

---

**Afkondigingsblad  
van Sint Eustatius**

---

**Jaargang:** 2020

**Nummer:** 22

**Uitgifte:** 08.06.2020

---



---

**Besluit van de regeringscommissaris van 2 juni 2020 no. 09 in plaats van de eilandsraad tot vaststelling van de Verordening ruimtelijke ontwikkelingsplanning openbaar lichaam Sint Eustatius 2020**

---

*De regeringscommissaris voor Sint Eustatius, handelend op grond van artikel 3, eerste lid, van de Tijdelijke wet verwaarlozing Sint Eustatius in plaats van de eilandsraad;*

*gelet op de artikelen 152 van de Wet openbare lichamen Bonaire Sint Eustatius en Saba juncto 7, 10, 12 en 14 van de Wet grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning BES;*

*Besluit:*

*vast te stellen de navolgende*

**Verordening ruimtelijke ontwikkelingsplanning openbaar lichaam Sint Eustatius 2020**

**Hoofdstuk 1 Begripsomschrijvingen**

**Artikel 1**

**Voor de toepassing van deze eilandsverordening wordt verstaan onder:**

bouwwerk:	elke constructie van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats waarvoor zij is bedoeld, hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
gebouw:	elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijk overdekt geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
slopen:	het afbreken van een bouwwerk of van een gedeelte daarvan;
beschermd stads- en dorpsgezichten:	beschermd stads- en dorpsgezichten als bedoeld in artikel 1 van de Monumentenwet BES;
wet:	de Wet grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning BES;
grond:	de onder- en bovengrond op verschillende niveaus alsmede water de territoriale zee.

**Hoofdstuk 2**

**Artikel 2**

1. Het bestuurscollege doet ter voorbereiding van een samenhangend en duurzaam beleid voor de ruimtelijke ontwikkeling in het eilandgebied onderzoek naar de bestaande toestand en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling van het eilandgebied.
2. Het onderzoek, bedoeld in het eerste lid heeft met name betrekking op:

- a. de natuurlijke gegevens van het gebied;
- b. de bevolkingsontwikkeling;
- c. de ontwikkeling van de welvaartsbronnen;
- d. de sociale en culturele ontwikkelingen in de samenleving;
- e. de huisvesting;
- f. de landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische waarden van het gebied;
- g. de detailhandelsvoorzieningen, scholen, gezondheids- en recreatieve voorzieningen;
- h. de rechtstoestand;
- i. de grondwaarde.

### **Artikel 3 Voorontwerpontwikkelingsplan**

1. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2 van de Inspraakverordening van het openbaar lichaam Sint Eustatius bepaalt het bestuurscollege of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van een ontwerpontwikkelingsplan.
2. Als het bestuurscollege daarbij besluit toepassing te geven aan de procedure die is vastgelegd in de artikelen 4 tot en met 10 van de inspraakverordening, legt het bestuurscollege zo mogelijk een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage.

## **Hoofdstuk 3 Procedure**

### **Artikel 4 Ontwerpontwikkelingsplan**

1. Het ontwerpontwikkelingsplan wordt langs elektronische weg beschikbaar gesteld. Gelijktijdig ligt de volledige papieren verbeelding gedurende zes weken voor een ieder ter inzage op een door het bestuurscollege aan te wijzen plaats.
2. Gedurende de termijn van terinzagelegging kan iedereen schriftelijk bezwaar maken tegen het ontwerp bij de eilandsraad.
3. De terinzagelegging wordt tevoren op de voor publicatie van officiële mededelingen gebruikelijke wijze openbaar bekend gemaakt in de Nederlands en de Engelse taal.
4. De bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van bezwaren.
5. Alvorens de eilandsraad over de vaststelling van het ontwikkelingsplan beslist, stelt het hen die tijdig bezwaren hebben ingediend, in de gelegenheid hun bezwaren mondeling toe te lichten op een hoorzitting.
6. De hoorzitting is openbaar. Op verzoek van een bezwaarmaker kan de hoorzitting in beslotenheid plaatsvinden indien dit noodzakelijk is ter bescherming van de persoonlijke levenssfeer.
7. Het bestuurscollege en degenen die bezwaar hebben gemaakt, kunnen zich op de hoorzitting laten bijstaan of laten vertegenwoordigen.
8. De openbare hoorzitting, bedoeld in het vijfde en zesde lid wordt niet later gehouden dan dertig dagen nadat de termijn voor het indienen van bezwaren is verstreken.
9. Indieners van een bezwaarschrift ontvangen het verslag van de hoorzitting en een besluit of het ingediende bezwaar al dan niet gegrond is.

