



Parliament of Sint Maarten

Staten van Sint Maarten

To Ms. N. Bijnsdrop

Present

CP/001/2022-2023

Philipsburg, January 17, 2023

Ref.: Response petition IS/758/2022 dated April 7, 2022

Dear Ms. Bijnsdrop,

On December 13, 2022, Parliament discussed in a closed-door Committee meeting the way forward on the petition regarding Objection to recent development(s) and future development(s) on Mullet Bay (Beach) (IS/758/2021-2022 dated April 7, 2022).

On June 20, 2022, the Committee of Petitions sent to the Hon. Minister Public Housing, Spatial Planning, Environment, and Infrastructure (VROMI), and Hon. Minister of Tourism, Economic Affairs, Transport and Telecommunication (TEATT), a letter requesting the Minister's response. The letter directed to the ministers included a copy of the petition and, per article 9 of the Committee's guidelines which states that the Minister has a period of six weeks in which they will answer the Committee.

On September 22, the Committee of Petition received a response from the Minister of VROMI (IS/034/ 2022-2023). No letter was obtained from the Minister of TEATT up to the date of the meeting on December 13, 2022.

Hence, the Committee decided on December 13, 2022, to invite both ministers to a Committee of Petitions meeting to elaborate on this issue as soon as possible. The Committee also decided that you should be informed of this next step.

I hope to have informed you sufficiently.

Sincerely,


Angelique J.G. Romou

Chairperson Committee of Petitions

Valerie Brazier

STATEN VAN SINT MAARTEN

From: Garrick J. Richardson
Sent: Thursday, September 22, 2022 6:16 AM
To: Linette A. Gibbs
Cc: Ann A. Groen-Gumbs; Valerie Brazier
Subject: Fwd: Responses to Parliament - Mullet Bay Beach
Attachments: img20220921_15254905.pdf

Ingek. 22 SEP 2022

Volgnr. IS/034/23-22

Par.

	WS	GR	
--	----	----	--

Follow Up Flag: Follow up
Flag Status: Flagged

Garrick J. Richardson, LL.M, ML
Griffier/ Secretary General

Parliament of Sint Maarten
Wilhelminastraat #1
Philipsburg, Sint Maarten

Begin forwarded message:

From: "Janssen, Cassandra" <Cassandra.Janssen@sintmaartengov.org>
Date: 21 September 2022 at 22:38:08 GMT-4
To: "Garrick J. Richardson" <Garrick.Richardson@sxmparliament.org>
Cc: "Rodriguez, Mariela" <Mariela.Rodriguez@sintmaartengov.org>
Subject: Responses to Parliament - Mullet Bay Beach

Dear Mr. Richardson,
On behalf of Minister VROMI, pls find attached the responses regarding queries on Mullet Bay Beach.

Kind regards,
Cassandra Janssen
Secretary General to the Council of Ministers



**Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ontwikkeling,
Milieu en Infrastructuur**
Ministry of Public Housing, Spatial Planning,
Environment and Infrastructure

Soualuga Road 1
Pond Island, Great Bay
Sint Maarten
☎ 1-(721)-542-0652
www.sintmaartengov.org

Honorable Member of Parliament, Ludmila Duncan
Chairlady Committee of Petitions
Parliament of Sint Maarten
Wilhelminastraat #1
Philipsburg, Sint Maarten

Philipsburg, September 21, 2022

Reference No.: IS/758/2021-2022
DIV: 10545A/22
Subject: Objection KALATUA – Mullet Bay Beach -- Questions and Answers / Ministry VROMI

Question

1. According to building codes, Majula's Snack BV D.B.A Kalatua should have obtained written formal advice from the Sint Maarten Nature Foundation; however, in reviewing the economic license request, it seems that no such advice was obtained. We would like to request the official advice by Nature Foundation. If this is not available, we would like to know how the permits and licenses were granted without an official environmental impact assessment by the Nature Foundation?

Answer

The Ministry of VROMI answers this question from the perspective of the Ministry. There is no formal requirement for an advice from the Nature Foundation for a building permit. However, this organization was involved in the advising process. Likewise, there is no formal requirement for an environmental impact assessment. However, the new draft Landsverordening VROMI will make it possible to mandate environmental impact assessments. See the current relevant legislation below:

- Building Ordinance: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR208512/27&show-wti=true>
- Building Code: <https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR208512/27&show-wti=true>

We reiterate that, while not formally required, due diligence was performed whereby discussions were had between the Ministry of VROMI (Permits Department and Policy Department), and the Developers, with feedback being requested from Nature Foundation. The goal of these exchanges was to involve all parties to discuss concerns and recommendations with the developer, which would result in a permit that covers nature and environmental aspects prior to approval.

Question

2. How has it been possible for this building to be permitted on a sea turtle nesting beach, which is an endangered and protected species?

