



**Bestemmingsplan  
Drie nieuwbouwwoningen  
Kasteel Holtmeulenstraat**

**Gemeente Maastricht**

**COLOFON**

IDN-nummer: NL.IMRO.0935.BPKHoltmeulenstr-  
Versie: vg01  
Status: vastgesteld

Datum: XX XX 2024

Projectnummer: VPA 2019.20

## Regels



## Inhoud

<b>1 Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1 Begrippen .....	4
Artikel 2 Wijze van meten.....	9
<b>2 Bestemmingsregels</b>	<b>11</b>
Artikel 3 Wonen .....	11
Artikel 4 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie .....	16
<b>3 Algemene regels</b>	<b>18</b>
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel .....	18
Artikel 6 Algemene bouwregels.....	18
Artikel 7 Algemene gebruiksregels .....	18
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels.....	19
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels .....	19
Artikel 10 Algemene procedureregels .....	20
Artikel 11 Overige regels.....	20
<b>4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>21</b>
Artikel 12 Overgangsrecht .....	21
Artikel 13 Slotregel .....	21



# 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan Drie nieuwbouwwoningen Kasteel Holtmeulenstraat met identificatienummer NL.IMRO.0935.BPKHoltmeulenstr-vg01 van de gemeente Maastricht.

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

### 1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### 1.5 aan- en/of uitbouw

een aan een hoofdgebouw vastgebouwd bouwwerk dat qua verschijningsvorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar dat in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

### 1.6 aan huis verbonden beroep

de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied (waaronder in ieder geval kinderopvang wordt verstaan) dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Deze functie kan alleen worden uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand.

### 1.7 antennebeleid

het gemeentelijk antennebeleid, zoals verwoord in het door de raad d.d. 01.03.2009 vastgestelde document 'Antennebeleid 2009/UMTS Nota 2009', of diens rechtsopvolger(s).

### 1.8 antenne-installatie

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

### 1.9 archeologisch onderzoek

archeologisch onderzoek behelst veldwerk, uitwerking, rapportage en het deponeren van vondsten en/of documentatie in het gemeentelijk depot, e.e.a. zoals bedoeld in de 'Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie', of diens rechtsopvolger(s).

### 1.10 archeologische zone

gebied met bepaalde archeologische waarde, aangeduid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde-archeologische zone c' (buiten de tweede stadsmuur), waarbinnen een ondergrens geldt voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek, zoals omschreven in de Beleidsnota "Springlevend Verleden Maastricht 2008" of diens rechtsopvolger(s), alsmede in deze regels.



**1.11 bebouwing**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

**1.12 begane grondvloer**

vloer van een gebouw, het dichtst gelegen nabij peil.

**1.13 bekende archeologische vindplaats**

alle bij de gemeente bekend en geregistreerde archeologische vindplaatsen, waaronder ook de archeologische monumenten.

**1.14 bestaand(e)**

- a. bij bouwwerken: aanwezig c.q. in aanbouw op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod, tenzij in de regels anders is bepaald.

**1.15 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

**1.16 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

**1.17 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

**1.18 bodemverstoring**

alle effecten die het gevolg zijn van veranderingen van en/of aan de fysische bodemkarakteristieken lager dan 0,40 meter onder maaiveld, zoals door bouw-, aanleg en/of sloopwerkzaamheden.

**1.19 bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

**1.20 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**1.21 bouwlaag**

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder en dat een maximale hoogte heeft van 3,50 meter.

**1.22 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**1.23 bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel.



#### **1.24 bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

#### **1.25 bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

#### **1.26 consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid (aan huis/niet aan huis)**

het beroepsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot het aan huis verbonden beroep, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat als deze in een woning en daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd, zoals kapper, schoenmaker, schoonheidssalon of nagelstudio. Deze functie kan alleen worden uitgeoefend door de feitelijke bewoner(s) van het pand.

#### **1.27 cultureel erfgoed**

alle materiële getuigenissen uit het verleden die de samenleving van belang vindt om te conserveren, te onderzoeken, te presenteren en over te informeren.

