



ADVIES/BESLISBLAD

4227

Prioriteit: Normaal	DIV#: 4227 Datum: OCT 14 2015
	MIN#: Datum:
	Controller#: Datum:
Gevoeligheid: Normaal	
Ingekomen van: Minister van VROMI	
Onderwerp: Machtiging Minister van VROMI tot ondertekening Development Agreement met de Sint Maarten Chamber of Commerce and Industry.	
Inhoud en doelstelling van het voorstel: U wordt gevraagd in te stemmen met het bijgevoegde Development Agreement met de Sint Maarten Chamber of Commerce and Industry voor de ontwikkeling van een perceel grond te Philipsburg door de bouw van een economische service center.	
Beslispunten: De Ministerraad wordt gevraagd: 1. in te stemmen met het bijgevoegde ontwerp Development Agreement. 2. In te stemmen met het bijgevoegde ontwerp-landsbesluit tot machtiging van de Minister VROMI om de ad. 1 genoemde overeenkomst namens het land te tekenen.	
Interdepartementaal voorbereid met: Overeenstemming bereikt: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> nvt Toelichting:	
Uitvoering opgedragen aan:	
Verplichte Handtekening:	
Controller:	Datum:
SG(en):	Datum:
Minister(s): 	Datum: 14/05/15
Te behandelen in de Ministerraad	
Paraaf:  14/05/15	Datum:
FINANCIËLE GEVOLGEN INCLUSIEF BEGROTINGSPOST:	



Voldoende financiële middelen beschikbaar: ja nee nvt

Toelichting:

GEVOLGEN VOOR PERSONEEL EN ORGANISATIE:

ja
 nee
 nvt

Toelichting:

GEVOLGEN VOOR COMMUNICATIE:

ja
 nee
 nvt

Toelichting:

JURIDISCHE GEVOLGEN:

ja
 nee
 nvt

Toelichting:

BIJLAGEN: (dienen te worden afgevinkt en extra bijlagen te worden toegevoegd.)

Kredietbewaking Concept arbeidsovereenkomst Concept verordening
 Persbericht Concept brief Concept besluit
 Verdragen Andere Kopie paspoort/ID externen

Contactpersoon 1:

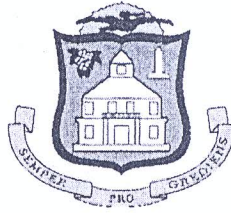
Contactpersoon 2:

ALGEMENE TOELICHTING (voorstel uitwerken):

De bestaande concept overeenkomst is aangepast en geactualiseerd, aangezien de arfpacht overeenkomst was verlopen en thans is vernieuwd.

Handtekening(en) (Hoofd Dienst/Afdeling)

Datum



N° 2015/

LANDSBESLUIT

Van _____, no. _____

DE GOUVERNEUR VAN SINT MAARTEN,

In overweging genomen hebbende:

dat het wenselijk is met het Sint Maarten Chamber of Commerce and Industry een overeenkomst aan te gaan inzake de ontwikkeling van het perceel grond ten grootte van 10.000 m² te Philipsburg, zoals nader omschreven in meetbrief 186-2014, dat deze overeenkomst de mogelijkheid biedt te voorzien in het ontwikkelen van een Economic Service center;

Gelet op de Staatsregeling van Sint Maarten;

HEEFT BESLOTEN:

Artikel 1

Met de Sint Maarten Chamber of Commerce and Industry wordt een overeenkomst aangegaan tot ontwikkeling van het perceel grond te Philipsburg, nader omschreven in meetbrief no. SXM LB 186/2014, met de bouw van een economische service center zoals omschreven in de aan dit besluit gehechte "Development Agreement".

Artikel 2

De Minister van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu, wordt gemachtigd om de openbare rechtspersoon Sint Maarten te vertegenwoordigen bij het aangaan de in artikel 1 bedoelde Development Agreement.

Artikel 4

Dit landsbesluit treedt in werking met ingang van de datum van ondertekening.

Philipsburg,
De Gouverneur van Sint Maarten

De Minister van Volkshuisvesting Ruimtelijk Ordening en Milieu,
d.d.



