

4 24

EILANDSRAAD VAN HET EILAND-  
GEBIED SINT MAARTEN

---

Eilandsverordening ter uitvoering  
van de Landsverordening grondslagen  
ruimtelijke ontwikkelingsplanning  
(P.B. 1976, no. 195)

---

MEMORIE VAN TOELICHTING

---

Nr. 3

I. ALGEMEEN

Sint Maarten heeft vanaf de jaren zestig vooral door de grote toename van het toerisme een stormachtige ontwikkeling meegemaakt. Een dergelijke ontwikkeling is echter aan grenzen gebonden. Zo is de bestaande infrastructuur niet berekend op het toegenomen aantal inwoners en toeristen en wordt de beschikbare ruimte voor nieuw te ontwikkelen activiteiten, zowel voor de eigen bevolking als in de toeristische sector, steeds kleiner. De toegenomen bevolking en de groei van het toerisme drukken ook steeds zwaarder op de resterende natuur en op wat nog van het verleden rest. Groene heuvels, witte stranden en karakteristieke straten maken St. Maarten aantrekkelijk; met het oog op de toekomst moet hiermee zorgvuldig worden omgegaan.

Tot nu toe waren er voor het Eilandsbestuur slechts beperkte mogelijkheden om de bestemming van eilandsgronden te bepalen, zeker wanneer de betreffende gronden geen eigendom van het Eilandgebied waren. Deze verordening biedt de mogelijkheid dat daarin verandering komt.

Op basis van deze verordening kan de Eilandsraad ontwikkelingsplannen met bestemmingsvoorschriften (zoning plans) vaststellen. In dergelijke plannen kan voor gedeelten van het eiland (inclusief water) dwingend worden bepaald wat wel en wat niet mag. Sommige gedeelten kunnen bij voorbeeld worden aangewezen voor woondoeleinden en andere gedeelten voor agriculture of natuurbehoud. Over-treding van bepalingen uit ontwikkelingsplannen (bij voorbeeld bouwen op gronden die als natuurgebied zijn aangewezen) kan op basis van deze verordening effectief worden aangepakt.

Daarnaast maakt de verordening het mogelijk om in ontwikkelingsplannen aanvullende bepalingen op te nemen inzake bij voorbeeld aanlegvergunningen (hoofdstuk IV), gebruik van gronden (hoofdstuk V) en vrijstelling en nadere eisen (hoofdstuk VI). Ook kunnen

voorbereidingsbesluiten worden genomen (hoofdstuk VII). De Eilandsraad kan voor ieder ontwikkelingsplan afzonderlijk bepalen welke van deze mogelijkheden zullen worden toegepast.

De voorbereiding en vaststelling van ontwikkelingsplannen voor het gehele Eilandsgebied is een langdurig proces. In de eerste periode na vaststelling van deze verordening zal dus voor grote delen van het Eilandgebied nog geen ontwikkelingsplan van kracht zijn. Daarom is in de verordening een overgangsregeling voor het verkavelen van grond opgenomen. Voor een periode van ten hoogste vijf jaar na de vaststelling van deze verordening mag verkaveling van grond alleen plaatsvinden volgens een door Ons College goedgekeurd verkavelingsplan. Ons College kan goedkeuring onthouden in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling van het omringende gebied.

De verordening is gebaseerd op de Landsverordening grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning. Deze Landsverordening moet voor Sint Maarten van toepassing worden verklaard om de Eilandsverordening in werking te kunnen laten treden. Hierover dient overeenstemming te worden bereikt tussen het Land en het Eilandgebied (artikel 20 Landsverordening). Daar komt bij dat de Eilandsverordening in een beperkt aantal gevallen afwijkt van de Landsverordening, dit om de praktische bruikbaarheid van de Eilandsverordening te vergroten. Ook hierover dient overeenstemming met het Land te worden bereikt (artikel 85 Eilandenregeling Nederlandse Antillen). Ons College is hierover inmiddels in overleg getreden met het Land.

## II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

### Artikel 1

Het eerste lid van dit artikel geeft de omschrijving van begrippen die in de verordening worden gebruikt. Vooral van belang zijn de begrippen "ontwikkelingsplan" en "bestemmingsvoorschriften".

