

A° 2024



N° 150 (GT)

PUBLICATIEBLAD

LANDSBESLUIT van de 12^{de} november 2024, no. 24/2518, houdende vaststelling van de geconsolideerde tekst van de Bouw- en Woningverordening 1935¹

De Gouverneur van Curaçao,

Op voordracht van de Minister van Justitie;

Gelet op:

de Algemene overgangsregeling wetgeving en bestuur Land Curaçao²;

Heeft goedgevonden:

Artikel 1

De geconsolideerde tekst van de Bouw- en Woningverordening 1935 opgenomen in de bijlage bij dit landsbesluit wordt vastgesteld.

Artikel 2

Dit landsbesluit met bijbehorende bijlage wordt bekendgemaakt in het Publicatieblad.

Gegeven te Willemstad, 12 november 2024
L.A. GEORGE-WOUT

De Minister van Justitie,
S.X.T. HATO

Uitgegeven de 17^{de} december 2024
De Minister van Algemene Zaken,
G.S. PISAS

¹ Deze regeling heeft met ingang van 10 oktober 2010 de staat van landsverordening van Curaçao verkregen.

² A.B. 2010, no. 87, bijlage a.

BIJLAGE behorende bij het Landsbesluit van de 12^{de} november 2024, no. 24/2518, houdende vaststelling van de geconsolideerde tekst van de Bouw- en Woningverordening 1935³

Geconsolideerde tekst van de Bouw- en Woningverordening 1935 (P.B. 1952, no. 14), zoals deze luidt:

- a. na wijziging tot stand gebracht door het eilandgebied Curaçao bij:
 - Eilandsverordening Ruimtelijke Ontwikkelingsplanning Curaçao (A.B. 1980, no. 6);
 - Eilandsverordening tot verlenging van de overgangsregelingen in de Eilandsverordening Ruimtelijke Ontwikkelingsplanning Curaçao en de Bouw- en Woningverordening 1935 (A.B. 1989, no. 4);
 - Monumenteneilandsverordening Curaçao (A.B. 1990, no. 5);
 - Eilandsverordening tot wijziging van de Bouw- en Woningverordening 1935 (P.B. 1952, no. 14) (A.B. 1995, no. 24);
 - Eilandsverordening tot wijziging van diverse eilandsverordeningen in verband met de invoering van de Landsverordening administratieve rechtspraak (P.B. 2001, no. 79) (A.B. 2008, no. 71).
 - b. na wijziging tot stand gebracht door het Land Nederlandse Antillen bij:
 - Invoeringslandsverordening administratieve rechtspraak (P.B. 2001, no. 80);
 - c. na wijziging tot stand gebracht door het Land Curaçao bij:
 - Invoeringslandsverordening Wetboek van Strafrecht (P.B. 2011, no. 49);
- en
- d. in overeenstemming gebracht met de aanwijzingen van de Algemene overgangsregeling wetgeving en bestuur Land Curaçao (A.B. 2010, no. 87, bijlage a).

§ 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 twintig m³,
 - elke bewaar- of opslagplaats van vloeistoffen met meer dan twee m³ inhoud;
 - elke inrichting tot opnemning en afvoer van vloe- en drekstoffen, voor zover een en ander

³ P.B. 1952, no. 14.

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 gronds 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 openbaarbeheer 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.

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 eigenaars 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, zomede het tot woning bestemmen van een voorheen niet tot woning bestemd gebouw of gebouwsgedeelte worden beschouwd als het oprichten van een woning of van woningen.

Artikel 4

Gebouwen, waarvan bij de inwerkingtreding van deze verordening reeds daadwerkelijk met de fundering een aanvang is gemaakt, worden mede beschouwd als voor zodanig tijdstip opgericht.

Artikel 5

Een woning of ander gebouw wordt geacht aan een weg te zijn gelegen indien de afstand tot die weg niet meer dan tien meter bedraagt en de tussengelegen strook grond aan dezelfde eigenaar c.q. rechthebbende behoort als de woning of het gebouw.