### **Artikel 5 Vaststelling ontwikkelingsplan**

1. De eilandsraad besluit omtrent vaststelling van het ontwikkelingsplan binnen negentig dagen na afloop van de termijn voor het indienen van bezwaren.
2. De eilandsraad kan zijn besluit omtrent vaststelling eenmaal voor ten hoogste eenzelfde termijn verdagen. Het verdagingsbesluit wordt bekendgemaakt binnen de in eerste lid bedoelde termijn van negentig dagen.

3. Het besluit omtrent vaststelling wordt zo spoedig mogelijk bekendgemaakt. Gelijktijdig wordt, indien de eilandsraad het ontwikkelingsplan heeft vastgesteld, dit langs elektronische weg beschikbaar gesteld en wordt een volledige papieren verbeelding van het ontwikkelingsplan voor eenieder ter inzage gelegd.
4. Bij de bekendmaking en de mededeling van het besluit wordt tevens melding gemaakt van:
  - a. de beschikbaarstelling van het ontwikkelingsplan en de terinzagelegging van de papieren verbeelding;
  - b. de mogelijkheid voor belanghebbenden die bij de eilandsraad tijdig bezwaren hebben ingediend tegen het ontwerp van de bestemmingsvoorschriften om tegen de beschikking van de eilandsraad binnen zes weken na de dag waarop deze is gegeven, beroep in te stellen bij het Gerecht in eerste aanleg van Bonaire, Sint-Eustatius en Saba.
5. In het ontwikkelingsplan wordt bepaald dat het in werking treedt daags na afloop van de beroepstermijn maar dat, indien binnen die termijn is verzocht om een voorlopige voorziening, het ontwikkelingsplan niet eerder in werking treedt dan nadat op dat verzoek is beslist.
6. Indien een ontwikkelingsplan geheel of gedeeltelijk in werking treedt of wanneer een reeds in werking getreden ontwikkelingsplan geheel of gedeeltelijk door de rechter wordt vernietigd, wordt hiervan zo spoedig mogelijk openbaar melding gedaan op de voor publicatie van officiële mededelingen gebruikelijke wijze in de Nederlandse en de Engelse taal.

## **Hoofdstuk 4 Bestemmingsvoorschriften**

### **Artikel 6**

1. Een ontwikkelingsplan dient te voldoen aan de vereisten genoemd in artikel 7, tweede lid, van de Wet grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning BES.
2. In het ontwikkelingsplan worden bestemmingsvoorschriften opgenomen.
3. De bestemming omschrijft de doeleinden, waarvoor de grond, waaronder mede wordt verstaan inhammen, baaien en overige wateren binnen de kustlijn, met het oog op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling mag worden gebruikt.

### **Artikel 7**

De bestemmingsvoorschriften kunnen zowel gedetailleerde als globale aanwijzingen ten aanzien van de vormgeving van het plangebied inhouden.

### **Artikel 8**

Gedetailleerde bestemmingsvoorschriften alsmede uitwerkingen daarvan bevatten duidelijke aanwijzingen met betrekking tot:

- a. de bestemming van de gronden met vermelding van, voor zover deze gronden voor bebouwing in aanmerking komen, de aard en afmetingen van de gebouwen van hun plaatsing zowel ten opzichte van elkaar als ten opzichte van de weg en van de erfgrans, en de toelaatbaarheid van bouwwerken die geen gebouwen zijn;
- b. de wegen en andere verkeersruimtes.

### **Artikel 9**

1. De bestemmingsvoorschriften kunnen bepalen, dat met inachtneming van in die voorschriften te stellen regels:
  - a. het bestuurscollege de bestemmingen kan of moet uitwerken;
  - b. het bestuurscollege de bestemmingen binnen aangegeven grenzen kan wijzigen.

2. De regels, bedoeld in het eerste lid bepalen de mate van globaliteit van de uit te werken bestemmingen dan wel de mate waarin de bestemmingen gewijzigd mogen worden.
3. De regels, bedoeld in het eerste lid 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.
4. De regels, bedoeld in het eerste lid bepalen ten aanzien van de uitwerking dat er slechts gebouwd mag worden overeenkomstig een rechtskracht hebbende uitwerking.
5. De regels bedoeld in het eerste lid bepalen dat er, voordat de wijziging rechtskracht heeft gekregen, slechts gebouwd mag worden overeenkomstig de wijziging indien:
  - a. het bouwplan in overeenstemming is met een reeds vastgesteld wijzigingsplan of een daarvoor gemaakt ontwerp;
  - b. belanghebbenden met overeenkomstige toepassing van artikel 11 in de gelegenheid zijn gesteld tegen het bouwplan waarvoor vergunning wordt gevraagd, bezwaren in te dienen, tenzij het ontwerp wijzigingsplan reeds ter inzage ligt of heeft gelegen;
  - c. vooraf van de eilandsraad een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

#### **Artikel 10**

1. Een uitwerkings- of wijzigingsplan alsmede een ontwerp daarvan bestaat uit:
  - a. een of meer uitwerkings- of wijzigingskaarten met bijbehorende verklaring, waarop de uitgewerkte of gewijzigde bestemmingen van de grond worden aangewezen;
  - b. bepalingen in verband met de uitgewerkte of gewijzigde bestemmingen;
  - c. een toelichting waarin de aan de uitwerking of wijziging ten grondslag liggende gedachten zijn weergegeven.
2. De uitwerking of wijziging geschiedt zoveel mogelijk in overleg met belanghebbenden.

