

LANDSVERORDENING, houdende voorschriften betreffende het bouwen en de volkshuisvesting

Wetstechnische informatie

Gegevens van de regeling

Overheidsorganisatie	Sint Maarten
Officiële naam regeling	LANDSVERORDENING, houdende voorschriften betreffende het bouwen en de volkshuisvesting
Citeertitel	Bouw- en woningverordening
Vastgesteld door	regering en Staten gezamenlijk
Onderwerp	ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer
Eigen onderwerp	

Opmerkingen met betrekking tot de regeling

De datum van inwerkingtreding van de originele regeling is onbekend en derhalve fictief vastgelegd

Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd

Onbekend

Overzicht van in de tekst verwerkte wijzigingen

Datum inwerking-treding	Terugwerkende kracht tot en met	Datum uitwerking-treding	Betreft	Datum ondertekening Bron bekendmaking	Kenmerk voorstel
10-10-2010	21-02-2013		Geconsolideerde tekst (GT)	21-02-2013 AB 2013, GT no. 136	Onbekend
27-04-2000	01-03-2000		art. 22, 44, 45,59, 60	21-12-1999 AB 2000. no. 1	Onbekend
08-01-1994			art. 22, 22a, 33	13-10-1993 A.B. 1993, no. 13	n.v.t.
01-12-1934			nieuwe regeling	01-12-1934 P.B. 1935, no. 64	onbekend

Tekst van de regeling

Intitulé

LANDSVERORDENING, houdende voorschriften betreffende het bouwen en de volkshuisvesting

§ 1. Betekenis van sommige in deze verordening voorkomende uitdrukkingen

Artikel 1

1. In deze verordening wordt verstaan onder:

gebouw:

elk alleenstaand vertrek of lokaal;

elk een geheel uitmakend aantal vertrekken of lokalen;

elk geheel of gedeeltelijk gesloten, voor woning bestemd getimmerte;

elk niet voor woning bestemd getimmerte met een inhoud van meer dan 20 m³;

elke bewaar- of opslagplaats van vloeistoffen met meer dan 2 m³ inhoud;

elke inrichting tot opnemening en afvoer van vloeï- en drekstoffen, voor zover een en ander met de grond verbonden is, aan de grond bevestigd is of op de grond rust;

voorts worden onder gebouwen verstaan: tribunes, uitzichttorens, lifttorens, geconstrueerde masten, windmolens, schoorstenen, hoge schuttingen en muren en dergelijke bouwwerken, die bij onoordeelkundige samenstelling een gevaar voor de gebruikers of voor de omgeving kunnen opleveren; tenten worden niet als gebouwen beschouwd;

woning:

het vertrek;

het als geheel gedacht aantal vertrekken, of;

het gebouwsgedeelte, bestemd om zelfstandig tot huisvesting te dienen;

voor een gedeelte vernieuwen van een gebouw:

het vernieuwen of veranderen van fundering, buitenmuren, balken, vloeren, trappen of bekapping; of

het aanbrengen, veranderen of wegnemen van binnenmuren, of het aanbrengen van tot het plafond reikende schotten, anders samengesteld dan uit met papier of doek bespannen latwerken ter afscheiding van nieuw in te richten vertrekken;

voor zover de vernieuwing of verandering niet als normaal onderhoud is aan te merken;

weg:

een strook grond als weg, straat, steeg, pad, gang, kade, plein, plantsoen, steiger, werf of pier gebruikt;

openbare weg:

weg, die door de overheid tot algemeen gebruik is bestemd of, door de eigenaar tot algemeen gebruik bestemd, door de overheid in openbaar beheer is aanvaard;

tot de weg worden mede geacht te behoren de wegbermen en de voor de afwatering benodigde buizen, goten en bermsloten langs de weg;

gevelrooilijn:

de lijn, die bij het oprichten of het gedeeltelijk vernieuwen van een gebouw, behoudens bij of krachtens deze verordening toegelaten afwijkingen, op het te bebouwen terrein aan de naar de weg gekeerde zijde niet mag worden overschreden;

de minister:

de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijk Ordening, Milieu en Infrastructuur.

2. Onder oprichten van een gebouw worden mede begrepen het geheel vernieuwen en het uitbreiden van een gebouw, terwijl onder eigenaar mede verstaan wordt de beheerder en de gebruiker en voorts ieder, die krachtens enig zakelijk recht, bezit daaronder begrepen, beschikking over enig goed heeft

Artikel 2

Indien een rechtspersoon als eigenaar in de zin van deze verordening moet worden beschouwd, wordt een verplichting of een verbod, in deze verordening ten aanzien van eigenaren voorkomende, geacht opgelegd of gesteld te zijn aan de leden van het bestuur van die rechtspersoon.

