaden of aanlegplaatsen;
 - f. het vellen en rooien van bomen en andere begroeiing;
 - g. het beplanten van gronden;
 - h. het slopen van bouwwerken;
 - i. het aanleggen van vuilnis- en schrootstortplaatsen.

4. Het verzoek om een aanlegvergunning wordt schriftelijk ingediend bij de Minister. De verzoeker is verplicht alle inlichtingen te verschaffen en bescheiden over te leggen die nodig zijn, ter beoordeling van het verzoek.

5. De aanlegvergunning wordt alleen geweigerd, indien:

- a. het werk of de werkzaamheid in strijd is met de voorschriften of krachtens deze voorschriften gestelde eisen;
- b. voor het werk of de werkzaamheid een vergunning ingevolge een andere wettelijke regeling is vereist en deze niet is verleend.

Artikel 24

1. De Minister neemt binnen twee maanden na ontvangst van het in artikel 23, vierde lid, bedoelde verzoek een beslissing. De Minister deelt de beslissing schriftelijk aan de verzoeker mede.

2. Is afhandeling binnen twee maanden na ontvangst van het verzoek niet mogelijk, dan kan de Minister deze termijn eenmaal met ten hoogste twee maanden verlengen. De Minister stelt de verzoeker hiervan tijdig schriftelijk en onder opgave van redenen op de hoogte.

3. De Minister houdt de beslissing aan, indien:

- a. er geen grond is om de vergunning te weigeren, en
- b. voor het gebied, waarin het werk of de werkzaamheid zal worden uitgevoerd, voordat de aanvraag is ingekomen een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 29 is genomen, dan wel een concept ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften of een concept herziening daarvan ter inzage is gelegd.

De Minister stelt de verzoeker hiervan tijdig schriftelijk en onder opgave van redenen op de hoogte.

4. De aanhouding duurt totdat het voorbereidingsbesluit is vervallen, dan wel het ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften of de herziening daarvan van kracht is geworden.

5. De Minister kan in afwijking van het derde lid de vergunning verlenen, indien het werk of de werkzaamheid niet in strijd is met het concept ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften of met de concept herziening daarvan en na terinzagelegging is gebleken dat over de onderdelen waarop het werk of de werkzaamheid betrekking heeft geen bezwaar ingevolge de Landsverordening administratieve rechtspraak (AB 1993 no. 43) is ingediend.

6. Aan de aanlegvergunning mogen slechts voorwaarden worden verbonden ter bescherming van de belangen ten behoeve waarvan de bepalingen strekken krachtens welke de vergunning wordt verleend en waaraan het werk of de werkzaamheid, waarop de aanvraag betrekking heeft, moet voldoen.

7. De aanlegvergunning kan worden ingetrokken:

- a. indien de aanlegvergunning op grond van door de verzoeker gegeven onjuiste of onvolledige inlichtingen en bescheiden is verleend;
- b. indien niet binnen een daarin bepaalde termijn met de werken of werkzaamheden is aangevangen;
- c. indien in strijd wordt gehandeld met de voorwaarden waaronder de aanlegvergunning is verleend.

8. De door de Minister afgegeven aanlegvergunning ligt op het kantoor van de Directie voor eenieder ter inzage. De terinzagelegging wordt op de in artikel 6, tweede lid, bedoelde wijze, bekend gemaakt.

§ 7. Gebruik

Artikel 25

De voorschriften kunnen bepalen dat het verboden is bouwwerken en onbebouwde gronden te gebruiken, te doen of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in de voorschriften aan de grond gegeven bestemming of gebruik.

§ 8. Vrijstelling en nadere eisen

Artikel 26

1. De voorschriften kunnen bepalen dat de Minister, met inachtneming van de in die voorschriften te stellen regels, bevoegd is vrijstelling te verlenen van de daarin aan te duiden bepalingen, dan wel nadere eisen te stellen omtrent de in die voorschriften omschreven onderwerpen.

2. De Minister wint het advies van de Raad in over vrijstellingen en het stellen van nadere eisen. De Raad brengt tot uiterlijk één maand na dit verzoek zijn advies uit.

3. Het besluit tot het verlenen van vrijstelling van de voorschriften of tot het stellen van nadere eisen geschiedt schriftelijk en is met redenen omkleed.

4. De door de Minister afgegeven vrijstelling en het besluit tot het stellen van nadere eisen liggen op het kantoor van de Directie voor eenieder ter inzage. De terinzagelegging wordt op de in artikel 6, tweede lid, bedoelde wijze, bekend gemaakt.

Artikel 27

1. Bij de herziening van een ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften of bij de voorbereiding van een nieuw ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften, kan de Minister voor het desbetreffende gebied, schriftelijk vrijstelling verlenen van de voorschriften van het geldende plan.

2. Vrijstelling kan slechts worden verleend:

- a. voor onderdelen van het concept ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften of concept van de herziening, waarover geen bezwaar ingevolge de Landsverordening administratieve rechtspraak (AB 1993 no. 45) is ingesteld, en
- b. indien het doel waarvoor de vrijstelling dient, overeenstemt met het doel van het concept ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften of het concept van de herziening.

3. Artikel 26, tweede, derde en vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 28

1. Ten aanzien van bouwwerken niet zijnde woningen, die strekken ter voorziening in een tijdelijke behoefte, kan de Minister voor een termijn van ten hoogste vijf jaar vrijstelling verlenen van de voorschriften, voorzover het bestemmingen betreft, die hiervoor uitdrukkelijk in de voorschriften zijn aangewezen.

2. Vrijstelling wordt in elk geval geweigerd, indien:

- a. niet aannemelijk is dat het bouwwerk ten hoogste vijf jaar of, indien vrijstelling is gevraagd voor een korter tijdvak, niet langer dan dat tijdvak in stand zal worden gehouden;
- b. aannemelijk is dat de bestemming binnen het gevraagde vrijstellingstijdvak zal worden gerealiseerd;
- c. aannemelijk is dat door het verlenen van vrijstelling een te beschermen monument, stads- of dorpsgezicht zal worden geschaad;
- d. aannemelijk is dat de belangen van derden op aangrenzende en nabij gelegen gronden in ernstige mate door het verlenen van de vrijstelling zullen worden geschaad.

3. Artikel 26, tweede, derde en vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.

HOOFDSTUK V VOORBEREIDINGSBESLUIT**Artikel 29**

1. Bij landsbesluit kan de Minister verklaren dat een ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften wordt voorbereid.

2. In het voorbereidingsbesluit wordt bepaald voor welk gebied het geldt en met ingang van welke datum het in werking treedt.

3. In het voorbereidingsbesluit kunnen beperkingen ten aanzien van het bouwen, het uitvoeren van andere werken of werkzaamheden in, op of boven de daarin begrepen grond en van het gebruik van die grond en de zich daarop

bevindende opstallen worden gegeven. Voor het uitvoeren van deze werken of werkzaamheden, kan een aanlegvergunning, zoals bedoeld in artikel 23 worden geëist.

4. In het voorbereidingsbesluit kan bepaald worden dat artikel 24, derde, vierde en vijfde lid, van overeenkomstige toepassing is op aanvragen om een bouwvergunning in dat gebied.

5. Het voorbereidingsbesluit wordt bekendgemaakt in de Landscourant van Aruba en ligt op het kantoor van de Directie voor eenieder ter inzage en voor nadere informatie.

6. De terinzagelegging wordt tevoren bekendgemaakt op de in artikel 6, tweede lid, bedoelde wijze.

7. Het voorbereidingsbesluit heeft een geldigheidsduur van één jaar en kan met ten hoogste één jaar verlengd worden. Het bepaalde in het vierde en het vijfde lid is van overeenkomstige toepassing.

HOOFDSTUK VI SCHADEVERGOEDING

Artikel 30

Indien, en voor zover blijkt, dat een belanghebbende ten gevolge van:

- a. de voorschriften uit een ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften;
- b. de aanhouding van een beslissing omtrent de verlening van een aanlegvergunning ingevolge artikel 24,
- c. de beslissing omtrent een vrijstelling en het stellen van nadere eisen als bedoeld in de artikelen 26, 27 en 28, of
- d. de aanhouding van een beslissing omtrent de verlening van een bouwvergunning ingevolge artikel 29,

werkelijke schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, kent het Land hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen tegemoetkoming in de schade toe.

Artikel 31

1. Teneinde tot een regeling te komen van de tegemoetkoming in de schade, dient de belanghebbende die meent werkelijk schade te hebben geleden, een verzoekschrift in bij de Minister, bevattende een motivering, alsmede een onderbouwing van de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming.

2. Een verzoekschrift voor tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in artikel 30 onder a, moet worden ingediend binnen twee jaar na de terinzagelegging van het vastgesteld ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften.

3. Een verzoekschrift voor tegemoetkoming in schade ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in artikel 30, onder b of d, kan eerst, en moet worden ingediend

binnen twee jaar nadat het voorbereidingsbesluit is vervallen, danwel het ruimtelijke ontwikkelingsplan met voorschriften of de herziening daarvan van kracht is geworden.

4. Een verzoekschrift voor tegemoetkoming ten gevolge van een oorzaak als bedoeld in artikel 30, onder c, moet worden ingediend binnen twee jaar na het moment waarop de oorzaak onherroepelijk is geworden.

HOOFDSTUK VII VERKAVELINGSPLAN

Artikel 32

1. Het verkavelen van grond mag uitsluitend geschieden overeenkomstig een door de Minister goedgekeurd verkavelingsplan.

2. Het verkavelen van grond is verplicht, alvorens:

- a. tot bebouwing van gronden met drie of meer gebouwen, niet zijnde bijgebouwen, kan worden overgegaan;
- b. tot het opsplitsen in drie of meer percelen van een stuk grond dat ten Hypotheekkantore als één perceel geregistreerd staat.

Artikel 33

1. Het verkavelingsplan geeft in een of meer kaarten, op een schaal van 1: 1000 c.q. 1: 2000, of op een andere voor een bepaald onderdeel bedoelde schaal alsmede in een toelichtende beschrijving, een uitgewerkt beeld van onder meer:

- a. het plangebied in haar ruimtelijke context;
- b. de flora en fauna en de natuur- en cultuurhistorische elementen in het gebied;
- c. de begrenzing;
- d. de topografie;
- e. de kavelindeling;
- f. de bebouwing;
- g. de gevelrooilijnen;
- h. de bestemming en het gebruik van de kavels;
- i. de wegen;
- j. de leidingen of leidingstroken;
- k. de voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- l. andere terreinen van openbare nut.

2. Het ontwerp van een verkavelingsplan wordt in overleg met de Directie en de eigenaar of diens schriftelijk gemachtigde voorbereid.

3. Bij de behandeling van het ontwerp van een verkavelingsplan houdt de Minister zoveel mogelijk rekening met de te verwachten ontwikkeling op de omliggende gronden.

4. Het ontwerp van een verkavelingsplan wordt door de eigenaar of diens schriftelijk gemachtigde ingediend, met de bijbehorende bescheiden.

5. Het ontwerp van een verkavelingsplan ligt gedurende een maand voor eenieder ter inzage op het kantoor van de Directie.

6. De terinzagelegging wordt op de in artikel 6, tweede lid, bedoelde wijze bekendgemaakt.

7. Belanghebbenden kunnen uiterlijk een maand na de termijn van terinzagelegging bij de Minister schriftelijk zienswijzen indienen tegen het ontwerp van een verkavelingsplan.

Artikel 34

1. De Minister beslist binnen drie maanden na afloop van de in artikel 33, zevende lid, genoemde termijn. De Minister deelt de beslissing schriftelijk aan de verzoeker mede.

2. Is afhandeling binnen drie maanden niet mogelijk, dan kan de Minister deze termijn eenmaal voor ten hoogste één maand verdagen. De Minister stelt de indiener van het ontwerp hiervan tijdig schriftelijk en onder opgave van redenen op de hoogte.

3. De Minister kan in afwijking van het eerste lid de beslissing aanhouden indien:

- a. er geen grond is aan het ontwerp van een verkavelingsplan goedkeuring te onthouden, en
- b. vóór de indiening van dit ontwerp ten aanzien van de daarin begrepen gronden een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 29 is genomen dan wel een concept ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften of een concept herziening ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften ter inzage is gelegd.

De Minister stelt de indiener van dit ontwerp hiervan tijdig schriftelijk en onder opgave van redenen op de hoogte.

4. De aanhouding duurt totdat het voorbereidingsbesluit is vervallen of het ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften, dan wel het herziene plan in werking is getreden.