#### **Artikel 11**

1. Het ontwerp van een uitwerkings- of wijzigingsplan ligt gedurende zes weken voor eenieder ter inzage op een door het bestuurscollege aan te wijzen plaats.
2. De terinzagelegging wordt tevoren op de voor publicatie van officiële mededelingen gebruikelijke wijze openbaar bekend gemaakt in de Nederlandse en de Engelse taal.
3. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van bezwaren.
4. Belanghebbenden kunnen binnen de termijn bedoeld in het eerste lid bij het bestuurscollege schriftelijk bezwaren indienen tegen het ontwerp uitwerkingsplan of -wijzigingsplan.

#### **Artikel 12**

1. Het bestuurscollege stelt het uitwerkingsplan of wijzigingsplan vast binnen dertig dagen na afloop van de termijn, bedoeld in artikel 11, eerste lid. Het bestuurscollege kan het besluit eenmaal met 30 dagen verlengen.
2. Voor belanghebbenden die tijdig bezwaren bij het bestuurscollege hebben ingediend, alsmede belanghebbenden die bezwaren hebben tegen wijzigingen die het bestuurscollege bij de vaststelling van het uitwerkings- of wijzigingsplan heeft aangebracht, staat tegen de beschikking van het bestuurscollege binnen zes weken na de dag waarop deze is gegeven, beroep open bij het Gerecht in eerste aanleg van Bonaire, Sint-Eustatius en Saba.

### **Artikel 13**

Artikel 5, het derde tot en met het zevende lid, is van overeenkomstige toepassing op een uitwerkingsplan of een wijzigingsplan.

### **Artikel 14**

Het uitwerkings- of wijzigingsplan maakt deel uit van de bestemmingsvoorschriften behorende bij een ontwikkelingsplan.

### **Artikel 15**

Het uitwerkings- of ontwikkelingsplan kan, voor zover de bestemmingen nog niet zijn verwerkelijkt, worden herzien op dezelfde wijze als waarop het tot stand is gebracht.

## **Hoofdstuk 5 Beschermd stads- en dorpsgezichten**

### **Artikel 16**

Beperkingen omtrent het bouwen, zoals bedoeld in artikel 10 van de Wet grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning BES, kunnen onder meer betreffen het gebruik, de samenstelling van de materialen, de gevelgeving, de dakvorm en de perceelindeling.

## **Hoofdstuk 6 Aanlegvergunningen**

### **Artikel 17**

1. De bestemmingsvoorschriften kunnen bepalen dat het verboden is binnen een bij de bestemmingsvoorschriften aan te geven gebied bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het
2. Aan de vergunning, bedoeld in het eerste lid, kunnen voorschriften met betrekking tot de uitvoering van zodanige werken en werkzaamheden worden verbonden.
3. De werken en werkzaamheden, bedoeld in het eerste lid 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 constructies, installaties of apparatuur;
  - d. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding, afwatering 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.

### **Artikel 18**

1. Het verzoek om een aanlegvergunning wordt schriftelijk ingediend bij het bestuurscollege.
2. De verzoeker is verplicht alle inlichtingen te verschaffen en bescheiden over te leggen die nodig zijn ter beoordeling van het verzoek.
3. Het bestuurscollege neemt binnen 8 weken na ontvangst daarvan, een beslissing op het verzoek. Het bestuurscollege kan deze termijn met ten hoogste eenmaal 4 weken verlengen.

## **Artikel 19**

1. De aanlegvergunning wordt geweigerd indien het uit te voeren werk of de werkzaamheid in strijd is met de bestemmingsvoorschriften of de krachtens deze voorschriften gestelde eisen.
2. Het bestuurscollege houdt de beslissing aan indien er voor het gebied waarin het werk of de werkzaamheid zal worden uitgevoerd, voordat het verzoek is ingekomen, een voorbereidingsbesluit genomen dan wel een ontwerpontwikkelingsplan of een ontwerpherziening daarvan ter inzage is gelegd.
3. De aanhouding duurt totdat het voorbereidingsbesluit is vervallen dan wel het besluit van de eilandsraad omtrent het ontwikkelingsplan of de herziening daarvan van kracht is geworden.

