



**AFKONDIGINGSBLAD
VAN
ARUBA**

LANDSVERORDENING van 13 juni 2022 houdende nieuwe bepalingen ter zake van het bouwen en slopen van bouwwerken (Bouw- en sloopverordening)

Uitgegeven, 16 juni 2022

De minister van Algemene Zaken,
Innovatie, Overheidsorganisatie,
Infrastructuur en Ruimtelijke Ordening
E.C. Wever-Croes

IN NAAM VAN DE KONING!

DE GOUVERNEUR van Aruba,

In overweging genomen hebbende:

- dat het vanwege de gebleken problemen bij de toepassing en de handhaving van de Bouw- en woningverordening (AB 1993 no. GT 9) wenselijk is nieuwe voorschriften te geven met betrekking tot het bouwen en slopen van bouwwerken;
- dat het tevens wenselijk is door het creëren van bestuurlijke handhavingsinstrumenten de naleving van de nieuwe voorschriften te vergemakkelijken;

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

§ 1 Definities

Artikel I

1. In deze landsverordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:
 - bouwen : het plaatsen, geheel of gedeeltelijk optrekken, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk;
 - bouwwerk : elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of enig ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct, hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of

- op de grond, en bedoeld om ter plaatse te functioneren;
- gebouw : elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- woning : een gebouw dat geheel of gedeeltelijk bestemd of geschikt is voor huisvesting van personen;
- slopen : het afbreken of verwijderen van een bouwwerk of delen daarvan;
- toezichthouder : de ambtenaar die met toepassing van artikel 13, eerste lid, aangewezen is om toezicht te houden op de naleving van de bij of krachtens deze landsverordening gegeven voorschriften;
- Minister : de minister, belast met de zorg voor de infrastructuur;
- Directeur : de ambtenaar, belast met de leiding van de Dienst Openbare Werken.
2. Onder “bouwwerk”, “gebouw” en “woning” wordt mede verstaan een gedeelte van de desbetreffende constructie.
 3. Deze landsverordening is niet van toepassing op bouwwerken die ingevolge artikel 4, eerste lid, van de Monumentenverordening (AB 1991 no. GT 46) aangewezen zijn als beschermd monument.

§ 2 Algemene bepalingen

Artikel 2

1. Bij landsbesluit, houdende algemene maatregelen, worden voorschriften gegeven met betrekking tot:
 - a. de technische vereisten waaraan bij het geheel of gedeeltelijk optrekken of herstellen van een bouwwerk voldaan moet worden;
 - b. de situering van een op te trekken bouwwerk;
 - c. het in gebruik nemen van een bouwwerk;
 - d. het slopen van een bouwwerk of delen daarvan.

2. De voorschriften, bedoeld in het eerste lid, hebben uitsluitend betrekking op de veiligheid en gezondheid van een bouwwerk voor de gebruikers en de omwonenden. De voorschriften kunnen voor verschillende delen van Aruba verschillend zijn.
3. Voor het optrekken, in gebruik nemen of slopen van een bouwwerk is het bezit van een vergunning vereist. Aan een vergunning kunnen voorschriften worden verbonden met betrekking tot de toepassing ervan; de eerste volzin van het tweede lid is daarbij van toepassing.
4. Een bouwwerk dat is opgetrokken overeenkomstig een daarvoor verleende bouwvergunning, blijft daarna voldoen aan de bij de daarbij behorende goedgekeurde bouwtekeningen en de voorwaarden, verbonden aan de afgegeven bouwvergunning.

Artikel 3

1. Geen vergunning is vereist voor:
 - a. werkzaamheden, gericht op het onderhoud van een bouwwerk, tenzij als gevolg daarvan het bouwwerk niet meer overeenstemt met de daarvoor bij de aanvraag ingediende bouwtekeningen;
 - b. het bouwen of afbreken van een bouwwerk dat bij landsbesluit, houdende algemene maatregelen, is aangemerkt als te zijn van beperkte betekenis.
2. De bepalingen, bedoeld in onderdeel b van het eerste lid, kunnen inhouden een meldingsplicht voor degene die daarvan gebruik maakt.
3. De bepalingen kunnen voor afzonderlijke delen van Aruba verschillend zijn.

Artikel 4

1. Bij of krachtens landsbesluit, houdende algemene maatregelen, worden voorschriften gegeven met betrekking tot de wijze van inrichting en indiening van een aanvraag om verlening van een bouw-, sloop- of ingebruiknemingsvergunning, alsmede omtrent de daarbij over te leggen be-

scheiden, de daarvoor te verrichten handelingen en de voor de inbehandelingneming van de aanvraag verschuldigde retributie.