Artikel 35

De Minister onthoudt aan het ontwerp zijn goedkeuring indien:

- a. het verkavelingsplan in strijd is met de voorschriften van een ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften;
- b. het te verkavelen terrein wegens zijn natuurlijke gesteldheid of wegens zijn vorm of afmetingen ongeschikt is voor de daarop voorgenomen bebouwing, bestemming of gebruik;
- c. de voorgenomen bebouwing uit het oogpunt van het algemeen belang ernstig bezwaar zou opleveren wegens onvoldoende aansluiting bij bestaande bebouwing of wegens het ontbreken van de nodige voorzieningen, terwijl daarin niet op korte termijn of slechts met onevenredig hoge kosten is te voorzien;
- d. de belangen van derden op aangrenzende en nabijgelegen gronden in ernstige mate zullen worden geschaad;
- e. het belang van de te conserveren flora en fauna en de natuur- en cultuurhistorische elementen in het gebied in ernstige mate zal worden geschaad.

Artikel 36

1. De Minister is bevoegd de nodige aanvullingen en wijzigingen van het ontwerp van het verkavelingsplan te verlangen en aan de goedkeuring voorwaarden te verbinden in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling. Bij niet aanbrengen van deze aanvullingen en wijzigingen kan de Minister aan het ontwerp van het verkavelingsplan zijn goedkeuring onthouden.

2. Indien het verkavelingsplan voorziet in de aanleg van één of meer nieuwe wegen of in de verbreding van een of meer bestaande wegen, wordt de goedkeuring slechts verleend indien is verzekerd, dat de voor deze aanleg of verbreding bestemde gronden voor Afl. 1,- in eigendom aan het Land worden overgedragen. Bij het verkavelingsplan kan worden bepaald, dat de overdracht geschiedt, nadat de weg(en) is (zijn) aangelegd overeenkomstig de door het Land ter zake te stellen eisen.

Artikel 37

1. De goedkeuring van het verkavelingsplan geschiedt bij ministeriële beschikking.

2. Het goedgekeurde verkavelingsplan ligt op het kantoor van de Directie voor eenieder ter inzage.

3. De terinzagelegging wordt op de in artikel 6, tweede lid, bedoelde wijze, bekend gemaakt.

Artikel 38

Ten aanzien van de herziening van een verkavelingsplan zijn de bepalingen in dit hoofdstuk van overeenkomstige toepassing.

HOOFDSTUK VIII TOEZICHT**Artikel 39**

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze landsverordening bepaalde zijn belast de daartoe bij landsbesluit aangewezen ambtenaren. Een zodanige landsbesluit wordt bekendgemaakt in de Landscourant van Aruba.

2. Bij landsbesluit houdende algemene maatregelen kunnen regels worden gesteld, betreffende de taakuitoefening van de krachtens het eerste lid aangewezen ambtenaren.

3. De krachtens het eerste lid aangewezen ambtenaren zijn, uitsluitend voor zover dat voor de vervulling van hun taak redelijkerwijs noodzakelijk is, bevoegd:

a. alle inlichtingen te verlangen;

-
- b. inzage te verlangen van alle zakelijke boeken, bescheiden en andere informatiedragers en daarvan afschrift te nemen of deze daartoe tijdelijk mee te nemen;
 - c. goederen aan opneming en onderzoek te onderwerpen, deze daartoe tijdelijk mede te nemen en daarvan monsters te nemen;
 - d. alle plaatsen, met uitzondering van woningen zonder de uitdrukkelijke toestemming van de bewoner te betreden.
 - e. woningen zonder de uitdrukkelijke toestemming van de bewoner te betreden.
 4. Zo nodig verschaffen zij zich de toegang tot een plaats als bedoeld in het derde lid, onderdeel d, met behulp van de sterke arm.
 5. Op het binnentreden van woningen als bedoeld in het derde lid, onderdeel e, is Titel X van het Derde Boek van het Wetboek van Strafvordering van Aruba (AB 1996 no. 75) van overeenkomstige toepassing, met uitzondering van de artikelen 155, vierde lid, 156, tweede lid, 157, tweede en derde lid, 158, eerste lid, laatste zinsnede, en 160, eerste lid, en met dien verstande dat de machtiging wordt verleend door de procureur-generaal.
 6. Eenieder is verplicht aan de krachtens het eerste lid aangewezen ambtenaren alle medewerking te verlenen, die op grond van het derde lid wordt gevorderd.

HOOFDSTUK IX BESTUURSRECHTELIJKE SANCTIES

Artikel 40

1. De Minister is bevoegd tot het doen wegnemen, beletten, verrichten of in vorige toestand herstellen van hetgeen in strijd met bij of krachtens deze landsverordening gestelde verplichtingen is of wordt gedaan, gehouden of nagelaten.
2. De in artikel 39, eerste lid, aangewezen ambtenaren kunnen, indien er wordt gebouwd of werkzaamheden worden verricht in strijd met het bij of krachtens deze landsverordening bepaalde, vorderen dat het werk wordt stilgelegd. Zo nodig leggen zij deze vordering met behulp van de sterke arm ten uitvoer.
3. De overtreder en eventueel andere belanghebbenden worden, tenzij vereiste spoed zich daartegen verzet, schriftelijk gewaarschuwd en in de gelegenheid gesteld om binnen een termijn van ten hoogste drie maanden de toestand in overeenstemming te brengen met het bij of krachtens deze landsverordening bepaalde.
4. Een beslissing tot toepassing van bestuursdwang wordt op schrift gesteld. De beslissing is een beschikking

Artikel 41

1. De overtreder is de kosten, verbonden aan de toepassing van bestuursdwang, verschuldigd, tenzij de kosten redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoren te komen.

2. De Minister kan van de overtreder bij dwangbevel de ingevolge het eerste lid verschuldigde kosten, verhoogd met de op de invordering vallende kosten, invorderen.

3. Het dwangbevel wordt op kosten van de overtreder bij deurwaardersexploot betekend en levert een executoriale titel op in de zin van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van Aruba.

4. Gedurende één maand na de dag van betekening staat verzet tegen het dwangbevel open door indiening van een verzoekschrift gericht tegen het Land bij het Gerecht in Eerste Aanleg van Aruba. Het verzet schorst de tenuitvoerlegging.

Artikel 42

1. De Minister is bevoegd bij de toepassing van bestuursdwang gebouwen, terreinen en hetgeen zich daarin bevindt te verzegelen.

2. Ten einde bestuursdwang toe te passen kunnen alle plaatsen met uitzondering van woningen, zonder de uitdrukkelijke toestemming van de overtreder of andere belanghebbende worden betreden.

3. Artikel 39, vijfde lid, is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 43

1. De Minister kan in plaats van bestuursdwang toe te passen aan de overtreder een last onder dwangsom opleggen. Voor het opleggen van een dwangsom wordt niet gekozen, indien het belang dat het overtreden voorschrijft beoogt te beschermen, zich daartegen verzet.

2. De Minister stelt de dwangsom vast, hetzij op een bedrag ineens, hetzij op een bedrag per tijdseenheid waarin de last niet is uitgevoerd, of op een bedrag per overtreding van de last. Het vastgestelde bedrag dient in redelijke verhouding te staan tot de zwaarte van het gelaedeerde belang en de beoogde werking van de dwangsomoplegging. Verbeurde dwangsommen komen toe aan het Land.

3. In de beschikking tot oplegging van een dwangsom die strekt tot ongedaanmaking of beëindiging van een overtreding, wordt een termijn genoemd, gedurende welk de overtreder de last kan uitvoeren, zonder dat een dwangsom wordt verbeurd.

HOOFDSTUK X STRAFBEPALINGEN

Artikel 44

1. Overtreding van voorschriften uit een krachtens deze landsverordening vastgesteld ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften, wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste zes maanden of een geldboete van ten hoogste tienduizend florin.

2. Overtreding van bepalingen uit een voorbereidingsbesluit, wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste twee maanden of een geldboete van ten hoogste vijfduizend florin.

3. Handelen in strijd met voorwaarden, verbonden aan een aanlegvergunning, in strijd met nadere eisen gesteld door de Minister alsmede in strijd met voorwaarden verbonden aan de goedkeuring van een verkavelingsplan, wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste één maand of een geldboete van ten hoogste tweeduizend vijfhonderd florin.

Artikel 45

1. Met de opsporing van de bij of krachtens deze landsverordening strafbaar gestelde feiten zijn, naast de in artikel 184 van het Wetboek van Strafvordering van Aruba bedoelde personen, belast de daartoe bij landsbesluit aangewezen ambtenaren. Een zodanig landsbesluit wordt bekendgemaakt in de Landscourant van Aruba.

2. Bij landsbesluit, houdende algemene maatregelen, kunnen regels worden gesteld omtrent de vereisten waaraan de krachtens het eerste lid aangewezen ambtenaren dienen te voldoen.

Artikel 46

De in deze landsverordening strafbaar gestelde feiten zijn overtredingen.

HOOFDSTUK XI OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 47

Het Landsbesluit algemene bepalingen toezichtuitoefening (AB 1998 no. 70) strekt mede ter uitvoering van artikel 39, derde lid, van deze landsverordening.

Artikel 48

De Bouw- en Woningverordening (AB 1999 no. GT 9) wordt als volgt gewijzigd:

- A. in artikel 22, wordt het punt achter onderdeel g vervangen door een puntkomma en worden twee nieuwe onderdelen toegevoegd, luidende:
- h. dat het bouwplan in strijd is met de voorschriften van een ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften;
 - i. dat het bouwplan in strijd is met de voorwaarden behorende bij een goedgekeurd verkavelingsplan.

B. na artikel 22 wordt toegevoegd een nieuw artikel luidende:

Artikel 22a

In afwijking van de artikelen 22 en 23 houdt de Minister de beslissing aan indien voldaan wordt aan de vereisten van artikel 29, vierde lid, van de Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling.

C. in artikel 33 komt het eerste lid te luiden als volgt:

1. Het vaststellen van gevelrooilijnen geschiedt, voor zover dit niet voortvloeit uit de voorschriften van een ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften of een goedgekeurd verkavelingsplan, door de Minister bij het verlenen van een bouwvergunning.

D. het opschrift van paragraaf 10 en de artikelen 39, 40 en 41 komen te vervallen.

Artikel 49

De Onteigeningsverordening (AB 1995 no. GT 7) wordt als volgt gewijzigd:

a. In artikel 41, eerste lid, wordt in plaats van 'bestemmingsplan' gelezen 'ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften'.

Artikel 50

1. Deze landsverordening treedt in werking met ingang van de dag na die van zijn plaatsing in het Afkondigingsblad van Aruba.

2. Deze landsverordening kan worden aangehaald als Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling.

Gegeven te Oranjestad, 18 september 2006

F.J. Refunjol

De minister van Onderwijs, Sociale Zaken en
Infrastructuur,
M.J. Tromp

De minister van Justitie,
H.R. Croes

MEMORIE VAN TOELICHTING

Voorwoord

Het initiatief-ontwerp Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling (ZJ 1996-1997-27) is in 1998, op verzoek van de Staten, van advies voorzien door de Raad van Advies, d.d. 23 april 1998 (kenmerk 219-97). In relatie hiermee staan ook de eerder uitgebrachte adviezen aan de Raad van Advies opgesteld door Centraal Bureau Juridische en Algemene Zaken (d.d. 27 februari 1998, kenmerk F527), door tezamen de Dienst Openbare Werken, Dienst Domeinbeheer, Directie Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ontwikkeling en Milieu (d.d. 12 maart 1998, kenmerk RO 804074) en door de Directie Sociale Zaken (3 april 1998, kenmerk DSZ/SP/047).

Daarnaast is tevens een regerings-ontwerp Landsverordening ruimtelijke ordening door de Gouverneur aan de Raad van Advies ter advisering aangeboden in 2000, waarop de Raad in oktober 2000, kenmerk 162-00, een advies heeft geformuleerd. Op dit laatste schrijven is door de Directie Wetgeving in november 2000 nader advies uitgebracht (DIRW/89/97), zonder dat dit ertoe heeft geleid dat betrokken ontwerp aan de Staten is aangeboden.

Gelet op de inhoudelijke bijdrage van de eerdergenoemde adviezen, hebben de initiatiefnemers een nota van wijziging ingediend die recht doet aan genoemde adviezen, de later verkregen regeringsinbreng, ondersteuning van Directie Wetgeving en Juridische Zaken, inbreng van de Bezwaaradviescommissie van de LAR, bijdrage van Het Openbaar Ministerie en de later ontvangen adviezen van de Kamer van Koophandel (d.d. 10 juni 2005, kenmerk 234-05/LdS) en van de Raad van Advies (d.d. 17 augustus 2005, kenmerk RvA 193-05). Dit alles heeft geresulteerd in onderhavig ontwerp.

