



ST. MAARTEN

Besluit van:

Nummer:

DE MINISTER VAN HET MINISTERIE VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ONTWIKKELING, MILIEU EN INFRASTRUCTUUR

Gelezen: het verzoek van 1 september 2012 van de heer Joseph Laville namens Joe's Construction N.V. en het memo van minister W. Marlin van 17 september 2012;

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; alsmede
- II. de Landsverordening overgangsbepalingen wetgeving en bestuur (AB 2010 GT no. 30);

HEEFT BESLOTEN:

I.

aan Joe's Construction N.V., gevestigd aan de Waymouth Hill 26, South Reward, Sint Maarten, cribnummer 400.043.154, te verlenen, onder gehoudenheid van deze om aan te nemen, het recht van erfpacht op een perceel grond gelegen te Foga in Sucker Garden, ter grootte van ongeveer 1200 m², omschreven in meetbrief nummer **-2012, hierna genoemd het perceel, zulks onder de navolgende voorwaarden en bepalingen:

- a. het recht van erfpacht wordt verleend voor de tijd van 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 op Naf 4.800,00 per jaar, gebaseerd op Naf 4,00 per m² en kan telkens na het verstrijken van een termijn van vijf jaren na het verlijden van de akte van erfpachtverlening, bij besluit van de Minister worden herzien;
- d. 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 hebben en houden van een bouwplaats met kantoor en een carwash;
- e. 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 aan een ander over te dragen, noch om het in ondererfpacht dan wel huur uit te geven;

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;
- k. dit besluit kan eveneens vervallen verklaard worden indien zes (6) maanden 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 het ontwikkelingsplan dat voor het betreffende gebied zal gelden:

- a. het perceel en de daarop (eventueel) aanwezige bebouwing is planologisch bestemd voor commerciële doeleinden;
- b. op het perceel mag maximaal twee (2) gebouwen worden opgericht. Het aantal bouwlagen mag maximaal twee (2) bedragen en elke bouwlaag mag een maximale hoogte hebben van drie (3) meter.
- c. het bebouwingspercentage van het perceel mag maximaal veertig (40) % bedragen voor alle bouwwerken tezamen;
- d. de afstand van enige gevel van een gebouw tot de perceelgrens aan een wegzijde mag niet minder bedragen dan vijf (5) meter;
- e. de afstand van enige gevel van een gebouw tot aan de zijdelingse perceelgrens en/of enige gevel van een ander gebouw op het onderhavige perceel, moet tenminste gelijk zijn aan de halve hoogte van de aangrenzende zijgevel (goothoogte) met een minimum van twee en een halve (2,5) meter;
- f. de afstand van enige gevel van een gebouw tot aan de achtergrens van het perceel moet minimaal twee en een halve (2,5) meter bedragen;
- g. op het perceel dient ruimte beschikbaar te zijn voor het parkeren van tenminste één (1) auto per vijftig (50) vierkante meter commerciële ruimte, met een minimum van twee (2) auto's tegelijkertijd, één en ander nader aan te geven in een bouwvergunning;
- h. de toegang van de afzonderlijke bouwwerken op het onderhavige perceel vanaf de openbare weg dient te allen tijde gewaarborgd te zijn. 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;
- i. 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;

Besluit van:

Nummer:

- j. 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;
- k. 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;
- l. afwijking van voorgaande voorwaarden en bepalingen zijn uitsluitend toegestaan na voorafgaande schriftelijke goedkeuring door de Minister;
- m. voorgaande voorwaarden en bepalingen ontslaan belanghebbende 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,

CONCEPT

W.V. Marlin



Afschrift deze te zenden aan;

- de Dienst Kadaster & Hypotheekbewaarder alhier;
- de Dienst Domein beheer alhier;
- de afdeling Financiën alhier;
- de Landsontvanger alhier;
- de Belanghebbende, Joseph Laville