Artikel 3

Het splitsen van een woning in verschillende woningen, alsmede het tot woning bestemmen van een voorheen niet tot woning bestemd gebouw of gebouwsgedeelte wordt beschouwd als het oprichten van een woning of van woningen.

Artikel 4

[vervallen]

Artikel 5

Een woning wordt geacht aan de weg te zijn gelegen, indien tussen die woning en die weg een strook grond ter breedte van niet meer dan tien meter is opengelaten.

Artikel 6

Onder aanvragen en vergunningen worden in deze verordening steeds schriftelijke bedoeld.

§ 2. Algemene bepalingen

Artikel 7

Het is verboden een gebouw op te richten, voor een gedeelte te vernieuwen of als eigenaar te laten oprichten of voor een gedeelte te laten vernieuwen:

- a. zonder inachtneming van de voorschriften, gesteld bij of krachtens deze verordening;
- b. zonder bouwvergunning, tenzij artikel 10 of §5 van deze verordening van toepassing is;
- c. in afwijking van het bepaalde in de bouwvergunning, behoudens nadere goedkeuring.

Artikel 8

Het is verboden een na de inwerkingtreding van deze verordening opgericht of voor een gedeelte vernieuwd gebouw geheel of ten dele in gebruik te geven of krachtens zakelijk recht of als beheerder in gebruik te nemen of te hebben, indien het opgerichte of vernieuwde niet beantwoordt aan de voorschriften, gesteld bij of krachtens deze verordening.

Artikel 9

1. De eigenaar van een gebouw, dat na de inwerkingtreding van deze verordening wordt opgericht of voor een

gedeelte wordt vernieuwd, of als woning in gebruik wordt genomen, is verplicht dit gebouw of gebouwsgedeelte te onderhouden in de toestand, welke beantwoordt aan de ter zake bestaande wettelijke regelingen en de dienaangaande verleende bouwvergunning.

2. Ten aanzien van de vernieuwing van een gedeelte van een gebouw of de uitbreiding van een gebouw zijn alleen die voorschriften van toepassing, welke het vernieuwde of bijgebouwde gedeelte betreffen.

Artikel 10

1. Ten aanzien van gebouwen van eenvoudige aard en in bijzondere gevallen kan de minister gehele, gedeeltelijke of voorwaardelijke vrijstelling van de naleving van een of meer bepalingen van deze verordening verlenen.
2. Een overeenkomstige vrijstelling ten aanzien van bepaaldelijk aan te wijzen terreinen geschiedt bij landsbesluit, houdende algemene maatregelen.

§ 3. Plaatsing van woningen ten opzichte van de weg en van andere gebouwen

Artikel 11

Het is verboden een woning op te richten of als eigenaar te laten oprichten anders dan aan een weg.

Artikel 12

De eigenaar is verplicht te zorgen, dat achter elke op te richten of voor een gedeelte te vernieuwen woning of naast een van de zijwanden van zodanige woning over de gehele breedte van de achtergevel of van die zijwand op de te bebouwen grond een oppervlak wordt opengelaten, diep ten minste de halve hoogte van de aangrenzende achtergevel of zijwand, met een minimum van twee en een halve meter, gemeten rechthoekig op de richting van de aangrenzende achtergevel of van de aangrenzende zijwand.

Artikel 13

Het bepaalde bij het vorig artikel is niet van toepassing:

- a. ten aanzien van woningen, die met meer dan een zijde geheel aan de weg gelegen zijn;
- b. indien binnen de woning een oppervlak is opengelaten van de grootte van ten minste een van de opengelaten oppervlakten, bedoeld in het vorige artikel.

Artikel 14

1. Het is verboden op opengelaten oppervlakken als bedoeld in de twee voorgaande artikelen, andere met de grond verbonden, aan de grond bevestigde of op de grond rustende voorwerpen aan te brengen of te hebben dan bomen, struiken, planten, gewassen, alleenstaande palen of staketsels of zich ten hoogste een en een halve meter boven de begane grond verheffende opstallen, getimmerten of voorwerpen.
2. Het is verboden andere dan in het vorige lid genoemde opstallen, getimmerten of voorwerpen aan te brengen op een tussen een woning en een weg gelegen strook grond als bedoeld in artikel 5, tenzij de ligging van die woning aan een weg op andere wijze is verzekerd.

§ 4. Bouwvergunningen en eisen aan de weg te stellen

Artikel 15

Bouwvergunningen worden verleend door de minister.