2. Van de datum van inbehandelingneming van een aanvraag als bedoeld in het eerste lid, wordt aantekening gemaakt in een door de Directeur aan te houden openbaar register. De aanvrager wordt schriftelijk in kennis gesteld van de datum van inbehandelingneming.

Artikel 5

1. Bij landsbesluit, houdende algemene maatregelen, kunnen met betrekking tot de verschillende soorten bouwwerken eisen gesteld worden ter zake van de deskundigheid van degenen die bouwwerken ontwerpen, constructies daarvoor berekenen en de bouw- en constructietekeningen verzorgen. Voor deze personen kan daarbij een plicht worden ingesteld tot registratie in een door de Directeur te houden register; het register is door de burger kosteloos te raadplegen.
2. Voor bouwwerken van een bij het in het eerste lid genoemde landsbesluit te bepalen omvang of hoogte kunnen daarbij tevens eisen worden gesteld aan degene die door of namens de bezitter van de bouwvergunning is aangesteld om toezicht te houden op de bouw; de tweede volzin van het eerste lid is van toepassing.

Artikel 6

1. De bouwtekening van een gebouw waarvoor een bouwvergunning vereist is, geeft blijk dat het gebouw in overeenstemming zal zijn met bij landsbesluit, houdende algemene maatregelen, vastgestelde redelijke eisen van welstand; de eisen kunnen voor verschillende gebouwen en voor verschillende delen van Aruba verschillend zijn.
2. Bij landsbesluit, houdende algemene maatregelen, wordt de instelling en de werkwijze geregeld van een commissie van onafhankelijke deskundigen, die de bouwtekeningen, behorende bij een in behandeling genomen aanvraag om verlening van een bouwvergunning, na de inbehandeling-

neming daarvan binnen 30 dagen toetst aan de welstandscriteria, vermeld in het landsbesluit, bedoeld in het eerste lid.

3. Indien de commissie, bedoeld in het tweede lid, op grond van de aan haar voorgelegde bouwtekeningen bezwaren heeft tegen het beoogde gebouw hoort zij de aanvrager alvorens daaromtrent een beslissing te nemen; de voorzitter van de commissie brengt de gemotiveerde beslissing onverwijld schriftelijk ter kennis van de Directeur en de aanvrager.

Artikel 7

1. De Directeur kan besluiten de voortzetting van de behandeling van een aanvraag om verlening van een bouw-, ingebruiknemings- of sloopvergunning te staken:
 - a. indien tijdens de behandeling blijkt dat de ingediende gegevens en bescheiden naar zijn oordeel onvoldoende duidelijk of volledig zijn om een verantwoorde beoordeling van de aanvraag mogelijk te maken;
 - b. indien blijkt dat de aanvrager de voor de behandeling van de aanvraag vereiste retributie niet of niet volledig voldaan heeft.
2. De beslissing tot staking van de behandeling wordt onverwijld, onder opgave van de redenen daarvoor, schriftelijk aan de aanvrager bekend gemaakt; hij wordt daarin tevens in de gelegenheid gesteld om binnen een redelijke termijn de geconstateerde feilen ongedaan te maken.

Artikel 8

1. De Directeur beslist op een aanvraag om verlening van een bouwvergunning binnen drie maanden na de datum van de beslissing van de commissie, bedoeld in artikel 6, tweede lid.
2. Indien toepassing is gegeven aan artikel 7, eerste lid, wordt van de datum van de mededeling bedoeld in artikel 7, tweede lid, aantekening gehouden in het register bedoeld in artikel 4, tweede lid. De periode, bedoeld in het eerste lid, wordt alsdan onderbroken, tot de datum waarop de ontbrekende gegevens of bescheiden overgelegd worden.

3. De Directeur kan zijn beslissing uiterlijk met twee maanden verdagen. Van de verdaging doet hij onder opgave van de redenen daarvoor schriftelijk mededeling aan de aanvrager.