DEVELOPMENT AGREEMENT

Between:

The Public entity Country Sint Maarten

&

The Sint Maarten Chamber of Commerce & Industry

for an Economic Service Center

THIS AGREEMENT, by and between:

1. **THE PUBLIC ENTITY COUNTRY SINT MAARTEN**, Government Administration Building, Clem Labega Square, Philipsburg, St. Maarten, by these presents represented by its Minister of Public Housing, Spatial Planning, Environment and Infrastructure, Honorable Mr. C. Connor, concerning Spatial Planning, who is duly authorized to sign this Agreement;

- hereinafter referred to as "*SXM*";

2. **SINT MAARTEN CHAMBER OF COMMERCE & INDUSTRY** a public authority established in accordance with the laws of St. Maarten, having its registered office at C.A. Cannegieter Street # 11, Philipsburg, St. Maarten, represented by its executive director Mr. Claret Connor, duly empowered hereto by the President of the Chamber of Commerce and Industry;

- hereinafter referred to as "*COCI*";

WHEREAS:

- A. To promote the public interest of commerce and industry, *SXM* and *COCI* wish to allocate specific establishments within Country Sint Maarten for the benefit of commerce and industry on Sint Maarten;
- B. An Economic Service Center for and in Philipsburg St. Maarten is deemed required;
- C. Such an Economic Service Center requires a development plan and approach that will allow the project development to be undertaken in a non-discriminatory, efficient, transparent and effective manner;
- D. It is deemed required to have such development of an Economic Service Center to be undertaken by an independent entity, having or being able to attract the required sources and expertise, for execution and management of the Economic Service Center (the Project);
- E. *COCI* is the assigned entity aimed at overall economic development through the establishment of a supporting environment for economic development, according to article 1, paragraph 1 of the National ordinance on the Chamber of Commerce and Industry;
- F. Based on its application *COCI* is willing to undertake such development in the interest of St. Maarten in general and the business sector in specific;
- G. *COCI* has pledged its commitment towards the prompt execution of such development if enabled to do so;
- H. Considering the desire of *SXM* to create such an Economic Service Center, which is formulated in the Project, to be realized;
- I. *SXM* thus has considered the application of *COCI* for the issuance of a parcel of land for the development of an Economic Service Center in Philipsburg St. Maarten, within the context of its desire to execute the format for an Economic Service Center as formulated in the Project;
- J. *SXM* is of the opinion that *COCI* can execute such a Project in a non-discriminatory, transparent, efficient and effective manner in line with the stipulations set forth in The National ordinance regulating the Chamber of Commerce;

- K. *SXM* and *COCI* have identified a parcel of land described in Schedule [1] (the 'Project Site'), as an appropriate location for the establishment of an Economic Service Center in which multifarious activities are to be conducted, to stimulate commerce and industry on Sint Maarten. The Schedules and Annex attached hereunto form an integral part of this Agreement;
- L. *SXM* is prepared to grant a right of long lease (Schedule [3]), as meant in Book 5 of the Civil Code of Sint Maarten, of the Project Site to *COCI* to facilitate the realization of the Project;

Now therefore, and taking into account the above mentioned considerations, Parties hereto wish to bind each other on those subjects by entering into this Agreement according to the following stipulations and conditions:

1. Objectives

- 1.1 The development, construction, management and maintenance of the Economic Service Center (ESC) on the Project Site, in compliance with the terms and conditions of this Agreement.
- 1.2 *COCI* will execute this Agreement with the purpose of promoting all that can be beneficial for the interest of commerce and industry on Sint Maarten.
- 1.3 *SXM* will assist *COCI* in realizing the objectives of this Agreement wherever it can.

2. Commencement and duration of Agreement

- 2.1 This Agreement shall take effect as of the date of signing hereof and shall remain in effect until completion of the Project by *COCI*. *SXM* and *COCI* shall, in so far deemed necessary, establish due arrangements with regards to the management, operations and maintenance oversight.