Artikel 16

1. De aanvraag van een bouwvergunning vermeldt de naam, de voornaam, het beroep en de woonplaats van de aanvrager en gaat vergezeld van een tekening in dubbel, vervaardigd op een schaal 1 : 100, aanwijzende:
 - 1°. de constructie van de fundering, bekapping, zolderingen, balklagen, vloeren en trappen;
 - 2°. de hoogte en het binnen de muren of wanden gemeten grondoppervlak;
 - 3°. het hoogtepeil van de vloer van de benedenverdieping;
 - 4°. het aantal en de afmetingen van de vertrekken, trappen en portalen;
 - 5°. de dikte en samenstelling van de muren en wanden;
 - 6°. de toegangswegen van licht en lucht;
 - 7°. het aantal verdiepingen;
 - 8°. de plaatsing van het gebouw ten opzichte van de weg en van de belendende percelen.
2. Voor eenvoudige gebouwen zonder verdieping met een grondoppervlak van ten hoogste 100 m² is het overleggen van een tekening niet vereist, indien de gegevens genoemd onder 1° tot en met 8° voldoende duidelijk worden omschreven.

Artikel 17

Indien de aanvraag een op te richten of voor een gedeelte te vernieuwen woning betreft, wijst de in het vorig artikel bedoelde tekening of omschrijving mede aan:

- 1°. de wijze van watervoorziening;

- 2°. de wijze van verwijdering van water, vuil en fecaliën;
- 3°. het tracé, de breedte en de constructie van de weg;
- 4°. de ingevolge artikelen 11, 12, en 13 opengelaten oppervlakten.

Artikel 18

In de gevallen, vermeld in artikel 3, behoeft bij de tekening of omschrijving, bedoeld in de twee voorgaande artikelen, slechts te worden aangewezen het bij artikel 16, eerste lid, onder 4° en 6° en bij artikel 17 bepaalde.

Artikel 19

Bij landsbesluit, houdende algemene maatregelen, worden ten aanzien van daarbij te bepalen districten of wegen of gedeelten van districten of van wegen voor alle dan wel voor de daarbij aan te duiden gebouwen nadere voorschriften vastgesteld betreffende:

- 1°. de minimum hechtheid van fundering, muren, balken, vloeren en bekapping;
- 2°. de minimum hoogte van gebouwen en de wijze van berekening van de hoogte van gebouwen en vertrekken;
- 3°. het minimum hoogtepil van de vloer van de benedenverdieping;
- 4°. de minimum afmetingen en de vormen van vertrekken en trappen en van toegangswegen van licht en lucht;
- 5°. de minimum afstand tussen beer- of zinkputten en woningen en waterputten of regenbakken;
- 6°. de wijze van watervoorziening en verwijdering van water en vuil en fecaliën en de bouw en inrichting van privaten, dit met inachtneming van §14 van deze verordening.

Artikel 20

De aanvrager is verplicht de minister alle nadere inlichtingen te verschaffen, welke deze verlangt.

Artikel 21

1. Behoudens toepassing van het vorige artikel wordt zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen een maand nadat de aanvraag is ingediend, daarop beslist.
2. De beslissing wordt onverwijld aan de aanvrager schriftelijk medegedeeld, onder terugzending van een van de ingezonden tekeningen.

Artikel 22

Een beslissing tot het verlenen van voorwaardelijke bouwvergunning of tot gehele of gedeeltelijke weigering is steeds met redenen omkleed en kan slechts gegrond zijn op een of meer van de volgende omstandigheden:

- 1°. dat de aanvraag, de tekening, de omschrijving of het gebouw of gebouwsgedeelte niet voldoet aan de voorschriften bij of krachtens deze verordening gegeven;
- 2°. dat het gebouw ook in verband met de toegepaste bouwwijze niet zodanige hechtheid kan geacht worden te zullen bezitten, dat het voor het leven van de bewoners of gebruikers of voor de omgeving geen gevaar oplevert;
- 3°. dat de afmetingen van vertrekken of van trappen, of het aantal of de inrichting van privaten, of het aantal toegangswegen voor licht en lucht onvoldoende te achten zijn;
- 4°. dat het gebruik van het gebouw of gebouwsgedeelte schadelijk voor de openbare gezondheid of voor de gezondheid van de gebruikers te achten is;
- 5°. dat het gebouw of gebouwsgedeelte wegens de ligging of wegens de bouwwijze de omgeving ontsieren of hinderlijk dan wel brandgevaarlijk voor de omgeving zijn zal;
- 6°. dat de weg, waaraan de woning zal komen te liggen, niet voldoet aan de eisen, welke betreffende het tracé, de breedte en de constructie daarvan, rekening houdende met de aard van de woning en de eis van begaanbaarheid van de weg voor de gouvernementdiensten, gesteld worden;
- 7°. dat het bouwplan in strijd is met de bestemmingsvoorschriften van een ontwikkelingsplan, dan wel de voorschriften behorende bij een goedgekeurd verkavelingsplan waarin de bij de aanvraag betrokken grond is begrepen;
- 8°. dat voor het bouwplan een vergunning ingevolge de Monumentenlandsverordening is vereist en deze niet is verleend.