Answer

Although there is no law that specifically prevents building on sea turtle nesting beaches, a thorough permitting process that involved consultation with the Policy Department and the Nature Foundation on the areas of nature and environment resulted in a permit that included provisions to protect sea turtles and the environment.

The law on turtles states that the “...taking, possession or killing (including, to the extent possible, the incidental taking, possession or killing) or commercial trade in such species, their eggs, parts or products” is prohibited, as well as “...the disturbance of such species, particularly during periods of breeding, incubation, estivation or migration, as well as other periods of biological stress” is prohibited (see Table 1 in Enquiries Development of Mullet Bay section, question 2). Therefore, any development activities in turtle nesting areas must take precautions to prevent disturbances to sea turtles (and other protected species) according to these regulations.

In a memo dated February 25, 2020, the Policy Department suggestions including the following provisions as conditions to the building permit, which have been included:

- The building construction should take into consideration that sea turtles also nest where the sandy part of the beach ends, and the vegetation begins. Therefore, there should be accessibility below the deck of the construction for the incidence of sea turtle nesting.
- The sandy areas of the beach must be cleared of furniture/equipment and debris every night from April to November (turtle nesting season).
- Artificial lighting should not be directed towards the beach during the evenings of the turtle nesting season (April to November). Lighting should be turned away from the direction of the beach, or where possible, turned off completely. Red lights do not disorient turtles and can be used year-round.
- Fires are prohibited on the beach from April to November.
- Cars and heavy machinery should not be driven on the beach, especially from April to November.
- When seeing marks/traces of footprints of sea turtles on the beach (mainly early morning) during the nesting season, please call Nature Foundation immediately for them to see if a nest is around that needs protection by demarcation with ribbon.

ENQUIRIES ON THE DEVELOPMENT OF MULLET BAY

Question

3. Has the Nature Foundation given formal written advice for developments such as Majula's Snack BV D.B.A Kalatua to develop on Mullet Bay? Can this advice be shared with the public?

Answer

As described above, the Nature Foundation was involved in the process which took place between the Ministry VROMI and the developer for this project. Feedback from the Nature Foundation was requested through the Policy Department. There was no formal separate written advice from the Nature Foundation.

Furthermore, any future development of Mullet Bay will undergo the same scrutiny to ensure the development does not cause overdeveloping of the beach or harm to the nature and environment. Only through regulating development, will the government be able to safeguard the natural and environmental aspects such as endangered animal species, irreversible damage to flora, and contamination of soil and groundwater.

Question

4. Is Government acting in conformity with the beach policy at Mullet Bay Beach? If not, why not? If yes, please explain.

Answer

The Beach Policy under the Ministry VROMI states that "no construction works or activities that occupy the space on the beach in a way that restricts normal use of the beach for others, will occur on the beach. The Island Government's position is that construction works on the beach are annoying and disfiguring to the surroundings. It is not desirable for dwellings, hotels, businesses, etc. to be built or situated on the beach".

This Beach Policy is applicable to: "the strip of sand with a width of most at 50 meters, of which the surface consists of natural sea sand, situated along the sea or in absence of natural sea sand, the strip of land with a width of 25 meters from the high-waterline, situated along the public waters."

The provisions of the Beach Policy do not extend beyond 50m from the high water line. Meanwhile, a beach can extend further beyond 50m into areas with trees and shrubs which still have a surface of natural sea sand and are subsequently still considered to be a beach. This is applicable on some beaches in Sint Maarten such as Mullet Bay and Great Bay.

The construction works of Majula Snack fall outside the prescribed/protected 50m from the high-waterline (*Figure 1 and Figure 2*), therefore government is acting in conformity with the Beach Policy as it relates to the construction activities that have taken place.



Figure 1: 50m setback from the high waterline (GIS screenshot).



Figure 2: Google Earth capture of current Majula Snack constructed location.

The over-development or over-crowding of an area would cause disturbances to sea turtles and their beach nesting activities. Therefore, the Ministry of VROMI intends to limit/prohibit future developmental activities on beaches by means of the soon to be established zoning plans, to prevent harm and disturbances to sea turtles and other protected species and natural elements.

Table 1: Relevant text of the “National ordinance on the foundations of nature management and protection”, and the “SPAW Protocol”.