Het tweede lid maakt het mogelijk ook water (zoals baaien, lagunes en ponds) te bestemmen. Dit biedt in de eerste plaats de mogelijkheid grenzen te stellen aan landfill-activiteiten. Het maakt ook de weg vrij om de gebruiksmogelijkheden van water te zoneren. Dit kan wenselijk zijn in situaties waarin verschillende belangen een rol spelen, bijvoorbeeld natuurbelangen tegenover recreatieve belangen.

### Artikel 2

Het in dit artikel bedoelde onderzoek is er op gericht de kennis te verkrijgen die nodig is om de meest gewenste ruimtelijke ontwikkeling van (delen van) het Eilandgebied te kunnen bepalen. Het onderzoek dient onder meer betrekking te hebben op:

- de natuurlijke gesteldheid van het eiland;
- de bevolkingsontwikkeling;
- de ontwikkelingen van de welvaartsbronnen;
- sociale en culturele ontwikkelingen.

In het verleden is reeds op ruime schaal onderzoek gedaan naar de meest gewenste ontwikkelingsrichting van het eiland. Hierbij moet vooral worden gedacht aan het Comprehensive Development Plan, dat onder supervisie van Penfold Braswell S.A. werd opgesteld (1984), in opdracht van het Departement van Ontwikkelingssamenwerking. Daarom behoeft het bovengenoemde onderzoek niet steeds een integraal karakter te hebben. Waar mogelijk zal worden volstaan met periodieke deelonderzoeken, waarin alleen nieuwe feiten en omstandigheden worden verwerkt.

### Artikel 3

In artikel 7, tweede lid, van de Landsverordening wordt de mogelijkheid geboden ontwikkelingsplannen zonder bestemmingsvoorschriften en ontwikkelingsplannen met bestemmingsvoorschriften op te stellen. In een ontwikkelingsplan zonder bestemmingsvoorschriften zijn geen bepalingen opgenomen die een ieder rechtstreeks binden. Zonder bestemmingsvoorschriften kan aan een ontwikkelingsplan niet veel meer betekenis worden gehecht dan die van een intentieverklaring van het Eilandsbestuur ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling in het desbetreffende gebied. Juist de bestemmingsvoorschriften maken het mogelijk de door het Eilandsbestuur gewenste ruimtelijke ontwikkelingen dwingend vast te leggen. Nu deze verordening vooral tot doel heeft een - eenvoudige en effectieve - basis te bieden voor regulering van de ruimtelijke ontwikkelingen, is gekozen voor een systematiek waarin ontwikkelingsplannen in de zin van deze verordening altijd bestemmingsvoorschriften zullen bevatten.

Anders dan volgens artikel 7, tweede lid, van de Landsverordening maakt de toelichting van een ontwikkelingsplan geen deel uit van het plan, maar begeleidt dit. Dit is gebaseerd op de gedachtengang dat het plan niet meer zou behoeven te bevatten dan die delen die de overheid en de burger werkelijk binden. Dit nu zijn het programma in hoofdlijnen, de bestemmings- of zoneringskaart(en) en de bijbehorende voorschriften.

De zinsnede "doelstellingen, beleidsaspecten en richtlijnen" uit het genoemde artikellid van de Landsverordening is gecomprimeerd tot het begrip "uitgangspunten".

Als bestemmingen of zone-aanduidingen kunnen onder meer worden onderscheiden:

- a. woondoeleinden;
- b. bedrijfsdoeleinden;
- c. detailhandels- en dienstverleningsdoeleinden;
- d. recreatieve doeleinden;
- e. maatschappelijke doeleinden (openbaar nut);
- f. verkeersdoeleinden;
- g. doeleinden van landschaps- en natuurbehoud.

Deze opsomming is niet limitatief, maar biedt slechts een reeks voorbeelden. Ook kunnen gemengde bestemmingen worden geformuleerd: een bestemming "centrumvoorzieningen" bijvoorbeeld zou kunnen bevatten detailhandels- en dienstverlenende doeleinden, maatschappelijke doeleinden, maar ook woondoeleinden, een en ander afhankelijk van de bestemmingsvoorschriften die aan een bestemming of zone-aanduiding worden gekoppeld.

#### Artikel 4

Dit artikel regelt de inspraak van de bevolking bij de opstelling van een ontwikkelingsplan. Inspraak is in dergelijke procedures van groot belang. Een ontwikkelingsplan is immers gebaseerd op een reeks keuzen, na een afweging van verschillende belangen. Deze keuzen bepalen in belangrijke mate de toekomstige mogelijkheden van de belanghebbenden in het gebied waarvoor het plan wordt opgesteld.