3. Development Plan

- 3.1 *COCI* will have drawn up its Development Plan for execution of the ESC on the Project Site, in which the following aspects are included:
 - a) Architectural design;
 - b) Infrastructural designs and requirements;
 - c) Accessibility and disability access requirements;
 - d) Sustainable energy use;
 - e) Safety/Security and maintenance measures for common areas;
 - f) Common area development.
- 3.2 *COCI* will work in close consultation with the Ministry of VROMI in the preparation of the Development Plan to ensure that the architectural and engineering concepts relating to the Development Plan fit within the spatial development vision of the Ministry of VROMI for the area.
- 3.3 *COCI* will with due diligence and in close consultation with *SXM* engage a developer for the support of *COCI* in the execution of the development plan.
- 3.4 *COCI* will prior to the submission of any permitting request for the construction to be undertaken, prepare presentations of its Development Plan to the Council of Ministers and stakeholders in a consultation round. *COCI* shall subsequent to the conducted consultation round, issue the final draft of its Development Plan in a circulation version, to the Council of Ministers and stakeholders.

3.5 The final Development Plan shall support the building permit request to be filed with *SXM*, and shall as of such filing date form an integral part of this Agreement.

4. *Conditions and obligations regarding the use of the Project Site*

4.1 *COCI* will see to it that the use of the Project Site will be exclusively for the development, construction, operating and maintaining of the ESC, in which spaces are incorporated for the allocation of multifarious activities by Sint Maarten entities, which are directed at supporting and promoting commerce and industry on Sint Maarten.

4.2 Parties agree that the Development Plan shall provision for the placement and inclusion of certain entities, of which their objective serves to stimulate economic activity and growth as well as enhancement of service offerings in Philipsburg.

4.3 Further criteria related to the selection of the intended entities, as meant in section 4.2., shall be set up by *COCI*, dependent on a feasibility assessment executed by *COCI*, aimed at supporting the financial feasibility for the success of the project. The ESC shall in any event include entities with a commercial aim in the area of:

Communications

Business development

Photography and Digital imagery development

Tourism development

Public education and resource facilities

Real property development and management

Land measurement and registry services

Optical services

Financial services

Architectural and Interior design

Hospitality

Food and Beverage

Manufacturing Industry

Education

Entertainment

4.4 *COCI* shall ensure that entities as mentioned in section 4.2 (Annex 1), among other entities will get the opportunity to enlist for accommodation within the ESC. Further rules related to this enlistment will, be established by *COCI*.

4.5 Parties agree furthermore that *COCI* will use its best efforts to ensure that the food snack- and restaurant operators, currently operating along the section of the W.J.A. Nisbeth Road where the Project is planned, and who are operating with a valid vending license, will be accommodated within the Project, provided the standards for operations as per the ESC rules and regulations are accepted and met by said operators.

4.6 *COCI* shall, depending on the particular circumstances of each entity for whom placement is provisioned, enter into such agreements as may be required by law to formalize relationships with

the entities for occupation of space and operations from the ESC. COCI shall enter into sale- and purchase agreements, lease agreements, hire purchase agreements to accommodate entities mentioned in section 4.2 of this agreement and/or all other entities seeking placement in the ESC. SXM through the execution of this agreement has issued its prior approval to the establishment of any and all rights of superficies (recht van postal) or condominium rights, by COCI on the real property obtained by COCI in long lease form SXM for this purpose.

- 4.7 COCI will include such terms and conditions in executed agreements to ensure that the objectives undertaken by entities permitted to operate from within the ESC shall not in any form or fashion hinder, prevent or be detrimental to operations of others within the ESC and/or the economic development in St. Maarten.
- 4.8 COCI will be responsible for the development of all the infrastructure requirements for the Project which will be subject to prior approval of the minister of Public Housing, Spatial Planning, Environment and Infrastructure (VROMI), which approval(s) shall be sought in accordance with applicable laws and regulations.
- 4.9 The infrastructural requirements as per 3.1. b of this agreement for which COCI will be responsible, shall in any event include:
- the realization of the access road in section B on the attached Schedule [2] and the supply/services road (surrounding section A on the attached Schedule [2]) to the ESC;
 - the construction of sufficient public parking space to be realized, granting due public access to the entities within the ESC (Section B on the attached Schedule [2] situated outside the boundaries of the Project site, with provisioning of a supply/service road (surrounding section A on the attached Schedule 2) and loading/offloading areas for the entities within the ESC situated within boundaries of the Project Site;
 - the construction of drainage provisions for adequate drainage of the Project Site and of the access road and supply/service road;
 - the provision of public restrooms, emergency facilities within the ESC.