<p>National ordinance on the foundations of nature management and protection (https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR142263/1)</p> <p><u>Article 8A</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. ..2. It is prohibited to perform acts or activities, as referred to in Article 11, first paragraph, part b, of the SPAW protocol, with regard to animal species, included in Annex II of that protocol, and eggs, parts or products of these animal species.
<p>SPAW Protocol Text:</p> <p><u>Article 11 CO-OPERATIVE MEASURES FOR THE PROTECTION OF WILD FLORA AND FAUNA</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. The Parties shall adopt co-operative measures to ensure the protection and recovery of endangered and threatened species of flora and fauna listed in Annexes I, II and III of the present Protocol. b) Each Party shall ensure total protection and recovery to the species of fauna listed in Annex II by prohibiting:<ol style="list-style-type: none">i) the taking, possession or killing (including, to the extent possible, the incidental taking, possession or killing) or commercial trade in such species, their eggs, parts or products;ii) to the extent possible, the disturbance of such species, particularly during periods of breeding, incubation, estivation, or migration, as well as other periods of biological stress.

Question

5. How many permits have been granted for Mullet Bay beach and what type of permits? How can we view these permits and formally object to future activities related to these permits?

Answer

In total there are three built establishments on Mullet Bay Beach. Also, four rental agreements have been issued to these existing occupants and economic license holders. No long lease will be granted on the beaches of Sint Maarten which are to remain public.

Two building permits have been requested and subsequently issued. One of two of the permits requested was to legalize and improve an existing structure (Da Waterhole) while the other (Majula Snack B.V.) is a new build that has since been completed. Both permits are for the purpose of a beach bar/restaurant and is considered to add to the recreational value of the beach while establishing proper infrastructure such as running water, electricity, and proper wastewater treatment to promote proper hygiene and prevent contamination of the beach.

These permits were issued with special conditions attached to them such as those mentioned in question 2.

There is one remaining structure on Mullet Bay Beach which is not in possession of a building permit. The Ministry has issued enforcement orders to this establishment to comply with the requirement of a building permit. Without a permit, the Ministry cannot regulate compliance with building criteria, nature, and environmental protection.

Permits can be viewed by contacting the Ministry, either via written letter to the Minister of VROMI and submitted to the front desk of the Public Service Center, or electronically via email at (vromipermitsdepartment@sintmaartengov.org or vromi-permits@sintmaartengov.org).

Objecting to building permit remains possible within 6 weeks after the permit has been publicized. The issuance of building permits are published in the National Gazette which is kept up to date by the Department of Legal Affairs, these publications can be found on the government website.

Question

6. Please provide a map of the beach with the location, size, and description of the rental agreements, licenses & permits.

Answer



The above image is a general overview of locations on the Mullet Bay Beach which have a rental agreement. Licenses are requested at the Ministry of TEATT. Please note that this information is available to the public upon specific request.

Question

7. We understood that Majula's Snack BV D.B.A Kalatua is only paying Government NAF. 12.000 guilders per year for their rental agreement and the use of a total of 1000m² of land (and public beach); 400M² for a 'restaurant A & coffeehouse' and 600m² for 'beach & water sports activities'. Was this opportunity made clear to the public so that others could also make a bid? How was the price for this payment established for the use of this Government land and public beach?

Answer

It is not normal procedure for Government to advertise the availability of parcels. The person or entity will have to make a formal request for use of a parcel.

There is also no option to make an offer to Government on how much to pay. For commercial property in the Mullet Bay area the price is established at NAF. 12 per square meter which is based on the rate used by the Department of Domain Affairs.

Question

8. There is no space for adequate parking, more developments will result in (even more) congestion and illegal parking on the public road alongside Mullet Bay. According to the VROMI's 'Parking Standards' the establishment should have at least '8 per 100 m² GF~ with a minimum of 4'. How is more development allowed despite the lack of space for proper parking?

Answer

In the VROMI Parking Standards, it is required to have parking on the premises. For hospitality establishments such as restaurants (without accommodation), a minimum of 8 parking places per 100m² GFA (Gross Floor Area), with a minimum of 4.

To prevent further destruction of nature and environmental elements, VROMI will not allow parking on premises when rental lots are located on beach sand. If an establishment has access to shared public parking facilities, they meet the requirements in the Exemption Chapter of the Parking Standards. All three establishments utilize the Mullet Bay Beach free public parking facilities. Therefore, a parking exemption was applied based on the Exemptions Chapter:

- "for areas where shared public parking facilitates, such as garages and designated parking lots (paid or unpaid), with sufficient capacity are located in the immediate vicinity. The immediate vicinity here is defined as 100 m for residential and healthcare purposes and 250 m for other functions. This situation may apply in particular to Philipsburg, Maho and the 'Simpson Bay Strip'"

There is the need to discuss improving the current parking facilities as sufficient parking for the current demand, especially on weekends has been a long-standing issue. As the population continues to grow, Government realizes the need for improvements in facilities for beach goers,

not only on Mullet Bay. Government will consider all options to develop a proper parking facility at this location in order to reduce the weekend parking nuisance and improve the total parking capacity overall while preserving the natural value of the beach.

Parking Standards are accessible here:

<http://www.sintmaartengov.org/government/VROMI/Pages/Ministry-Policies-and-Reports.aspx>



Figure 3: Distance of public parking facilities to Majula Snack.