Artikel 9

1. Op een aanvraag om verlening van een ingebruiknemings- of sloopvergunning beslist de Directeur binnen een maand na de datum van in behandelingneming van de aanvraag.
2. De Directeur kan zijn beslissing uiterlijk met één maand verdagen; artikel 8, tweede lid, en derde lid, tweede volzin, zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 10

1. De Directeur weigert een bouwvergunning te verlenen:
 - a. indien het verlenen van een bouwvergunning in strijd zou komen met een ruimtelijk ontwikkelingsplan met voorschriften als bedoeld in artikel 9 van de Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling (AB 2006 no. 38);
 - b. indien het bouwwerk beoogt te worden opgetrokken op een plaats die daarvoor niet geschikt is of zich zal gaan bevinden buiten de voor het desbetreffende perceel grenzende grenzen of rooilijnen;
 - c. indien de commissie, bedoeld in artikel 6, tweede lid, het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft, in strijd geoordeeld heeft met de redelijke eisen van welstand, bedoeld in artikel 6, eerste lid;
 - d. indien de aanvraag en de daarbij overgelegde bescheiden het naar zijn oordeel niet aannemelijk maken dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zal voldoen aan de voorschriften die zijn gegeven bij of krachtens een landsbesluit, houdende algemene maatregelen, als bedoeld in artikel 2 eerste lid, onderdelen a of b;
 - e. indien de aanvrager de aanvullende informatie of de vereiste retributie, bedoeld in het in artikel 7, tweede lid, vermelde schrijven, niet binnen de gestelde termijn verschaft respectievelijk voldaan heeft.

2. De Directeur weigert een sloopvergunning te verlenen:
 - a. indien de aanvraag en de daarbij overgelegde bescheiden naar zijn oordeel niet aannemelijk maken dat de handelingen waarop de aanvraag betrekking heeft, zullen voldoen aan de voorschriften die gegeven zijn bij of krachtens het landsbesluit, houdende algemene maatregelen, bedoeld in artikel 2, eerste lid, onderdeel d;
 - b. indien de aanvrager de aanvullende informatie of de vereiste retributie, bedoeld in het in artikel 7, tweede lid, vermelde schrijven, niet binnen de gestelde termijn verschaft respectievelijk voldaan heeft;
 - c. indien de aanvraag betrekking heeft op een gebouw dat bestemd is als woning, en op het door toepassing van de vergunning openvallende terrein geen nieuwe woning met dezelfde omvang gebouwd zal gaan worden, ingeval zulks op grond van andere regelgeving noodzakelijk geoordeeld is.
3. De Directeur weigert een ingebruiknemingsvergunning, indien de bouw van het betrokken bouwwerk nog niet is afgerond en de ingebruikneming naar zijn oordeel een gevaar voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners of gebruikers op zal leveren.
4. Een weigering als bedoeld in het eerste, tweede of derde lid, geschiedt schriftelijk en wordt gelijkgesteld met een beschikking in de zin van de Landsverordening administratieve rechtspraak (AB 1993 no. 45).

Artikel 11

1. In een bouw- of sloopvergunning wordt bepaald dat met de werkzaamheden waarvoor de vergunning is verleend, een begin gemaakt moet zijn binnen een daarin vermelde periode na het in ontvangst nemen daarvan. De periode kan verschillen voor de verschillende soorten vergunningen, en het soort bouwwerk naar de plaats waar de vergunning toegepast zal worden.
2. Aan een bouw- of sloopvergunning kunnen nadere voorschriften verbonden worden ter bescherming van de belangen ten behoeve waarvan de voorschriften strekken, krachtens welke de vergunning verleend wordt.

Artikel 12

Een bouw- of sloopvergunning waarvan aan de aanvrager schriftelijk is medegedeeld dat zij verleend is, doch die niet binnen 180 dagen na de datum van verzending van de mededeling afgehaald is, vervalt alsdan van rechtswege.

§ 3 Toezicht

Artikel 13

1. De Minister draagt zorg voor de aanwijzing van toezichthouders. De aanwijzing geschiedt voor iedere toezichthouder afzonderlijk bij landsbesluit voor een periode van ten hoogste vijf jaren.
2. Van iedere aanwijzing wordt mededeling gedaan in de Landscourant van Aruba.

Artikel 14

1. Een toezichthouder maakt slechts gebruik van zijn bevoegdheden, voor zover dat redelijkerwijs voor de vervulling van zijn taak nodig is.
2. Bij de uitoefening van zijn taak draagt de toezichthouder een legitimatiebewijs bij zich, dat hij, desgevraagd, toont aan degene ten aanzien van wie hij zijn taak uitvoert.
3. Het model van het legitimatiebewijs wordt vastgesteld door de Minister. Ieder verstrekt legitimatiebewijs is voorzien van een foto van het aangezicht van de toezichthouder en vermeldt diens naam en diens hoedanigheid.