Artikel 22a

1. In afwijking van het bepaalde in de artikelen 21 en 22 houdt de minister de beslissing aan, indien er geen grond is de vergunning te weigeren en voor het gebied waar het bouwwerk zal worden opgericht, voordat de aanvraag is ingediend, een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 16 van de Landsverordening ruimtelijke ontwikkelingsplanning is genomen, dan wel een ontwerp-ontwikkelingsplan of een ontwerp-herziening van een ontwikkelingsplan ter inzage is gelegd.
2. Indien er geen grond is de vergunning te weigeren en het bouwwerk in overeenstemming is met het in voorbereiding zijnde ontwikkelingsplan of de herziening daarvan, kan de minister, in afwijking van het eerste lid, besluiten de bouwvergunning te verlenen.
3. De aanhouding duurt totdat het voorbereidingsbesluit is vervallen of omtrent het (ontwerp)-ontwikkelingsplan onherroepelijk is beslist, dan wel de termijn, bedoeld in artikel 6, eerste lid, van de Landsverordening ruimtelijke ontwikkelingsplanning is overschreden.

Artikel 23

Geen bouwvergunning wordt verleend tot het vernieuwen van een buiten de gevelrooilijn gelegen gebouwsgedeelte, tenzij het vernieuwen volgens oordeel van de minister onvermijdelijk is om het gebouw in zijn bestaande bouwwijze of indeling te behouden.

Artikel 24

Eigenaren zijn verplicht aan ambtenaren, met het opsporen van overtredingen van deze verordening belast, op hun eerste vordering de bouwvergunning ter inzage af te geven.

Artikel 25

De aanvragen en tekeningen, in deze paragraaf bedoeld, zijn vrij van zegel.

§ 5. Geoorloofd bouwen zonder bouwvergunning

Artikel 26

Geen bouwvergunning is nodig:

- 1°. voor het oprichten van de voor een bouwwerk tijdelijk benodigde keten, schuren, loods en dergelijke, voor zover niet op de openbare weg staande of daaroverheen stekende;
- 2°. voor het oprichten van graven en grafbemetselingen, voor zover dienaangaande bij wettelijke regeling geen andere bepalingen zijn vastgesteld;
- 3°. voor het oprichten van hokken, dienende uitsluitend tot bergplaats van voorwerpen voor huishoudelijk gebruik of huisdieren, mits die hokken, buitenwerks gemeten, gezamenlijk met reeds bestaande hokken geen grotere inhoud dan 30 m³ en geen grotere hoogte dan drie meter hebben.

Artikel 27

1. Indien de toestand waarin een gebouw verkeert, onmiddellijk gevaar of ernstige schade doet verwachten, kan de eigenaar of bewoner, zonder daartoe vooraf een bouwvergunning te hebben verkregen, reeds dadelijk zodanige voorlopige maatregelen treffen als noodzakelijk zijn om onmiddellijk gevaar of ernstige schade af te wenden.
2. Hij is in dat geval echter verplicht daarvan binnen drie dagen na de aanvang van de werkzaamheden aangifte te doen bij de minister.
3. Indien hij niet binnen een maand een bouwvergunning aanvraagt, is de minister bevoegd te eisen, dat bepaalde voorzieningen worden getroffen.

§ 6. Bijzondere bepalingen bij tijdelijke bewoning

Artikel 28

1. De bepalingen betreffende woningen zijn niet van toepassing op ter tijdelijke bewoning bestemde loods, schuren, keten, tenten en andere soortgelijke inrichtingen, tenzij de bewoning, zij het door verschillende bewoners, langer dan een jaar aanhoudt.
2. Het is verboden inrichtingen als in het eerste lid bedoeld ter bewoning in gebruik te geven, te nemen of te hebben, anders dan met schriftelijke vergunning van de minister en anders dan met inachtneming van de in het belang van gezondheid, veiligheid en zedelijkheid aan die vergunning verbonden voorwaarden.

§ 7. Intrekken van een bouwvergunning

Artikel 29

1. De minister is bevoegd een verleende bouwvergunning bij een met redenen omklede beslissing in te trekken, indien:
 - a. binnen een jaar na de dag waarop de bouwvergunning is verleend, met het werk nog geen begin is gemaakt of wanneer het werk gedurende een jaar is gestaakt;
 - b. bij het verrichten van het werk waarop de bouwvergunning betrekking heeft, wordt afgeweken van de voorschriften, gesteld bij of krachtens deze verordening.
2. Een beslissing tot intrekking wordt niet genomen dan nadat de belanghebbende – indien zijn woon- of verblijfplaats bekend is – gehoord althans behoorlijk opgeroepen is.
3. Indien voor een beslissing tot intrekking van een bouwvergunning de termijn van beroep is verstreken, moet een nieuwe bouwvergunning worden aangevraagd, wanneer de belanghebbende het voorgenomen werk nog wenst uit te voeren of voort te zetten. In zodanig geval wordt van de bescheiden en tekeningen behorende bij de ingetrokken bouwvergunning, opnieuw gebruik gemaakt.