5. Conditions and obligations regarding the Project Site

- 5.1 COCI request in a timely manner all necessary licenses, permits, and other governmental approvals necessary to commence and complete the development of the ESC, which activities include but are not limited to the construction, management and functioning of the ESC.
- 5.2 COCI shall apply its best efforts to achieve that the ESC and the immediate surroundings will become and be maintained as an exemplary Economic Service Center for business offering development in St. Maarten.
- 5.3 SXM shall remain responsible for the maintenance of the public road, as mentioned in article 123 (1) of the General Police Ordinances (Dutch: *Algemene Politiekeur*, AB 2013, GT no. 42).

6. Risk of the Project Site

- 6.1 As of the date of commencement of this Agreement all risks with regards to the Project Site shall be for the account of COCI.

6.2 COCI shall prior to the commencement of the Development and during the development phases keep and maintain sufficient insurance covering risks. Evidence of such insurance will be provided to SXM upon request, and COCI will require its insurer(s) to notify SXM at least thirty (30) days in advance of any cancellation or expiration of any such coverage.

7. Reporting, Evaluation and Visits

7.1 COCI will report on a yearly basis to SXM on the ESC regarding:

- a) The Types of business operating from the ESC;
- b) The standing of the Businesses;
- c) Ratio of occupancy and availability by sector.

7.2 SXM may in line with its policy direction/development and overall economic development from time to time present proposals to COCI for its consideration and inclusion in the management and maintenance of the ESC. COCI shall duly consider and execute such proposals in so far feasible and within its means.

7.3 Inspections in accordance with applicable laws may be undertaken by representatives of SXM during the operation of the ESC. COCI shall maintain a separate accounting with regards to the development, management and maintenance of the ESC. COCI shall comply with all legal obligations relating to the management, maintenance and reporting on the ESC as applicable for all businesses on St. Maarten. Quality assurance audits, Inspections and Monitoring activities may be undertaken by SXM to ensure that the ESC is established operated and maintained at its full potential. SXM shall be provided access and insight into the books and administration maintained by COCI with regards to the ESC, as may be required by law. Reports and evaluations related to the operations of the ESC in the interest of commerce and industry shall be sent to the Minister of TEZVT.

8. Default / Damages

8.1 There is a situation of default of one Party towards another Party if the defaulting Party, after having been issued a notice of default, is or remains delinquent in the observance of its obligations as per this Agreement. Unless stipulated otherwise in this Agreement, a notice of default will carry a term of ten (10) working days and must be issued in writing. Default will result in the liability of the defaulting Party for damages towards the non-defaulting Party, in addition to which the non-defaulting Party may pursue specific performance by the defaulting Party and any other specific action as set forth in this Agreement.

9. Amendments

9.1 No amendment, modification, supplement, termination, consent or waiver of any provision of this Agreement, nor consent to any departure therefrom shall be undertaken, unless through a contract variation.

10. Notices

10.1 All notices, requests, demands and other communications which are required by article 11, paragraph 1 of the National ordinance on the Chamber of Commerce and Industry, or may be given

given under this Agreement, shall be in writing and shall be deemed to have been duly given if delivered personally, or sent by courier, or sent by fax with fax confirmation, or sent by registered mail:

a) if to *SXM*:

Minister of VROMI,
Government Administration Building, Clem Labega Square,
Philipsburg, St. Maarten

b) if to *COCI*:

Sint Maarten Chamber of Commerce & Industry
11 C.A. Cannegieter street,
Philipsburg, St. Maarten

or to such address as any Party shall have specified by notice in writing to the other.

11. Further conditions and obligations

11.1 *COCI* may not transfer or assign its rights and obligations under this Agreement to any third party, unless stipulated in this Agreement.

12. Governing Law and Jurisdiction

12.1 This Agreement will be governed by the laws of Sint Maarten. The courts of Sint Maarten will have exclusive jurisdiction over any dispute(s) arising from this Agreement.