Algemene Toelichting

Inleiding

Aruba heeft zich na de sluiting van de Lago in 1985 gericht op de toeristische ontwikkeling ter bevordering van de economische groei. Dit ging gepaard met verdrievoudiging van het aantal hotelkamers, explosieve toename van de bevolking, voornamelijk door immigratie, toegenomen bouwactiviteiten en uitbreiding van voorzieningen. Kortom de druk op de beschikbare grondoppervlakte is enorm toegenomen.

De geschetste ontwikkelingen hebben eveneens geleid tot steeds meer conflicten tussen bestemmingen van grondgebruik. Met name in woongebieden is er sprake van toenemende commerciële activiteiten, die het woongenot in vele gevallen negatief beïnvloeden. Door de niet planmatige uitbreidende bouw komen natuurgebieden onder steeds grotere druk te staan en worden voorzieningen verspreid aangelegd waardoor extra kosten gemaakt moeten worden voor het aanleggen van de infrastructuur.

Immers het aanleggen van nutsvoorzieningen zoals electriciteit, water en telefoon over een groter spreidingsgebied brengt hogere kosten met zich mee vergeleken met het aanleggen hiervan in een beperkter gebied en op geconcentreerde wijze.

Belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling

Het gebied dat de bevolking ter beschikking staat is slechts honderdtachtig vierkante kilometers van omvang en niet voor uitbreiding vatbaar. Het is daarom in ieders belang deze ruimte zo doelmatig mogelijk te ordenen, in te richten en te gebruiken, waarbij rekening wordt gehouden met de huidige en toekomstige vraag naar en aanbod van grond.

De aanspraken op de bodem worden steeds talrijker en dringender. Hiervoor is grond nodig en wel – naar de ervaring leert – relatief zelfs meer naarmate de welvaart stijgt. Laat men deze ontwikkeling aan zichzelf over, dan bestaat het gevaar dat de sterkste economische en maatschappelijke krachten het ruimtegebruik bepalen ten koste van sociaal zwakkeren, die niet voor hun eigen belangen kunnen opkomen. Hierdoor kan het leefmilieu voor grote groepen van de bevolking worden geschaad. Maar ook de welvaart is in het geding. De verschillende aanspraken op de bodem kunnen elkaar hinderen en schaden ten koste van een optimale economische groei. Dan wordt een onvervangbare productiefactor verspild.

Het is uiteraard niet mogelijk alle tegenstrijdige aanspraken op de grond te vermijden. Sommige bestemmingen sluiten elkaar uit. Er moet in de loop van de ontwikkeling telkens een keuze worden gemaakt, die een opoffering kan meebrengen van bepaalde, op zichzelf ook belangrijke waarden. Het is dan van het grootste belang, dat zulk een keuze niet in den blinde wordt gemaakt. Immers de beslissingen ten aanzien van de ruimte hebben een bijzonder verre draagwijdte, vooral als er bebouwing en andere ingrijpende veranderingen in het spel zijn. Begane fouten zijn bovendien in de meeste gevallen onherroepelijk. Het proces laat zich niet terugdraaien.

Ruimtelijke ontwikkelingsplanning nu houdt in dat men het ontwikkelingsproces zodanig probeert te 'sturen' dat niet alleen sociale en economische nadelen worden vermeden, maar ook in positieve zin een zo hoog mogelijk maatschappelijk voordeel wordt bereikt. Verschillende elementen van de ontwikkeling kunnen bij een goede opzet elkaar aanvullen en steunen. Zo wordt het rendement van de beschikbare ruimte en tevens dat van de overheid- en particuliere investeringen optimaal opgevoerd.

Een dergelijke ruimtelijke ontwikkelingsplanning veronderstelt een benadering van het proces als één samenhangend geheel, zodat de uiteenlopende aanspraken op de grond zo goed mogelijk met elkaar in harmonie kunnen worden gebracht. Vandaar dat de ruimtelijke planning zich slechts kan voltrekken in nauw verband met de sociale en economische planning. Daarnaast veronderstelt de ruimtelijke ontwikkelingsplanning een benadering

in de tijd door het ontwerpen van een toekomstvisie, zodat de beslissingen op korte termijn kunnen worden getoetst aan hun betekenis op langere termijn.

De tussenkomst van de overheid is hierbij onontbeerlijk. De ruimtelijke problemen kunnen niet individueel worden opgelost, omdat afweging van de betrokken belangen een boven de individuele burgers liggende macht veronderstelt. De overheid neemt trouwens een sleutelpositie in door haar beslissingsmacht over tal van voorzieningen.

Het is alleen de overheid, die inbreuken op het algemeen belang tegen kan gaan. Dat is de taak van de overheid en ook zij alleen is bij machte op te komen voor diegenen, die zich niet rechtsreeks kunnen laten gelden bij wat er met hun leef-, woon- en werkmilieu gebeurt.

Het spreekt echter vanzelf, dat in een vrije samenleving als de onze een dergelijke activiteit alleen kan slagen in overleg met de samenleving zelf. Het toekomstbeeld, dat de overheid in het ruimtelijk ontwikkelingsplan (ROP) aanbiedt, moet worden gezien als een uitnodiging aan particuliere initiatieven om daarop in te spelen, in de wetenschap dat de overheid zich voorneemt door haar eigen handelen daarvoor de gunstige voorwaarden te scheppen. Tegelijkertijd willen de ruimtelijke ontwikkelingsplannen met voorschriften een waarborg scheppen, om te voorkomen dat de in het kader daarvan gedane particuliere investeringen willekeurig door handelingen van anderen, waaronder de overheid, worden geschaad.

Het is van belang op te merken, dat de ruimtelijke ontwikkelingsplanning niet de bedoeling heeft de toestand voor altijd in een bepaald schema vast te leggen. Deze planning is niet alleen het realiseren van een voorgenomen project dat in een ruimtelijk ontwikkelingsplan past. Het is meer een voortdurende actieve begeleiding en bijsturing van een voortgaand ontwikkelingsproces. In nauwe samenwerking met de totale ontwikkelingspolitiek moeten de ruimtelijke ontwikkelingsplannen dan ook worden bijgesteld of herzien naarmate zich nieuwe en/of onvoorziene omstandigheden voordoen.

Maatschappelijk draagvlak

De noodzaak van een landsverordening die de ruimtelijke ontwikkeling regelt wordt breed ondersteund door verschillende groeperingen uit onze samenleving. Naast politieke partijen, het Parlement, de Regering en overheidsdiensten pleiten steeds meer Niet Gouvernementele Organisaties (NGO's) en andere belangengroepen, waaronder de Kamer van Koophandel en de Aruba Trade and Industry Association, voor de totstandkoming van deze landsverordening.

Bij de voorbereiding van het ROP en de ruimtelijke ontwikkelingsplannen met voorschriften, wordt input gekregen van diverse overheidsdiensten door middel van de Planoverlegcommissie (POC), ingesteld door de Minister van Sociale Zaken en Infrastructuur bij ministeriële beschikking van

19 april 2005 no. 2297, en door overleg met andere maatschappelijke organisaties door data-input en terugkoppeling van de verwerkte gegevens.

Het maatschappelijk draagvlak voor de planologische instrumenten die deze landsverordening mogelijk maakt wordt vergroot doordat de bijdrage en inspraak van de samenleving gewaarborgd is door de verplichte terinzagelegging, het houden van hoorzittingen en de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen bij het totstandkomen van ruimtelijke ontwikkelings- en verkavelingsplannen. Ook het instellen van de Raad voor de Ruimtelijke Ontwikkeling die, gevraagd en ongevraagd, advies uitbrengt over de planologische instrumenten vergroot het maatschappelijk draagvlak voor de resultaten van deze landsverordening. Daarnaast worden de Staten de mogelijkheid geboden om via een voorhangprocedure zijn wensen en bezwaren met betrekking tot een ROPV naar voren te brengen, waardoor hij de 'gevoelens' van de bevolking wederom onder de aandacht van de Minister kunnen brengen.

De belangrijkste instrumenten voor een goede ruimtelijke ontwikkeling

Het ruimtelijk ontwikkelingsplan bevat de hoofdlijnen en beginselen van het te voeren ruimtelijk beleid. Het geeft in grote trekken aan welke ontwikkeling de overheid voor het grondgebied Aruba denkt te bevorderen en hoe de ruimte daarvoor kan worden bestemd, ingedeeld en ingericht. Daarom moeten steeds een of meer kaarten deel uitmaken van dit plan.

Het ruimtelijk ontwikkelingsplan verschaft de mogelijkheid, de telkens aan de orde komende uitvoeringsprojecten van de overheid zelf en van particulieren ruimtelijk en functioneel in een groter verband te plaatsen, zodat zij elkaar niet in de weg staan, maar zoveel mogelijk wederkerig aanvullen en steunen. Het plan waarborgt ook de nodige samenhang tussen de projecten in het belang van een evenwichtige ontwikkeling. Het geeft tenslotte een perspectief in de tijd, zodat overheid en bevolking zich er rekenschap van kunnen geven waar de ontwikkeling op den duur naar toe zal leiden. Vooral met het oog op de beperkte oppervlakte van Aruba is dit van groot belang. Het plan kan aldus een, ook op langere termijn, zo doelmatig mogelijk gebruik van de gemeenschappelijke leefruimte in de hand werken en een duurzame ontwikkeling bevorderen.

In de onderhavige landsverordening wordt het bindend regelen van bestemming, inrichting, bebouwing en gebruik van gronden, gezien als een der belangrijkste instrumenten voor het voeren van een samenhangende ontwikkelingspolitiek. Deze voorschriften moeten echter passen binnen de visie van de overheid omtrent de meest gewenste ontwikkeling van het desbetreffende gebied, zoals neergelegd in het ruimtelijk ontwikkelingsplan. Het ROP is de basis waarop de ruimtelijke

ontwikkelingsplannen met voorschriften nader worden uitgewerkt.

Voor het tot stand komen van het ruimtelijk ontwikkelingsplan is een lichtere formele procedure voorgeschreven dan voor het ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften.

Een ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften heeft twee functies. Enerzijds is het een beleidsinstrument en bevat als zodanig een visie op de meest gewenste toekomstige ontwikkeling van het daarin begrepen gebied. Anderzijds is het een regelend instrument en heeft als enig plan van ruimtelijke ontwikkeling een werking welke eenieder (burger en overheid) juridisch rechtsreeks bindt.

De totstandkoming van een ontwikkelingsplan met voorschriften is, in samenhang met Landsverordening Administratieve Rechtspraak (AB 1993 no. 45), met de nodige waarborgen ten behoeve van belanghebbenden omringd.

De mogelijke inhoud van de voorschriften is ruim gesteld. Zij kunnen beperkingen inhouden met betrekking tot het bouwen, het uitvoeren van andere werken of werkzaamheden in, op of boven de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen.

De voorschriften uit het plan kunnen eveneens gericht zijn op de bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten.

In het belang van de goede uitvoering van het plan kunnen de voorschriften regels inhouden, die betrekking hebben op de volgorde, waarin met de verwezenlijking van bepaalde onderdelen daarvan mag worden aangevangen.

Flexibiliteit binnen ruimtelijke ontwikkelingsplannen met voorschriften

Deze landsverordening wordt voorzien van een aantal flexibiliteitsinstrumenten, die in genoemde plannen kunnen worden opgenomen, en die ertoe strekken om voorschriften nader te verfijnen of om voorschriften te verruimen of te wijzigen. We hebben het dan over de wijzigingsbevoegdheid, de uitwerkingsverplichting, de vrijstellingsbevoegdheid en de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen.

De hantering van deze instrumenten is alleen mogelijk binnen de in het ROPV opgenomen regels ter voorkoming van structurele wijziging hierin. Dit wordt tot uitdrukking gebracht door de gehanteerde formulering “ met inachtneming van de in die voorschriften te stellen regels”, op grond waarvan de Minister bevoegd is om vermelde instrumenten toe te passen.