Artikel 15

1. Een toezichthouder is bevoegd:
 - a. alle inlichtingen van aard te vragen, die een rechtstreeks verband hebben met de door hem uitgevoerde taak;

- b. van degene jegens wie hij zijn taak uitvoert, te vorderen dat deze zijn identiteit aantoont;
 - c. alle plaatsen, met uitzondering van woningen zonder de uitdrukkelijke toestemming van de bewoner, te betreden, al dan niet vergezeld van door hem aangewezen personen;
 - d. indien onmiddellijk gevaar voor instorting van een bouwwerk bestaat, het gebruik daarvan voor een periode van ten hoogste zeven dagen te verbieden door afsluiting van de toegang ervan.
2. Zo nodig, verschaft de toezichthouder zich toegang tot plaatsen als bedoeld in het eerste lid, onderdelen c en d, met behulp van de sterke arm.
3. Eenieder verleent aan een toezichthouder alle medewerking die door deze op grond van het eerste lid van hem gevorderd wordt.
4. Indien het met het oog op een juiste uitvoering van de taken van een toezichthouder wenselijk is zonder de uitdrukkelijke toestemming van de bewoner in een woning binnen te treden, geschiedt dat met een machtiging, verleend door de minister, belast met de zorg voor de rechtshandhaving. Artikel I.17, tweede en derde lid, van de Staatsregeling van Aruba is van toepassing.
5. Omtrent de wijze van toepassing van het eerste lid, onderdeel d, worden bij regeling van de Minister nadere voorschriften gegeven.

Artikel 16

1. Indien een toezichthouder vaststelt dat een bij of krachtens deze landsverordening gesteld voorschrift niet is nageleefd, of hij feiten heeft waargenomen, die erop wijzen dat het gevaar voor een niet-naleving klaarblijkelijk dreigt, maakt hij daarvan op een door de Directeur vastgesteld standaardformulier onverwijld een rapport op. Het rapport is gesteld in de Nederlandse taal en is, zo mogelijk, vergezeld van een fotografische afbeelding van het geconstateerde feit.
2. Het rapport is gedag- en ondertekend en vermeldt ten minste:
 - a. een omschrijving van de niet-naleving die geconstateerd is of zich dreigt voor te doen, onder vermelding van het daarbij betrokken wetelijk voorschrift;

- b. gegevens met betrekking tot de identiteit van de natuurlijke- of rechtspersoon ten aanzien van wiens bouwwerk de niet-naleving geconstateerd is;
 - c. de aanduiding van de plaats waar, en het tijdstip waarop de niet-naleving vastgesteld is;
 - d. indien van toepassing, de reden voor de gehele of gedeeltelijke sluiting van een gebouw;
 - e. eventuele andere bij de niet-naleving betrokken natuurlijke- of rechtspersonen.
3. Een rapport als bedoeld in de eerste volzin van het eerste lid, wordt door de toezichthouder onverwijld aangeboden aan de Directeur.

§ 4 Handhaving

Artikel 17

1. Indien de Directeur een rapport heeft ontvangen als bedoeld in de eerste volzin van artikel 16, eerste lid, legt de Directeur, na afweging van de gevolgen van diens beslissing voor de eigenaar van het terrein of het bouwwerk ten aanzien waarvan de niet-naleving geconstateerd werd, een van de navolgende sancties op:
 - a. een last onder dwangsom, indien herstel van de niet-naleving mogelijk is;
 - b. de onbruikbaarverklaring van een bouwwerk;
 - c. de schorsing van een verleende vergunning.
2. De oplegging van een sanctie geschiedt bij aangetekend schrijven binnen zes weken na ontvangst van het rapport van de toezichthouder.
3. Voordat de Directeur een sanctie als bedoeld in het eerste lid, oplegt, zendt hij een afschrift van het daaraan ten grondslag liggende rapport van een toezichthouder aan de overtreder, mits deze bekend is, en aan de rechthebbende op de zaak waarop de last betrekking heeft, of doet dit aan deze uitreiken. Het afschrift gaat vergezeld van een uitnodiging aan de betrokkene om binnen een door de Directeur bepaalde termijn zijn zienswijze met betrekking tot de inhoud van het rapport bij hem naar vo-

ren te brengen. Op het afschrift ontbreekt de naam van de toezichthouder.

