



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Loods 5 Vastgoed V B.V.
t.a.v. de heer H. Hess
Postbus 6005
2001 HA HAARLEM

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

DATUM
6 februari 2018

BIJLAGEN
58

BEHANDELD DOOR
J. Rulkens

DOORKIESNUMMER
043 3504488

ONZE REFERENTIE
16-3304WB
2018.03917

E-MAILADRES
jean.rulkens@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 3504448

Uw OLO-nummer
2711259

ONDERWERP:
Begeleidende brief bij omgevingsvergunning

VERZONDEN:

Beste heer Hess,

Op 20 december 2016 hebben wij uw aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de locatie Sphinxcour 5 te Maastricht ontvangen. De aanvraag gaat over het bouwen/verbouwen en renovatie Loods 5 en omvat de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1.1.a Wabo)
- het wijzigen/herstellen van een beschermd monument danwel het slopen van een beschermd monument (artikel 2.2.1.b Wabo)
- een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet (artikel 2.27. Wabo)
- het handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening (artikel 2.1.1.c Wabo)
- een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen (artikel 2.2.1.e Wabo)

Registratienummer

Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer 16-3304WB. Wilt u bij vragen of overleg dit nummer bij de hand houden, zodat wij u vlot van dienst kunnen zijn.

Voortgang

Over de voortgang van de behandeling van uw aanvraag delen wij u het volgende mede.

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De vergunning hebben wij bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften en aanbevelingen verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven.

Voorschriften

In het hoofdstuk **Voorschriften** sommen wij de voorschriften op die verbonden zijn aan deze omgevingsvergunning. U dient zich aan deze voorschriften te houden.



DATUM
6 februari 2018

Doorgeven start en ingebruikname

In de voorschriften staat ook vermeld dat u de toezichthouder op de hoogte moet stellen van de start en het in gebruik nemen van het bouwwerk en/of het afronden van uw werkzaamheden. Dit kan door een mail te sturen onder vermelding van: de startdatum of datum ingebruikname van het bouwwerk, registratienummer (16-3304WB) en het adres van de werkzaamheden, naar centraalpunt@maastricht.nl.

Aanbevelingen

Tot slot vragen wij u de aanbevelingen, beschreven in het hoofdstuk **Aanbevelingen**, in acht te nemen.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burgers vermeld. Wij wijzen u er op dat rechten van derden worden genoemd, die er mogelijk voor zorgen dat u geen gebruik kunt maken van uw omgevingsvergunning. U kunt hierbij denken aan regels over aflopend water, beplanting bij de erfgrans, privacymaatregelen.

Overige toestemmingen en voorzieningen

Voor het realiseren van uw project heeft u naast de omgevingsvergunning mogelijk nog andere toestemmingen en / of voorzieningen nodig. Zonder deze toestemmingen en / of voorzieningen is realisatie van uw project wellicht niet mogelijk.

Betaling leges

Overeenkomstig de legesverordening bent u voor het in behandeling nemen van uw aanvraag voor een omgevingsvergunning leges verschuldigd. Voor betaling van dit bedrag ontvangt u apart een gespecificeerde nota.

Publicatie

Het besluit wordt door ons gepubliceerd in het huis-aan-huisblad "VIAMaastricht" en op onze website (www.gemeentemaastricht.nl/bekendmakingen).

Terstond in werking treden

In afwijking van de normale regels van inwerkingtreding hebben wij besloten de aangevraagde omgevingsvergunning terstond in werking te laten treden.

Nadere informatie

Verdere informatie is te verkrijgen bij de heer J. Rulkens, telefoonnummer 043 3504488.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

J. Rulkens
Medewerker Vergunnen Wabo



DATUM
6 februari 2018

Afschriften versturen aan:

Buro Duck B.V.
t.a.v. de heer A. van Werven
Groningerstraat 21
7418 BX Deventer

Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V.
t.a.v. mevrouw P.H.L.H. Satijn
Postbus 68
6200 AB Maastricht

Bijlage: berekening bouwkosten en legeskosten

Binnenkort ontvangt u een legesaanslag. Op deze aanslag worden de vastgestelde bouwkosten vermeld. De hoogte van de bouwkosten bepaalt mede de hoogte van de legeskosten. Daarom informeren wij u met deze bijlage alvast over leges en de totstandkoming van de bouwkosten.

Legesverordening

Vanaf het moment dat de gemeente Maastricht uw aanvraag of verzoek in behandeling neemt, bent u leges verschuldigd, ook als deze uiteindelijk geweigerd wordt.

Uw aanvraag of verzoek is ingediend in 2016. Daarom is de Legesverordening Fysieke Diensten Maastricht 2016 (hierna: de Legesverordening) voor u van toepassing. Hierin staat alles vermeld over de berekening van leges. De volledige tekst van de Legesverordening kunt u nalezen op www.overheid.nl (onder lokale wet- en regelgeving).

Bouwkosten

In Legesverordening (artikel 2.1.11) is ook bepaald wat onder bouwkosten wordt verstaan:

'de kosten die ontstaan door en worden gemaakt voor de realisering van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning of bouwinitiatief/principeverzoek met bouwactiviteit is aangevraagd dan wel verleend tot en met de oplevering van dat bouwwerk, exclusief BTW, en worden berekend op basis van de door de Heffingsambtenaar vast te stellen dan wel vastgestelde genormeerde eenheidsprijzen per m3 of m2 per type bouwwerk'

De gemeente Maastricht hanteert genormeerde eenheidsprijzen gebaseerd op de gemiddelde aannemerskosten, gericht op de situatie in de regio. Deze eenheidsprijzen zijn opgenomen in tabellen, die zijn vastgesteld door een onafhankelijk bureau.

Aan de hand van deze tabellen ontstaat een uniforme en transparante methode voor het vaststellen en toetsen van de bouwkosten. Daardoor zijn de legeskosten voor een ieder die bouwt of laat



DATUM
6 februari 2018

bouwen gelijk, ongeacht of een aannemer of firma een lagere prijs berekent of dat werkzaamheden bijvoorbeeld in eigen beheer worden uitgevoerd.

Uw bouwplan

Uw aanvraag of verzoek heeft betrekking op het bouwen/verbouwen en renovatie Loods 5. Daarom gaan wij, ten aanzien bij u, vooralsnog uit van de volgende berekening:

Eenheidsprijs:		
Appartementen	+3125 m ³ x 312 =	€ 975000
Minderung verbouw – 40%	- 3125 m ³ x 312 x 40% =	- € 390000
Detailhandel (incl. Horeca)	+16002 m ³ x 760 =	€ 12161520
Minderung verbouw – 70%	-760m ³ x 760 x 70% = -	€ 6518064
Totaal		€ 6228456
- 2 % marktwerking		- € 124569
Totaal Bouwkosten		€ 6103887

Berekening legeskosten

Het bouwkosten bedrag ter hoogte van € 6.103.887 vormt de basis voor de berekening van de legeskosten. In de behandeling van uw aanvraag of verzoek spelen, naast de bouwkosten, ook andere factoren mee die de uiteindelijke hoogte van de leges bepalen. Om een indicatie te krijgen van de uiteindelijke legeskosten verwijzen wij u daarom naar de Legesverordening.