De differentiatie in gebruiksdoeleinden c.q. functies kan een gedetailleerde vorm aannemen, waarbij een volledige ruimtelijke vertaling van situeringskenmerken plaatsvindt. In casu worden de eisen of overwegingen ten aanzien van de ligging van een functie of de omvang van het ruimtebeslag door een functie met een grote mate van precisie vertaald in bestemmingsvoorschriften. We spreken dan van een gedetailleerde bestemming. Een dergelijke vertaling kan ook in meer of mindere mate achterwege blijven,

waardoor een globale differentiatie ontstaat en de situeringskenmerken een rol kunnen spelen als toetsingsnormen. Het is niet noodzakelijk een globale bestemming te detailleren door middel van een uitwerkingsplan. In principe kunnen in een ROPV globale bestemmingen voorkomen, waarbij situeringskenmerken niet als uitwerkingsregels gelden, maar als norm voor toetsing van bouwaanvragen en toezicht op gebruik. Zulke globale bestemmingen zijn vatbaar voor geheel uiteenlopende interpretaties en kunnen dus op verschillende wijze worden uitgevoerd. Dat kan een voordeel zijn, omdat zulke bestemmingen niet zo snel verouderen als de omstandigheden van de feitelijke uitvoering zich wijzigen. In een ROPV kan als een globale bestemming ‘woondoeleinden’ worden opgenomen met uitwerkingsverplichting, die naderhand wordt uitgewerkt in de bestemmingen wonen, verkeer, groen, openbaar nut als er duidelijkheid is over o.a. woninghoeveelheden, woningdifferentiatie, architectuur.

De uitwerkingsverplichting en –bevoegdheid, alsmede wijziging en vrijstelling kunnen alleen plaatsvinden binnen de voorschriften van een ROPV. Deze bevoegdheden worden slechts toegekend voor zoverre zij op planologische en stedenbouwkundige gronden verantwoord zijn.

De bevoegdheden tot wijziging en vrijstelling lijken op elkaar, in die zin dat deze het mogelijk maken, dat van een ROPV wordt afgeweken; de werking van een plan wordt verruimd. Het verschil zit hierin, dat de vrijstellingsbevoegdheid slechts voor ondergeschikte afwijkingen mag worden opgenomen, terwijl de wijzigingsbevoegdheid betrekking kan hebben op afwijkingen van meer ingrijpende aard. Door het gebruik maken van de toegekende wijzigingsbevoegdheid wordt een verandering in het plan aangebracht en ontstaat er een nieuw toetsingskader. De wijzigingsbevoegdheid is daarom ook met meer procedurele waarborgen omkleed dan de vrijstelling, met name terinzagelegging voor het publiek en mogelijkheid tot indiening van zienswijzen.

De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen en de uitwerkingsverplichting c.q. uitwerkingsbevoegdheid zijn aan elkaar verwant, omdat ze beide resulteren in een inperking van de mogelijkheden die een ROPV aan de burgers biedt. Ze verschillen echter doordat nadere eisen van geval tot geval gesteld kunnen worden, terwijl een uitwerkingsplan een toetsingskader inhoudt.

Andere ondersteunende instrumenten ten behoeve van een goede ruimtelijke ontwikkeling

Het opstellen van ruimtelijke ontwikkelingsplannen met voorschriften voor heel Aruba, gebaseerd op het vastgesteld ROP, is de uiteindelijke doelstelling van onderhavige landsverordening. Echter zal het enige tijd duren voordat zulks is geschied omdat gekozen is om gefaseerd de ruimtelijke ontwikkelingsplannen met

voorschriften op te stellen. Begonnen zal worden met het opstellen van een ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften (ROPV) voor die gebieden met de hoogste prioriteit vanuit planologisch oogpunt.

Ter facilitering van het opstellen van een ROPV is het instrument van voorbereidingsbesluit in deze landsverordening opgenomen. De strekking van het voorbereidingsbesluit is te voorkomen, dat het nog vast te stellen ROPV in de voorbereidingsfase wordt doorkruist door activiteiten die niet passen in het plan in voorbereiding. Voor die ontwikkelingen die niet in strijd zijn met het meest voor de hand liggende ruimtelijk beleid ter plaatse, is er voldoende mogelijkheid om de aanhoudingsplicht op grond van het voorbereidingsbesluit, te doorbreken. Zodoende kan de regering tevens anticiperen op het plan dat in voorbereiding is. Daarnaast kan via het opnemen van de eis van aanlegvergunningen het voorbereidingsbesluit sturing geven aan de ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse.

Uiteraard kan de aanhouding niet onbeperkt voortduren zonder dat er een ROPV tot stand wordt gebracht. Er zou dan teveel schade worden toegebracht aan rechten van mensen omdat zij gedurende onbepaalde tijd in het ongewisse worden gelaten omtrent de voorschriften in betrokken gebied. Daarom heeft de wetgever een werkingsduur van een voorbereidingsbesluit gesteld op één jaar, met een verlengingsmogelijkheid van maximaal nog één jaar.

Een plan van bebouwing, algemeen bekend als een verkavelingsplan, is verplicht op grond van de Bouw- en Woningverordening, artikel 39, bij het optrekken van drie of meer woningen op een perceel. Hiervoor in de plaats komt in de LRO de bepalingen inzake verkavelingsplannen, waardoor de artikelen 39, 40 en 41 van de Bouw en Woningverordening (AB 1999 no. GT 9) komen te vervallen.

In de LRO wordt een verkavelingsplan verplicht gesteld bij het bebouwen van gronden met drie of meer gebouwen, niet bijgebouwen zijnde, en bij het opsplitsen van een perceel in drie of meer stukken.

In de praktijk wordt vooral als knellend ervaren dat slechts de bouw van meer dan drie woningen gereguleerd kan worden, omdat ook andere soorten bebouwing onder de regeling zouden moeten vallen om ongewenste ontwikkelingen bij het verkavelen van grond in de hand te houden. De beperking tot gebouwen, niet bijgebouwen zijnde, is bedoeld ter voorkoming van dezelfde procedure in het geval van een perceel, waarop bijgebouwen zoals garage, dienstbode verblijf of een enkel appartement wordt opgetrokken.

Zolang er noch een voorbereidingsbesluit noch een ROPV van kracht is, kan op grond van de bepalingen in onderhavige landsverordening een toetsing plaatsvinden vanuit planologisch en/of stedenbouwkundig oogpunt van de wenselijkheid van dit plan.

Wanneer een ROPV van kracht is houdt dit in dat een verkavelingsplan minimaal moet voldoen aan de hierin gestelde voorschriften. Aanvullingen en wijzigingen in het ontwerp van een verkavelingsplan kunnen nodig zijn in het belang van een goede

ruimtelijke ontwikkeling, bijvoorbeeld ter bevordering van de aansluiting op de bredere ruimtelijke omgeving. Derhalve is gekozen om dit ondersteunend instrument permanent op te nemen in onderhavige landsverordening

Relatie met andere wetgeving

De Natuurbeschermingsverordening (AB 1995 no. 2) is primair gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten. Zij biedt de mogelijkheid om alleen domeingronden tot natuurreserveaat aan te wijzen. De Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling (LRO) biedt de mogelijkheid om voor deelgebieden van Aruba, ruimtelijk ontwikkelingsplannen met voorschriften te ontwikkelen die gelding hebben zowel voor domein als particuliere gronden, waarbij o.a. vanwege landschaps, of cultuurhistorische functies nadere voorschriften worden vastgesteld die complementair zijn aan de Natuurbeschermingsverordening. Derhalve kunnen deze twee landsverordeningen naast en tezamen worden gehanteerd ten behoeve van een betere leef- en woonomgeving.

Evenals de Monumentenverordening (AB 1991 no. GT 46) bevat onderhavige landsverordening bepalingen inzake te beschermen monumenten, stads- en dorpsgezichten. In eerstgenoemde is het uitgangspunt dat een te beschermen monument minimaal vijftig jaren oud moet zijn terwijl in onderhavige landsverordening planologische en stedenbouwkundige criteria de grondslag vormen. De aangewezen stads- en dorpsgezichten kunnen derhalve vanuit verschillende gezichtspunten worden beschermd. De te beschermen onroerende goederen op grond van de Monumentenverordening moeten worden opgenomen in een Monumentenregister. Wanneer dit register tot stand komt zal deze integraal verwerkt worden in de ruimtelijke ontwikkelingsplannen. Zolang geen formeel Monumentenregister vastgesteld is, kunnen reeds op grond van de LRO monumenten beschermd worden.

Daarnaast biedt de LRO de mogelijkheid om onroerende goederen vanuit andere (buffer)criteria te beschermen. Gelet op onze jonge geschiedenis zouden bepaalde goederen reeds beschermd kunnen worden zonder dat zij voldoen aan het criterium van vijftigjarig bestaan zoals bepaald in de Monumentenverordening.

Evenals de Monumentenverordening biedt de LRO voldoende waarborgen voor bescherming van de belangen van eigenaren. Echter is de ROPV ruimer daar ook anderen dan eigenaren zienswijzen kunnen indienen en na eventuele afwijzing hiervan een LAR-procedure aanhangig maken.

Uiteraard blijft een goede afstemming tussen het Monumentenregister en de ruimtelijke ontwikkelingsplannen met voorschriften van belang.

Een goede afstemming tussen milieubeleid en ruimtelijk ontwikkelingsbeleid is van belang. Bij het opstellen van ruimtelijke ontwikkelingsplannen (met voorschriften) worden

milieucriteria, in het bijzonder inzake hinder, in acht genomen bij het bestemmen van gronden voor bepaalde functies. Met de stand van kennis en techniek zijn er internationale normen, onder andere met betrekking tot geluid, trilling, stof en geur, die in acht genomen kunnen worden bij het ontwerpen van het ROP c.q. een ROPV.

Echter het implementeren van de LRO en de nog in behandeling zijnde ontwerp Landsverordening milieubeheer vereist verschillende deskundigheid waarbij, ondanks het verband, elk op zich gehanteerd moet kunnen worden. Het is hierdoor dat deze twee landsverordeningen los van elkaar tot stand kunnen komen alsmede gehanteerd kunnen worden.

De Bouw- en woningverordening (AB 1999 no. GT 9) heeft betrekking op de technische en algemene voorwaarden voor het oprichten van een bouwwerk. Als zodanig is het een instrument voor bouwbeleid en niet voor een ruimtelijk ontwikkelingsbeleid. Om de samenhang tussen de LRO en deze landsverordening te structureren zijn in de overgangsbepalingen enige wijzigingen in de Bouw- en woningverordening aangebracht. Dit vooruitlopend op de modernisering van laatstgenoemde.

De Landsverordening uitgifte eigendommen (AB 1989 no. GT 21) regelt de uitgifte van overheidsgronden in erfpacht, huur, pacht, eigendom of in ruil in individuele gevallen en op individuele basis. Hoewel in de erfpachtvoorwaarden bijzondere voorwaarden opgenomen (kunnen) worden, bijvoorbeeld bestemming, is een erfpachtovereenkomst onvoldoende om ordening aan te brengen in de ruimtelijke ontwikkeling van Aruba. Overheidsgronden die niet worden uitgegeven, zoals het noordelijk kustgebied, vallen evenmin onder de werking van deze landsverordening. Met name de bescherming van de natuur en cultuurhistorisch gebieden is hiermee niet voldoende gewaarborgd. Deze landsverordening is niet van toepassing op particuliere eigendomsgronden Weliswaar is merendeel van de gronden in eigendom van het Land Aruba, echter de ligging van eigendomsgronden zijn vanuit planologisch oogpunt van grotere betekenis. De eigendomsgronden op Aruba zijn geconcentreerd rondom Oranjestad en tussen Oranjestad en Noord, Paradera, Tanki Leendert, waardoor onvoldoende met behulp van erfpachtvoorwaarden de kwaliteit van de ruimte bevorderd kan worden.

Deze landsverordening ontbeert eveneens beleidsinstrumenten voor de overheid en is derhalve geen instrument voor en scheidt geen kader voor ruimtelijke ontwikkelingsplanning.

Het bevorderen van ruimtelijke ontwikkeling behelst ook dat een actiever grondbeleid gevoerd moet worden zodat uit oogpunt van ruimtelijke ontwikkeling gewenste ontwikkelingen gestimuleerd kunnen worden en ongewenste ontwikkelingen worden tegengegaan c.q. afgeremd. De Landsverordening uitgifte eigendommen schiet hierin tekort. De LRO komt wel tegemoet aan de gesignaleerde tekorten en biedt een algemeen kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van Aruba.

De Onteigeningsverordening (AB 1995 no. GT 7) regelt de onteigening van percelen ter algemene nutte. In tegenstelling tot

de Landverordening grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning (P.B. 1976 no. 195) van de Nederlandse Antillen kan in het onderhavig ontwerp niet de mogelijkheid worden opgenomen om zonder een landsverordening onteigening ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling en van volkshuisvesting mogelijk te maken. Reden hiertoe is dat de Staatsregeling van Aruba in artikel I.19 voorschrijft dat onteigening uitsluitend kan geschieden op grond van een landsverordening. Het is dan ook op deze grond dat bij Landsverordening van 3 november 1993 tot wijziging van de Onteigeningsverordening (opheffing strijdigheid met Staatsregeling van Aruba) (AB 1993 no. 67) de Onteigeningsverordening (PB 1960, no. 161) zoals die van de Nederlandse Antillen is overgenomen ten tijde van de Aparte Status van Aruba, is aangepast. De Onteigeningsverordening is een instrument om binnen het kader van de geplande ruimtelijke ontwikkeling van Aruba gronden te verwerven indien deze niet in minnelijke schikking verworven kunnen worden. De LRO en de Onteigeningsverordening zijn elkaar versterkende instrumenten ten behoeve van de ontwikkeling van Aruba en kunnen afzonderlijk of tezamen worden gehanteerd.