Artikel 18

1. Voor de toepassing van deze landsverordening wordt onder een last onder dwangsom verstaan de herstelsanctie, inhoudende:
 - a. een opdracht tot het geheel of gedeeltelijk herstel van de niet-naleving van in het rapport van de toezichthouder vermelde feiten, met inachtneming van de goedgekeurde bouwtekeningen van het bouwwerk;
 - b. de verplichting tot betaling aan het Land van een geldsom, indien de last binnen de in de daarin vermelde termijn niet of niet volledig uitgevoerd is.
2. De last is gericht aan de eigenaar van het desbetreffende bouwwerk, vermeldt het wetsartikel dat niet is nageleefd, omschrijft de te nemen herstelmaatregelen en bevat de termijn gedurende welke de betrokkene de last behoort uit te voeren zonder de dwangsom te verbeuren.
3. De dwangsom bestaat uit een ineens te betalen bedrag, welk bedrag ten minste Afl. 500,- en ten hoogste Afl. 250.000,- bedraagt.
4. Het bedrag van de dwangsom staat in redelijke verhouding tot de ernst van de geconstateerde niet-naleving en tot het met de last beoogde doel.
5. Hetzelfde feit is ten aanzien van dezelfde natuurlijke- of rechtspersoon slechts één keer aanleiding tot oplegging van een last onder dwangsom.

Artikel 19

Indien een last onder dwangsom binnen de gestelde termijn uitgevoerd is, doet de betrokkene daarvan schriftelijk mededeling aan de Directeur, die de uitvoering doet controleren.

Artikel 20

1. Van het verbeuren van de dwangsom doet de Directeur bij aangetekend schrijven mededeling aan degene aan wie de last onder dwangsom opgelegd werd. Artikel 17, derde lid, is van overeenkomstige toepassing.
2. Een verbeurde dwangsom wordt betaald binnen vier weken, nadat de mededeling, bedoeld in het eerste lid, aan de betrokkene verzonden werd, op een door het Land ten behoeve van de Dienst Openbare Werken aangehouden bankrekening, waarvan het nummer vermeld is in het schrijven, vermeld in het eerste lid.
3. Bij gebreke van betaling van het bedrag van de dwangsom maant de Directeur degene door wie de dwangsom verbeurd werd, schriftelijk aan om binnen een termijn van twee weken alsnog aan zijn betalingsverplichting te voldoen. De aanmaning bevat de aanzegging, dat het verschuldigde bedrag, voor zover dat niet binnen de in de aanmaning gestelde termijn voldaan is, bij dwangbevel ingevorderd zal worden.
4. Een dwangsom die verbeurd werd door een natuurlijke persoon, vervalt bij diens overlijden, voor zover het bedrag van de dwangsom nog niet betaald of geïnd werd.

Artikel 21

1. Bij gebreke van betaling van de dwangsom doet de Directeur het bedrag daarvan, verhoogd met de op de aanmaning en invordering betrekking hebbende kosten, door de administrateur van de Dienst Openbare Werken bij dwangbevel invorderen van degene door wie de dwangsom verbeurd werd, tenzij reeds meer dan een jaar is verlopen sinds de verzending van de mededeling, bedoeld in artikel 20, eerste lid.
2. Het dwangbevel wordt op kosten van de degene door wie de dwangsom verbeurd werd, bij deurwaardersexploot betekend en levert een executoriale titel op in de zin van Boek 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van Aruba (AB 2005 no. 34).
3. Indien ten onrechte beslist werd dat een dwangsom verbeurd werd, wordt de betaalde geldsom, vermeerderd met de wettelijke rente sinds

de dag van betaling, binnen zes weken nadat onherroepelijk vastgesteld is dat de beslissing tot verbeurdverklaring ten onrechte genomen werd, door het Land aan de rechthebbende betaalbaar gesteld.

Artikel 22

1. De Directeur geeft een beschikking tot onbruikbaarverklaring af:
 - a. indien door een toezichthouder geconstateerd is dat een bouwwerk niet of niet meer voldoet aan de voorschriften, bedoeld in de artikelen 2, eerste lid, onderdeel a of d, of derde lid of artikel 6, eerste lid;
 - b. binnen de periode van de afsluiting, bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel d.
2. De eigenaar van het bouwwerk wordt bij aangetekend schrijven in kennis gesteld van de onbruikbaarverklaring.
3. Bij regeling van de Minister wordt bepaald, op welke wijze een onbruikbaarverklaard bouwwerk, zo nodig, wordt afgesloten.
4. De onbruikbaarverklaring houdt in dat uitsluitend door de Directeur daartoe aangewezen personen het desbetreffende bouwwerk mogen betreden.
5. De onbruikbaarverklaring wordt gevolgd door de oplegging van een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang en is van toepassing gedurende de periode dat de terzake opgelegde last niet volledig uitgevoerd is.
6. De Directeur trekt een beschikking tot onbruikbaarverklaring in, indien de controle op de naleving van een last als bedoeld in het vierde lid, heeft uitgewezen dat de desbetreffende last overeenkomstig de inhoud daarvan uitgevoerd is.