§ 8. Regeling van de bebouwing en de bestemming van gronden

Artikel 30

Het is verboden een gebouw op te richten of voor een gedeelte te vernieuwen of als eigenaar te laten oprichten of voor een gedeelte te laten vernieuwen of enig voorwerp te plaatsen, aan te brengen of te hebben op grond, welke ingevolge een besluit van de Staten in het belang van stelselmatige bebouwing in de naaste toekomst voor de aanleg, de verbreding of verbetering van een openbare weg bestemd is.

Artikel 31

De eigenaar van de grond waarop een bouwverbod als bedoeld in het voorgaand artikel is gelegd, heeft, wanneer tengevolge van het bouwverbod bewijsbare schade ontstaat, recht op vergoeding ten laste van Sint Maarten van die schade, bij gebreke van overeenstemming te bepalen door de bevoegde rechter.

Artikel 32

Wanneer de minister besluit de door een bouwverbod getroffen grond voor de aanleg, de verbreding of de verbetering van een openbare weg te bezigen of in of onder de ter plaatse aan te leggen of aangelegde wegen, greppels, buizen, leidingen, kabels of rioleringen te doen aanbrengen en tot het aanleggen en hebben daarvan aan natuurlijke personen of rechtspersonen vergunning te verlenen, zal, indien omtrent de vergoeding van mogelijke schade of omtrent de aankoop van bedoelde grond geen overeenstemming wordt verkregen, worden overgegaan tot ontiening overeenkomstig de voorschriften van de Ontieningsverordening zoals deze is of zal worden gewijzigd.

§ 9. Gevelrooilijnen

Artikel 33

1. Het vaststellen van gevelrooilijnen geschiedt, voor zover dit niet voortvloeit uit de bestemmingsvoorschriften van een ontwikkelingsplan of een goedgekeurd verkavelingsplan, door de minister bij het verlenen van een bouwvergunning.
2. Indien het vaststellen van een gevelrooilijn in een bijzonder geval neerkomt op het leggen van een bouwverbod, kan ten laste van Sint Maarten vergoeding worden gegeven van bewijsbare schade, ontstaan tengevolge van die vaststelling, bij gebreke van overeenstemming te bepalen door de bevoegde rechter.

Artikel 34

1. Het ontwerpbesluit ligt gedurende ten minste zes weken na de in het tweede lid van dit artikel bedoelde aankondiging bij het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ontwikkeling, Milieu en Infrastructuur ter inzage van een ieder.
2. Van de nederlegging ter inzage wordt aankondiging gedaan op de wijze voor publicatie van bekendmakingen bepaald.

Artikel 35

1. Gedurende de in het eerste lid van het vorige artikel bedoelde termijn van zes weken kunnen belanghebbenden schriftelijk bij de minister hun bezwaren tegen de vaststelling van een gevelrooilijn als bedoeld indienen.
2. [vervallen]

Artikel 36

1. Het is verboden bij het oprichten of het gedeeltelijk vernieuwen of het als eigenaar laten oprichten of het gedeeltelijk laten vernieuwen van een gebouw de vastgestelde gevelrooilijn te overschrijden.
2. Indien geen rooilijn is vastgesteld, kan de minister bij het uitgeven van een bouwvergunning de rooilijn aangeven.

Artikel 37

Het verbod van overschrijden van de gevelrooilijn geldt niet ten aanzien van vergunningen, bedoeld in artikel 42, en voorts van erfafscheidingen, stoepen, treden, terrassen, niet overdekte balkons, erkers, luifels, versieringen, goten en andere bij landsbesluit, houdende algemene maatregelen, genoemde uitspringende werken, mits aangebracht op of tot zodanige hoogte of op zodanige afstand van de begane grond en van geen grotere dan zodanige afmetingen, als bij zodanig landsbesluit te bepalen.

Artikel 38

De minister kan ten aanzien van gebouwen, bestemd voor openbare godsdienstoefeningen, voor ziekenverpleging, onderwijs of openbare gemakkelikheden en ten aanzien van vergader- of verenigingslokalen vrijstelling verlenen van inachtneming van de gevelrooilijn tot op zodanige afstand van de weg als in ieder bijzonder geval te bepalen.