Het tweede lid van dit artikel regelt de aankondiging van de hoorzitting. Op gelijke wijze worden bekendgemaakt de terinzagelegging van een ontwerp-ontwikkelingsplan, van een vastgesteld ontwikkelingsplan, van een ontwerp-verkavelingsplan en van een goedgekeurd verkavelingsplan. Ook het nemen van een voorbereidingsbesluit wordt op deze wijze bekend gemaakt. Gekozen is voor bekendmaking in een of meer plaatselijke dagbladen en voorts op de gebruikelijke wijze, d.w.z. via de Government Information Service op radio en/of televisie, en op het publikatiebord bij het Bestuurskantoor.

#### Artikel 5

Dit artikel regelt de terinzagelegging van een ontwerp-ontwikkelingsplan en de bekendmaking daarvan, alsmede de gelegenheid tot het indienen van bezwaren (zie ook artikel 13, eerste lid, onder a, van de Landsverordening). Omdat de moderne communicatiemiddelen een voldoende reikwijdte hebben en voor iedereen voldoende toegankelijk zijn, wordt afgezien van persoonlijke kennisgeving aan belanghebbenden. Overigens zou een dergelijke verplichting tot persoonlijke kennisgeving in de praktijk ook niet altijd haalbaar zijn geweest.

De mogelijkheid tot het indienen van bezwaar is aan een vaste termijn gebonden. Bezwaarschriften die te laat zijn ingediend, worden in de verdere procedure buiten beschouwing gelaten. Voor de vraag of een bezwaarschrift op tijd is binnengekomen, is doorslaggevend de datum van het poststempel of de datum van ontvangst op het Bestuurskantoor (datum ontvangstbewijs).

In het vijfde, zesde en zevende lid is bepaald dat een commissie van deskundigen de Eilandsraad adviseert omtrent de binnengekomen bezwaren. Daarmee kan een belangrijke bijdrage worden geleverd aan een objectieve oordeelsvorming op basis van deskundigheid. Ook wordt de Eilandsraad tijdrovend administratief werk uit handen genomen. Uiteraard blijft de Eilandsraad de instantie die uiteindelijk beslist. Wel zal de raad in geval van afwijking van het

advies van de commissie uitdrukkelijk de reden daarvoor moeten aangeven (zie ook artikel 6, tweede lid). In een apart Eilandsbesluit houdende algemene maatregelen zal een nadere taakomschrijving alsmede de wijze van samenstelling van de commissie worden geregeld.

#### Artikel 6

Door opneming van termijnen waarbinnen de Eilandsraad een ontwikkelingsplan moet vaststellen, wordt voorkomen dat voor belanghebbenden te lang onduidelijkheid blijft bestaan over de ontwikkelingen die in het gebied in kwestie al of niet kunnen worden toegelaten. Overschrijding van de genoemde termijnen leidt ertoe dat aanvragen voor bouw- en/of aanlegvergunningen niet langer kunnen worden aangehouden (zie artikel 12, zevende lid, en artikel 30, onder b.).

#### Artikel 7

In het eerste en tweede lid wordt de terinzagelegging van het vastgestelde ontwikkelingsplan en van het advies van de commissie van deskundigen geregeld. Deze terinzagelegging valt niet helemaal samen met de inwerkingtreding van het ontwikkelingsplan. Volgens de Eilandenregeling Nederlandse Antillen treedt, wanneer geen ander tijdstip is vastgesteld, een afgekondigde Eilandsverordening in principe in werking met ingang van de tiende dag na die van afkondiging.

Het derde lid heeft betrekking op artikel 13, derde lid, van de Landsverordening. Hierin wordt aan belanghebbenden die bij de Eilandsraad tijdig bezwaar hebben ingediend, de mogelijkheid geboden om tegen de beslissing van de Eilandsraad in beroep te gaan bij de Gouverneur.