13. Schedules and annex

13.1 The following Schedules and annex are attached hereto and made a part hereof as though fully set forth herein:

- a) **Schedule 1: Description of the Project Site (Certificate of Admeasurement #186-2014);**
- b) **Schedule 2: Section Plan;**
- c) **Schedule 3: The right of long lease of the Project Site;**

Signed in three fold on 2015, in Sint Maarten,

For the Public Entity of Country Sint Maarten (*SXM*):

.....

Minister of Public Housing, Spatial Planning, Environment and Infrastructure



.....

For Sint Maarten Chamber of Commerce & Industry (COCI):

.....

Peggy Ann M. Brandon
President





ST. MAARTEN

Besluit van:

Nummer:

DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING, MILIEU EN INFRASTRUCTUUR

Gelezen: het-verzoek van de Sint Maarten Chamber of Commerce and Industry van 29 juli 2014;

Gelet op:

- I. de "Eilandsverordening op de uitgifte in erfpacht van gronden toebehorende aan het Eilandgebied de Bovenwindse Eilanden", (A.B. 1954, nr. 1), zoals gewijzigd bij AB 1976, nr. 6;
- II. de Landsverordening overgangsbepalingen wetgeving en bestuur (AB 2010 GT no. 30), alsmede
- III. boek 5 titel 7 Burgerlijk Wetboek (N.A.)

Overwegende:

- dat het noodzakelijk wordt geacht een economisch service center voor en in Philipsburg, St. Maarten te hebben;
- dat voor het opzetten van een economisch service center een ontwikkelings- en plan van aanpak is benodigd, dat ervoor zorgt dat de project ontwikkeling op een non-discriminatoire, efficiënte, transparante en effectieve manier wordt gerealiseerd;
- dat een dergelijk ontwikkelingsplan dient te worden uitgevoerd door een onafhankelijke entiteit, die in staat is de juiste en benodigde resources en expertise aan te trekken voor de uitvoering en management van dit economisch service center;
- dat een voornoemde entiteit gericht op de algemene economische ontwikkeling door middel van het creëren van een ondersteunende omgeving voor economische ontwikkeling is gevonden in de Sint Maarten Chamber of Commerce and Industry;
- Dat de Sint Maarten Chamber of Commerce and Industry in haar verzoek om erfpacht heeft aangegeven bereid te zijn om het economisch service center te ontwikkelen in het algemeen belang van Sint Maarten en meer in het bijzonder de bedrijven sector;
- Dat de Sint Maarten Chamber of Commerce and Industry haar inzet heeft toegezegd tot de ontwikkeling van het economisch service center.
- Dat de overheid op grond van voorgaande van mening is dat de Sint Maarten Chamber of Commerce and Industry de ontwikkeling van het economische service center tot een realiteit kan maken;
- Dat er tevens een ontwikkelingsovereenkomst wordt aangegaan tussen het Land Sint Maarten en de Chamber of Commerce and Industry ter nadere uitwerking van de ontwikkeling van het project, waarvan deze uitgifte in erfpacht onderdeel vormt;

Besluit van:

Nummer:

HEEFT BESLOTEN:

I.

Aan de Sint Maarten Chamber of Commerce & Industry, gevestigd te # 11 C.A. Cannegieterstreet, Philipsburg, cribnummer onbekend, te verlenen, onder gehoudenheid van deze om aan te nemen, het recht van erfpacht op een perceel grond gelegen aan de W.J.A. Nisbeth Road, Philipsburg, ter grootte van 10.000 m², zoals nader omschreven in meetbrief nummer 186-2014, hierna genoemd "het perceel", zulks onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

