Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. detailhandel, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met dien verstande dat supermarkten met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 300 m2 uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'supermarkt';
b. consumentgerichte dienstverlening, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, met dien verstande dat sportscholen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'sportschool';
c. woningen, uitsluitend in de tweede bouwlaag en hoger, met dien verstande dat woningen niet zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen uitgesloten';

alsmede voor:

d. ondersteunende horeca, uitsluitend binnen detailhandel en consumentgerichte dienstverlening;
e. huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast, uitsluitend in woningen.
f. de onder a en b genoemde functies in alle bouwlagen ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen uitgesloten'.
g. woningen in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen';
h. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk';
i. een kinderdagverblijf, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'kinderdagverblijf';
j. een kantoor, uitsluitend in de tweede bouwlaag, ter plaatse van de functieaanduiding 'kantoor';
k. een eetwinkel, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3';
l. een massagesalon, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2';
m. horeca van categorie 1, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 1';
n. horeca van categorie 3, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 3';
o. horeca van categorie 4, uitsluitend in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca van categorie 1', 'horeca van categorie 3' en 'horeca van categorie 4'.

4.2 Bouwregels

Op en onder de in artikel 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de onderstaande bepalingen.

4.2.1 Hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en op de verbeelding aangeduide bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. maximale bouwhoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
b. maximale goothoogte: zoals op de verbeelding is aangegeven;
c. uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan;
d. de bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt ten minste 3,5 meter;
e. in afwijking van het bepaalde onder sub d is een bestaande eerste bouwlaag die lager is dan 3,5 meter toegestaan.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

a. bijbehorende bouwwerken dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging;

b. de hemelwaterberging dient te voldoen aan de voorwaarden uit de Hemelwaterverordening Amsterdam (gepubliceerd op 26 april 2021). Indien deze voorwaarden worden gewijzigd, gelden de meest recente voorwaarden als toetsingskader.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Voor de in artikel 4.1 genoemde gronden gelden de volgende specifieke gebruiksregels.

4.3.1 Wonen

In woningen is de uitoefening van een huisgebonden beroep, een huisgebonden bedrijf en een bed & breakfast toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

a. maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning mag voor deze functies worden gebruik, met een maximum van 60 m2;
b. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
c. een webwinkel is toegestaan;

4.3.2 Niet-woonfuncties

Voor niet-woonfuncties gelden de volgende regels:

a. voor detailhandel, consumentgerichte dienstverlening en horeca geldt een maximum verkoopvloeroppervlak van 300 m2 per vestiging;
b. voor de overige niet-woonfuncties geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m^2 per vestiging;
c. in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn bestaande vestigingen met een groter verkoopvloeroppervlak respectievelijk bruto vloeroppervlak toegestaan. Een verdere vergroting is niet toegestaan;
d. ten behoeve van de niet-woonfuncties mogen maximaal twee panden worden samengevoegd.

4.3.3 Ondersteunende horeca

Binnen detailhandel en consumentgerichte dienstverlening is ondersteunende horeca toegestaan, met inachtneming van de volgende regels:

a. alleen horeca categorie 4B is toegestaan als ondersteunende horeca-activiteit;
b. het ondersteunende horeca-gedeelte bedraagt maximaal 20 % van het verkoopvloeroppervlak van de hoofdfunctie met een maximum van 20 m2;
c. ondersteunende horeca is niet toegestaan in eetwinkels en winkels met een voedselwarenassortiment.

4.3.4 Geluidsgevoelige objecten

Voor zover op grond van artikel 4.1 nieuwe, nog niet bestaande geluidsgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd, zijn deze alleen toegestaan indien:

a. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of;
b. hiervoor overeenkomstig Bijlage 1 een hogere grenswaarde is vastgesteld en in het geval van nieuwe woningen er minstens één geluidsluwe zijde wordt gerealiseerd.