## **Artikel 20**

Het bestuurscollege kan in afwijking van artikel 19, tweede lid, de vergunning verlenen indien het werk of de werkzaamheid niet in strijd is met het ontwerpontwikkelingsplan of met de ontwerpherziening daarvan en na terinzagelegging van het ontwerp is gebleken dat tegen de onderdelen waarop het werk of de werkzaamheid betrekking heeft geen bezwaren zijn ingediend. Zo nodig verleent het bestuurscollege daarbij gelijktijdig vrijstelling van het nog geldende ontwikkelingsplan.

## **Artikel 21**

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 wordt gehandeld in strijd met de voorschriften waaronder de aanlegvergunning is verleend.

## **Hoofdstuk 7 Gebruik**

### **Artikel 22**

1. De bestemmingsvoorschriften 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 bestemmingsvoorschriften aan de grond gegeven bestemming.
2. Het bestuurscollege verleent op een daartoe strekkend verzoek vrijstelling van dit verbod wanneer er geen dringende reden is om het meest doelmatige gebruik te beperken,
3. Een dringende reden is in elk geval aanwezig indien door het voorgenomen andere gebruik - gezien de ligging van het bouwwerk of de gronden - het gebruik van gronden en bouwwerken in de omgeving in ernstige mate kan worden gestoord. Dit geldt alleen als zodanige stoornis niet is te voorkomen door het stellen van voorwaarden of op andere wijze.
4. Het besluit tot het verlenen van vrijstelling van de bestemmingsvoorschriften of tot het stellen van nadere eisen geschiedt schriftelijk en is met redenen omkleed.

## **Hoofdstuk 8 Vrijstellingen en nadere eisen**

### **Artikel 23**

1. De bestemmingsvoorschriften kunnen bepalen dat het bestuurscollege, 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 bepalingen.
2. Aan een vrijstelling als bedoeld in het eerste lid kunnen voorschriften worden verbonden. De voorschriften kunnen slechts dienen ter bescherming van de belangen ten behoeve waarvan de bepalingen waarvan vrijstelling wordt verleend, in het plan zijn opgenomen.

3. Ten aanzien van de bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling, bedoeld in het eerste lid is artikel 18 van overeenkomstige toepassing.

#### **Artikel 24**

1. Indien een eilandsverordening tot herziening van een ontwikkelingsplan is vastgesteld en ter inzage heeft gelegen, maar nog niet van kracht is geworden, kan het bestuurscollege voor het desbetreffende gebied schriftelijk vrijstelling verlenen van de bestemmingsvoorschriften van het geldende plan.
2. De vrijstelling, bedoeld in het eerste lid kan slechts worden verleend:
  - a. voor onderdelen van vastgestelde herziening waartegen geen beroep is ingesteld;
  - b. indien het doel waarvoor de vrijstelling dient, in overeenstemming is met de vastgestelde herziening.

### **Hoofdstuk 9 Voorbereidingsbesluiten**

#### **Artikel 25**

1. Als het bestuurscollege verklaart dat een ontwikkelingsplan met bestemmingsplanvoorschriften wordt voorbereid, wordt daarin bepaald voor welk gebied het geldt.
2. Indien in het voorbereidingsbesluit geen ander tijdstip is aangegeven, treedt het in werking op de dag na zijn bekendmaking.
3. Het voorbereidingsbesluit vervalt indien niet binnen een jaar na de dagtekening daarvan het ontwerp-ontwikkelingsplan ter inzage is gelegd dan wel zodra het besluit van de eilandsraad omtrent het ontwikkelingsplan van kracht is geworden.
4. Het bestuurscollege kan het voorbereidingsbesluit met ten hoogste een jaar verlengen als is te voorzien dat binnen het jaar waarvoor verlengd wordt het ontwerpontwikkelingsplan ter inzage zal zijn gelegd.
5. Ten aanzien van het besluit tot verlenging is artikel 28 van overeenkomstige toepassing.

#### **Artikel 26**

1. Bij het voorbereidingsbesluit kunnen voorschriften worden gegeven 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.
2. Deze voorschriften worden slechts gesteld voor zover dat noodzakelijk is om te voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van een daaraan bij het ontwikkelingsplan te geven bestemming.
3. Het voorbereidingsbesluit kan bepalen dat voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 17.1 is vereist.

#### **Artikel 27 Aanhoudingsplicht bouwvergunningaanvragen**

1. Het bestuurscollege houdt de beslissing op een aanvraag om bouwvergunning aan indien er voor het gebied waarin het bouwen zal worden uitgevoerd, voordat het verzoek is ingekomen, een voorbereidingsbesluit genomen dan wel een ontwerpontwikkelingsplan of een ontwerp-herziening daarvan ter inzage is gelegd.
2. De aanhouding duurt totdat het voorbereidingsbesluit is vervallen dan wel het besluit van de eilandsraad omtrent het ontwikkelingsplan of de herziening daarvan van kracht is geworden.