- a. het recht van erfpacht wordt verleend voor de tijd van zestig (60) jaren, en wordt geacht te zijn aangevangen op de transportdatum van de notariële akte van erfpachtverlening;
 - b. de erfpachter is verplicht de vastgestelde jaarlijkse canon bij vooruitbetaling te voldoen op het kantoor van de Ontvanger van het Land Sint Maarten, voor het eerst vóór of op de datum waarop de notariële akte van erfpachtverlening wordt verleden en vervolgens elk jaar na uitreiking van de kennisgeving tot betaling van genoemde Ontvanger;
 - c. voormelde canon is vastgesteld als volgt:
 - Naf 1,00 per jaar voor het gehele perceel tot de aanvang van de executie van ESC, hetgeen in ieder geval binnen 2 jaren na dagtekening van dit erfpachtsbesluit zal plaatsvinden;
 - Naf 2,00 per m² gedurende de ontwikkeling van het ESC, gebaseerd op een grondwaarde van Naf 50,00 per m², zijnde Naf 20.000,00 per jaar; het welke in ieder geval binnen 5 jaar na dagtekening van dit erfpachtsbesluit zal zijn voltooid;
 - Naf 4,00 per m² per jaar gerekend vanaf de datum der voltooiing ontwikkeling, doch in ieder geval gerekend vanaf 1 januari 2021, gebaseerd op een grondwaarde van NAF 50,00 per m², zijnde Naf 40,000 per jaar.
 - Gelet op het doel van de uitgifte van dit erfpachtsrecht, gericht op het tot stand brengen van een ESC waarbij verschillende sectoren een vestiging vinden zij het op basis van koop, huur of huurkoop is het COCI toegestaan om middels de vestiging van rechten van opstal en/of condominium rechten aan vestigingen binnen het ESC rechten te verschaffen zij het op basis van koop, huurkoop of huur.
- Voor alle canons geldt dat telkens na het verstrijken van een termijn van minimaal vijf (5) jaren na het verlijden van de akte van erfpachtverlening voor een periode van minimaal vijf (5) jaar hierop volgend, bij besluit van de Minister kan worden aangepast en in dat kader worden gewijzigd. Erfpachter wordt tenminste drie maanden voor het verstrijken van de periode van vijf jaar bij aangetekende brief bericht van het besluit tot aanpassing van de canon;
- d. De aanpassing van de canon, zoals hiervoor vermeldt, vindt plaats in verband met fluctuaties in de waarde van onroerende zaken;
 - e. gebaseerd op het hierna onder "II a" bepaalde mag -na de inschrijving van de akte van erfpachtverlening in de daartoe bestemde Openbare Registers- de in erfpacht uitgegeven oppervlakte grond uitsluitend worden gebruikt voor het ontwikkelen, bouwen, hebben en houden van een economisch service-center, waarin ruimten zijn opgenomen ten behoeve van de huisvesting van de activiteiten van verschillende entiteiten op Sint Maarten, één en ander zoals bepaald in de ontwikkelingsovereenkomst ten behoeve van het onderhavige project; het wijzigen van de hiervoor genoemde bestemming kan slechts met voorafgaande schriftelijk goedkeuring van de Minister, bij welke goedkeuring de voorwaarde kan worden gesteld, dat de canon op grond van de bestemmingswijziging zal worden herzien;
 - f. zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Minister is het de erfpachter niet toegestaan om het erfpachtrecht **onbebouwd** aan een ander over te dragen, noch om het in ondererfpacht dan wel huur uit te geven. Het is de erfpachter wel toegestaan om de opstallen gevestigd op het erfpachtrecht aan derden over te dragen, in huur(koop) uit te geven, middels vestiging van condominium rechten cq enig recht van opstal;



Besluit van:

Nummer:

- g. onverminderd het bepaalde in onderdeel f. zal ter voorkoming van grondspeculatie bij overdracht van het erfpachtrecht aan een derde, in geen geval sprake mogen zijn van verrekening van de grondwaarde. Bij overtreding behoudt de Minister zich het recht voor het betreffende bedrag van de erfpachter die het erfpachtrecht overdraagt te vorderen;
- h. het bij onderdeel g. bepaalde is niet van toepassing indien en voor zover verkoop van het erfpachtrecht en/of opstal plaatsvindt bij gedwongen verkoop onder hypotheek en/of faillissement;
- i. de verlening van het erfpachtrecht geschiedt voorts onder de algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden toebehorende aan het Land, vastgesteld bij de "Eilandsverordering op de uitgifte in erfpacht" (A.B. 1954, nr. 1) zoals gewijzigd bij A.B. 1976, nummer 6;
- j. dit besluit vervalt, indien inschrijving van de akte van erfpachtverlening in de daartoe bestemde Openbare Registers niet binnen zes (6) maanden na dagtekening van dit besluit heeft plaatsgevonden, en zulks niet te wijten is aan enig handelen of nalaten zijdens het Land;
- k. dit besluit kan eveneens vervallen verklaard worden indien binnen **zes (6)** jaren na inschrijving van de akte van erfpachtverlening in de daartoe bestemde Openbare Registers nog geen bebouwing van het perceel heeft plaatsgevonden;
- l. indien vóór het verstrijken van de in de onderdelen k. en l. genoemde termijnen de erfpachter daartoe een met redenen omkleed schriftelijk verzoek indient, kan de Minister besluiten deze termijnen te verlengen;

II.