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 van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning 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 en andere gebouwen
ten opzichte van de weg en van elkaar

Artikel 11

Het is verboden een woning of ander gebouw op te richten of als eigenaar c.q. rechthebbende te laten oprichten anders dan, aan een openbare weg in eigendom toebehorend aan het Land, of aan een weg die voldoet aan de eisen, ter zake bij landsbesluit gesteld.

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 vorig 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 vorig lid genoemde opstallen, getimmerten of voorwerpen aan te brengen op een tussen een woning en een weg gelegen strook gronds 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 van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning.

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 honderd 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 hoogtepeil 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 toiletten, dit met inachtneming van § 14 van deze verordening.

Artikel 20

De aanvrager is verplicht de Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning alle nadere inlichtingen te verschaffen, welke deze verlangt.

Artikel 21

De Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning beslist zo spoedig mogelijk doch uiterlijk twee maanden nadat de aanvraag is ingediend. De Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning kan deze termijn met ten hoogste een maand verlengen.

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 de vertrekken of van de trappen, of het aantal of de inrichting van de toiletten, 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 overheidsdiensten, gesteld worden.
- 7°. het gebruik van het gebouw dan wel het gebruik van de zich aan, bij of in het gebouw bevindende of in het gebouw te realiseren faciliteiten, gevaar zal opleveren voor de veiligheid van het verkeer, de vrije loop van het verkeer zal hinderen, de bereikbaarheid van de bebouwing in de omgeving zal verminderen of door haar verkeer aantrekkend karakter de omgeving overlast zal bezorgen.

- 8°. 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.
- 9°. dat voor het bouwplan een vergunning ingevolge de Monumentenlandsverordening 1989 is vereist en deze niet is verleend.

Artikel 22a

1. In afwijking van het bepaalde in de artikelen 21 en 22 houdt de Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning de beslissing aan, indien er geen grond is de vergunning te weigeren en voor het gebied, waar het gebouw zal worden opgericht, voordat de aanvraag is ingediend, een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 25 van de Landsverordening Ruimtelijke Ontwikkelingsplanning Curaçao⁴ is genomen, dan wel een ontwerp-ontwikkelingsplan met bestemmingsvoorschriften, een ontwerp-bestemmingsvoorschriften of een ontwerp-herziening daarvan ter inzage is gelegd.
2. De aanhouding duurt totdat het voorbereidingsbesluit is vervallen of omtrent het ontwerp-ontwikkelingsplan met bestemmingsvoorschriften, dan wel de ontwerp-bestemmingsvoorschriften of de ontwerp-herziening daarvan onherroepelijk is beslist, dan wel de termijn, bedoeld in artikel 11, negende lid, van de Landsverordening Ruimtelijke Ontwikkelingsplanning Curaçao is overschreden.
3. In afwijking van het eerste lid kan de Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning de vergunning verlenen indien het bouwplan niet in strijd is met de ontwerp-bestemmingsvoorschriften of met een ontwerp-herziening daarvan en na vaststelling en terinzagelegging is gebleken dat tegen de onderdelen waarop het bouwplan betrekking heeft geen beroep is ingesteld.
4. De Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning kan in afwijking van het bepaalde in het derde lid de vergunning verlenen, indien:
 - a. voor het gebied waarop het bouwplan betrekking heeft nog geen bestemmingsvoorschriften van toepassing zijn;
 - b. het bouwplan past in het ontwerp-ontwikkelingsplan met bestemmingsvoorschriften dat voor het gebied waarop het bouwplan betrekking heeft wordt voorbereid;
 - c. na een bezwarenprocedure, waarbij het bouwplan ten minste vijftien dagen ter inzage heeft gelegen, een en ander overeenkomstig de procedure als bedoeld in artikel 17, derde tot en met zesde lid, van Landsverordening Ruimtelijke Ontwikkelingsplanning Curaçao, is gebleken dat de belangen van derden belanghebbenden in verhouding tot het door de vermelde realisering te dienen belang niet onevenredig worden geschaad. Deze bezwarenprocedure is niet verplicht, indien het bouwplan valt in een goedgekeurd verkavelingsplan en in overstemming is met de bij dat verkavelingsplan behorende voorschriften of wanneer het bouwplan valt in een gebied waarvoor vrijstelling van de verkavelingsplicht is verleend.