3. Het bestuurscollege kan de vergunning niettemin verlenen indien het werk of de werkzaamheid niet in strijd is met het ontwerpontwikkelingsplan of met de ontwerpsherziening daarvan en na terinzagelegging van het ontwerp is gebleken dat tegen de onderdelen waarop het werk of de werkzaamheid betrekking heeft geen bezwaren zijn ingediend. Zo nodig verleent het bestuurscollege daarbij gelijktijdig vrijstelling van het nog geldende ontwikkelingsplan.

#### **Artikel 28**

1. Het voorbereidingsbesluit ligt zo lang het van kracht is voor eenieder ter inzage op een door het bestuurscollege aan te wijzen locatie.
2. De terinzagelegging wordt tevoren op de voor publicatie van officiële mededelingen gebruikelijke wijze openbaar bekend gemaakt in de Nederlandse en de Engelse taal.

### **Hoofdstuk 10 Overgangsrecht in bestemmingsvoorschriften**

#### **Artikel 29**

1. De bestemmingsvoorschriften bevatten bepalingen 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, dan wel van het ontwerpontwikkelingsplan of de ontwerpsherziening daarvan.
2. De bestemmingsvoorschriften geven waarborgen ten aanzien van gedeeltelijke vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken of, indien deze door een calamiteit worden verwoest, gehele vernieuwing van die bouwwerken, mits de afwijking van de bestemmingsvoorschriften wordt vergroot en de vergunning voor herbouw van het door de calamiteit verwoeste bouwwerk binnen een termijn van drie jaar na verwoesting wordt aangevraagd.
3. Voor de toepassing van dit artikel worden onder bestaande bouwwerken mede begrepen bouwwerken die op het tijdstip, bedoeld in het eerste lid krachtens een geldige bouwvergunning in aanbouw waren.

#### **Artikel 30**

1. Indien voorzieningen van openbaar nut getroffen moeten worden voor het bouwrijp maken van grond besluit het bestuurscollege onder welke voorwaarden deze voorzieningen van openbaar nut door of met medewerking van het openbaar lichaam zullen worden aangelegd.
2. De medewerking wordt onder meer afhankelijk gesteld van betaling van een aandeel in de kosten van wegaanleg en van andere openbare voorzieningen dat op het daardoor ontsloten bouwterrein behoort te drukken.

### **Hoofdstuk 11 Dwang- en strafbepalingen**

#### **Artikel 31**

1. Het Bestuurscollege is bevoegd op kosten van de overtreder te doen wegnemen, beletten of verrichten of in vorige toestand herstellen datgene wat in strijd met het bepaalde bij of krachtens deze Eilandsverordening is of wordt gehouden, gemaakt of gesteld, ondernomen, weggelaten, beschadigd of weggenomen.
2. Behalve in spoedeisende gevallen maakt het Bestuurscollege van deze bevoegdheid geen gebruik, dan nadat de belanghebbende schriftelijk is gewaarschuwd en hem de gelegenheid is gegeven om binnen



een termijn van ten hoogste zestig dagen de toestand in overeenstemming te brengen met het bij of krachtens deze Eilandsverordening bepaalde.

### **Artikel 32**

Overtreding van de bestemmingsvoorschriften, van de voorschriften van een voorbereidingsbesluit als mede van het bepaalde in artikel 22, eerste lid, wordt gestraft met een hechtenis van ten hoogste drie maanden of een geldboeten van de tweede categorie.

## **Hoofdstuk 12 Overgangs- en slotbepalingen**

### **Artikel 33**

De Eilandsverordening Ruimtelijke Ontwikkelingsplanning St. Eustatius wordt ingetrokken. Deze verordening blijft van toepassing op lopende procedures.

### **Artikel 34**

Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2020.

### **Artikel 35**

Deze Eilandsverordening kan worden aangehaald als "Verordening ruimtelijke ontwikkelingsplanning openbaar lichaam Sint Eustatius 2020".

Sint Eustatius, 2 juni 2020

w.g. De Regeringscommissaris voor Sint Eustatius,

De heer mr. M.L.A. van Rij

## Toelichting

### **Algemene toelichting**

#### **De strekking van deze verordening.**

Artikel 7 lid 1 van de Wet grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning BES (hierna: de wet) bepaalt dat de eilandsraad voor hun openbaar lichaam een of meer ontwikkelingsplannen vaststelt, waarin de op langere termijn na te streven ontwikkeling van het daarin begrepen gebied wordt aangegeven. Dit dient te geschieden met inachtneming van bij eilandsverordening te stellen regels.

Deze verordening strekt ertoe om de in artikel 7 bedoelde regels vast te stellen. Wat al in de wet zelf bepaald is, zal niet ook nog in de verordening worden opgenomen. Dit is mede van belang om te voorkomen dat er interpretatieverschillen kunnen ontstaan tussen wat in de wet staat en wat in de verordening staat. Deze verordening moet dus worden gelezen in samenhang met wat wettelijk reeds is bepaald, in onder andere de Wet grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning BES.