#### **1.28 cultuurhistorisch rapport**

onderzoek waarbij de algemene historische waarden en/of de ensemblewaarden en/of de architectuurhistorische waarden en/of de bouwhistorische waarden en/of de waarden vanuit de gebruikshistorie, worden geïnventariseerd en in kaart worden gebracht.

#### **1.29 cultuurhistorische waardestelling**

een bestaande en/of toegekende samenhangende waardestelling op het gebied van algemene historische waarden en/of de ensemblewaarden en/of de architectuurhistorische waarden en/of de bouwhistorische waarden en/of de waarden vanuit de gebruikshistorie, toegekend aan een zaak en/of object en/of gebied.

#### **1.30 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die, die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; hieronder worden niet begrepen smart-, head- en growshops. Hieronder worden mede begrepen galleries.

#### **1.31 gebouw**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

#### **1.32 gebruiksoppervlakte**

gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.

#### **1.33 geluidgevoelig object**

gebouwen, terreinen of objecten die volgens de Wet geluidhinder als geluidgevoelig object worden beschouwd. Hieronder worden verstaan woningen, geluidgevoelige terreinen en andere geluidgevoelige gebouwen.

#### **1.34 grondgebonden woning**

woning die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld.



**1.35 guesthouse**

een kleinschalig logiesverstrekkend bedrijf, geen shortstay zijnde, gericht op het bieden van een toeristisch en kortdurend verblijf, waarbij het aanbod zich beperkt tot maximaal twee kamers. Deze overnachtingsaccommodatie is gevestigd in een woning en wordt geëxploiteerd door de eigenaar(s), tevens hoofdbewoner(s) van de betreffende woning.

**1.36 herbouw**

het opnieuw (op)bouwen van een naar aard en omvang vergelijkbaar gebouw op dezelfde locatie.

**1.37 historisch relict**

objecten en structuren van vóór 1830, zoals kastelen, historische landhuizen, molens, kloosters, hoeses en vestingwerken.

**1.38 hoofdgebouw**

één of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

**1.39 hoofdverblijf**

feitelijk woonverblijf zoals ingeschreven in de Basisregistratie Personen.

**1.40 huishouden**

één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen. Een wooneenheid (voor kamergewijze verhuur) dient voor de huisvesting van één huishouden.

**1.41 kamergewijze verhuur**

het verschaffen van woonverblijf in één (gedeelte van een) gebouw middels één of meer wooneenheden (voor kamergewijze verhuur). De bewoners hebben gezamenlijk één voorkeur. Daarnaast delen de bewoners van de wooneenheden minimaal één van de volgende voorzieningen: badkamer, keuken of toilet.

**1.42 langzaam verkeer**

berijders van niet-motorvoertuigen (waaronder bromfietsen en gehandicaptenvoertuigen), fietsers, voetgangers en geleiders/berijders van bijvoorbeeld een paard.

**1.43 middeldure huurwoning**

hertoe behoort de woningbouwcategorie middeldure huurwoning, zoals deze is beschreven in de 'Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021, of diens rechtsopvolger.

**1.44 nok**

het hoogste gedeelte van een dak met hellende vlakken, te weten waar beide hellende vlakken elkaar snijden.

**1.45 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten dienste van openbaar en semi-openbaar nuts, zoals transformatorgebouwen, riolering, rioolgemalen, waterzuivering, de levering van elektriciteit en gas, water en warmte, voorzieningen voor de waterhuishouding en naar aard van nutsvoorzieningen of daarmee gelijk te stellen overige voorzieningen.

**1.46 onderbouw**

een gedeelte van een gebouw dat niet als een bouwlaag wordt aangemerkt en maximaal 1,50 meter boven peil is gelegen, tenzij in de regels een andere maat is aangegeven.



#### **1.47 ondergeschikt**

in omvang gering en niet zelfstandig uitgeoefend.

#### **1.48 onderkomens**

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

#### **1.49 overig bouwwerk**

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

#### **1.50 overkapping/carport**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

#### **1.51 pand**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

#### **1.52 parkeernormen**

de in de gemeente Maastricht geldende parkeernormen, zoals opgenomen in de door de raad d.d. 19.10.2021 vastgestelde 'Parkeernormen Maastricht 2021', of diens rechtsopvolger.