Question

9. What is the allowed noise (decibel) level at the beach for all establishment(s) currently residing on Mullet Bay? Due to noise pollution, this should be a maximum of 40 decibels, as to not disturb the other beachgoers and nature.

Answer

This question should be directed to the Ministry of TEATT.

Question

10. Currently, all establishments on Mullet Bay are located on sea turtle nesting grounds, as they nest in the vegetation line, so how is it possible for this establishment not to interfere with the living habitat of a protected species, the turtle's living habitat is protected according to the nature ordinance article 16 and 17? We urge not to allow future building and construction on these areas.

Answer

The permits that were issued to the developers on Mullet Bay Beach has specific conditions regulating the protection of Sea Turtles. If any violation in the conditions are found, this will be documented by the Inspection Department in order for enforcement actions to follow accordingly. Article 7, subsection C of the Building Ordinance states that it is not allowed to build contrary to the provisions of an issued building permit. This answer is further detailed in, question 2.

Question

11. We urge to review the closing time of all establishments, which should be no later than 7 pm for beach establishments. Light pollution at night beaches distracts baby sea turtles, in turn killing them. How are current closing time requests or permits approved and how can this be restricted?

Answer

Building permits issued by the Ministry of VROMI do not regulate opening hours, this question is mostly relevant to the Ministry of TEATT.

To limit light pollution in the design of the building, within the issued building permit, additional conditions have been established. Please see building permit Additional Conditions point 7, based on the Policy Department's suggestion of February 25, 2020, memo which states: "Artificial lighting should not be directed towards the beach during the evenings of turtle nesting season (April to November). Lighting should be turned away from the direction of the beach, or where possible, turned off all together. Red light does not disorient turtles and can be used year-round."

Hoping to have informed you accordingly I remain,

Regards,



Egbert J. Doran
Minister of Public Housing, Spatial Planning, Environment, and Infrastructure

c.c. Garrick Richardson



LAND SINT MAARTEN
DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING,
RUIMTELIJKE ORDENING,
MILIEU EN INFRASTRUCTUUR

DIENST DOMEIN BEHEER

Dossiernummer
L2019/0032

AKTE VAN TIJDELIJKE VERHURING

Exemplaar bestemd voor het Land/de huurder

De ondergetekenden:

1. de heer M.M.C. Giterson, Minister van VROMI van het Land Sint Maarten te Philipsburg, en in die hoedanigheid het Land rechtsgeldig vertegenwoordigende, hierna te noemen het "Land",
2. de vennootschap: ~~XXXXXXXXXX~~ statutair gevestigd te Sint Maarten, cribrummer: ~~XXXXXXXXXX~~ hierna te noemen de "huurder",

Gelezen:

- het verzoekschrift d.d. 8 februari 2019

Gezien:

- de beschikking van 20 februari 2014 van de Minister van TEATT, inhoudende vergunningnr. 0117
- de beschikking van 30 januari 2019 van de Minister van TEATT, inhoudende vergunningnr. 08809

KOMEN OVEREEN:

Het Land verhuurt aan de huurder, die in huur aanneemt:

een perceel grond, gelegen op het strand te Mullet Bay, Sint Maarten, groot ongeveer 1000 m2, zoals bij benadering is aangegeven op de aan deze akte gehechte en door partijen gewaarmerkte situatietekening.

De volgende bepalingen en bedingen zijn van toepassing op de verhuring:

Artikel 1. Algemene Voorwaarden

Op deze huurovereenkomst zijn, voor zover daarvan hierna niet is afgeweken, van toepassing de Algemene huurvoorwaarden ongebouwde onroerende zaken Domein Beheer 2001, hierna te noemen de algemene voorwaarden en worden geacht woordelijk te zijn opgenomen in deze overeenkomst en daarvan deel uit te maken. De huurder verklaart dat hij een exemplaar van deze voorwaarden heeft ontvangen vóór het aangaan van deze overeenkomst en dat hij de inhoud ervan geheel kent.

Artikel 2. Duur en ingangsdatum

De verhuring is aangegaan voor de duur van vier (4) jaar, ingaande **1 augustus 2019** en eindigende op **31 juli 2023**, met dien verstande dat zij telkens weer één (1) jaar voortduurt, met een maximum van vijf (5) jaar, indien niet tenminste drie (3) maanden voor het einde van de huurtermijn opzegging bij aangetekende brief door een van beide partijen heeft plaatsgevonden.

Artikel 3. Huurprijs

1. De huurprijs bedraagt, behoudens later eventueel tussen partijen overeen te komen wijzigingen daarvan, **twaaalfduizend** gulden (NAf 12.000,00), oftewel **twaaalf** gulden (NAf. 12,00) per m2, per jaar, verschijnende op **1 augustus** van elk jaar, voor het eerst op **1 augustus 2019**.
2. De huurprijs kan voor de eerste maal worden herzien op **1 augustus 2023**.