#### **Wat houdt een ontwikkelingsplan in?**

Een ruimtelijk ontwikkelingsplan is bedoeld om het ruimtelijk beleid voor de komende jaren vast te leggen. Het door het rijk vastgestelde ontwikkelingsprogramma dient daarbij als algemeen kader. In het ontwikkelingsplan wordt vastgelegd waarvoor, waar en hoe er de komende jaren gebouwd kan worden. Daarmee is het een juridisch instrument om nieuwe ruimtelijke en functionele ontwikkelingen te toetsen.

De ruimtelijke ordening is dynamisch. Het werken met ruimtelijke ontwikkelingsplannen moet daarop aansluiten. Een ruimtelijk ontwikkelingsplan is dan ook niet bedoeld als een statisch document maar als een document dat de dynamiek in het ruimtelijk domein ondersteunt en daarvoor een goede basis biedt.

Een ontwikkelingsplan krachtens de wet bestaat uit:

- a. een samenvattend programma in hoofdlijnen, daaronder begrepen een toelichting van de doelstellingen, beleidsaspecten en richtlijnen waarop het ontwikkelingsplan steunt;
- b. een of meer kaarten (tekeningen), waarop de ontwikkeling wordt uitgebeeld of welke de doeleinden, beleidsaspecten of richtlijnen van het ontwikkelingsplan tonen;
- c. bestemmingsvoorschriften;
- d. een toelichting, tevens inhoudende een verslag van het aan het plan ten grondslag liggende onderzoek.

Het ontwikkelingsplan dient als algemeen kader voor de ontwikkelingshulpplannen, meerjarenplannen en andere uitvoeringsprojecten. Het geeft, voor zover mogelijk, de fasen aan waarin de uitvoering bij voorkeur dient te geschieden.

#### **Elektronische vaststelling.**

Het ontwikkelingsplan wordt bij eilandsverordening vastgesteld. Ingevolge de Wet openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba dient een eilandsverordening te worden afgekondigd. Afkondiging geschiedt op Sint Eustatius in een elektronisch uitgegeven afkondigingsblad. Het afkondigingsblad wordt immers op grond van de Verordening op het afkondigingsblad elektronisch uitgegeven. Dit betekent dat ook het ontwikkelingsplan elektronisch dient bekend te worden gemaakt en dus tevens elektronisch moet worden vastgesteld.

Op grond van artikel 7, derde lid, van de wet is het mogelijk om een ontwikkelingsplan elektronisch vast te leggen en in die vorm bekend te maken. Het elektronisch vastleggen van het ontwikkelingsplan is

wenselijk vanwege de toegankelijkheid voor burgers en ook omdat toekomstige wijzigingen, uitwerkingen en (gedeeltelijke) herzieningen zo in een overzicht kunnen worden bijgehouden.

### **Artikelsgewijze toelichting**

#### **Artikel 1**

Naast de in artikel 1 opgenomen definities gelden de definities opgenomen in de Wet grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning BES.

#### **Artikel 2-3**

Het bestuurscollege laat de nodige onderzoeken verrichten. Het bestuurscollege is immers belast met de voorbereiding van besluiten van de eilandsraad, waaronder besluiten tot vaststelling van ontwikkelingsplannen. Een inspraakprocedure kan voorafgaan aan de procedure tot vaststelling van een ontwikkelingsplan. Het maakt echter daarvan geen deel uit. De formele procedure tot vaststelling van een ontwikkelingsplan begint met het ter inzage leggen van een ontwerpontwikkelingsplan. Onvolkomenheden bij de uitvoering van de inspraakprocedure of zelfs het achterwege blijven van een inspraakprocedure voortvloeiend uit de ter inzagelegging van het ontwerp ontwikkelingsplan, kunnen daarom niet worden aangemerkt als vormfouten bij de totstandkoming van een ontwikkelingsplan.

Wanneer een voorontwerp van een ontwikkelingsplan in de inspraak wordt gebracht is het wel de bedoeling om een zo concreet mogelijk beeld van het beleidsvoornemen te geven. Soms zal een beleidsvoornemen al zo concreet zijn, dat het mogelijk is om een voorontwerp voor een ontwikkelingsplan in de inspraak te brengen. Als de beleidsvoornemens meer algemeen zijn, zal het nog niet mogelijk zijn om die voornemens in een voorontwerp te concretiseren. Dan zullen de inspraakreacties meer algemeen van aard kunnen zijn.

Bij aanvang van de procedure tot vaststelling van een ontwikkelingsplan kan het bestuurscollege ook een voorbereidingsbesluit nemen (zie toelichting artikel 9).