§ 10. Voorschriften bij het oprichten of uitbreiden van woningcomplexen

Artikel 39

1. De eigenaar van gronden, die voornemens is daarop meer dan drie woningen op te richten of te laten oprichten, of het aantal woningen op die gronden tot meer dan drie uit te breiden, is verplicht, alvorens daarmee een aanvang te maken, bij de minister een plan van bebouwing in dubbel op een schaal 1 : 1000 in te dienen, aangevende de gronden, die voor wegen zullen worden opengelaten.
2. De minister stelt op het plan het aantal, de richting, de lengte en de breedte van de aan te leggen wegen vast en doet een der dubbelen aan de eigenaar terugzenden.

Artikel 40

1. De eigenaar is verplicht op zodanige tijdstippen als naar mate van de voortgang van de werkzaamheden telkens door de minister zal worden bepaald, de in het tweede lid van het vorige artikel bedoelde wegen te doen aanleggen.
2. De eigenaar is verplicht de aanleg te doen plaats hebben naar de aard van het te bebouwen gedeelte en overeenkomstig de werkwijze als toegepast in de naburige en soortgelijke complexen, in ieder bijzonder geval door de minister vast te stellen.

Artikel 41

1. Het is verboden op de gronden, bestemd voor de in het tweede lid van artikel 39 bedoelde wegen enig gebouw op te richten, te laten oprichten of te hebben.
2. Wanneer de minister besluit in deze gronden greppels, buizen, leidingen, kabels of riolering vanwege het landsbestuur te doen aanbrengen, of tot het aanleggen of hebben daarvan aan natuurlijke personen of rechtspersonen vergunning te verlenen, zal, indien omtrent de vergoeding van mogelijke schade of omtrent de aankoop van bedoelde grond geen overeenstemming wordt verkregen, worden overgegaan tot onteigening overeenkomstig de voorschriften van de Onteigeningsverordening zoals deze is of zal worden gewijzigd.

§ 11. Stoepen, treden en uitbouwingen op en over de openbare weg

Artikel 42

Het is verboden zonder vergunning van de minister, alsmede anders dan met inachtneming van de aan de vergunning verbonden voorwaarden of daarbij bepaalde hoogte, afmetingen of afstand van de begane grond:

- 1°. op een openbare weg een al dan niet met een gebouw verbonden stoep of trede aan te brengen, te laten aanbrengen of te hebben;
- 2°. aan of om een stoep als onder 1o bedoeld, een ringmuur of hekwerk aan te brengen, te laten aanbrengen of te hebben;
- 3°. aan enig gebouw een uitbouw aan te brengen, te laten aanbrengen of te hebben, voor zover deze over een openbare weg uitsteekt, zelfs indien dat weggedeelte ter bede of als stoep is afgestaan.

Artikel 43

Aan een vergunning als in het vorige artikel bedoeld, is steeds de verplichting verbonden ten bate van Sint Maarten de recognitiegelden te storten, bij landsbesluit, houdende algemene maatregelen te bepalen.

§ 12. Bouwvallige gebouwen, muren of erfscheidingen

Artikel 44

1. De eigenaar van gebouwen, muren of erfscheidingen, die wegens de geheel of gedeeltelijk bouwvallige of verwaarloosde toestand dreigen in te storten of gevaar opleveren dan wel leiden tot ernstige ontsiering van het algemeen aanzicht van een beschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in de Monumentenlandsverordening en welke gebouwen, muren of erfscheidingen geen beschermde monumenten betreffen in de zin van voornoemde landsverordening, is op een schriftelijk en met redenen omkleed besluit van de minister verplicht te zorgen, dat binnen de daarbij gestelde termijn bedoelde gebouwen, muren of erfscheidingen behoorlijk worden hersteld of versterkt of, ter keuze van de betrokken eigenaar, afgebroken. Indien voor het afbreken een vergunning krachtens artikel 9, derde lid, van de Landsverordening ruimtelijke ontwikkelingsplanning is vereist en deze niet is verleend, wordt door de minister echter geen keuze gelaten.
2. De minister kan voorts onmiddellijke ontruiming en sluiting gelasten van bouwvallige gebouwen, waarin het verblijf naar zijn oordeel dadelijk gevaar oplevert.

Artikel 45

Indien aan een besluit als bedoeld in artikel 44, eerste lid, binnen de daarvoor gestelde termijn geen gevolg is gegeven, kan de minister, indien deze dit noodzakelijk acht, met het oog op dreigend gevaar, dan wel met het oog op ernstige ontsiering van het algemeen aanzicht van een beschermd stads- of dorpsgezicht, op kosten van de eigenaar zelf de herstellingen doen uitvoeren of de bedoelde gebouwen, muren of erfscheidingen geheel of gedeeltelijk doen afbreken, voor zover afbraak is toegestaan.

Artikel 46

Een afschrift van het in artikel 44 bedoelde bevel wordt onverwijld verzonden aan de hypotheekhouder aan diens bij de inschrijving van de hypotheek gekozen woonplaats en mede aan de bewoner, indien deze niet de eigenaar van de woning is.