De uitgifte wordt verder gedaan onder de navolgende voorwaarden en bepalingen, voorzover niet anders bepaald in de voorschriften van een ontwikkelingsplan dat voor het betreffende gebied zal gelden:

- a. het perceel en de daarop (eventueel) aanwezige bebouwing is planologisch bestemd voor commerciële en centrum doeleinden, ten behoeve van een economisch service-center;
- b. Het aantal bouwlagen mag maximaal vier (4) bedragen en elke bouwlaag mag een maximale hoogte hebben van drie (3) meter.
- c. de fundering van enig gebouw gelegen loodrecht op een helling mag maximaal één meter twintig centimeter (1.20) hoog zijn;
- d. het bebouwingspercentage van het perceel mag maximaal vijftig (50) % bedragen voor zowel hoofd- als bijgebouwen tezamen;
- e. de afstand van enige gevel van een gebouw tot een perceelgrens mag niet minder bedragen dan vijf (5) meter;
- f. ten behoeve van de ontwikkeling dient ruimte beschikbaar te zijn voor het parkeren van tenminste een en een halve (1,5) auto per vijftig (50) vierkante meter commerciële ruimte, een en ander nader aan te geven in een bouwvergunning;
- g. de toegang van de afzonderlijke gebouwen op het onderhavige perceel vanaf de openbare weg dient te allen tijde gewaarborgd te zijn en mag uitsluitend worden gerealiseerd vanaf de W.J.A. Nisbeth weg. Omheiningen gebouwd binnen het gebied tussen de rooilijnen en publieke gebieden mogen maximaal ander halve (1.50) meter hoog zijn. Omheiningen gebouwd binnen het gebied tussen de rooilijnen en gemeenschappelijke perceelgrenzen mogen in gevallen van solide, niet transparante omheiningen maximaal ander halve (1.50) meter hoog zijn. In geval van compleet transparante omheiningen mag de maximale hoogte twee (2) meter zijn;
- h. de wijze van interne ontsluiting van het onderhavige perceel, respectievelijk de wijze van aansluiting op de openbare weg dient vóór de uitvoering van de werken schriftelijk te worden aangevraagd bij en goedgekeurd door de Secretaris Generaal van het ministerie VROMI, alhier;
- i. ontgravingen ten behoeve van de ontsluiting en het bouwrijp maken van het perceel dienen vóór de uitvoering van de werken schriftelijk te worden aangevraagd bij en goedgekeurd door de Secretaris Generaal van het ministerie VROMI, alhier;



Besluit van:

Nummer:

- j. voorzover niet aangesloten op een rioleringsnet dient het gebouw aangesloten te zijn op een holdingtank, dan wel septictank met overloop, welke geheel op het perceel dient te worden gesitueerd, met een minimale afstand van ander halve (1.5) meter tot de grens van het perceel, zulks ter beoordeling van de Secretaris Generaal van het ministerie VROMI;
- k. afwijking van voorgaande voorwaarden en bepalingen zijn uitsluitend toegestaan na voorafgaande schriftelijke goedkeuring door de Minister;
- l. voorgaande voorwaarden en bepalingen ontslaan verzoeker niet van de plicht tot het verkrijgen van andere noodzakelijke vergunningen (zoals bouw- en hindervergunning) ter realisering van het binnen de erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik.

DE MINISTER,

Afschrift deze te zenden aan;

- de Dienst Kadaster & Hypotheekbewaarder alhier;
- de Dienst Domein beheer alhier;
- de afdeling Financiën alhier;
- de Landsontvanger alhier;
- de Verzoekster, Sint Maarten Chamber of Commerce & Industry.