Artikel 23

1. De Directeur schorst een bouwvergunning, ingeval de tijdens de bouw door de toezichthouder geconstateerde niet-naleving niet herstelbaar is en de op grond van de vergunning verrichte activiteiten een gevaar gaan vormen voor de veiligheid van hetzij voor de toekomstige gebruikers,

bewoners of omwonenden van het betrokken bouwwerk. Hij draagt, zo nodig met behulp van de sterke arm, zorg dat geen verdere activiteiten als bedoeld in de geschorste vergunning, uitgevoerd worden.

2. De Directeur zendt de beschikking tot schorsing van de vergunning bij aangetekend schrijven aan de betrokkene.

Artikel 24

1. De Minister legt op verzoek van de Directeur een last der bestuursdwang op aan de eigenaar van een bouwwerk.
2. De last, bedoeld in het eerste lid, vormt een sanctie die gericht is op:
 - a. het doen naleven van de in de last opgelegde, doch niet nageleefde verplichtingen, indien deze verplichtingen nog na te leven zijn;
 - b. het doen slopen van bouwwerken of delen daarvan, waarvoor geen bouwvergunning werd afgegeven, of die een onmiddellijk gevaar voor personen of zaken vormen.

Artikel 17, derde lid, is van overeenkomstige toepassing.

3. De last is gericht tot de eigenaar van het desbetreffende bouwwerk, is vergezeld van een kopie van het rapport van de toezichthouder, omschrijft de te nemen maatregelen en vermeldt de termijn gedurende welke de lasthebber de last kan uitvoeren, zonder dat bestuursdwang toegepast zal worden. Artikel 19, eerste lid, is van overeenkomstige toepassing.
4. Ingeval het betreft een last als bedoeld in onderdeel b van het tweede lid, hoeft geen termijn te worden gesteld, indien de vereiste spoed van het uitvoeren van de vereiste maatregelen zich tegen het stellen daarvan verzet.

Artikel 25

1. De Minister stelt degene aan wie de last onder bestuursdwang opgelegd werd, bij aangetekend schrijven in kennis van zijn beslissing tot uitoefening van de bestuursdwang.

2. Tot de toepassing van bestuursdwang kan behoren het met toepassing van de voorschriften in de ministeriële regeling, bedoeld in artikel 15, vijfde lid, afsluiten van gebouwen en al hetgeen zich daarin bevindt, als ook de gehele of gedeeltelijke sloop van een bouwwerk; de zich in de bedoelde gebouwen en op die percelen bevindende zaken kunnen meegevoerd en opgeslagen worden, indien zulks wenselijk geoordeeld is.
3. De uitoefening van de bestuursdwang geschiedt op kosten van degene aan wie de last opgelegd werd. Tot de aan de betrokkene in rekening te brengen kosten behoren de kosten van voorbereiding van de bestuursdwang, die gemaakt werden na het verstrijken van de termijn waarbinnen de last had behoren te worden uitgevoerd, alsmede het bedrag dat de betrokkene verschuldigd geweest zou zijn voor de behandeling van de aanvraag van een bouwvergunning voor het doen uitvoeren van de door middel van de bestuursdwang uitgevoerde werkzaamheden.
4. De Directeur doet, zo nodig, de bouwtekeningen van het desbetreffende bouwwerk aanpassen aan de op basis van de last uitgevoerde werkzaamheden.
5. In geval van sloop van een bouwwerk worden de materialen die daarna nog bruikbaar zijn, in het openbaar verkocht en wordt de opbrengst daarvan, na aftrek van de kosten van de afbraak en de verkoop ter beschikking gesteld van de eigenaar van het perceel.
6. Op de voldoening en de invordering van de kosten van het toepassen van de bestuursdwang zijn de artikelen 20 en 21 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 26

1. Indien in het kader van de toepassing van bestuursdwang zaken meegevoerd en opgeslagen zijn, doet de Minister daarvan onverwijld een rapport opmaken, waarvan een afschrift verstrekt wordt aan degene die de desbetreffende zaken tevoren in beheer had.
2. De Minister draagt zorg voor een verantwoorde opslag van de zaken en voor de teruggave aan de rechthebbende daarop, zodra daartoe aanleiding bestaat. Hij kan de teruggave opschorten, totdat de ingevolge artikel

25, derde lid, verschuldigde kosten voldaan zijn. Indien de rechthebbende op de zaken niet degene is, aan wie de last onder bestuursdwang is opgelegd, schort hij de teruggave op, totdat de kosten voor de meeevoering en opslag voldaan zijn.