Deze constructie heeft als nadeel dat het na vaststelling van een ontwikkelingsplan door de Eilandsraad nog geruime tijd kan duren voordat duidelijk is dat het plan ook werkelijk kan worden uitgevoerd. Voorts laat de mogelijkheid van beroep op de Gouverneur onverlet dat deze constructie niet als een rechtsgang is te beschouwen die met voldoende waarborgen is omkleed. Beroep op de burgerlijke rechter is in dergelijke gevallen altijd mogelijk, mits de betrokkene maar stelt dat de overheid een onrechtmatige daad heeft gepleegd en de eis beperkt blijft tot bescherming van burgerrechtelijke belangen. Uit de jurisprudentie blijkt verder dat de rechter in dergelijke gevallen (in)direct kan toetsen aan de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur (ABBB). Daarmee lijkt, ook zonder de mogelijkheid tot beroep op de Gouverneur, de rechtsbescherming van belanghebbenden voldoende gewaarborgd. Dit alles heeft geleid tot de keuze om het beroep op de Gouverneur te laten vervallen. Dit past ook in de gedachtengang dat ruimtelijke ordening primair een zaak van de Eilandsgebieden zelf is.

#### Artikel 8

De herziening behoeft niet het gehele ontwikkelingsplan te omvatten. Slechts die delen van het plan die door wijziging van omstandigheden verouderd zijn geraakt, behoeven te worden aangepast.

De procedure bij een herziening is dezelfde als die bij een ontwerp-ontwikkelingsplan. De artikelen 2 tot en met 7 van deze verordening zijn van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### Artikel 9

Met bestemmingsvoorschriften kan het beleid dat in een ontwikkelingsplan voor een bepaald gebied is vastgesteld, daadwerkelijk worden afgedwongen. Bestemmingsvoorschriften kunnen namelijk bepalingen bevatten waarmee ongewenste, d.w.z. met het plan strijdige ontwikkelingen worden tegengegaan. Voorbeeld: als een bouwvergunning wordt aangevraagd voor een garagebedrijf in een gebied dat blijkens de bestemmingsvoorschriften alleen is bestemd voor woon-doeleinden, dan wordt deze vergunning op grond van de bestemmingsvoorschriften geweigerd.

#### Artikel 10

Hoe globaal of hoe gedetailleerd de bestemmingsvoorschriften zullen zijn, is in hoge mate afhankelijk van de aard en de omvang van het desbetreffende gebied. Een centrumgebied, met bijvoorbeeld cultuurhistorische en/of monumentale waarden, zal eerder een gedetailleerde regeling vereisen dan een woongebied waar voor het overige slechts weinig activiteiten plaatsvinden.

De bepalingen inzake uitwerking en vrijstelling stellen het Eilandsbestuur in staat flexibel te reageren op veranderingen die zich na vaststelling van het ontwikkelingsplan in het betreffende gebied kunnen voordoen. Daarvoor behoeft dan niet de (uitgebreide) wijzigingsprocedure van een ontwikkelingsplan te worden gevolgd. Met het oog op de rechtszekerheid zal een ontwikkelingsplan wel procedureregels dienen te bevatten die het Eilandsbestuur bij uitwerking of wijziging in acht moet nemen. Afhankelijk van de implicaties van de wijziging of uitwerking zullen deze regels meer of minder zwaar zijn.

#### Artikel 11

In dit artikel is een zgn. voorrangregeling opgenomen. Het kan voorkomen dat er bij een zonering of bestemming voorschriften worden geformuleerd ten aanzien van onderwerpen waarvoor de Bouw- en Woningverordening ook reeds bepalingen bevat. In dat geval gaan de bepalingen in het ontwikkelingsplan vóór die van de Bouw- en Woningverordening.

## Artikel 12

De mogelijkheid een aanlegvergunning te eisen heeft tot doel in voorkomende gevallen nader te kunnen afwegen of een werk of werkzaamheid strijdig is met de gegeven bestemming of niet. Het gaat in dergelijke gevallen om activiteiten waarvan niet van tevoren (bij de opstelling van het plan) valt aan te geven of van strijdig gebruik sprake is of niet.