#### **Artikel 4**

Het indienen van bezwaar door belanghebbenden houdt in dat zij hun zienswijze kunnen geven. Dit kan schriftelijk worden gedaan. Degenen die schriftelijk hun zienswijze hebben gegeven, worden later in de gelegenheid gesteld hun zienswijze mondeling toe te lichten. Dit gebeurt in beginsel in het openbaar maar kan desgewenst ook in beslotenheid gebeuren.

#### **Artikel 5**

Een ontwikkelingsplan wordt bij verordening vastgesteld. Ingevolge artikel 145 van de Wet openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba (hierna: WolBES) treedt een verordening in werking op de achtste dag na bekendmaking, tenzij in de verordening zelf een ander tijdstip is aangegeven. In deze verordening is bepaald dat ontwikkelingsplannen in werking treden na afloop van de beroepstermijn, tenzij binnen die termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Dit beroep kan worden ingesteld op grond van artikel 13 lid 3 van de Wet grondslagen ruimtelijke ontwikkelingsplanning BES.

Het is dus mogelijk

- dat een ontwikkelingsplan in werking treedt meteen na afloop van de beroepstermijn, namelijk als er niemand beroep heeft ingesteld;
- dat een ontwikkelingsplan pas in werking treedt nadat de rechter afwijzend heeft beslist op een verzoek om voorlopige voorziening van iemand die beroep heeft ingediend;
- dat een ontwikkelingsplan geheel of gedeeltelijk vooralsnog niet in werking treedt omdat de rechter een verzoek om voorlopige voorziening geheel of gedeeltelijk heeft toegewezen;

- dat een ontwikkelingsplan wel in werking is getreden maar dat het alsnog geheel of gedeeltelijk zijn kracht verliest als de rechter op een nog lopend beroep het eilandsraadbesluit geheel of gedeeltelijk vernietigt of als er, hangende een beroep, alsnog een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend en dit verzoek wordt toegewezen.

Om rechtsonzekerheid te voorkomen is daarom in artikel 5, zevende lid bepaald dat van deze situaties melding moet worden gemaakt zoals officiële mededelingen gedaan worden door het openbaar lichaam. Deze melding is alleen informatief en is op zichzelf beschouwd niet gericht op enig rechtsgevolg.

### **Arikel 6**

In een bestemming wordt vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aangegeven voor welke doeleinden de gronden mogen worden gebruikt. Aan de bestemmingen worden voorschriften gekoppeld die aangeven op welke wijze de gronden mogen worden bebouwd en gebruikt. Als bestemmingen kunnen bijvoorbeeld worden onderscheiden:

- agrarisch
- bedrijf / bedrijventerrein
- centrum
- groen
- gemengd
- maatschappelijk
- natuur / natuur bescherm gebied / natuur nationaal park
- recreatie
- sport
- verkeer / verkeer luchthaven
- water nationaal marinepark
- wonen / woongebied
- waterberging

Ook is het mogelijk dat op een locatie meerdere bestemmingen gelden zoals bijvoorbeeld het geval kan zijn bij:

- waarde archeologie
- waarde beschermd stadsgezicht

### **Artikel 9**

Om nieuwe initiatieven die gewenst zijn planologisch mogelijk te maken kunnen wijzigingsbevoegdheden worden opgenomen. Daarin worden criteria opgenomen waarin wordt aangegeven in welke gevallen en onder welke voorwaarden hiervan gebruik gemaakt kan worden.

Het in het eerste lid, onder sub a, gedefinieerde, wordt ook wel een globale bestemming genoemd.

Ook is het mogelijk om uit te werken bestemmingen op te nemen. De bestemming wordt dan al vastgelegd maar voordat een bouwvergunning kan worden afgegeven moet een uitwerkingsplan door het bestuurscollege worden vastgesteld. Daarmee kan het bestuurscollege sturen op kwaliteit.

### **Artikel 10**

De uitwerking of wijziging geschiedt volgens artikel 10, tweede lid zoveel mogelijk in overleg met belanghebbenden. Het staat het bestuurscollege uiteraard ook vrij om in voorkomende gevallen toepassing te geven aan de procedure die is vastgelegd in de artikelen 4 tot en met 10 van de inspraakverordening.

## **Artikel 12**

Wanneer tegen het uitwerkings- of wijzigingsplan bezwaren zijn ingediend, is het gewenst dat het bestuurscollege het uitwerkings- of wijzigingsplan met redenen omkleed vaststelt. Het tweede lid stelt beroep open bij de rechter tegen een wijzigings- of uitwerkingsplan op dezelfde wijze als waarop artikel 13, derde lid van de wet beroep openstelt tegen een ontwikkelingsplan.