3. Indien de Minister niet binnen twaalf weken na de verstrekking van het afschrift, bedoeld in het eerste lid, een verzoek ontvangen heeft tot teruggave van een opgeslagen zaak, is hij bevoegd die zaak in het openbaar te verkopen of deze om niet aan een derde over te dragen. Indien verkoop van de zaak niet mogelijk of niet wenselijk is, omdat aannemelijk is dat niemand de zaak om niet wenst te verkrijgen, of omdat de aan verkoop van die zaak verbonden kosten naar diens oordeel hoger zullen zijn dan de opbrengst daarvan, is de Minister bevoegd de desbetreffende zaak te doen vernietigen.
4. In afwijking van het derde lid doet de Minister mee te voeren gevaarlijke stoffen of niet langer voor menselijke of dierlijke consumptie geschikte zaken vernietigen, nadat een week verstreken is na de verstrekking van de mededeling, bedoeld in het eerste lid, tenzij de gerechtigde tot die zaken binnen die termijn aannemelijk maakt dat hij de gevaarlijke stoffen op een legale wijze zal opslaan of uitvoeren, of de voor consumptie bestemde of geschikte zaken voor consumptie ongeschikt zal maken.
5. De kosten van de verkoop of vernietiging van opgeslagen zaken zijn voor rekening van degene aan wie de last opgelegd werd. Op de voldoening en de invordering van de kosten zijn de artikelen 20 en 21 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 27

1. De Minister legt op verzoek van de Directeur een bestuurlijke boete op aan de eigenaar van een bouwwerk.
2. Voor de toepassing van deze landsverordening wordt onder een bestuurlijke boete verstaan de bestraffende sanctie, inhoudende de onvoorwaardelijke verplichting tot betaling van een geldsom aan het Land ter zake van:

- a. de niet-naleving van een of meer van de in het rapport van een toezichthouder, bedoeld in artikel 16, eerste lid, vermelde voorschriften, indien herstel van de niet-naleving naar het oordeel van de Directeur niet wenselijk is en de desbetreffende niet-naleving bovendien geen gevaar voor de gebruikers, bewoners of omwonenden vormt;
 - b. het nalaten om de Directeur in de gelegenheid te stellen gedurende de bouw de in het kader van het optrekken van een vergunningsplichtig bouwwerk in de bouwvergunning vermelde voorschriften met betrekking tot de deugdelijkheid van het bouwwerk te doen controleren.
3. Indien de Minister op basis van het voorstel van de Directeur voornemens is om degene op wie het rapport, bedoeld in het tweede lid, onderdeel a, betrekking heeft, een bestuurlijke boete op te leggen, wordt deze laatste hiervan bij aangetekend schrijven in kennis gesteld; het schrijven is vergezeld van een kopie van het rapport van de toezichthouder. Artikel 17, derde lid, is van overeenkomstige toepassing.
4. In de kennisgeving, bedoeld in het tweede lid, wordt de betrokkene in de gelegenheid gesteld binnen een door de Minister te bepalen termijn van ten minste twee weken zijn zienswijze met betrekking tot dat voornemen mondeling of schriftelijk naar voren te brengen.
5. Indien degene aan wie de mededeling, bedoeld in het tweede lid, gericht is, gebruik maakt van de in het derde lid genoemde bevoegdheid om zijn zienswijze op de niet-naleving mondeling naar voren te brengen, wordt hij, indien de Minister hem daaromtrent vragen wenst te stellen, tevoren in kennis gesteld van het feit dat hij niet tot antwoorden verplicht is.

Artikel 28

1. Het bedrag van een bestuurlijke boete bedraagt, indien voor de niet-naleving verantwoordelijk is:
 - a. een natuurlijke persoon: een bedrag van ten minste Afl. 500,- en ten hoogste Afl. 50.000,-;
 - b. een rechtspersoon: een bedrag van ten minste Afl. 2.500,- en ten hoogste Afl. 250.000,-.