Als voorbeeld kan dienen het dempen van water (landfill). In een gedeelte dat in een ontwikkelingsplan blijvend is bestemd voor water, moet dempen worden beschouwd als een met de gegeven zonering of bestemming strijdig gebruik. Met een aanschrijving en desnoods politiedwang kan een halt aan de werkzaamheden worden toegeroepen. Een systeem van aanlegvergunningen is in dergelijke gevallen niet nodig. Evenmin behoeft met aanlegvergunningen te worden gewerkt in het geval dat het desbetreffende gebied is bestemd voor bedrijfsdoeleinden, en de landfill plaatsvindt om die bedrijfsdoeleinden mogelijk te maken. Het kan echter ook voorkomen dat een oeverzone bestemd is voor toeristische doeleinden, waarbij bijvoorbeeld een percentage gesteld is aan de oppervlakte water. In dat geval zal een nadere afweging naar aanleiding van een verzoek om aanlegvergunning moeten uitmaken of verdere landfill strijdig is met de bestemming of niet. Zo ja, dan moet de vergunning worden geweigerd (volgens het vierde lid van dit artikel), zo nee, dan moet de vergunning worden verleend.

Het tweede lid van dit artikel geeft een reeks voorbeelden van werken of werkzaamheden, waarvoor het vereiste van een aanlegvergunning overwogen zou kunnen worden. Dit is geen limitatieve lijst. Andere werken of werkzaamheden die aanlegvergunningplichtig kunnen worden gesteld, zijn denkbaar. Normale onderhoudswerkzaamheden zullen in principe niet vergunningplichtig worden gesteld.

Het derde lid beschrijft de procedure die voor het verlenen van een aanlegvergunning moet worden gevolgd. Het vijfde, zesde en zevende lid bepalen de werkwijze in het geval er een ontwikkelingsplan of een herziening daarvan in voorbereiding is of in ontwerp ter inzage ligt.

Het kan gebeuren dat een aanlegvergunning volgens het van kracht zijnde plan zou kunnen worden verleend, maar onduidelijk is of het uitvoeren van het desbetreffende werk of de werkzaamheid zou passen in de toekomstige bestemming volgens een plan dat in voorbereiding is. In dat geval zou verlenen van de vergunning tot gevolg kunnen hebben dat een terrein minder geschikt wordt voor de bestemming of zone die in het in voorbereiding zijnde plan wordt gegeven. In een dergelijke situatie dient het Bestuurscollege de beslissing over de vergunningverlening aan te houden.

Blijkt een werk of werkzaamheid in overeenstemming te zijn met een ontwikkelingsplan dat in voorbereiding is, dan kan het Bestuurscollege op grond van het zesde lid toch aanlegvergunning verlenen. Voorwaarde is wel dat de inhoud van het in voorbereiding zijnde plan een vastomlijnde vorm heeft gekregen op het moment dat het Bestuurscollege moet besluiten op de aanvraag tot vergunning. Indien het een (mogelijk) controversieel plan (gedeelte) betreft, zal het Eilandsbestuur zeer terughoudend met de in dit artikellid geboden mogelijkheid moeten omgaan.

In de artikelleden 8, 9, en 10 is een beroepsmogelijkheid opgenomen. Ook in deze gevallen kan daarna in principe nog een beroep op de burgerlijke rechter worden gedaan (zie hieromtrent de toelichting bij artikel 7).

#### Artikel 13

Dit artikel legt, in combinatie met de artikelen 19 en 20 van deze verordening, de basis voor daadwerkelijk optreden tegen vormen van gebruik die niet overeenkomen met de ontwikkelingsrichting zoals die in het plan is vastgelegd. Voorbeeld: in een bestemmingsvoorschrift kan worden bepaald dat het storten van afval een vorm is van verboden gebruik van gronden. Artikel 19 biedt de mogelijkheid de kosten van herstel op de overtreder te verhalen. Artikel 20 maakt strafrechtelijke vervolging van de overtreder mogelijk.

#### Artikel 14

Het eerste lid van dit artikel verplicht het Bestuurscollege vrijstelling te verlenen van gebruiksverboden op grond van artikel 13 van deze verordening in die gevallen waarin de eigenaar of de gebruiker van de grond nodeloos in zijn vrijheid zou worden beknot. Dit is het geval wanneer strikte toepassing van de voorschriften zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, terwijl deze beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Het tweede lid maakt het mogelijk in een ontwikkelingsplan bepalingen op te nemen op grond waarvan het Bestuurscollege bevoegd is vrijstelling te verlenen van bestemmingsvoorschriften. Evenals de uitwerkingsplicht of -bevoegdheid en de wijzigingsbevoegdheid is deze bepaling bedoeld om enige flexibiliteit te verlenen aan gegeven bestemmingsvoorschriften. Deze vrijstellingsbevoegdheid kan slechts worden gehanteerd voor ondergeschikte afwijkingen van de bestemmingsvoorschriften en heeft betrekking op concrete gevallen. In het ontwikkelingsplan moeten hiertoe objectieve criteria worden opgenomen. De bestemming mag door de vrijstelling niet wezenlijk en blijvend worden aangetast. Dit laatste kan alleen door een herziening van het ontwikkelingsplan.