#### **1.53 peil**

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang (of die) onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang, of;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

#### **1.54 seksbedrijf**

een voor het publiek toegankelijk gebouw of een gedeelte van een gebouw, in welk gebouw of welk gedeelte handelingen, vertoningen en/of voorstellingen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt mede begrepen een sekswinkel zijnde een gebouw of een gedeelte van een gebouw, welk gebouw of welk gedeelte, is bestemd en/of wordt gebruikt voor het bedrijfsmatig te koop en/of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen uitstalling, verkopen, verhuren en/of leveren van seksartikelen. Ook een prostitutiebedrijf is hieronder begrepen. Seks- en/of pornobedrijf is een aparte functie en valt derhalve op geen enkele wijze onder enige andere functie c.q. bestemming, zoals bedoeld dan wel omschreven in dit bestemmingsplan.

#### **1.55 short stay**

een zelfstandige woonfunctie, in de vorm van tijdelijke bewoning voor een periode van ten minste vier weken en maximaal één jaar.

#### **1.56 slopen**

geheel of gedeeltelijk afbreken.

#### **1.57 Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021**

de 'Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021', zoals vastgesteld door de raad d.d. 28 september 2021, of diens rechtsopvolger.





**1.58 verstoringsoppervlakte, projectgebied**

de omvang van de bodemverstoring respectievelijk de omvang van het gebied, welk gebied onderwerp is van een omgevingsvergunning voor het opheffen van planologisch strijdig gebruik als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

**1.59 voorgevellijn**

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

**1.60 wegverkeer**

verkeer dat over een weg plaatsvindt per auto, bus, fiets, bromfiets enzovoort.

**1.61 woning**

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid hierbinnen van een eigen toegang en alleen door het betreffend huishouden te gebruiken toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.

**1.62 woningomzetting**

omzetting van een woning naar één of meer wooneenheden voor kamergewijze verhuur.

**1.63 woningsplitsing**

het bouwkundig en functioneel splitsen van een zelfstandige woning in twee of meer zelfstandige woningen.

**1.64 wooneenheid (voor kamergewijze verhuur)**

een onzelfstandig gedeelte van een gebouw met woonfunctie ten behoeve van kamergewijze verhuur, welk gedeelte dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de wooneenheid is het gemeenschappelijk gebruik (met andere huishoudens) van een toiletruimte, badruimte en/of een keuken met kooktoestel. Een wooneenheid kan uit meerdere ruimten bestaan.

**1.65 zendmast**

bouwwerk, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

**1.66 zolder**

ruimte(n) van aanzienlijke omvang in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt/uitmaken van de daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.



## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### 2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### 2.3 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### 2.4 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### 2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### 2.6 ondergeschikte bouwonderdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 meter bedraagt.



## 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van grondgebonden woningen;
- b. kamerverhuur ten behoeve van maximaal zes kamers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - kamerverhuur 6' (sw-kv6);
- c. aan huis verbonden beroepen;
- d. short stay;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De functies genoemd onder sub e., f. en g. zijn ondergeschikt aan en staan ten dienste van de woonfunctie.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen:3' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan 3;
- b. de drie toegestane woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen: 3' dienen alle drie middeldure huurwoningen te zijn, conform de 'Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021';
- c. de instandhoudingstermijn van de onder sub a. en sub b. genoemde woningen in de categorie 'middeldure huurwoning' bedraagt minimaal 15 jaar.

##### 3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. hoofdgebouwen mogen uitsluitend in de vorm van grondgebonden woningen worden gebouwd;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- f. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' is aangegeven;
- g. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven.



### 3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van aan- en/of uitbouwen en bijbehorende bouwwerken, gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van minimaal 3,00 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen voor maximaal 50% worden bebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>;
- e. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,50 meter;
- f. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6,00 meter.