Rechtsbescherming burgers

De Landsverordening Administratieve Rechtspraak (AB 1993 no.45) is onverkort van toepassing op deze landsverordening. Doordat deze landsverordening ruime mogelijkheden biedt aan belanghebbenden om hun zienswijzen op voorkomende planinstrumenten te geven, is het mogelijk na een beschikking in deze door de Minister een LAR-procedure aanhangig te maken. Dit geldt bij de totstandkoming van een ROPV, een wijzigings- en uitwerkingsplan, het aanvragen van een aanlegvergunning, een vrijstellingsvergunning en het totstandkomen van een verkavelingsplan.

De mogelijkheid om planschade van het Land te vorderen, biedt ook een grotere rechtsbescherming tegen de overheid omdat deze mogelijk geleden schade adequaat compenseert.

Uitvoering

Met ingang van januari 2003 is de Directie Infrastructuur en Planning belast met aangelegenheden inzake de ruimtelijke ontwikkeling van Aruba. Derhalve is zij de aangewezen instantie die de voorbereidende, coördinerende en uitvoerende taak heeft bij de planologische instrumenten gebaseerd op deze landsverordening. Hiertoe is binnen deze directie een Planteam opgezet bestaande uit de disciplines planologie, stedenbouw, economie, en rechten. Met de invoering van een nieuwe organisatiestructuur voor deze directie zal dit team opgenomen worden in de afdeling Beleidsontwikkeling en zal die verder worden bijgestaan door matrixmedewerkers. Dit zijn medewerkers die deels beleidsondersteunende alsmede uitvoeringstaken zullen

uitvoeren. Ook het opzetten van zich zelfsturende teams, gebaseerd op de vraag naar specifieke producten, w.o. terreinen voor woningen, toeristische en andersoortige commerciële bedrijven, en recreatie, vergroten de service verlening aan de burgers, de slagvaardigheid van de organisatie en de afstemming tussen beleidsontwikkeling, gronduitgifte en grondontwikkeling.

Handhaving

Een goede handhaving vereist dat naast toezicht ook corrigerende maatregelen getroffen kunnen worden en strafrechtelijk tegen overtreders opgetreden kan worden. Het benoemen van toezichthouders en buitengewone opsporingsambtenaren vergroot de pakkans van overtreders. Het opleggen van bestuursrechtelijke sancties (dwangsom en bestuursdwang) en (geld of gevangenis)straffen heeft een voorbeeldfunctie en heeft een preventieve en corrigerende werking.

Binnen de Directie Infrastructuur en Planning worden voorbereidingen getroffen om een team "Toezicht, Controle en Handhaving" in het leven te roepen. Dit team is belast met de naleving van deze landsverordening en met het naleven van de regelgeving inzake grondgebruik en gronduitgifte. Op deze wijze wordt expertise opgebouwd en kan slagvaardig opgetreden worden tegen overtreders.

Financiële consequenties

De huidige bemensing binnen de Directie Infrastructuur en Planning biedt voldoende basis voor het totstandkomen van het ROP en van ruimtelijke ontwikkelingsplannen met voorschriften en voor de uitvoering hiervan. Het aantrekken van personeel voor het Planteam is in 2004 geschied en zij leggen zich toe op het voorbereiden van het ROP en de juridische ondersteuning van het proces. Een vijftal personen die nu belast zijn met toezicht op naleving van de gronduitgifte en grondgebruik zullen worden ingezet voor de naleving van deze landsverordening, hetzij dat hiervoor enige scholing benodigd is, waartoe middelen opgenomen zijn in de begroting van 2005 en 2006. De reeds tewerkgestelde juristen zullen verder worden ingezet om de toezicht- en handhavingstaken te ondersteunen. Met een betere toezicht en handhaving zullen de inkomsten van het Land evenzo vergroot worden door het innen van precariorechten, het verlenen van vergunningen en het opleggen van dwangsommen en boetes. Een schatting hiervan maken is op dit moment niet mogelijk vanwege gebrek aan ervaring met een soortgelijke wetgeving op Aruba.

Inzake materiële en technische ondersteuning is in 2004 een aanvang gemaakt met het opzetten van een Geografisch Informatiesysteem (GIS), hetgeen in 2005 wordt uitgebouwd. In 2006 zal in samenwerking met de CBS, DOW en DLV een geïntegreerd GIS tot stand zijn gekomen waarvoor de eerste samenwerkingsprotocollen reeds tot stand zijn gekomen. De

bedoeling is om één GIS voor Aruba te ontwikkelen waartoe ook andere overheidsdiensten, waaronder de utiliteiten, aan deelnemen.

Met overleg, informatievoorziening en voorlichting aan diverse groeperingen en aan de algehele bevolking is in 2005 reeds een aanvang gemaakt en zal in 2006 en verder geïntensiveerd moeten worden. Naarmate de werkzaamheden vorderen zullen de benodigde middelen voor voorlichting en promotie nader bekeken moeten worden.

Het voorbereidend onderzoek bij het totstandkomen van een ROP behelst eveneens de financiële haalbaarheid ervan. De globale consequenties voor de landsbegroting zullen hierbij aangegeven worden, hetgeen binnen onderhavige landsverordening voorsnog niet mogelijk is. Bij het voorbereiden van een ROPV zullen de financiële gevolgen nader worden uitgewerkt daar reeds een begin van uitvoering wordt gemaakt. In het bijzonder zal aandacht geschonken worden aan risico-analyse van eigendoms - en andere rechten. Allicht zal het Land rekening moeten houden dat naast de post van aankoop van gronden ook middelen beschikbaar gesteld moeten zijn, al dan niet in de vorm van een aparte begrotingsfonds, om planschade te compenseren. De orde van grootte en de tijdsplanning is afhankelijk van het realiseren van ruimtelijke ontwikkelingsplannen met voorschriften.

Opzet van het gewijzigd ontwerp

Ter facilitering van het raadplegen van onderhavig ontwerp wordt op schematische wijze de opzet hiervan weergegeven.

Opzet gewijzigd ontwerp LRO

| Hoofdstuk | Paragraaf | Artikelen |
|---|--------------|-----------|
| I Algemene bepalingen | | 1 |
| II Raad voor de Ruimtelijke ontwikkeling | | 2 |
| III Ruimtelijk Ontwikkelingsplan (ROP) | | 3 – 8 |
| IV ROP met voorschriften (ROPV) | <i>1 – 8</i> | 9 – 28 |
| Bepalingen omtrent de inhoud | 1 | 9 - 10 |
| Bepalingen omtrent de procedure | 2 | 11 –14 |
| Voorschriften | 3 | 15 – 17 |
| Overgangsrecht in de voorschriften | 4 | 18 |
| Wijzigings- en uitwerkingsplan | 5 | 19 - 22 |
| Aanlegvergunning | 6 | 23 – 24 |
| Gebruik | 7 | 25 |
| Vrijstelling en nadere eisen | 8 | 26 – 28 |
| V Voorbereidingsbesluit | | 29 |
| VI Schadevergoeding | | 30 – 31 |
| VII Verkavelingsplan | | 32 – 38 |
| VIII Toezicht | | 39 |
| IX Bestuursrechtelijke sancties | | 40 – 43 |
| X Strafbepalingen | | 44 – 46 |
| XI Overgangs- en slotbepalingen | | 47 – 50 |
| | | |

Artikelsgewijze toelichting

HOOFDSTUK I Algemene Bepalingen

Artikel 1

Planologisch is het van bijzonder belang een onderscheid te maken tussen gebouwen en andere bouwwerken die geen gebouwen zijn. De omschrijving in de Bouw- en Woningverordening (AB 1999 no. GT 9) van “gebouw” komt grotendeels overeen met de omschrijving van “bouwwerk” in deze landsverordening. De gehanteerde definitie van gebouw in deze landsverordening komt overeen met die van de Nederlandse Woningwet (Stb. 590) en is identiek aan de definitie in het voorstel tot herziening van eerdergenoemde Bouw- en Woningverordening. Hetzelfde geldt voor de gehanteerde definitie van woning.

De definiëring van “de Minister” biedt de nodige flexibiliteit in verband met eventuele toekomstige aanpassing van de Landsverordening instelling ministeries 2001 (AB 2002 no. 33).

De ruimtelijke ontwikkelingsplanning heeft betrekking op het Arubaans territorium, waarbij rekening gehouden moet worden met de grenzen van het grondgebied van het Land Aruba. Het Arubaanse territorium behelst naast het terrestrisch gebied, de kustgebieden, de bodem van de territoriale zee alsmede de lucht en het water daarboven.

HOOFDSTUK II DE RAAD VOOR DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Artikel 2

De Raad geeft aan de Minister op diens verzoek advies, een en ander conform de bepalingen van deze landsverordening. Tevens is de Raad bevoegd om de Minister uit eigen beweging van advies te dienen over de onderwerpen die op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling van belang zijn. Met de term ‘hoofdlijnen’ in het tweede lid wordt bedoeld het algemene beleidskader van de ruimtelijke ontwikkeling, terwijl met ‘beginselen’ bedoeld wordt de algemene uitgangspunten waarop de ruimtelijke ontwikkeling berusten.

Deze Raad bestaat uit personen voorgedragen door niet-ambtelijke organisaties die bij landsbesluit zijn aangewezen. Deze leden zijn deskundigen die op persoonlijke titel deel uitmaken van de Raad en zijn geen vertegenwoordigers van de desbetreffende organisaties. Hiermee wordt duidelijk gemaakt dat de leden niet verplicht zijn om ruggespraak te houden met hun achterban. Hierbij kan een vergelijking worden getrokken met de Statenleden van Aruba, die wel het volk vertegenwoordigen doch die zonder

last of ruggespraak hun werkzaamheden verrichten. De Raad is een adviserend orgaan naast de inspraakmogelijkheid die geschapen is voor de bevolking. Door de aangegeven samenstelling wordt een duidelijke scheiding aangebracht tussen de ambtelijke inbreng en de inbreng van maatschappelijke groeperingen.

Met de regeling van de in het vierde lid opgenomen onderwerpen, zoals de samenstelling, de benoeming en ontslag, de taak en de werkwijze van de Raad dient naar het oordeel van de ondergetekenden, de nodige flexibiliteit te worden betracht en is dan ook vastgelegd dat dit bij of krachtens landsbesluit houdende algemene maatregelen kan geschieden.

HOOFDSTUK III RUIMTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN

Artikelen 3 - 5

De Minister die verantwoordelijk is voor de ruimtelijke ontwikkeling doet onderzoek uitvoeren naar de bestaande toestand en de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van het eiland. Dit onderzoek dat vooraf gaat aan de samenstelling van het ROP, heeft onder andere betrekking op de natuurlijke gegevens van de gronden, de demografische ontwikkeling, de ontwikkeling van de economische, maatschappelijke en ruimtelijk fysieke sectoren, de huisvesting, voorzieningen, rechtstoestand van gronden en grondwaarde. Dergelijk onderzoek strekt zich uit tot andere taken die andere ministeries regardeert waardoor medewerking van andere diensten en organisaties is vereist.

Het onderzoek inzake de uitvoerbaarheid van de op te stellen ROP heeft naast een financieel component ook andere componenten. Het maatschappelijk draagvlak moet blijken onder andere uit de inspraak van de bevolking. Nader onderzoek naar risico's van bepaalde voorgenomen ontwikkelingen is eveneens geboden.

In artikel 4, eerste lid, komt tot uitdrukking dat er één ROP tot stand komt die de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid bevat.

Ruimtelijke ontwikkeling voltrekt zich op langere termijn. Derhalve is de periode voor de geldigheidsduur gekoppeld aan middellange termijn planning. In tien jaren worden de resultaten van het ROP zichtbaar en kunnen de voorgedane maatschappelijke ontwikkelingen vertaald worden in een nieuw op te stellen ROP.