§ 13. Onbewoonbaarverklaring, ontruiming en sluiting

Artikel 47

1. Indien de minister een woning wegens vochtigheid of de toestand waarin zij van hygiënisch standpunt beschouwd verkeert, ter bewoning ongeschikt acht, geeft hij, met vermelding van gronden, de eigenaar schriftelijk daarvan kennis met het bevel binnen een daarbij gestelde termijn de nodig geoordeelde, bepaaldelijk aangeduide verbeteringen te doen aanbrengen.
2. Een afschrift van de kennisgeving wordt onverwijld de hypotheekhouder aan diens bij de inschrijving van de hypotheek gekozen woonplaats en mede aan de bewoner, indien deze niet de eigenaar van de woning is, toegezonden.

Artikel 48

Is aan het bevel in het vorige artikel bedoeld, geen gevolg gegeven, terwijl de bewoning nog voortduurt of opnieuw is aangevangen, dan wordt, nadat de termijn is verstreken, door de minister de woning onbewoonbaar verklaard en ontruiming binnen een daarbij bepaalde tijd, en bovendien, bij gebleken noodzakelijkheid, voor zolang nodig, sluiting van de woning gelast.

Artikel 49

Van de onbewoonbaarverklaring en de last tot ontruiming wordt vanwege de minister onverwijld de hypotheekhouder aan diens bij de inschrijving van de hypotheek gekozen woonplaats, aan de eigenaar en, indien deze niet zelf de woning bewoont of het gebouw gebruikt, mede aan de bewoner of gebruiker kennis gegeven.

Artikel 50

Vanwege de minister wordt zo spoedig mogelijk aan de onbewoonbaar verklaarde woning of het ontruimde gebouw een kenteken bevestigd, waarop met duidelijke letters te lezen is: "onbewoonbaar verklaarde woning", dan wel: "wegens gevaar ontruimd".

Artikel 51

De ontruiming en de sluiting geschieden door de politie na verloop van de bepaalde tijd, op vertoon van de daartoe strekkende last en in tegenwoordigheid van hetzij de betrokken ambtenaar van het openbaar ministerie, hetzij een hulpofficier van justitie.

Artikel 52

Opheffing van de onbewoonbaarverklaring kan, mits voldoende blijkt, dat de woning alsnog in bewoonbare staat is gebracht of door de verbouwing het karakter van woning geheel verloren heeft, op verzoek van de eigenaar door de minister geschieden.

Artikel 53

Bij opheffing van de onbewoonbaarverklaring wordt het in artikel 50 bedoeld kenteken verwijderd.

§ 14. Bepalingen betreffende de afvoer van faeces

Artikel 54

1. In de stadsdistricten en in de bij landsbesluit, houdende algemene maatregelen aan te wijzen andere gedeelten van Sint Maarten is de eigenaar van de grond, waarop een woning wordt opgericht en de eigenaar van de grond, waarop bij de inwerkingtreding van deze verordening een woning van ten minste 100 m² woningoppervlakte aanwezig was, verplicht zorg te dragen, dat een privaat tot kosteloos gebruik voor de bewoners beschikbaar is in of in de nabijheid van die woning.
2. Indien woningen van minder dan 100 m² oppervlakte en gebouwd voor de inwerkingtreding van deze verordening bijeen gelegen zijn, is de eigenaar verplicht zorg te dragen, dat per 100 m² woningoppervlakte in of in de nabijheid van die woningen een privaat beschikbaar is tot kosteloos gebruik van de bewoners van die woningen.

Artikel 55

Als woningoppervlakte wordt gerekend de som van de vloeroppervlakten van de vertrekken, die naar het oordeel van de minister als woonvertrekken kunnen worden gebezigd.

Artikel 56

1. De privaten mogen alleen toegankelijk zijn voor de bewoners van de woningen, waarbij ze behoren.
2. Elk privaat moet door wanden van voldoende materiaal, door een dichte zoldering en een goed sluitende deur van de omringende ruimte zijn afgesloten.
3. De privaten moeten rechtstreeks gemeenschap hebben met de buitenlucht door een te openen raam of luchtkoker.
4. De privaten die lozen op een riool, moeten van een inrichting tot waterdoerspoeling zijn voorzien.
5. De privaten die niet lozen op een riool of op open water, moeten lozen op een beer- of zinkput, waarvan de inhoud door de minister wordt vastgesteld.