Artikel 4. Tijdstip en wijze van betaling huurprijs

1. De jaarlijkse huurprijs moet bij vooruitbetaling worden voldaan vóór of uiterlijk op **vervaldatum** van elk jaar.
2. De betaling van de huurprijs moet plaatsvinden binnen tien dagen na ontvangst van de inningopdracht van de Landsontvanger ten kantore van de Landsontvanger.
3. In het bedrag van de eerste inningopdracht is begrepen de huurprijs die is verschuldigd over het tijdvak **1 augustus 2019 tot één jaar verder**, bedragende **twaaalfduizend** gulden (NAf 12.000,00). Voor eventuele achterstallige termijnen wordt een aparte inningopdracht toegezonden.
4. Door toezending van een inningopdracht of betaling van de huurprijs na het einde van de huurovereenkomst of na het tijdstip waarop de huurprijs kan worden herzien, ontstaat geen recht op verlenging van de huurovereenkomst respectievelijk op een ongewijzigde huurprijs voor de nieuwe periode.

Artikel 5. Huurjaar

Het huur jaar loopt van **1 augustus 2019** tot en met **één jaar verder** daaropvolgend.

Artikel 6. Bestemming en gebruik

1. Het gehuurde dient niet te worden bestemd voor het daarop hebben van een permanente woning of een bedrijfspand in de zin van een winkel, magazijn of kantoor.
2. De huurder dient het gehuurde te gebruiken voor het hebben van een restaurant en bar, alsmede het exploiteren van een watersportcentrum voor het verhuren van watersport uitrustingen zoals strandstoelen en paraplu's, conform de inhoud van de voornoemde vergunningen.
3. In verband met het tijdelijke karakter van deze verhuring is het de huurder toegestaan om, vooraf door verhuurder goed te keuren, "portable" voorzieningen te plaatsen op het gehuurde. Deze "portable voorzieningen" dienen dienstig te zijn aan gebruik, zoals hiervoor onder lid 2 omschreven.
4. Voorgaande voorwaarden en bepalingen ontslaan belanghebbende niet van de plicht tot het verkrijgen van andere noodzakelijke publiekrechtelijke vergunningen (zoals bijvoorbeeld bouw-, vestiging- en / of hindervergunning) ter realisering van het binnen de privaatrechtelijke huurvoorwaarden toegestane gebruik.
5. De huurder dient afdoende maatregelen te treffen teneinde vervuiling van het gehuurde uit te sluiten.
6. Het Land is hoedanigheid van verhuurder aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid, welke uit hoofde van deze overeenkomst van verhuur en mocht voortvloeien.

Artikel 7. Aanvaarding

Met inachtneming van het gestelde in artikel 4 van de Algemene voorwaarden aanvaardt de huurder het gehuurde in de staat waarin het zich thans bevindt.

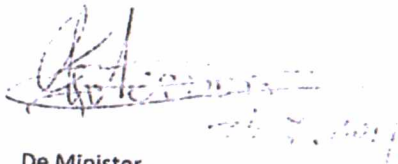
Artikel 8. Oplevering bij beëindiging huurovereenkomst

1. Bij beëindiging van de onderhavige overeenkomst van verhuur na ommekomst van de termijn, danwel bij tussentijdse beëindiging dient de huurder de reeds gerealiseerde constructie in het gehuurde te hebben verwijderd, zonder dat de verhuurder tot enige schadevergoeding uit dien hoofde is verschuldigd.
2. Bij niet-, niet tijdige- of onvoldoende nakoming van deze verplichting tot verwijdering van deze gerealiseerde constructie verbeurt de huurder een onmiddellijke opeisbare boete van NAF. 500,00 per dag voor elke dag dat huurder in verzuim is, met een maximum van NAF. 50.000,00, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist. Een en ander onverlet latend de bevoegdheid van verhuurder het op het gehuurde aanwezige te (doen) verwijderen voor rekening van huurder.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend ter respectieve woonplaatsen,


Namens het Land,

De huurder,



De Minister,
M.M.C. Giterson

Afschrift eezes te zenden aan:

- De dienst Domein Beheer alhier 2 ex.
- De afdeling Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu alhier.
- De dienst Financien alhier.
- De Ontvanger van het Land alhier.
- De huurders: 



LAND SINT MAARTEN
DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING,
RUIMTELIJKE ORDENING,
MILIEU EN INFRASTRUCTUUR

DIENT DOMEIN BEHEER

Dossiernummer

L2019/0031

AKTE VAN TIJDELIJKE VERHURING

Exemplaar bestemd voor het Land/de huurder

De ondergetekenden:

1. de heer E.J.Doran, Minister van VROMI van het Land Sint Maarten te Philipsburg, en in die hoedanigheid het Land rechtsgeldig vertegenwoordigende, hierna te noemen het "Land",
2. mevrouw **[REDACTED]** geboren te **[REDACTED]** wonende te/statutair gevestigd te **[REDACTED]** Maarten, cribnummer: **[REDACTED]** hierna te noemen de "huurder",

Gezien:

- het besluit van 25 maart 2008 van het Bestuurscollege van het Eilandgebied Sint Maarten, inhoudende de standplaatsvergunning no. 30419/2005

KOMEN OVEREEN:

Het Land verhuurt aan de huurder, die in huur aanneemt:

een perceel grond, gelegen op het strand te Mullet Bay, Sint Maarten, groot ongeveer 600 m², zoals bij benadering is aangegeven op de aan deze akte gehechte en door partijen gewaarmerkte situatietekening.

De volgende bepalingen en bedingen zijn van toepassing op de verhuring:

Artikel 1. Algemene Voorwaarden

Op deze huurovereenkomst zijn, voor zover daarvan hierna niet is afgeweken, van toepassing de Algemene huurvoorwaarden ongebouwde onroerende zaken Domein Beheer 2001, hierna te noemen de algemene voorwaarden en worden geacht woordelijk te zijn opgenomen in deze overeenkomst en daarvan deel uit te maken. De huurder verklaart dat hij een exemplaar van deze voorwaarden heeft ontvangen vóór het aangaan van deze overeenkomst en dat hij de inhoud ervan geheel kent.

Artikel 2. Duur en ingangsdatum

De verhuring is aangegaan voor de duur van vier (4) jaar, ingaande **1 augustus 2019** en eindigende op **31 juli 2023**, met dien verstande dat zij telkens weer één (1) jaar voortduurt, met een maximum van vijf (5) jaar, indien niet tenminste drie (3) maanden voor het einde van de huurtermijn opzegging bij aangetekende brief door een van beide partijen heeft plaatsgevonden.

Artikel 3. Huurprijs

1. De huurprijs bedraagt, behoudens later eventueel tussen partijen overeen te komen wijzigingen daarvan, **zevenduizend tweehonderd gulden (NAf 7.200,00)**, oftewel **twaalf gulden (NAf. 12,00)** per m2, per jaar, verschijnende op **1 augustus** van elk jaar, voor het eerst op **1 augustus 2019**.
2. De huurprijs kan voor de eerste maal worden herzien op **1 augustus 2023**.

Artikel 4. Tijdstip en wijze van betaling huurprijs

1. De jaarlijkse huurprijs moet bij vooruitbetaling worden voldaan vóór of uiterlijk op **vervaldatum** van elk jaar.
2. De betaling van de huurprijs moet plaatsvinden binnen tien dagen na ontvangst van de inningopdracht van de Landsontvanger ten kantore van de Landsontvanger.
3. In het bedrag van de eerste inningopdracht is begrepen de huurprijs die is verschuldigd over het tijdvak **1 augustus 2019 tot één jaar verder**, bedragende **zevenduizend tweehonderd gulden (NAf 7.200,00)**. Voor eventuele achterstallige termijnen wordt een aparte inningopdracht toegezonden.
4. Door toezending van een inningopdracht of betaling van de huurprijs na het einde van de huurovereenkomst of na het tijdstip waarop de huurprijs kan worden herzien, ontstaat geen recht op verlenging van de huurovereenkomst respectievelijk op een ongewijzigde huurprijs voor de nieuwe periode.

Artikel 5. Huurjaar

Het huur jaar loopt van **1 augustus 2019** tot en met **één jaar verder** daaropvolgend.

Artikel 6. Bestemming en gebruik

1. Het gehuurde dient niet te worden bestemd voor het daarop hebben van een permanente woning of een bedrijfspand in de zin van een winkel, magazijn of kantoor.
2. De huurder dient het gehuurde te gebruiken voor het hebben van een snackbar, alsmede het verhuren van strandstoelen en paraplu's, conform de inhoud van haar vergunning.
3. In verband met het tijdelijke karakter van deze verhuring is het de huurder toegestaan om, vooraf door verhuurder goed te keuren, "portable" voorzieningen te plaatsen op het gehuurde. Deze "portable voorzieningen" dienen dienstig te zijn aan gebruik, zoals hiervoor onder lid 2 omschreven.
4. Voorgaande voorwaarden en bepalingen ontslaan belanghebbende niet van de plicht tot het verkrijgen van andere noodzakelijke publiekrechtelijke vergunningen (zoals bijvoorbeeld bouw-, vestiging- en / of hindervergunning) ter realisering van het binnen de privaatrechtelijke huurvoorwaarden toegestane gebruik.
5. De huurder dient afdoende maatregelen te treffen teneinde vervuiling van het gehuurde uit te sluiten.
6. Het Land is hoedanigheid van verhuurder aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid, welke uit hoofde van deze overeenkomst van verhuur en mocht voortvloeien.