### 3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1,00 meter;
- c. de totale oppervlakte aan overkappingen/carports mag maximaal 30 m<sup>2</sup> bedragen, met dien verstande dat:
  1. deze niet vóór de voorgevellijn van het hoofdgebouw mogen worden opgericht;
  2. maximaal 50% van de gronden gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw mag worden bebouwd;
  3. de maximale bouwhoogte van overkappingen/carports niet meer dan 3,50 meter mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4,00 meter.

### 3.2.5 Dakterrassen

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dakterras' (sw-dt) is één dakterras per woning toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van de vloerafscheiding/balustrade, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak, niet meer mag bedragen dan 1,50 meter;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - privacyscherm' een privacyscherm met een minimale hoogte van 1,60 meter en een maximale hoogte van 1,65 meter, gemeten vanaf de bovenkant van het dak, gerealiseerd dient te worden;
- c. er behoudens het bepaalde onder sub a. en sub b. geen bouwwerken mogen worden opgericht.

## 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten behoeve van:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. de situering, de oppervlakte en de bouwhoogte van bebouwing en de aard, hoogte en situering van terreinafscheidingen;
- c. de verkeersveiligheid;



- d. de sociale veiligheid;
- e. de brandveiligheid en rampenbestrijding.

### 3.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 2.4 sub b ten behoeve van het bouwen van erf- en terreinafscheidingen hoger dan 1,00 respectievelijk 2,00 meter, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt geen afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- b. de verhoging mag niet leiden tot onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu;
- c. aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen afbreuk worden gedaan;
- d. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

#### 3.5.1 Aan huis verbonden beroep

Binnen de woning is de uitoefening van aan huis verbonden beroepen toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de woonfunctie dient als hoofdfunctie te blijven bestaan;
- b. het aan huis verbonden beroep mag niet meer dan 30% van het totale woonoppervlak in beslag nemen, met een maximum van 75 m<sup>2</sup>;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- d. detailhandel is niet toegestaan;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s).

#### 3.5.2 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan.

#### 3.5.3 Guesthouse

Binnen de woning is een guesthouse toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. per woning mogen maximaal twee kamers gebruikt worden als guesthouse;
- b. het gebruik leidt niet tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.

#### 3.5.4 Hospes/hospita

Wooneenheden voor kamergewijze verhuur in een woning zijn toegestaan indien:

- a. de eigenaar van de woning ter plaatse het hoofdverblijf heeft en voor minimaal 50% juridisch eigenaar van deze woning is;
- b. de wooneenheden ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 5 m<sup>2</sup>;
- c. niet meer dan twee wooneenheden in een woning gerealiseerd worden;
- d. de woning beschikt over een, al dan niet inpandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen terrein, waarbij:



1. per wooneenheid een gebruiksoppervlakte van minimaal 1,5 m<sup>2</sup> aan stallingsruimte aanwezig is;
2. een inpandige stalling voor fietsen niet hoger is gelegen dan de begane grondvloer;
3. een inpandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte.

#### 3.5.5 Woningsplitsing/woningomzetting

Woningsplitsing en/of woningomzetting zijn niet toegestaan.

#### 3.5.6 Voorwaardelijke verplichting dakterrassen

De dakterrassen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dakterras' mogen als zodanig worden gebruikt, mits de privacy-schermen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - privacy-scherm' [sba-ps] zijn gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden.

#### 3.5.7 Flitsbezorging

Het gebruik van gronden ten behoeve van een flitsbezorgingsdienst en/of het gebruik van een pand ten behoeve een dark store is verboden.

#### 3.5.8 short stay

Binnen de woningen is gebruik voor short stay toegestaan, met dien verstande dat:

- a. de woonruimte beschikt over een eigen voordeur en eigen voorzieningen;
- b. de woonruimte gestoffeerd en gemeubileerd wordt verhuurd;
- c. verhuur alleen op basis van tijdelijke huurcontracten/gebruiksovereenkomsten plaatsvindt, met een minimale termijn van vier weken en een maximale termijn van één jaar;
- d. geen recreatieve verhuur plaatsvindt.