Het tweede lid van artikel 4 voorziet in een éénmalige verlenging van het ROP voor een maximale tijdsduur van vijf jaren. Hierna is de Minister verplicht om een nieuw ROP vast te stellen. Een formele sanctie bij het niet nakomen hiervan, bijvoorbeeld het vervallen verklaren van het ROP zou grote rechtsonzekerheid met zich meebrengen. Wel heeft het Parlement een controlerende taak in deze.

Het voorgestelde tweede lid van artikel 5 legt de uitdrukkelijke verplichting vast dat het ruimtelijk ontwikkelingsplan een toelichting dient te bevatten, waarin de uitgangspunten van het plan en het resultaat van het onderzoek naar de bestaande toestand en naar de mogelijke en wenselijke

ontwikkeling zijn neergelegd alsmede de ingediende zienswijzen, het advies van de RRO, alsmede de resultaten daarvan.

Artikelen 6 - 8

In de voorgestelde artikelen 6 en 7 is de procedure voor de totstandkoming van het ROP opgenomen. Het voorgestelde artikel 6 bevat de procedure voor het concept ruimtelijk ontwikkelingsplan, waaronder de terinzagelegging bij de DIP, de wijze waarop deze wordt bekendgemaakt en de termijn waarbinnen de zienswijzen kunnen worden ingediend.

De bekendmaking van de terinzagelegging in het voorgestelde tweede lid wordt in de Nederlands- en Papiamentstalige lokale dagbladen bekendgemaakt. Hierbij wordt dus rekening gehouden met de twee officiële talen van Aruba.

Ingevolge het voorgestelde vijfde lid zal de Raad op hetzelfde tijdstip waarop de terinzagelegging wordt afgekondigd, formeel worden benaderd voor zijn advies terzake van het concept. Dit laat onverlet de mogelijkheid om informeel overleg te plegen tijdens de voorbereiding van het concept. Door dit vooroverleg, achten ondergetekenden het redelijk dat de termijn waarbinnen de Raad zijn advies moet uitbrengen, wordt gesteld op twee maanden na de publiekelijke terinzagelegging.

De Raad heeft een eigen verantwoordelijkheid en brengt advies uit naast de inspraak procedure voor de gehele bevolking. De meerwaarde van de Raad is dat zij, vanwege de haar toegeschreven deskundigheid en haar onafhankelijke positie een ander licht op het concept ROP kan werpen.

Het voorgestelde artikel 7 bevat de regels met betrekking tot de vaststelling, inhoud en bekendmaking van het ruimtelijk ontwikkelingsplan. In het eerste lid wordt aangegeven dat het ruimtelijk ontwikkelingsplan bij landsbesluit vastgesteld wordt. In het vierde lid is de mogelijkheid vastgelegd dat het publiek, naast de mogelijkheid van inzage en het indienen van zijn zienswijzen, zich ook voor nadere informatie kan wenden tot de DIP.

Ten aanzien van het voorgestelde artikel 8 zij vermeld dat duidelijk wordt aangegeven dat slechts bij (objectief verifieerbare) onvoorziene omstandigheden het ruimtelijk ontwikkelingsplan kan worden herzien met toepassing van de voorgeschreven procedure voor het totstandkomen van een ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften. De objectief verifieerbare omstandigheden waarborgen dat opeenvolgende regeringen niet willekeurig het ROP naar believen wensen aan te passen. Mogelijke voortschrijdende beleidsinzichten moeten eveneens gebaseerd zijn op nieuwe planologische en stedenbouwkundige inzichten die in relatie staan met de ontwikkeling van wetenschap en inzichten op deze gebieden. Wanneer hieraan voldaan wordt kan er sprake zijn van objectief verifieerbare omstandigheden en kan het ROP mogelijk worden herzien.

De bij herziening van het ROP voorgeschreven procedure is eveneens een waarborg dat de RRO en de bevolking deze kritisch kunnen volgen.

HOOFDSTUK IV RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSPLAN MET VOORSCHRIFTEN

§ 1 Bepalingen omtrent de inhoud

Artikel 9

In het voorgestelde artikel 9, eerste lid, wordt duidelijk aangegeven wat een ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften (ROPV) is.

In de voorschriften mogen er beperkingen aan het bouwen, het uitvoeren van werken en werkzaamheden en het overig gebruik van grond en opstallen worden opgelegd.

Ingevolge het voorgestelde tweede lid, dient te worden opgemerkt dat alhoewel een ROPV door de Minister, als eerst- en eindverantwoordelijke, wordt voorbereid, het in de rede ligt dat bij deze voorbereiding de overige ministers betrokken worden, aangezien de voorbereiding van een ROPV meestal gepaard gaat met ontwikkelingen op beleidsterreinen die de andere ministers regardeert. De ondergetekenden zijn van oordeel dat het niet wenselijk is om dit overleg apart op te nemen, aangezien het reeds gebruikelijk is dat onderwerpen die van belang zijn voor de andere ministers in de ministerraad aan de orde worden gesteld, hetwelk voortvloeit uit het Reglement van Orde voor de Ministerraad.

De geldigheidsduur is gesteld op vijf jaar opdat de mogelijkheid wordt geschapen om aanpassingen in deze ruimtelijke ontwikkelingsplannen aan te brengen op grond van voortschrijdende inzichten.

Het voorgestelde derde lid voorziet in de mogelijkheid van een éénmalige verlenging van het ROPV voor een periode van maximaal vijf jaar. Dit termijn valt binnen de aangegeven verlengingsperiode van vijf jaar voor de geldigheidsduur van een ROP, zoals aangegeven in artikel 4, tweede lid.

Artikel 10

Binnen een ROPV worden bestemmingen/doelen aangegeven zoals onder anderen wonen, werken, recreatie, natuur. Per bestemming worden op planologische gronden specifieke gebruiksdoeleinden aangegeven. Een gebruiksdoeleinde geeft het toegestane gebruik van de grond binnen de bestemming aan. Binnen de bestemming 'werken' kunnen bijvoorbeeld als doeleinden Detailhandel, Bedrijven, Handel- en dienstverlening worden vastgesteld. Derhalve kunnen de gebruiksdoeleinden al naar gelang de voorgestane ontwikkeling geformuleerd worden.

§ 2. Bepalingen omtrent de procedure

Artikel 11

Een ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften heeft rechtstreekse werking en verbindt zowel de burger als de overheid. Omdat hiermee ingegrepen wordt in het eigendom van een (rechts)persoon wordt een extra waarborg gegeven bij het totstandkomen hiervan. Door het organiseren van een of meer hoorzittingen over het voorstel van het concept ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften, kan de Minister kennis nemen van zienswijzen die geadresseerd kunnen worden in het concept ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften. Deze hoorzittingen vormen de kern waarin de deelname van de bevolking aan de ruimtelijke ontwikkeling vorm zal krijgen.

Artikel 12 - 14

In de artikelen 12 tot en met 14 is de procedure voor de terinzagelegging, de wijze van vaststelling van een ROPV en de herziening van een ROPV opgenomen.

De in het vijfde lid van artikel 12 opgenomen termijn voor een beslissing van de Minister op de ingediende zienswijzen, is vastgesteld op zes maanden. Deze termijn geeft voldoende tijd om de zienswijzen te evalueren en hieromtrent een beslissing te nemen. De opneming van deze termijn is mede gestoeld op de ervaring in deze op Curaçao waarbij meer tijd benodigd is om de zienswijzen te adresseren.

Nadat de Minister een beslissing heeft genomen inzake de zienswijze kan een beschikking ontstaan in de zin van de LAR. Hierbij moet het besluit betrekking hebben op een individueel geval en niet van algemene strekking zijn. De LAR heeft bij het totstandkomen van een ROPV een extra filterfunctie naast de inspraakprocedure en het advies van de Raad.

Die onderdelen van een ROPV waarover bezwaar is aangetekend worden aangehouden. Voor het overige wordt de procedure om een ontwerp landsbesluit, houdende algemene maatregelen, (ontwerp ROPV) voortgezet volgens de gangbare procedure. Nadat de administratieve rechtsgang is doorlopen kunnen alsnog de relevante onderdelen worden vastgesteld of op grond van de einduitspraak worden gewijzigd.

Het eerste lid van artikel 13 schrijft voor dat een ROPV bij landsbesluit, houdende algemene maatregelen, wordt vastgesteld. Ter afsluiting van de ambtelijke voorbereiding van het vast stellen ROPV wordt een ontwerp landsbesluit, houdende maatregelen ROPV aan de ministerraad aangeboden. Hiermee wordt een aanvang gemaakt met het wetgevingsproces ter vaststelling van het ROPV.

De keuze voor het vaststellen van een ROPV in een landbesluit, houdende maatregelen, is gebaseerd op het feit dat dit plan een nadere uitwerking is van het ROP en derhalve beschouwd kan worden als een 'uitvoerings- c.q. bestuurstaak'. De inspraak van de bevolking, die het beste haar eigen belangen kan verdedigen, de inbreng van de RRO, alsmede de voorhangprocedure vormen tezamen voldoende waarborgen dat op zorgvuldige wijze met de eigendoms- en genotsrechten van burgers wordt omgegaan. Daar de strafbare feiten en de strafmaat reeds in de landsverordening zijn opgenomen, is extra

waarborging van de rechten van de burger, in de vorm van parlementaire goedkeuring van ROPV niet vereist.

Het voorgestelde artikel 14 bevat de mogelijkheid tot herziening van een ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften, die analoog is aan de herziening van de ruimtelijke ontwikkelingsplannen.

§ 3. Voorschriften

Artikel 15

De keuze voor de mate van globaliteit c.q. gedetailleerdheid van de voorschriften binnen een ROPV is afhankelijk van de mogelijk te voorziene en wenselijke ontwikkeling in het betrokken gebied. Te vroeg tot in details afdalende bindende vastlegging van een gewenste ruimtelijke situatie is niet wenselijk, zeker wanneer niet voldoende zicht is op de concrete inrichting van een bepaalde lokatie binnen het afgebakend gebied van een ROPV. Globale bestemmingen geven in hoofdlijnen de voorgenomen ontwikkeling aan en gelden als norm voor toetsing van bouwvragen. Door de globaliteit heeft de overheid bewegingsvrijheid om de bestemming nader in te vullen en kan de burger de wijze van invulling van het voorschrift aftasten. De keuze voor gedetailleerde voorschriften in een ROPV ligt eerder in de rede indien de bestemming en de uitwerking in gebruiksdoeleinden duidelijk zijn.

Artikel 16

De voorschriften van een ROPV kunnen beperkingen inhouden van bouwen die in strijd zijn met de bepalingen van de huidige Bouw- en Woningverordening (AB 1999 no. GT 9). Immers kent laatstgenoemde limitatieve gronden om een bouwvergunning te weigeren. Vooruitlopend op de herziening van genoemde landsverordening is in deze landsverordening een conflictregeling opgenomen in artikel 48, bepalende dat een bouwvergunning geweigerd kan worden indien het bouwplan in strijd is met voorschriften van een ROPV.

Artikel 17

Een aparte behandeling van beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten is zinvol ondanks dat er een monumentenverordening is. Immers kan het voorkomen dat vanuit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt bepaalde gebouwen c.q. gedeelten die niet op de Monumentenlijst voorkomen, gehandhaafd moeten worden. De beschermende voorschriften in deze zullen, om effectief te zijn, tot in bouwkundige details moeten kunnen afdalen.

§4 Overgangsrecht in de voorschriften

Artikel 18

De voorschriften beschrijven de gewenste eindsituatie. De bestaande situatie zal maar al te vaak hiervan afwijken. Dit artikel regelt de mogelijkheid dat de ruimtelijke situatie zoals ten tijde van het ter inzage leggen van het voorbereidingsbesluit of het concept ROPV, gehandhaafd kan blijven, hoewel die strijdig is met in dit plan gegeven bestemming en/of voorschriften. De overheid zal door aankoop of onteigening moeten zorgen dat, wanneer de particulier de bestemming niet wil realiseren, de mogelijkheden hiertoe worden geschapen.

Naast het kunnen voortzetten van bestaand strijdig gebruik is ook de mogelijkheid tot het gedeeltelijk vernieuwen van bestaande met de voorschriften van een ROPV strijdige bouwwerken opgenomen.

Herbouw na calamiteit is eveneens mogelijk binnen een periode van één jaar na het voorval. Dit ter voorkoming van leegstand en verloedering. De afwijkingen mogen echter niet worden vergroot.

Het vaststellen van een minimum waarde voor in aanbouw zijnde bouwwerken om in de aangegeven overgangsregeling te vallen is ter voorkoming dat elk in aanbouw zijnd werk gerespecteerd moet worden. Het toestaan van de afbouw van in aanbouw zijnde werken moet het realiseren van een ROPV bevorderen. Derhalve brengt dit met zich mee dat afbouw strijdig met het ROPV afgeremd moet kunnen worden.