Artikel 7. Aanvaarding

Met inachtneming van het gestelde in artikel 4 van de Algemene voorwaarden aanvaardt de huurder het gehuurde in de staat waarin het zich thans bevindt.



Handwritten signature and date: 27-20

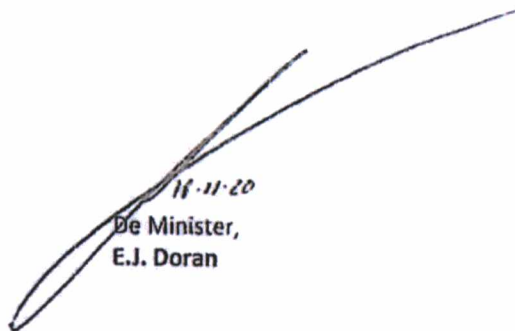
Artikel 8. Oplevering bij beëindiging huurovereenkomst

1. Bij beëindiging van de onderhavige overeenkomst van verhuur na ommekomst van de termijn, danwel bij tussentijdse beëindiging dient de huurder de reeds gerealiseerde constructie in het gehuurde te hebben verwijderd, zonder dat de verhuurder tot enige schadevergoeding uit dien hoofde is verschuldigd.
2. Bij niet-, niet tijdige- of onvoldoende nakoming van deze verplichting tot verwijdering van deze gerealiseerde constructie verbeurt de huurder een onmiddellijke opeisbare boete van Naf. 500,00 per dag voor elke dag dat huurder in verzuim is, met een maximum van Naf. 50.000,00, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist. Een en ander onverlet latend de bevoegdheid van verhuurder het op het gehuurde aanwezige te (doen) verwijderen voor rekening van huurder.

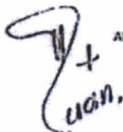
Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend ter respectieve woonplaatsen,
de,

Namens het Land,


De huurder,


16-11-20
De Minister,
E.J. Doran




+
aan,

Afschrift diens te zenden aan:

- De dienst Domein Beheer alhier 2 ex.;
- De afdeling Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu alhier;
- De dienst Financien alhier;
- De Ontvanger van het Land alhier;
- De huurders: mw. 



LAND SINT MAARTEN
DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING,
RUIMTELIJKE ORDENING,
MILIEU EN INFRASTRUCTUUR

DIENT DOMEIN BEHEER

Dossiernummer
L2019/0030

AKTE VAN TIJDELIJKE VERHURING

Exemplaar bestemd voor het Land/de huurder

De ondergetekenden:

1. de heer M.M.C. Giterson, Minister van VROMI van het Land Sint Maarten te Philipsburg, en in die hoedanigheid het Land rechtsgeldig vertegenwoordigende, hierna te noemen het "Land",
2. de heer [REDACTED] geboren te [REDACTED] wonende te/statutair gevestigd te [REDACTED] Sint Maarten, [REDACTED] na te noemen de "huurder";

Gelezen:

- de verzoeken d.d. 2 oktober 2017, 4 juli 2018 en 20 juni 2015;

Gezien:

- het besluit van 3 juli 2007 van het Bestuurscollege van het Eilandgebied Sint Maarten, inhoudende de standplaatsvergunning no. 6977/2006;

KOMEN OVEREEN:

Het Land verhuurt aan de huurder, die in huur aanneemt:

een perceel grond, gelegen op het strand te Mullet Bay, Sint Maarten, groot ongeveer 300 m², zoals bij benadering is aangegeven op de aan deze akte gehechte en door partijen gewaarmerkte situatietekening.

De volgende bepalingen en bedingen zijn van toepassing op de verhuring:

Artikel 1. Algemene Voorwaarden

Op deze huurovereenkomst zijn, voor zover daarvan hierna niet is afgeweken, van toepassing de Algemene huurvoorwaarden ongebouwde onroerende zaken Domein Beheer 2001, hierna te noemen de algemene voorwaarden en worden geacht woordelijk te zijn opgenomen in deze overeenkomst en daarvan deel uit te maken. De huurder verklaart dat hij een exemplaar van deze

voorwaarden heeft ontvangen vóór het aangaan van deze overeenkomst en dat hij de inhoud ervan geheel kent.

Artikel 2. Duur en ingangsdatum

De verhuring is aangegaan voor de duur van vier (4) jaar, ingaande 1 augustus 2019 en eindigende op 31 juli 2023, met dien verstande dat zij telkens weer één (1) jaar voortduurt, met een maximum van vijf (5) jaar, indien niet tenminste drie (3) maanden voor het einde van de huurtermijn opzegging bij aangetekende brief door een van beide partijen heeft plaatsgevonden.