#### 3.5.9 Voorwaardelijke verplichting externe veiligheid

- a. Indien gebruik wordt gemaakt van mechanische ventilatie, dan dient deze centraal te kunnen worden uitgeschakeld;
- b. Ramen en deuren dienen volledig afsluitbaar te zijn;
- c. Een woning die na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan wordt gebouwd mag alleen worden gebruikt, indien aan de voorwaarden onder a., voor zover van toepassing, en b. wordt voldaan.

#### 3.5.10 Voorwaardelijke verplichting trillingshinder

- a. het bouwen ten behoeve van wonen kan alleen toegestaan worden, mits voldaan wordt aan de normen van de SBR-richtlijn onderdeel B (hinder voor personen in gebouwen), welke gelden voor gewijzigde situaties;
- b. het bepaalde onder a. dient te worden aangetoond door middel van berekeningen in één of, voor zover nodig meerdere schriftelijke rapportages van een ter zake deskundige gericht aan het college van burgemeester en wethouders.

#### 3.5.11 Voorwaardelijke verplichting waterberging

De tot 'Wonen' bestemde gronden mogen pas als zodanig worden gebruikt mits ter plaatse van de aanduidingen 'waterberging' (wb) waterbergingsvoorzieningen met een bergingscapaciteit van tenminste 20 m<sup>3</sup> per aanduidingsvlak worden gerealiseerd en duurzaam in stand worden gehouden.



### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.6.1 Consumentverzorgende ambachtelijke bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 lid 5.2 voor het toestaan van consumentverzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing, tot een maximum van 75 m<sup>2</sup>;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien het ondergeschikt is aan en in direct verband staat met de toegestane functie;
- d. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s);
- e. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.



## Artikel 4 Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de in de gronden aanwezige archeologische waarden.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Hoofdregel

Op de gronden mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c (swr-c)' uitsluitend worden gebouwd indien:

- a. bebouwing mogelijk is op basis van de onderliggende bestemming, en;
- b. de bouwwerken en bouwwerkzaamheden en de gevolgen hiervan aantoonbaar niet leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal dan wel door het bevoegd gezag is aangegeven dat er een preventief archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd en het bevoegd gezag op basis van dit preventief archeologisch onderzoek een beslissing heeft genomen over behoud van archeologische resten in situ dan wel ex situ;
- c. het gestelde onder sub a en sub b is niet van toepassing indien de verstoringsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 2.500 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.2 Geen verstoring van archeologisch materiaal

Geen verstoring van archeologisch materiaal vindt plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,40 meter onder maaiveld;
- b. het bouwplan of de bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

### 4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 4.3.1 Hoofdregel

Op deze gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. werken of werkzaamheden, met een bodemversturende werking op een grotere diepte dan 0,40 meter onder maaiveld, waartoe ook wordt gerekend: woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage, draineren, ontginnen alsmede het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het graven, aanleggen, verbreden of dempen van watergangen of vijvers;
- c. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. werken die leiden tot inklinking van de bodem, voor zover dit aantoonbaar leidt tot verstoring van het archeologisch bodemarchief in situ.





- f. Voor zover geen omgevingsvergunning is vereist voor bouwactiviteiten is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning werkzaamheden uit te voeren waarmee grondverzet gepaard gaat ter voorbereiding op de bouwactiviteiten.

#### 4.3.2 Geen verstoring van archeologisch materiaal

Geen verstoring van archeologisch materiaal vindt plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,40 meter onder maaiveld;
- b. het bouwplan of de bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

### 4.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

#### 4.4.1 Hoofdregel

Op deze gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk af te breken. Indien dit een bodemverstoring werking op een grotere diepte dan 0,40 meter onder maaiveld tot gevolg heeft.

#### 4.4.2 Wijze van slopen en begeleiding door een deskundige

Voor zover de sloopwerkzaamheden dan wel de gevolgen van deze werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal kunnen aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot een door burgemeester en wethouders bepaalde wijze van slopen;
- b. de verplichting de sloop te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologie die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### 4.4.3 Geen verstoring van archeologisch materiaal

Geen verstoring van archeologisch materiaal vindt plaats indien:

- a. door bodemingrepen of werkzaamheden bodemverstoring plaatsvindt op minder dan 0,40 meter onder maaiveld;
- b. het bouwplan of de bouwplannen uitsluitend betrekking heeft of hebben op verandering of vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bebouwde oppervlakte gehandhaafd blijft en de bestaande fundering niet wordt gewijzigd en/of uitgebreid;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn.