⁴ Vóór 10 oktober 2010 bekend als "Eilandsverordening Ruimtelijke Ontwikkelingsplanning Curaçao (A.B. 1980, no. 6)".

Artikel 23

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

Artikel 24

Eigenaars 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, loodsen 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 dertig 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 van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning.
3. Indien hij niet binnen een maand een bouwvergunning aanvraagt, is de Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning 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 loodsen, 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 van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning 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 van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning 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. Bouwverbod ten behoeve van de aanleg, de verbreding
of verbetering van de openbare weg

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 besluit van de Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning 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 ten gevolge van het bouwverbod bewijsbare schade ontstaat, recht op vergoeding ten laste van het Land van die schade, bij gebreke van overeenstemming te bepalen door de bevoegde rechter.

Artikel 32

1. Wanneer de Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning 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 onteigening overeenkomstig de voorschriften van de Onteigeningsverordening⁵ 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 van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning 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 het Land vergoeding worden gegeven van bewijsbare schade, ontstaan ten gevolge van die vaststelling, bij gebreke van overeenstemming te bepalen door de bevoegde rechter.

Artikel 34

1. De Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning kan voor een gebied bij besluit gevelrooilijnen vaststellen voor zover het bepaalde in artikel 33, eerste lid, geen toepassing vindt.
2. Het besluit als bedoeld in het eerste lid wordt gepubliceerd en ligt voor eenieder ten burele van de Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning ter inzage.

Artikel 35

1. Gedurende de in het eerste lid van het vorig artikel bedoelde termijn van zes weken kunnen belanghebbenden schriftelijk ten burele van de Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning hun bezwaren tegen de vaststelling van een gevelrooilijn als bedoeld indienen.
2. Na verloop van die termijn beslist de Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning op de ingediende bezwaarschriften en doet de betrokken belanghebbende daarvan schriftelijk kennis geven.

⁵ P.B. 1960, no. 161.

Artikel 36

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.

Artikel 37

Het verbod van overschrijden van de gevelrooilijn geldt niet ten aanzien van vergunningen als 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 van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning kan ten aanzien van gebouwen, bestemd voor openbare godsdienstoefeningen, voor ziekenverpleging, onderwijs of openbare vermakelijkheden 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
(vervallen)

Artikel 40
(vervallen)

Artikel 41
(vervallen)

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

Artikel 42

Het is verboden zonder vergunning van de Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning, zomede 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 1° 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 vorig artikel bedoeld, is steeds de verplichting verbonden ten bate van het Land 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 het Monumentenlandsbesluit Curaçao⁶, 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 van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning verplicht te zorgen, dat binnen de daarbij gestelde termijn bedoelde gebouwen, muren of erfscheidingen behoorlijk hersteld of versterkt of, ter keuze van de betrokken eigenaar, afgebroken worden. Indien voor het afbreken een vergunning ingevolge de bestemmingsvoorschriften van een ontwikkelingsplan is vereist en deze niet is verleend, wordt door de Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning echter geen keuze gelaten.
2. De Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning kan voorts onmiddellijke ontruiming en sluiting gelasten van bouwvallige gebouwen, waarin het verblijf naar zijn oordeel dadelijk gevaar oplevert.

Artikel 45

1. Is aan een besluit als in het eerste lid van het vorige artikel bedoeld, binnen de daarvoor gestelde termijn geen gevolg gegeven, dan kan de Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning, indien hij 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, als in voornoemd artikellid bedoeld, 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.
2. Hangende de termijn van en de behandeling in beroep wordt door de Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning slechts dan gebruik gemaakt van de bevoegdheid in het vorig lid vermeld, wanneer het hem zulks met het oog op dreigend gevaar onvermijdelijk voorkomt.