Het derde lid maakt beroep op de Eilandsraad mogelijk. Daarna kan in principe nog een beroep op de gewone rechter worden gedaan (zie hieromtrent de toelichting bij artikel 7).



#### Artikel 15

Ook dit artikel heeft als doel enige flexibiliteit in een ontwikkelingsplan aan te brengen. De nadere eisen kunnen slechts ondergeschikte punten betreffen en hebben veelal betrekking op individuele gevallen. Ook hier geldt dat de bestemming door het stellen van nadere eisen niet wezenlijk en blijvend mag worden aangetast. In het derde lid is dezelfde beroepsmogelijkheid opgenomen als in artikel 14, derde lid.

#### Artikel 16

Een voorbereidingsbesluit is gericht op handhaving van de bestaande situatie in het betreffende gebied, in afwachting van de opstelling van een ontwikkelingsplan of herziening daarvan. Dit kan gebeuren door opneming van voorschriften ten aanzien van het bouwen en ten aanzien van het uitvoeren van andere werken of werkzaamheden (zie het vierde lid van dit artikel).

Een voorbereidingsbesluit heeft tevens als direct gevolg dat beslissingen over het verlenen van aanleg- en bouwvergunningen moeten worden aangehouden (zie artikel 12, vijfde lid, respectievelijk artikel 30, onder b.). De beschermende werking van het voorbereidingsbesluit wordt overgenomen door het ontwerp-ontwikkelingsplan (vanaf het moment van terinzagelegging) en blijft voortduren totdat het ontwikkelingsplan definitief is.

#### Artikel 17

Overgangsbepalingen in bestemmingsvoorschriften dienen ertoe om te voorkomen dat bestaande belangen in onredelijke mate worden geschaad door het van kracht worden van een ontwikkelingsplan. Het gaat dan met name om gevallen waarin bestaande belangen strijdig zijn met de gewenste ontwikkeling die in het plan is vastgelegd.

Ter verdere verduidelijking het volgende voorbeeld. In een woongebied bestaat reeds lange tijd een nachtclub. In beginsel hoort een nachtclub niet in een woongebied te liggen, vanwege nachtelijk lawaai en overlast. In de bestemmingsvoorschriften van het ontwikkelingsplan is het gebied dan ook slechts voor woondoeleinden bestemd, zodat geen ruimte wordt gelaten voor een nachtclub. De exploitant van deze nachtclub heeft echter bestaande belangen in het gebied die op grond van artikel 17 niet van de ene op de andere dag, door het van kracht worden van een ontwikkelingsplan, opzij kunnen worden gezet. Uiteraard kan vervolgens wel onderhandeld worden over beëindiging van de nachtclub of over verplaatsing naar elders.

#### Artikel 18

Het kan voorkomen dat een voorschrift in een ontwikkelingsplan moet worden opgenomen, dat de belangen van een individuele burger sterker aantast dan in redelijkheid van hem kan worden verlangd. Een dergelijke aantasting behoeft niet voor rekening van de individuele burger te blijven; er is in dat geval een basis voor tegemoetkoming in de geleden schade. Uiteraard wordt geen schadevergoeding uitgekeerd indien reeds op een andere manier in de schade is voorzien (bij voorbeeld door aankoop of onteigening).

Anders dan in artikel 13, tweede lid, van de Landsverordening worden in deze verordening geen bestemmingsvoorschriften van eventuele schadevergoeding uitgezonderd. Het gehele stelsel van bestemmingsvoorschriften kan immers bepalingen bevatten die tot tegemoetkoming in geleden schade moeten leiden.

Ook in deze gevallen brengt de commissie als bedoeld in artikel 5, vijfde lid, advies uit. Als het Bestuurscollege wil afwijken van dit advies, dan zal het dat moeten motiveren. Indien de belanghebbende het niet eens is met de beslissing van het Bestuurscollege, dan kan hij of zij een beroep doen op de gewone rechter (zie ook artikel 13, tweede lid, van de Landsverordening).