### 4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen door voor de gebieden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologische zone c (swr-c)' deze aanduiding geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van een archeologisch rapport is aangetoond dat op de betreffende locatie geen archeologische resten (meer) aanwezig zijn dan wel dat deze waarden niet meer als zodanig bescherming behoeven.



## 3 Algemene regels

### Artikel 5 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### Artikel 6 Algemene bouwregels

#### 6.1 Ondergronds bouwen

- a. op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden tot een bouwdiepte van één bouwlaag; direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd;
- b. burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw en/of het ondergronds bouwen dieper dan één bouwlaag, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

#### 6.2 Antennemasten en zendmasten

Het bouwen van antennemasten en zendmasten is niet toegestaan.

### Artikel 7 Algemene gebruiksregels

#### 7.1 Strijdig gebruik

Het is verboden gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens te gebruiken in strijd met de bepalingen in deze regels. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksbedrijf, raamprostitutie, en straatprostitutie;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van smart-, head- en growshops.

#### 7.2 Parkeerregels

##### 7.2.1 Parkeerregel bij bouwen en gebruikswijzigingen

De in het plangebied aanwezige gronden mogen slechts worden bebouwd en/of in gebruik genomen worden en/of het gebruik van deze gronden mag enkel worden gewijzigd onder de voorwaarde dat voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en/of in stand gehouden.

##### 7.2.2 Voldoende parkeergelegenheid

Er is sprake van voldoende parkeergelegenheid indien voldaan wordt aan het parkeer(normen)beleid van het college van burgemeester en wethouders, getiteld 'Parkeernormen



Maastricht 2021<sup>1</sup>, zoals laatstelijk gewijzigd d.d. 19 oktober 2021, of diens rechtsopvolger, met inbegrip van de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden.

Indien het parkeer(normen)beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, is sprake van voldoende parkeergelegenheid wanneer bij bouwen en functiewijzigingen aan dit gewijzigde beleid wordt voldaan.

## **Artikel 8 Algemene afwijkingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10,00 meter;
- e. van deze regels en toestaan dat antennemasten en zendmasten worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 50,00 meter;
  2. er wordt voldaan aan het gemeentelijk antennebeleid;
- f. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat de totale bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

## **Artikel 9 Algemene wijzigingsregels**

### **9.1 Wijziging bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van een overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Deze overschrijding mag niet meer bedragen dan 3 meter.

### **9.2 Wijziging antennebeleid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de van toepassing verklaring van een nieuwe, door de gemeenteraad vast te stellen 'Antennebeleid/UMTS Nota', dan wel een wijziging van het antennebeleid.



## **Artikel 10 Algemene procedureregels**

### **10.1 Nadere eisen**

Bij het stellen van nadere eisen dient bij de voorbereiding van het betreffende besluit de volgende procedure te worden gevolgd:

- a. het ontwerp van het besluit met bijbehorende stukken ligt gedurende drie weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren in één of meer in de gemeente verspreid wordende dag- en/of nieuwsbladen bekend;
- c. in het voorkomende geval wordt tevens de aanvrager van de omgevingsvergunning, naar aanleiding waarvan de nadere eisen worden gesteld, tevoren schriftelijk in kennis gesteld van de terinzagelegging;
- d. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit in te dienen bij burgemeester en wethouders;
- e. burgemeester en wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is, als tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingediend, gemotiveerd.

### **10.2 Wijzigingen**

Met betrekking tot de voorbereiding van een wijziging van het plan ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 (Uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

## **Artikel 11 Overige regels**

### **11.1 Verwijzing naar wettelijke regelingen**

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan.



## 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig, in afwijking van het bepaalde onder a., een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a. met maximaal 10%;
- c. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, als bedoeld onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen die overgangsbepalingen van dat plan.

### Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: de regels behorende bij het bestemmingsplan Drie nieuwbouwwoningen Kasteel Holtmeulenstraat.