Artikel 46

Een afschrift van het in artikel 44 bedoeld 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.

⁶ Vóór 10 oktober 2010 bekend als "Monumenteneilandsverordening Curaçao (A.B. 1990, no. 5)".

§ 13. Onbewoonbaarverklaring, ontruiming en sluiting

Artikel 47

1. Indien de Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning 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 vorig artikel bedoeld, geen gevolg gegeven, terwijl de bewoning nog voortduurt of opnieuw is aangevangen, dan wordt, nadat de termijn is verstreken, door de Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning 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 van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning 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 van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning wordt zo spoedig mogelijk aan de onbewoonbaarverklaarde 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 van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning geschieden.

Artikel 53

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

§ 14. Bepalingen betreffende de afvoer van feces

Artikel 54

1. In de stadsdistricten en in de bij landsbesluit, houdende algemene maatregelen, aan te wijzen andere gedeelten van het land is de eigenaar van de grond, waarop een woning wordt opgericht en de eigenaar van de grond, waarop bij de inwerkingtreding dezer verordening een woning van ten minste honderd m² woningoppervlakte aanwezig was, verplicht zorg te dragen, dat een toilet tot kosteloos gebruik voor de bewoners beschikbaar is in of in de nabijheid van die woning.
2. Indien woningen van minder dan honderd m² oppervlakte en gebouwd voor de inwerkingtreding van deze verordening bijeengelegd zijn, is de eigenaar verplicht zorg te dragen, dat per honderd m² woningoppervlakte in of in de nabijheid van die woningen een toilet 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 van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning als woonvertrekken kunnen worden gebezigd.

Artikel 56

1. De toiletten mogen alleen toegankelijk zijn voor de bewoners van de woningen, waarbij ze behoren.
2. Elk toilet moet door wanden van voldoende materiaal, door een dichte zoldering en een goed sluitende deur van de omringende ruimte zijn afgesloten.
3. De toiletten moeten rechtstreeks gemeenschap hebben met de buitenlucht door een te openen raam of luchtkoker.
4. De toiletten die lozen op een riool, moeten van een inrichting tot waterdoorspoeling zijn voorzien.
5. De toiletten die niet lozen op een riool of op open water, moeten lozen op een beer- of zinkput, waarvan de inhoud door de Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning 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 van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning voorzieningen in de fecaliënaafvoer zijn getroffen, een jaarlijkse recognitie ten bate van het Land worden geheven van NAF 0,50 per m² woningoppervlakte, waarvoor deze voorschriften niet zijn opgevolgd geworden.

2. De eigenaar voor wiens woning of woningen de Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning voor de fecaliënaafvoer blijvende voorzieningen heeft getroffen, wordt door vergoeding van een tussen hem en de Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning overeen te komen bedrag ontslagen van de heffing in het eerste lid bedoeld.
3. De Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning kan wegens gebleken onvermogen ontheffing van de vorderingen verlenen.

Artikel 58

De bepalingen van de verordening betreffende de rechtspleging en invordering in zake van belastingen⁷ zoals deze sedert is gewijzigd, zijn op de in het vorig 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 de eerste categorie 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 onbewoonbaarverklaarde woning niet verlaat, tenzij blijkt, dat het hem onmogelijk was andere huisvesting te bekomen;
 - 5°. hij die een onbewoonbaarverklaarde 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, wordt de op het feit gestelde geldboete verhoogd naar de naasthogere categorie.
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.

⁷ P.B. 1908, no. 53.

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 vier en twintig uren aan degene wiens woning is binnengetreden, in afschrift wordt medegedeeld.

Artikel 64

1. De Minister van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning 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 van Verkeer, Vervoer en Ruimtelijke Planning 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 landsverordening wordt aangehaald als: Bouw- en Woningverordening 1935.