## **Artikel 16**

Wanneer de kwaliteit van een stads- of dorpsgezicht mede wordt bepaald door de aanwezige panden en inrichting van de openbare ruimte moet extra voorzichtig worden omgegaan met bouwplannen en wijzigingen in de openbare ruimte. Door een gebied aan te wijzen als beschermd stads- of dorpsgezicht kunnen extra eisen worden gesteld aan bebouwing.

## **Artikel 17 – 21**

Vanwege de kwaliteiten van een gebied kan het gewenst zijn om voor een aantal activiteiten vergunningen te vragen. Het gaat om activiteiten die op zich wel zijn toegestaan binnen een bestemming maar die bij onjuiste uitvoering schade kunnen aanbrengen waardoor ze ongewenst zijn. Via een aanlegvergunning kunnen dergelijke werkzaamheden aan criteria gebonden worden. Het in artikel 17, eerste lid gedefinieerde, wordt ook wel een aanlegvergunning genoemd.

## **Artikel 22**

De bestemmingsvoorschriften kunnen bepalen dat het verboden is bouwwerken en onbebouwde gronden te gebruiken in strijd met de bestemming en de voorschriften. Het is mogelijk om een bepaling op te nemen waarmee vrijstelling van dit verbod kan worden verleend wanneer er geen dringende reden is om het meest doelmatige gebruik te beperken.

## **Artikel 23 -24**

Vrijstellingen zijn bedoeld om op planologisch ondergeschikte punten van het ruimtelijk ontwikkelingsplan te kunnen afwijken. In vrijstellingsbepalingen kan worden aangegeven aan welke criteria moet worden voldaan om van de vrijstelling gebruik te kunnen worden. Door het stellen van nadere eisen kunnen de bepalingen in het ruimtelijk ontwikkelingsplan worden aangescherpt.

## **Artikel 25-28**

Ingevolge artikel 12, eerste lid, van de wet kan het bestuurscollege verklaren dat een ontwikkelingsplan met bestemmingsvoorschriften in voorbereiding is (voorbereidingsbesluit). Ter voldoening aan artikel 12, tweede lid wordt in artikel 27 van deze verordening bepaald wat de rechtsgevolgen van een voorbereidingsbesluit kunnen zijn. Artikel 27 bepaalt onder meer dat de beslissing op een aanvraag om bouwvergunning of een aanvraag om een aanlegvergunning wordt aangehouden. Deze aanhouding duurt voort zolang het voorbereidingsbesluit van kracht is. Dit kan betekenen dat de aanvraag uiteindelijk, na afloop van de aanhoudingstermijn, moet worden afgewezen omdat het bouwplan of de activiteit in strijd is met het nieuw vastgestelde plan.

## **Artikel 29**

Bouwwerken waarvoor een vergunning is verleend mogen worden gebouwd, ook wanneer deze afwijkt van wat in het nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsplan is bepaald. Uiteraard moet wel worden voldaan aan de in de vergunning gestelde eisen. Bestaande bouwwerken die niet passen in het nieuwe ruimtelijk ontwikkelingsplan mogen gedeeltelijk vernieuwd of veranderd worden of zelfs geheel herbouwd worden indien deze door een calamiteit zijn verwoest. De afwijking van het nieuwe ruimtelijke ontwikkelingsplan

mag echter niet groter worden. Dit geldt voor vergunningen voor (gedeeltelijke) herbouw die uiterlijk binnen drie jaar na verwoesting zijn aangevraagd.

Gebruik van gronden en gebouwen dat plaatsvond voordat een nieuw ruimtelijk ontwikkelingsplan in werking treedt, mag worden voortgezet ook al is het in strijd met het nieuwe ontwikkelingsplan. Vanzelfsprekend geldt dit niet voor illegaal gebruik of illegaal gebouwde bouwwerken.

### **Artikel 30**

Om een stuk grond als bouwgrond in gebruik te kunnen nemen, is vaak de medewerking van het openbaar lichaam nodig. Er zal bijvoorbeeld een ontwikkelingsplan moeten worden vastgesteld of er zal een ontsluitingsweg moeten worden aangelegd. Doordat een stuk grond bouwgrond wordt, wordt het meer waard. Een deel van die extra waarde kan worden toegerekend aan de activiteiten van het openbaar lichaam. Het is redelijk dat het openbaar lichaam daarvoor een vergoeding krijgt. Artikel 11 van de wet bepaalt daarom dat bij eilandsverordening regels kunnen worden vastgesteld omtrent de medewerking van het openbaar lichaam bij het bouwrijp maken van grond. Deze regels kunnen de medewerking onder meer afhankelijk stellen van:

- a. kosteloze overdracht aan het openbaar lichaam van de nodige gronden voor de aanleg van wegen en andere openbare voorzieningen;
- b. betaling van het aandeel in de kosten van wegaanleg en van andere openbare voorzieningen, dat op het daardoor ontsloten bouwterrein behoort te drukken.