Het deels gebouwd werk moet een behoorlijke waarde vertegenwoordigen voor de rechthebbende voordat het bouwwerk conform de oorspronkelijk afgegeven bouwvergunning afgebouwd mag worden. De vastgestelde norm dat een in aanbouw zijnd bouwwerk tenminste dertig procent moet vertegenwoordigen van het geplande bouwwerk, geeft aan dat de rechthebbende in elk geval een opmerkelijk deel van het bouwwerk reeds heeft gerealiseerd. In het verlengde hiervan ligt het voor de hand dat de waardebepaling geschiedt naar de actuele situatie en niet op grond van de waarde aangegeven in de aanvraag van de bouwvergunning.

§ 5. Wijzigings- en uitwerkingsplan.

Artikel 19

In dit artikel zijn de bepalingen opgenomen inzake het uitwerken of wijzigen van bestemmingen c.q gebruik van de voorschriften in ruimtelijke ontwikkelingsplannen met voorschriften. Een ROPV kan voorschriften bevatten inzake de uitwerking dan wel de wijziging van de bestemmingen of het gebruik. Aan de Minister de verplichting om deze voorschriften na te leven.

Met deze bepalingen wordt beoogd een soepele aanpassing van de plannen aan de zich wijzigende omstandigheden mogelijk te maken. Door voor bepaalde onderdelen van het ROPV deze mogelijkheden op te nemen, kan bij de uitvoering van dit plan, nadere uitwerking of wijziging doorgevoerd worden die bij de realisering van het plan noodzakelijk blijkt.

Artikel 20

Er is een onderscheid aangebracht tussen de inhoudelijke ambtelijke voorbereiding van een concept uitwerkingsplan of concept wijzigingsplan en de vaststelling daarvan die bij ministeriële regeling dient te geschieden.

Ook voordat een uitwerkings- of wijzigingsplan wordt vastgesteld, zal dit ter inzage worden gelegd, en kan het publiek zijn zienswijzen ten aanzien van dit beleidsvoornemen aan de Minister ter kennis brengen, opdat de samenleving gelegenheid heeft daarover haar mening te geven en eventueel te beïnvloeden (vide artikel 20, tweede tot en met vijfde lid). Hierbij zij voor de goede orde opgemerkt dat voor een algemene publieke bekendmaking is gekozen, omdat de ervaringen uit Curaçao leren dat het niet haalbaar en bijzonder onpraktisch is om elke zakelijk gerechtigde binnen het betrokken gebied op de hoogte te stellen van de inzage en mogelijkheid tot indienen van zienswijzen.

Het voorgestelde zesde lid regelt het vaststellen van het uitwerkings- of wijzigingsplan in een ministeriële regeling. Op deze wijze wordt aangegeven dat het een nadere uitvoering betreft van een in het landsbesluit, houdende algemene maatregelen, vastgesteld ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften. De vaststellingstermijn van genoemde plannen is vastgesteld op drie maanden opdat op deze wijze voldoende tijd wordt verkregen om de zienswijzen te evalueren.

Het zevende lid bepaalt dat naast de terinzagelegging bij de Directie van het vastgestelde uitwerkings- en wijzigingsplan ook de mogelijkheid bestaat dat de burger nadere inlichtingen bij de DIP kan verkrijgen, waardoor een ieder voorgelicht en ingelicht kan worden over het vastgesteld plan.

Voor de goede orde zij opgemerkt dat als standaardregel in een uitwerkings c.q. wijzigingsplan een bouwverbod wordt opgenomen zolang het uitwerkingsplan niet van kracht is. Zou dit verbod niet worden vermeld, dan zouden bouwaanvragen gehonoreerd moeten worden die op zich in overeenstemming zijn met een globale bestemming, maar in strijd kunnen blijken te zijn met een uitwerking.

Artikel 21

Om een vlotte toepassing van de uitwerkingsconstructie mogelijk te maken scheidt artikel 21 de mogelijkheid om te anticiperen op een vast te stellen uitwerkings- of wijzigingsplan indien dit overeenkomt met een concept uitwerkings- of wijzigingsplan of een concept herziening daarvan en voor zoverre er geen zienswijzen zijn ingediend. Op deze gronden kan een

bouwvergunning worden afgegeven voordat het uitwerkings- of wijzigingsplan is vastgesteld.

§ 6. Aanlegvergunning

Artikel 23

In het algemeen worden de voorschriften in het ROPV gesanctioneerd door de bouwvergunning. Het kan echter nodig zijn, deze sanctie ook te doen gelden voor bepaalde werken of werkzaamheden buiten de sfeer van het bouwen, zoals b.v. aanleg van wegen, afgraven e.d.

In zulke gevallen kan het ROPV een aanlegvergunning voorschrijven. Het kunnen regelen van de toelaatbaarheid van de uitvoering van werken en werkzaamheden d.w.z. alle activiteiten, minus bouwen, die ruimtelijk gesproken van betekenis kunnen zijn, is een onmisbare bevoegdheid bij het voeren van een ruimtelijk ontwikkelingsbeleid.

In het derde lid van artikel 23 is een niet limitatieve lijst opgenomen van werken en werkzaamheden waarvoor een aanlegvergunning dient te worden aangevraagd. Hierin is opgenomen 'het aanbrengen van leidingen' naast constructies, installaties en apparatuur. Op deze wijze wordt rekening gehouden met de praktijk op Aruba dat leidingen op een ordelijke en uniforme wijze moeten worden aangelegd.

Ook het Land Aruba moet zich houden aan de verplichting om goedkeuring te krijgen voor het uitvoeren van werken die geen bouwwerken zijn. De toe te passen procedure is analoog aan de aanvraag voor een bouwvergunning voor een door de overheid te op te richten bouwwerk. Namens de uitvoerende dienst wordt door Dienst Openbare werken een verzoek ingediend, die de voorgeschreven procedure doorloopt en waarbij bij goedkeuring een verklaring wordt afgegeven en geen vergunning omdat de overheid niet aan zichzelf leges betaald. De handhavingsregelingen van deze landsverordening gelden evenzo voor de overheid, waarbij het voor de hand ligt dat het Land zelf het goede voorbeeld geeft en geen overtredingen van het ROPV begaat.

Voor wat betreft het vaststellen van de benodigde inlichtingen en bescheiden binnen het kader van aanlegvergunning kan door de verantwoordelijke directeur hiervoor richtlijnen worden opgesteld die door de Minister worden goedgekeurd. Hierdoor is het opnemen van een delegatiebepaling in deze niet vereist.

Artikel 24

Binnen het kader van openbaarheid van bestuur en ter bevordering van de rechtsbescherming van belanghebbenden wordt bekendheid gegeven aan de verleende aanlegvergunning. Daar belanghebbenden ruime mogelijkheden hebben om bij de totstandkoming van het ROPV voor hun belangen op te komen, zal bij het verlenen van een aanlegvergunning de voorschriften van

het ROPV zorgvuldig in acht genomen worden. Slechts daar waar op onzorgvuldige wijze een besluit wordt genomen, heeft een beroep op de LAR slagingskans. Deze beschikkingen zijn een nadere invulling van het reeds vastgestelde ROPV en kunnen dit alleen op ondergeschikte punten ‘aantasten’.

§ 7. Gebruik

Artikel 25

Naast het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden is het gebruik van gebouwen en terreinen de derde categorie waarop voorschriften invloed moeten kunnen hebben. De toegelaten wijze van gebruik is gekoppeld aan de voorschriftenomschrijving.

In de voorschriften van het ROPV kunnen bepalingen worden opgenomen, waarbij vrijstelling van het gebruik, zoals vastgesteld in het ROPV, wordt geregeld. Bij dergelijke gevallen is § 8 Vrijstelling en nadere eisen van deze landsverordening van toepassing. Hierdoor is het niet vereist om in dit artikel vrijstellingsmogelijkheid op te nemen.

§ 8. Vrijstelling en nadere eisen

Artikel 26

Incidentele maatregelen, hetzij om een regel te verzachten i.c. vrijstellingen, hetzij om deze wat aan te scherpen i.c. nadere eisen, zijn noodzakelijk bij het voeren van een concreet ruimtelijk beleid.

In het eerste lid is aangegeven dat de voorschriften zelf de grenzen stellen aan het geven van vrijstelling of het stellen van nadere eisen opdat dit niet willekeurig geschiedt.

Het inwinnen van het advies van de Raad in deze is in feite een extra waarborg naar de burger/belanghebbende toe. De opgenomen publicatieplicht van het vrijstellingsbesluit op grond van de voorschriften van het ROPV verhoogd de rechtsbescherming van burgers.

Artikel 27

In de procedure voor het ontwikkelen van een nieuw ROPV of het herzien van een bestaand ROPV, opent dit artikel de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen van geldende bestemmingsvoorschriften. Zulks kan alleen geschieden indien het vrijstellingsverzoek een onderdeel betreft van het concept ROPV of concept herziening ROPV én over dit onderdeel geen bezwaar ingevolge de Landsverordening administratieve rechtspraak is ingesteld. Daarboven moet het doel van de verzochte vrijstelling overeenkomen met het doel van het voorschrift c.q. voorschriften in het concept ROPV of concept herziening ROPV. In deze gevallen kan een bouwvergunning op grond van het bepaalde in artikel 22, onder h van de Bouw- en Woningverordening (AB

1999 no. GT 9), zoals vastgesteld in deze landsverordening, worden verleend. Ook een vrijstelling binnen dit kader gegeven is onderworpen aan de publicatieplicht en verhoging van de rechtsbescherming van burgers.

Artikel 28

Dit artikel regelt een bijzondere vrijstelling voor tijdelijke bouwwerken. Uitsluitend voor die bestemmingen die daarvoor uitdrukkelijk zijn aangewezen, mag de Minister vrijstelling verlenen voor het oprichten van tijdelijke bouwwerken in afwijking van de bestemming. Wederom geldt een publicatieplicht ter rechtsbescherming van burgers.

Om te voorkomen dat deze bepaling wordt gehanteerd om woningen op de verkeerde locatie neer te zetten, zijn deze van de vrijstellingsbepaling uitgesloten.

HOOFDSTUK V VOORBEREIDINGSBESLUIT

Artikel 29

Het totstandkomen van een ROPV vindt in grotere openheid plaats dan doorgaans bij het voorbereiden van overheidsbesluiten het geval is. Het is dan mogelijk dat naar buiten gekomen beleidsvoornemens leiden tot ontwikkelingen die het beleid doorkruisen.

Het voorbereidingsbesluit geeft daarvoor een oplossing in die zin dat een bevriezende werking in het leven wordt geroepen ten aanzien van bouw- en aanlegvergunningen. Bij het voorbereidingsbesluit kunnen ook beperkingen worden gegeven ten aanzien van gebruik van grond en opstallen.

Opdat de bescherming van het ROPV in voorbereiding zich zo nodig ook kan richten tegen ongewenste werken, geen bouwwerken zijnde, bepaalt artikel 29, derde lid, dat bij een voorbereidingsbesluit ook een verplichting tot het vragen van een aanlegvergunning in het leven kan worden geroepen.

Een voorbereidingsbesluit geldt voor één jaar, waarbij deze periode met ten hoogste één jaar kan worden verlengd. Wordt niet verlengd of wordt vóór het vervallen van het voorbereidingsbesluit geen concept ROPV ter inzage gelegd, dan keert de oude rechtstoestand weer terug en moeten binnengekomen en aangehouden aanvragen voor bouwen, uitvoering van werken en werkzaamheden en eventueel gebruiksverandering worden afgedaan.

De bouwaanvragen die ingediend zijn voordat een voorbereidingsbesluit is genomen worden afgehandeld conform de procedure en regels die tot op dat moment van kracht zijn. Immers gebiedt de rechtszekerheid dat het voorbereidingsbesluit geen terugwerkende kracht heeft.

HOOFDSTUK VI SCHADEVERGOEDING

Artikel 30

Het is mogelijk dat door de voorschriften uit een ROPV schade aan belanghebbenden wordt toegebracht. Voorop staat dat geprobeerd wordt een minnelijke oplossing hiervoor te bereiken.

De te vergoeden schade beperkt zich tot die schade die redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de benadeelde behoort te blijven. De te vergoeden schade is dat deel van de schade die de normaal maatschappelijk te dulden schade te boven gaat en redelijkerwijs niet meer door het individu gedragen kan worden. Daarom wordt in navolging van de in herziening zijnde Nederlandse Wet op de Ruimtelijke Ordening gekozen voor de terminologie 'tegemoetkoming in schade om uitdrukking te geven aan het feit dat het niet een volledige schadevergoeding betreft.

