

From: "5.1.2,e"
Sent: Fri, 9 Jul 2021 16:21:31 +0200
To: "5.1.2,e" <5.1.2,f>
Cc: "5.1.2,e" <5.1.2,e@amsterdam.nl>; "5.1.2,e"
<5.1.2,e@amsterdam.nl>; "Haven-Stad" <5.1.2,i@amsterdam.nl>
Subject: Vraag: Bepalen reeds gerealiseerde m2 BVO bestemmingsplan Stadhaven Minervahaven

Geachte heer/mevrouw,

Het project Haven-Stad, Gemeente Amsterdam, is opzoek naar bureau dat voor ons kan bepalen hoeveel m2 BVO er reeds is gerealiseerd in het bestemmingsplan Stadhaven Minervahaven. Graag horen wij of u daarin ons van dienst kan zijn. Hieronder kunt u meer informatie vinden over de gestelde vraag.

Inleiding

In het bestemmingsplan Stadhaven Minerva is een plafond van 382.500 m2 BVO opgenomen. Dit plafond is gesteld vanwege de bereikbaarheid van het gebied. De Omgevingsdienst NoordZeeKanaalGebied (ODNZKG) is de vergunningverlener voor het gebied Minervahaven. In samenwerking met de gemeente Amsterdam en het Havenbedrijf Amsterdam is eind 2018 uitgebreid onderzocht hoeveel m2 BVO daadwerkelijk in het gebied verleend is. Uit dit onderzoek blijkt dat dit inmiddels 386.000 m2 BVO is. Daarmee is het plafond van het bestemmingsplan bereikt.

De uitkomsten van dit onderzoek worden betwist door een aantal partijen die willen bouwen in de Minervahaven. Tegelijk met het indienen van een bouwaanvraag is er een juridische procedure aangespannen over de betrouwbaarheid van het onderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de gegevens van de BAG. In de juridische procedure wordt gesteld dat deze gegevens niet correct zijn. In de BAG zijn de m2 GO opgenomen. Omdat het Gebruiks vloeroppervlak (GO) altijd lager is dan het brutovloeroppervlak (BVO) hebben we de conclusie kunnen trekken dat het BVO overschreden moet zijn. Er heeft (nog) geen extrapolatie plaats gevonden van GO naar BVO, omdat er geen vaste verhouding is tussen die oppervlakten.

Onderzoeksvraag

Rapportage opstellen met daarin de reeds gerealiseerde/onherroepelijk vergunde m2 BVO van alle gebouwen in het bestemmingsplan Stadhaven Minervahaven conform NEN2580. In deze rapportage moet tevens duidelijk worden welke van deze oppervlakten als onderbouw (kelders) zijn gerealiseerd, omdat die niet meetellen in de definitie van het bestemmingsplan (zie de begripsbepalingen bouwlaag en brutovloeroppervlakte in de artikelen 1.17 en 1.20 van de planregels).

Het onderzoek splitst zich uit in twee onderdelen:

- De situatie is tot 2013 bijgehouden aan de hand van de in de bouwaanvragen genoemde m2 bvo. Hiervoor is een excell-tabel met tekeningen beschikbaar. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk voor de bebouwing die is gerealiseerd tussen 2013-2021. Uit dit onderzoek moet naar voren komen hoeveel m2 bvo er daadwerkelijk gebouwd is, gebaseerd op de uitgangspunten van de NEN 2580. Voor de duidelijkheid wordt verzocht in het rapport op te nemen wat volgens NEN 2580 tot de bvo van een gebouw wordt gerekend (bijvoorbeeld niet balkons en dakterrassen, ondergrondse parkeergarage).
- Controlerend onderzoek is noodzakelijk voor de bebouwing die voor 2013 gerealiseerd is. Steekproefsgewijs moet hier juridisch onderbouwd uit naar voren komen dat deze gegevens correct zijn en voldoen aan de uitgangspunten van de NEN 2580.

Graag horen wij of uw bureau ervaring heeft met het opstellen van een dergelijke rapportage en/of u ons daarin kan helpen. Indien dit het geval is horen wij ook graag wat u betreft de beste methode is om deze opgaven uit te voeren.

Alvast dank voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

5.1.2,e

– Haven-Stad

Projectmanagementbureau

Gemeente Amsterdam

T: 5.1.2,e

E: 5.1.2,e [@amsterdam.nl](mailto:5.1.2,e@amsterdam.nl)

W: www.amsterdam.nl/Haven-Stad

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing: amsterdam.nl/proclaimer