

**From:** "5.1,2,e"  
**Sent:** Tue, 12 Apr 2022 23:01:59 +0200  
**To:** "5.1,2,e" <5.1,2,e@odnzkg.nl>; "5.1,2,e"  
<5.1,2,e@rechtsomjuristen.nl>  
**Cc:** "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>  
**Subject:** Stand van zaken onderzoek BVO Minervahaven  
**Attachments:** [Overzicht gebouwen BAG Minervahaven.pdf](#), [BAG-aug-2021.pdf](#), [2021417 overzicht NEN2580 Minervahaven 26-11-2021.pdf](#), [220207 Samengevoegd datasets Minervahaven overzicht met opmerkingen 5.1,2,e.xlsx](#), [220211 Adressen nog uit te zoeken door Alphaplan.docx](#)

5.1,2,e en 5.1,2,e

Zoals we al eerder gezegd hebben is de analyse die we in 2019 op basis van de BAG gedaan hebben nog steeds valide. Toen deze eerste analyse werd gedaan was er al ruim 386.000 m<sup>2</sup> in de BAG opgenomen, en dat was al een onderschatting omdat het bruto vloeroppervlak groter uitvalt dan het gebruiksoppervlak dat is opgenomen in de BAG. Ten tijde van de aanvraag van Rigakade 28-30 was dat al gestegen naar ruim 410.000 m<sup>2</sup> in de BAG. Afgelopen zomer had ik jullie de laatste stand toegestuurd, die komt iets lager uit omdat daar inmiddels Danzigerkade 21 in is bijgesteld (Die ook door Hemwood al was benoemd als onjuist). Inmiddels zat daar dan wel de bioscoop en bijgebouwen in (die ca. 3 maanden eerder was aangevraagd dan het plan Rigakade 28-30).

De BAG geeft helaas geen compleet overzicht van de ondergrondse bouwlagen. Dat punt is ook door de aanvrager aangedragen. Echter, ook als je daarvoor corrigeert is het maximum b.v.o. nog overschreden, of zodanig dicht benaderd dat het bouwplan van rigakade 28-30 die drempel zou overschrijden.

#### *Inmetingen gebouwen na 2013*

Om meer inzicht te verschaffen in die ondergrondse bouwlagen én om ook op de inhoud de aanvrager te overtuigen wordt ook gewerkt aan een (vrijwel) complete inmeting van gebouwen in het plangebied. Daarvoor is Alphaplan ingehuurd, die ook voor bouwaanvragen gecertificeerde oppervlaktetaten maakt op basis van de NEN-norm voor bruto vloeroppervlak. Voor alle gebouwen van 2013 en later is dat afgerond. Daaruit blijkt een consistent beeld: het totale bruto vloeroppervlak is groter dan het gebruiksoppervlakte (ca. 10%). Voor al deze gebouwen is een compleet meetrapport beschikbaar (zie voorbeeld).

#### *Samenvoeging met gebouwen van voor 2013*

De keuze om eerst alle gebouwen na 2013 te laten inmeten komt doordat in dat jaar voor het laatst een overzicht was gemaakt waarin ook voor de meeste gebouwen het bruto vloeroppervlak was bepaald. In een ideale wereld zouden we die twee totalen dan bij elkaar kunnen optellen. Helaas is ook de dataset uit 2013 op sommige punten incompleet én zitten er ook dubbeltellingen in wanneer gebouwen zijn uitgebreid, vervangen door nieuwbouw of al meegenomen in de inventarisatie van 2013 doch later opgeleverd. Wij hebben al een schifting gemaakt van veel van deze dubbeltellingen, maar voor sommige oudere gebouwen is het beeld niet compleet. Er komt nu dus een vervolgoopdracht om een aantal objecten van voor 2013, waarvoor ook alle bouwtekeningen/of eerdere meetrapporten moeten worden verzameld.

Ik heb de geïntegreerde lijst hier nog even bijgevoegd. Het totaal onderaan betekent nog niets, want er missen dus nog objecten die Alphaplan gaat uitzoeken. Daarmee zal het getal verder stijgen. De inschatting is dat het bruto vloeroppervlak dan, met inbegrip van ondergrondse bouwlagen ca. 430.000 m<sup>2</sup> wordt. Dat laatste is dus nog niet objectief aan te tonen, maar wel een realistische inschatting. De ondergrondse bouwlagen zijn in totaal zeker niet meer dan 40.000 m<sup>2</sup>. Zelfs met aftrek van die meters zou het maximum b.v.o. dus nog ruimschoots overschreden zijn.

Saillant detail: een van de nader te onderzoeken gebouwen is het huidige gebouw van Pontmeyer, Rigakade 28-30. Daar moeten we dus nog de tekeningen van hebben 😊

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e (5.1,2,e)  
5.1,2,e

Ruimte en Duurzaamheid

**Gemeente Amsterdam**

**M** 5.1,2,e

5.1,2,e [@amsterdam.nl](mailto:5.1,2,e@amsterdam.nl)

Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam  
amsterdam.nl

Werkdagen: 5.1,2,e