2. Het bedrag van een bestuurlijke boete staat in redelijke verhouding tot de zwaarte van het geconstateerde feit en houdt rekening met de te dier zake door de te beboeten natuurlijke- of rechtspersoon overeenkomstig artikel 16, vierde lid, naar voren gebrachte zienswijze.
3. Geen boete wordt opgelegd:
 - a. indien de betrokkene aannemelijk maakt dat de niet-naleving niet aan hem verweten kan worden;
 - b. indien de betrokkene aannemelijk maakt dat er een rechtvaardigingsgrond bestond voor de niet-naleving;
 - c. indien degene die verantwoordelijk was voor de niet-naleving overleden is;
 - d. indien meer dan een jaar is verstreken na de dag waarop de niet-naleving geconstateerd werd.
4. Een beschikking tot oplegging van een bestuurlijke boete wordt gegeven binnen vier weken na dagtekening van de ingevolge artikel 16, derde lid, aan de betrokkene toegezonden kennisgeving en vermeld ten minste:
 - a. de natuurlijke- of rechtspersoon, aan wie het beboetbare feit verweten wordt;
 - b. het beboetbare feit ter zake waarvan de boete opgelegd wordt;
 - c. andere bij het beboetbare feit betrokkenen;
 - d. de hoogte van de boete;
 - e. de termijn waarbinnen, en de wijze waarop de boete betaald moet worden.
5. Op de voldoening en de invordering van de boete zijn de artikelen 20 en 21 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 29

1. Van de oplegging van een last onder dwangsom, een onbruikbaarverklaring, een last onder bestuursdwang en een bestuurlijke boete wordt door de Directeur een registratie aangehouden, waaruit op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek informatie wordt verstrekt.

2. De Directeur draagt zorg dat de vermeldingen in de registratie onverwijld worden verwijderd, zodra de in het eerste lid genoemde sancties niet meer van toepassing zijn.

§ 5 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 30

1. De op basis van de Bouw- en woningverordening verleende bouwvergunningen blijven na de inwerkingtreding van deze landsverordening van kracht, tenzij:
 - a. binnen een jaar na de dag waarop de vergunning verleend werd, de fundering voor het desbetreffende bouwwerk niet gereed is, of
 - b. de werkzaamheden aan het bouwwerk gedurende meer dan een jaar gestaakt zijn.
2. Indien zich een geval voordoet als bedoeld in onderdeel a of b van het eerste lid, vervalt de desbetreffende bouwvergunning van rechtswege.

Artikel 31

1. Op bouwwerken die tot stand zijn gekomen op basis van een bij of krachtens de Bouw- en woningverordening verleende vrijstelling zijn, behoudens artikel 2, de voorschriften van deze landsverordening niet van toepassing.
2. Indien de eigenaar van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid, aan dat bouwwerk of een deel daarvan veranderingen wenst aan te brengen, doet hij daarvan schriftelijk mededeling aan de Directeur, alvorens daartoe over te gaan.
3. De Directeur doet onderzoeken, of op de verandering de bij of krachtens deze landsverordening gestelde voorschriften van toepassing zijn. Zo hij daartoe redenen aanwezig acht, stelt hij de betrokkene bij aangetekend schrijven in kennis van het feit dat voor het aanbrengen van de desbetreffende veranderingen het bezit van een bouwvergunning vereist is.

Artikel 32

De aanvraag om verlening van een bouwvergunning die ingediend is binnen drie maanden nadat het landsbesluit, houdende algemene maatregelen, bedoeld in artikel 2, eerste lid, onderdelen a en b, in werking is getreden, wordt behandeld, als waren de op de aanvraag betrekking hebbende voorschriften, gesteld bij of krachtens de Bouw- en woningverordening, nog van kracht.

Artikel 33

In de Landsverordening ruimtelijke ontwikkeling (AB 2006 no. 38) vervalt artikel 23, derde lid, onderdeel h.

Artikel 34

1. Deze landsverordening zal worden aangehaald als Bouw- en sloopverordening.
2. Zij treedt in werking op een bij landsbesluit te bepalen tijdstip dat voor de onderscheiden artikelen verschillend kan zijn.
3. In een landsbesluit als bedoeld in het tweede lid, worden tevens de met de inwerking tredende artikelen overeenkomende artikelen in de Bouw- en woningverordening vervallen verklaard.

Gegeven te Oranjestad, 13 juni 2022

J.A. Boekhoudt

De minister van Algemene Zaken,
Innovatie, Overheidsorganisatie,
Infrastructuur en Ruimtelijke Ordening,
E.C. Wever-Croes