Artikel 57

1. Van de eigenaar die niet heeft voldaan aan het bepaalde in de voorgaande artikelen, zal, zodra en voor zolang ter zake door de minister voorzieningen in de fecaliënafoer zijn getroffen, een jaarlijkse recognitie ten bate van Sint Maarten worden geheven van NAf 0,50,- per m² woningoppervlakte, waarvoor deze voorschriften niet zijn opgevolgd.
[vervallen]
2. De eigenaar voor wiens woning of woningen de minister voor de fecaliënafoer blijvende voorzieningen heeft getroffen, wordt door vergoeding van een tussen hem en de minister overeen te komen bedrag ontslagen van de heffing in het eerste lid bedoeld.
3. De minister kan wegens gebleken onvermogen ontheffing van de vorderingen verlenen.

Artikel 58

De bepalingen van de Verordening betreffende de rechtspleging en invordering in zake van belastingen zoals deze sedert is gewijzigd, zijn op de in het vorige artikel genoemde vorderingen van toepassing.

§ 15. Hoger beroep

Artikel 59

[vervallen]

Artikel 60

[vervallen]

§ 16. Strafbepalingen en maatregelen ter verzekering van de naleving van de verordening

Artikel 61

1. Met geldboete van ten hoogste driehonderd gulden worden gestraft:
 - 1°. overtreding van een besluit krachtens artikel 30 uitgevaardigd;
 - 2°. overtreding van artikel 7, 8, 9, eerste lid, 11, 12, 14, 24, 27, tweede lid, 28, tweede lid, 36, eerste lid, 39, eerste lid, 40, eerste lid, 41, eerste lid, en 42;
 - 3°. hij die het kenteken, bedoeld in artikel 50, wegneemt, vernielt of onleesbaar maakt;
 - 4°. de bewoner, hoofd van een gezin of afzonderlijk levend persoon, die na verloop van de gestelde termijn van ontruiming de onbewoonbaar verklaarde woning niet verlaat, tenzij blijkt, dat het hem onmogelijk was andere huisvesting te bekomen;
 - 5°. hij die een onbewoonbaar verklaarde woning betreft of ter bewoning afstaat.
2. Indien tijdens het plegen van de overtreding nog geen jaar is verlopen sedert een vroegere veroordeling van de schuldige wegens gelijke overtreding onherroepelijk is geworden, kan de bevoegde rechter geldboete tot het dubbele van het voor elke overtreding gestelde maximum uitspreken.
3. De feiten bij deze verordening strafbaar gesteld, worden beschouwd als overtredingen.

Artikel 62

Met het toezicht op de naleving van deze verordening zijn belast de ambtenaren, in artikel 184 van het Wetboek van Strafvordering vermeld.

Artikel 63

1. De ambtenaren in het voorgaande artikel bedoeld, hebben in de uitoefening van het hun opgedragen toezicht met de hen vergezellende personen te allen tijde vrije toegang tot alle plaatsen, waar redelijkerwijze vermoed kan worden, dat in strijd met de bepalingen bij of krachtens deze verordening vastgesteld, gehandeld is of wordt.
2. Wordt hun de toegang geweigerd, dan verschaffen zij zich die, desnoods met inroeping van de sterke arm.
3. Is de plaats tevens een woning of alleen door een woning toegankelijk, dan treden zij deze tegen de wil van de bewoner niet binnen dan op een algemene of bijzondere schriftelijke last van de betrokken ambtenaar van het openbaar ministerie bij het Gerecht in eerste aanleg en niet dan in tegenwoordigheid hetzij van die ambtenaar hetzij van een hulpofficier van Justitie.
4. Van dit binnentreden wordt door hen proces-verbaal opgemaakt, dat binnen tweemaal 24 uren aan degene wiens woning is binnengetreten, in afschrift wordt medegedeeld.

Artikel 64

1. De minister is bevoegd op kosten van de overtreders te doen wegnemen of te beletten hetgeen in strijd met deze verordening of de vergunning wordt aangebracht of ondernomen en te doen verrichten, hetgeen in strijd daarmee wordt nagelaten.
2. Spoedeisende gevallen uitgezonderd, geschiedt het in het eerste lid bepaalde niet voordat de belanghebbende schriftelijk gewaarschuwd en in de gelegenheid gesteld is zelf een en ander te verwijderen of te verrichten.

Artikel 65

De kosten, ingevolge het vorig artikel aangewend, zijn bevoorrecht op het gebouw ten aanzien waarvan zij zijn besteed en worden na de kosten tot behoud, bedoeld in artikel 1165 onder 4°. van het Burgerlijk Wetboek, uit de opbrengst van het goed gekweten.

Artikel 66

In geval van afbraak worden vanwege de minister de bouwmaterialen in het openbaar verkocht en wordt de opbrengst, na aftrek van de kosten van afbraak en verkoop, de rechthebbende ter hand gesteld.

§ 17. Slotbepalingen

Artikel 67

Deze verordening kan worden aangehaald als "Bouw- en woningverordening", en treedt in werking op een door de Gouverneur te bepalen tijdstip.