#### Artikel 19

Dit artikel dient als sluitsteen om naleving van bestemmingsvoorschriften te kunnen afdwingen. De overtreder kan op grond van dit artikel worden gedwongen een terrein in de oude toestand te herstellen, maar niet dan nadat hij daaromtrent is aangeschreven en hem de gelegenheid is gegeven zelf voor het herstel zorg te dragen (spoedeisende gevallen daargelaten).

#### Artikel 20

De strafmaat die in dit artikel wordt gehanteerd, komt overeen met het maximum dat is opgenomen in de Strafregeling Eilandsverordeningen (P.B. 1952, nr.3).

#### Artikel 21

Verkavelingsplannen dienen ertoe om de ruimtelijke ontwikkeling van een gebied te kunnen beïnvloeden in de periode totdat een ontwikkelingsplan van kracht is geworden. Dit is van belang met het oog op de aard en de omvang van bebouwing en de wijze waarop deze in het terrein wordt geplaatst. Ook dient er inzicht te zijn in de aard en de omvang van aan te leggen wegen en van openbare voorzieningen, zowel in het te bebouwen terrein zelf als in de directe (en mogelijk verdere) omgeving.

#### Artikel 22

Het eerste en het tweede lid van dit artikel stellen het bebouwen van gronden met meer dan één gebouw afhankelijk van een door het Bestuurscollege goed te keuren verkavelingsplan. Het Bestuurscollege heeft de bevoegdheid vrijstelling te verlenen van deze bepaling. Aan deze vrijstelling kunnen voorwaarden worden verbonden om een goede ruimtelijke ontwikkeling van het betreffende gebied niet te blokkeren.

#### Artikel 23

Het eerste lid van dit artikel bepaalt hoe een verkavelingsplan er uit dient te zien. Belangrijkste doel daarvan is dat een goed beeld ontstaat van de voorgenomen situering van de bebouwing en van de wegen en leidingen in de omgeving.

Niet alleen het verkavelingsplan op zich zelf, maar juist ook de te verwachten ontwikkeling van de omringende gronden dienen voor het Bestuurscollege een toetsingsgrond te vormen voor verkavelingsplannen. Voorkomen moet immers worden dat bebouwing van een terrein gewenste ontwikkelingen in de directe omgeving frustreert. Zo kan het voorkomen dat een wegtracé in voorbereiding is op of in de omgeving van het bouwterrein. Hiermee kan dan rekening worden gehouden in de wijze van verkavelen.

#### Artikel 24

Ten aanzien van de genoemde termijnen geldt dezelfde redenering als ten aanzien van de termijnen die gesteld worden aan de vaststelling van een ontwikkelingsplan (artikel 6). Voorkomen moet worden dat te lang onduidelijkheid blijft bestaan over de bouwmogelijkheden op een bepaald terrein.

Het tweede lid van dit artikel geeft de belanghebbende een basis om, bij uitblijven van een beslissing na afloop van de aan het Bestuurscollege voorgeschreven termijn, voorziening te vragen bij de Eilandsraad. Gekozen is voor een fictieve onthouding van goedkeuring, vanwege de grote consequenties die een verkavelingsplan mogelijk kan hebben voor de ruimtelijke ontwikkeling van een gebied. Dit aspect moet een zwaarder gewicht worden toegekend dan het gegeven dat het Bestuurscollege niet aan zijn volgens het eerste lid opgelegde verplichting voldoet wanneer het de termijn laat verstrijken zonder een besluit te nemen.

#### Artikel 25

Onthouding van goedkeuring is in ieder geval op zijn plaats wanneer de natuurlijke gesteldheid of de vorm en de omvang van een terrein ongeschikt zijn voor de voorgenomen bebouwing. Ongewenste of zelfs gevaarlijke situaties, zoals een te grote aantasting van een heuvel met een steil hellingspercentage, kunnen daarmee worden voorkomen.

Onder b. zijn andere redenen voor onthouding van goedkeuring genoemd. Het algemeen belang is bijvoorbeeld niet gebaat bij al te hoge bebouwing in zones met gemiddeld relatief lage bebouwing. Voorts behoort hedendaagse bebouwing te worden aangesloten op openbare voorzieningen als leidingen voor de toevoer van water en elektriciteit.