Artikel 3. Huurprijs

1. De huurprijs bedraagt, behoudens later eventueel tussen partijen overeen te komen wijzigingen daarvan, *drieduizend zeshonderd gulden (NAf 3.600,00)*, oftewel *twalf gulden (NAf. 12,00)* per m², per jaar, verschijnende op 1 augustus van elk jaar, voor het eerst op 1 augustus 2019.
2. De huurprijs kan voor de eerste maal worden herzien op 1 augustus 2023.

Artikel 4. Tijdstip en wijze van betaling huurprijs

1. De jaarlijkse huurprijs moet bij vooruitbetaling worden voldaan vóór of uiterlijk op *vervaldatum* van elk jaar.
2. De betaling van de huurprijs moet plaatsvinden binnen tien dagen na ontvangst van de inningopdracht van de Landsontvanger ten kantore van de Landsontvanger.
3. In het bedrag van de eerste inningopdracht is begrepen de huurprijs die is verschuldigd over het tijdvak 1 augustus 2019 tot één jaar verder, bedragende *drie duizend zeshonderd gulden (NAf 3.600,00)*. Voor eventuele achterstallige termijnen wordt een aparte inningopdracht toegezonden.
4. Door toezending van een inningopdracht of betaling van de huurprijs na het einde van de huurovereenkomst of na het tijdstip waarop de huurprijs kan worden herzien, ontstaat geen recht op verlenging van de huurovereenkomst respectievelijk op een ongewijzigde huurprijs voor de nieuwe periode.

Artikel 5. Huurjaar

Het huur jaar loopt van 1 augustus 2019 tot en met één jaar verder daaropvolgend.

Artikel 6. Bestemming en gebruik

1. Het gehuurde dient niet te worden bestemd voor het daarop hebben van een permanente woning of een bedrijfspand in de zin van een winkel, magazijn of kantoor.
2. De huurder dient het gehuurde te gebruiken voor het hebben van een snack/beach bar, conform the inhoud van zijn vergunning.
3. In verband met het tijdelijke karakter van deze verhuring is het de huurder toegestaan om, vooraf door verhuurder goed te keuren, "portable" voorzieningen te plaatsen op het gehuurde. Deze "portable voorzieningen" dienen dienstig te zijn aan gebruik, zoals hiervoor onder lid 2 omschreven.
4. Voorgaande voorwaarden en bepalingen ontslaan belanghebbende niet van de plicht tot het verkrijgen van andere noodzakelijke publiekrechtelijke vergunningen (zoals bijvoorbeeld bouw-, vestiging- en / of hindervergunning) ter realisering van het binnen de privaatrechtelijke huurvoorwaarden toegestane gebruik.
5. De huurder dient afdoende maatregelen te treffen teneinde vervuiling van het gehuurde uit te sluiten.
6. Het Land is hoedanigheid van verhuurder aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid, welke uit hoofde van deze overeenkomst van verhuur en mocht voortvloeien.

Artikel 7. Aanvaarding

Met inachtneming van het gestelde in artikel 4 van de Algemene voorwaarden aanvaardt de huurder het gehuurde in de staat waarin het zich thans bevindt.

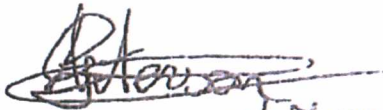
Artikel 8. Oplevering bij beëindiging huurovereenkomst

1. Bij beëindiging van de onderhavige overeenkomst van verhuur na ommekomst van de termijn, danwel bij tussentijdse beëindiging dient de huurder de reeds gerealiseerde constructie in het gehuurde te hebben verwijderd, zonder dat de verhuurder tot enige schadevergoeding uit dien hoofde is verschuldigd.
2. Bij niet-, niet tijdige- of onvoldoende nakoming van deze verplichting tot verwijdering van deze gerealiseerde constructie verbeurt de huurder een onmiddellijke opeisbare boete van Naf. 500,00 per dag voor elke dag dat huurder in verzuim is, met een maximum van Naf. 50.000,00, zonder dat enige Ingebrekestelling is vereist. Een en ander onverlet latend de bevoegdheid van verhuurder het op het gehuurde aanwezige te (doen) verwijderen voor rekening van huurder.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend ter respectieve woonplaatsen,
de,

Namens het Land,

De huurders,


De Minister,
M.M.C. Siterson
26.7.2019



Afschrift dezes te zenden aan

- De dienst Documentatie en Archivering
- De afdeling Verhuur en Ruimte bij de Directie van Muziek en Cultuur
- De dienst Financiën
- De Ontvanger van het Land alhier,
- De huurders: 