Dat tegenover de schade rekening moet worden gehouden met eventuele waardevermeerdering tengevolge van het ruimtelijke ontwikkelingsplan voor de belanghebbende, ligt in de rede.

Waar de schade opgevangen kan worden door het doen bouwen of handhaven van een zeker gebouw of een bepaalde bestemming van het onroerend goed kan de Minister naar eigen goedvinden zulk een gebouw of bestemming toestaan voor een beperkte tijdsduur die de eigenaar in staat stelt van een dergelijk gebouw of bestemming geldsbedragen terug te krijgen die gelijkwaardig zouden zijn aan de tegemoetkoming in schade waar hij anders recht op zou hebben. Op deze wijze wordt bereikt, dat op een bepaald tijdstip het gebouw of de bestemming kan worden beperkt zoals specifiek vermeld door het ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften, zonder dat er nog enige eis tot schadevergoeding blijft bestaan.

Het bepalen van geleden schade door de rechter, indien partijen niet tot een minnelijke schikking kunnen komen, wordt begrensd door het risico dat een eigenaar zonder het ROPV ook loopt voor waardeontwikkeling van zijn eigendom. Er is een maatschappelijk (ondernemers)risico waardoor niet alle schade in aanmerking komt voor een vergoeding.

De oorzaak van mogelijk te vergoeden schade moet het gevolg zijn van een planologische maatregel. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt van de situatie zoals die bestond vóór de planologische maatregel en die nadat de planologische maatregel van kracht is geworden

Het moment waarop de schade zich manifesteert wordt gerekend vanaf het moment dat een besluit zoals gemeld in dit artikel in rechte onaantastbaar is geworden.

Ook de schade ten gevolge van de beslissing omtrent een vrijstelling, het stellen van nadere eisen en de aanhouding van een beslissing omtrent de verlening van een aanleg- of bouwvergunning komen in aanmerking voor vergoeding.

De rechtsgang van de planschade vangt aan met een bezwaar bij de bezwaarcommissie ingevolge de LAR, waarna vervolgens beroep en hoger beroep mogelijk is bij respectievelijk het Gerecht

in Eerste Aanleg en het Gemeenschappelijke Hof van Justitie Nederlandse Antillen en Aruba.

De rechtsbescherming die een LAR-procedure biedt strekt zich ook uit tot deze materie.

Artikel 31

In artikel 31 wordt een termijn van twee jaar ingevoerd om een verzoek voor tegemoetkoming in de schade in te dienen, te rekenen vanaf het moment waarop de schadeoorzaak onherroepelijk is geworden..

Argumentatie voor het invoeren van een termijn voor indiening van een verzoek tot planschade komt overeen met die argumentatie die in Nederland wordt gehanteerd bij het ontwerp voorstel herziening Wet op de Ruimtelijke Ordening. De overheid moet zicht hebben op de financiële consequenties/kosten die de realisering van het ROPV met zich meebrengt. Zulks kan niet onbepaald onduidelijk blijven. Daarnaast is het planologisch verantwoord om binnen een redelijk tijdsbestek duidelijkheid en inzicht te krijgen in de planschade-rechtzaken omdat de vereiste medewerking van de ‘benadeelde’ partij vereist is om het ROPV naar behoren te kunnen uitvoeren. Het algemeen belang in deze weegt zwaarder dan het individueel belang van de verzoekende partij.

(Rechts)Personen in het buitenland gevestigd en met belangen op Aruba hebben een eigen verantwoordelijkheid om op de hoogte te blijven van ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op deze belangen. Via vertegenwoordiging en met behulp van internet kunnen hun belangen op effectieve wijze worden behartigd.

HOOFDSTUK VII VERKAVELINGSPLAN

Artikel 32

In artikel 32, eerste lid wordt aangegeven dat verkavelen uitsluitend mag geschieden overeenkomstig een dor de Minister goedgekeurd verkavelingsplan.

In artikel 32, tweede lid a, is verkavelen verplicht als er drie of meer gebouwen, niet zijnde bijgebouwen, worden gebouwd onafhankelijk op welke stuk(ken) grond. Door onderscheid te maken tussen hoofdgebouw en bijgebouw wordt voorkomen dat dezelfde procedure vereist zou zijn voor het optrekken van een hoofdgebouw met twee bijgebouwen.

Zodra voldaan wordt aan het gestelde in artikel 32, dient er een verkavelingsplan te worden voorbereid. Immers het kan voorkomen dat in een voorbereidingsbesluit of in een concept ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften geen volledig stedenbouwkundig ontwerp is. Door de formulering van artikel 32 wordt alsnog ordening in het gebruik van de ruimte aangebracht.

Artikel 33

Dit artikel regelt de inhoud van een verkavelingsplan en de wijze voor indiening en behandeling ervan. De reikwijdte (gebouwen en niet alleen woningen) en de uitwerkingsbepalingen zijn ruimer dan de voorschriften bij het oprichten of uitbreiden van woningcomplexen in de Bouw- en Woningverordening (AB 1999 no. GT 9). Het is dan ook op deze gronden dat de artikelen 39, 40 en 41 van genoemde verordening komen te vervallen

In artikel 33 lid 1 is een onderdeel (b) luidende: ‘de flora en fauna en de natuur- en cultuurhistorische elementen in het gebied’, opgenomen. Dit om te voorkomen dat deze elementen bij het bouwrijp maken van kavels en/of wegen verloren kunnen gaan.

In het tweede lid van artikel 33 wordt aangegeven dat het een ‘ontwerp van een verkavelingsplan’ betreft. Met de woorden ‘ontwerp van een verkavelingsplan’ wordt uitdrukkelijk aangegeven dat het om een zelfstandig product gaat.

Artikel 33, derde lid en zevende lid, beoogt een goede aansluiting op de ontwikkeling in de omgeving van het te verkavelen terrein en strekt mede ter bescherming van de belangen van rechthebbenden op omliggende terreinen. De ingediende zienswijzen worden door de DIP op hun merites beoordeeld ter bepaling van hun gevolg voor de ruimtelijke kwaliteit van het verkavelingsplan zelf en het gebied waarbinnen het ligt.

Artikel 34

Het bepaalde in artikel 34, derde en vierde lid, sluit aan bij de eerder toegelichte voorschriften ter bescherming van het ontwikkelingsplan met voorschriften tijdens de voorbereidingsperiode.

Artikel 35

Dit artikel strekt ter voorkoming van een bebouwing, die of op zichzelf ondoelmatig is of de overheid door haar voortijdig karakter tot onnodig hoge investeringen of andere kosten zou noodzaken en ter waarborging dat het verkavelingsplan niet in strijd is met de voorschriften uit een ROPV

Artikel 36

Artikel 36, eerste lid, is noodzakelijk om de particulier effectief te kunnen begeleiden, waarbij bepaalde onderdelen, die van essentieel belang zijn voor het door het plan beoogde doel en in het belang zijn van een goede ruimtelijke ontwikkeling, veilig gesteld kunnen worden. Hierbij wordt in ieder geval gedacht aan de in artikel 33 lid 1 genoemde onderdelen.

Artikel 36, tweede lid, legt de thans reeds bestaande praktijk vast, dat bij de goedkeuring van het verkavelingsplan wordt voorzien in symbolische overdracht van grond voor aanleg en/of verbreding van wegen aan het Land. In beginsel zal geëist worden dat de wegen in het verkavelingsplan pas kunnen worden overgedragen, nadat zij conform de te stellen eisen zijn aangelegd.

Tegenover de symbolische overdracht van één Arubaanse Florin, staat echter wel dat de overheid de taak heeft de wegen in goede staat te houden en daartoe de nodige investeringen te doen.

HOOFDSTUK VIII TOEZICHT

Artikel 39

De bij landsbesluit aan te wijzen ambtenaren belast met het toezicht houden op de naleving van de wettelijke voorschriften in deze landsverordening kunnen thans ook woningen betreden zonder de uitdrukkelijke toestemming van de bewoner mits dit geschiedt overeenkomstig het Wetboek van Strafvordering.

HOOFDSTUK IX BESTUURSRECHTELIJKE SANCTIES

Artikel 40 - 41

In dit kader is ter handhaving van de in dit ontwerp neergelegde bepalingen voor zowel een bestuursrechtelijke als een strafrechtelijke handhaving gekozen.

De bestuursrechtelijke handhaving is uitgedrukt in zowel de mogelijkheid van toepassing van bestuursdwang alsmede de mogelijkheid tot het opleggen van een last onder dwangsom. Uitdrukkelijk is aangegeven dat het besluit om bestuursdwang toe te passen schriftelijk genomen moet worden en dat zulks een beschikking is waartegen ingevolge de LAR bezwaar kan worden aangetekend. Uiteraard moet de genomen beschikking met redenen omkleed zijn.

De kosten van het bestuurlijk optreden dienen in beginsel door de overtreder te worden gedragen, tenzij de kosten redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoren te komen. Van het laatste zal sprake zijn, wanneer de overtreding niet het gevolg is van de handelswijze van de overtreder en het algemeen belang tot optreden noopt.

De verschuldigde kosten kunnen, wanneer de overtreder weigert deze te voldoen, bij dwangbevel door de Minister worden ingevorderd. In de verzetprocedure die daartegen door de overtreder bij het Gerecht in Eerste Aanleg kan worden ingesteld, staat de rechtmatigheid van de bestuursdwang niet meer ter discussie. Door de verzetrechter worden uitsluitend de hoogte van de in rekening gebrachte kosten en de rechtmatigheid van de feitelijke effectuering beoordeeld.

Artikel 42

Dit artikel geeft (niet limitatieve) mogelijkheden die de Minister bij bestuursdwang ter beschikking staan om het beoogde resultaat te bereiken. De aangewezen ambtenaren zijn bevoegd alle plaatsen te betreden, zo nodig met de sterke arm, waar volgens redelijk vermoeden een overtreding wordt of is gepleegd. Voor het binnentreden van woningen gelden echter bijzondere regels van het Wetboek van Strafvordering van Aruba.

Ad artikel 43

In een bepaald geval kan de Minister, in plaats van hantering van de bestuursdwangbevoegdheid, kiezen voor het opleggen van een dwangsom, waarmee het beoogt te voorkomen dat een gepleegde overtreding wordt herhaald of voortgezet.

Een dwangsom mag slechts worden opgelegd, wanneer het gelaedeerde belang zich daartegen niet verzet. Bestuursdwang en dwangsom kunnen niet tegelijkertijd worden opgelegd, ze zijn immers elkaars alternatieven. Wel kan eerst dwangsom worden opgelegd en vervolgens bestuursdwang worden toegepast, wanneer de overtreder onwillig blijft om de overtreding ongedaan te maken.

HOOFDSTUK X STRAFBEPALINGEN

Artikel 44

Dit artikel bevat de maximale straffen die kunnen worden opgelegd, een en ander in overeenstemming van het wetboek van strafrecht van Aruba. Uiteraard bepaalt uiteindelijk de rechter welke straf in het individuele geval moet worden toegemeten.

De algemene bepalingen van het Wetboek van Strafrecht van Aruba (WSrA) gelden ingevolge artikel 96 van dat wetboek ook voor de in deze landsverordening strafbaar gestelde feiten.

Artikel 45

In het strafrechtelijk traject is van de mogelijkheid van het inzetten van bijzondere opsporingsambtenaren gebruik gemaakt.

Artikel 46

Aangezien er verschillende consequenties zijn verbonden aan de omstandigheid of een strafbaar feit een overtreding dan wel een misdrijf is, kan een kwalificatie van de uiteenlopende strafbare feiten niet gemist worden. Hoewel de maximum hoogte van de strafdreiging daarvoor mogelijk al voldoende indicatie biedt, is omwille van de kenbaarheid expliciet bepaald dat alle inbreuken in het kader van deze landsverordening worden gekwalificeerd als overtredingen.

HOOFDSTUK XI OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 47

Ter bevordering van een eenvormige en doelmatige administratiefrechtelijke wetshandhaving is het Landsbesluit algemene bepalingen toezichtuitoefening (AB 1998 no. 70) van toepassing verklaard voor de uitvoering van artikel 39, derde lid, van deze landsverordening.

Artikel 48

In dit artikel zijn de bepalingen die in de Bouw- en woningverordening (AB 1999 no. GT 9) die betrekking hebben op dit ontwerp aangepast ten einde aan te sluiten op de in dit ontwerp opgenomen bepalingen.

Artikel 49

In dit artikel is artikel 41 van de Ontheffingsverordening (AB 1995 no. GT 7) aangepast ten einde aan te sluiten op de in dit ontwerp opgenomen bepalingen.