#### Artikel 26

Het eerste lid van dit artikel geeft het Bestuurscollege een instrument in handen om een ontwerp-verkavelingsplan in het belang van een goede ruimtelijke ontwikkeling te laten aanpassen. Veelal zullen verkavelingsplannen die een wat groter terrein omvatten, voorzien in de aanleg van wegen. Deze wegen dienen met het oog op het algemeen belang in eigendom te zijn van het Eilandgebied. Het openbare karakter van de wegenstructuur dient te kunnen worden gegarandeerd, al was het alleen maar vanwege de noodzaak van een directe toegang van brandweer, ambulance en politie. In afwachting van een exploitatieverordening voorziet het tweede lid in een voorlopige regeling. Tegenover de overdracht van de wegen om niet neemt het Eilandgebied de verplichting op zich om voor het onderhoud zorg te dragen.

Een vrijstelling als bedoeld in het derde lid kan slechts worden verleend indien een vrije toegang en een voldoende onderhoud van de betreffende weg(en) is gegarandeerd.

Het vierde lid voorkomt dat de gevelrooilijnen in een verkavelingsplan niet van toepassing zijn vanwege bepalingen in de Bouw- en Woningverordening (zie ook artikel 23, eerste lid, onder e). De gehanteerde constructie is vergelijkbaar met de voorrangsregeling zoals opgenomen in artikel 11.

#### Artikel 27

In het eerste tot en met het vierde lid worden formele vereisten omtrent goedkeuring en bekendmaking van het verkavelingsplan gegeven. Het vijfde lid maakt beroep op de Eilandsraad mogelijk. Daarna kan in principe nog een beroep op de gewone rechter worden gedaan (zie hieromtrent de toelichting bij artikel 7).

#### Artikel 28

Ook de herziening van een verkavelingsplan behoeft niet het gehele plan te omvatten (zie hieromtrent de toelichting bij artikel 8).

#### Artikel 29

In het tweede lid van dit artikel is bepaald dat deze verordening in werking treedt direkt nadat de Landsverordening op het Eilandgebied van toepassing is verklaard. Direkt na vaststelling van de Eilandsverordening zal het Bestuurscollege hierover met het Land in overleg treden.

### Artikel 30

Dit artikel regelt de noodzakelijke wijzigingen in de Bouw- en Woningverordening 1935 naar aanleiding van de inwerkingtreding van deze verordening. Een algehele wijziging van de Bouw- en Woningverordening ligt in de rede, maar met het oog op de noodzaak binnen afzienbare termijn een regeling ter beschikking te hebben voor de ruimtelijke ontwikkeling, is daar in eerste instantie niet voor gekozen.

Onder a. worden de bestemmingsvoorschriften van een ontwikkelingsplan en de voorschriften bij een verkavelingsplan als omstandigheid toegevoegd aan artikel 22 van de verordening, zodat deze als toetsingsgrond kunnen gaan fungeren bij de beoordeling van bouw aanvragen.

In een nieuw artikel 22a van de Bouw- en Woningverordening is de aanhoudingsplicht geregeld, op grond waarvan het Bestuurscollege zijn beslissing op een bouw aanvraag moet uitstellen wanneer een ontwikkelingsplan in voorbereiding is. Het kan bijvoorbeeld gebeuren dat een bouwvergunning volgens het van kracht zijnde plan moet worden verleend, maar onduidelijk is of het uitvoeren van het desbetreffende werk of de werkzaamheid zou passen in de toekomstige bestemming volgens een plan dat in voorbereiding is. In dat geval zou verlenen van de vergunning tot gevolg kunnen hebben dat een terrein minder geschikt wordt voor de in het in voorbereiding zijnde plan te geven bestemming of zone. In een dergelijke situatie dient het Bestuurscollege de beslissing over de vergunningverlening aan te houden op grond van het eerste lid van het nieuwe artikel 22a. Blijkt een op te richten bouwwerk echter in overeenstemming te zijn met een ontwikkelingsplan dat in voorbereiding is, dan kan het Bestuurscollege krachtens het tweede lid toch een aanlegvergunning verlenen. Voor het overige wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 12, zesde lid.

Sint Maarten,

Het Bestuurscollege van het Eilandgebied Sint Maarten

De Secretaris,

De Gezaghebber,