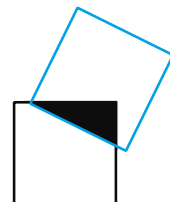


NEN 2580 MEETRAPPOR

Gasthuisvest 47
Haarlem

8-4-2019
Definitief



NEN 2580 OPPERVLAKTEMETING

Object

Gasthuisvest 47
Haarlem

In opdracht van

Gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem

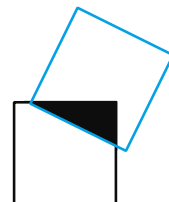
Contactpersoon

Mevrouw M. de Groot

Uitgevoerd door

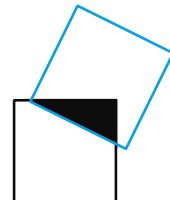
Metavast B.V.
Bethaniëndwarsstraat 6R
1012 CB Amsterdam

020 222 8260
info@metavast.nl
www.metavast.nl



INHOUD

1.	Normen & Regelgeving	3
2.	Meetstaat	4
3.	Meetcertificaat	5
4.	Toelichting terminologie	6
	Bijlagen	8



1. NORMEN & REGELGEVING

Normen en richtlijnen

Het doel van dit rapport is het bepalen van de oppervlakte van het object conform de norm: NEN 2580: 2007, 'oppervlakten en inhoud van gebouwen - termen, definities en bepalingmethoden'. Deze rapportage met meetcertificaat is opgesteld conform de richtlijn: NTA 2581: 2011 'opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

In NTA 2581: 2011 zijn 2 typen meetcertificaten gedefinieerd:

- Type A: Gebouw op locatie op maatvoering en ruimtegebruik gecontroleerd.
- Type B: Gebouw niet op locatie op maatvoering en ruimtegebruik gecontroleerd.

Het meetcertificaat in dit rapport betreft een type A.

Uitgangspunten

De in dit rapport opgenomen meetwaarden, alsmede de door Metavast gemaakte plattegrondtekeningen zijn tot stand gekomen op basis van onderstaande uitgangspunten.

Door de opdrachtgever aangeleverde tekening(en):

- Digitale (pdf) situatietekeningen

Opgevraagde tekening

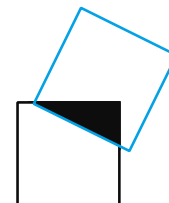
- Diverse bouwkundige plattegrondtekeningen Noord Hollands Archief

Meting(en) op locatie:

- Door Metavast, ing. K.A. Ek, op 4, 5 en 26 juni 2015

Type meetinstrument(en):

- Leica Disto D2, serienummer 0684036199, gekalibreerd op 12-1-2015
- Leica Disto D510, serienummer 1031850487, gekalibreerd op 12-1-2015

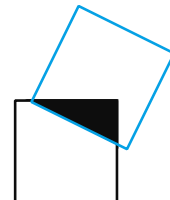


2. MEETSTAAT

Onderstaande meetstaat geeft per bouwlaag de gemeten oppervlaktes van het object. Alle meetwaarden zijn weergegeven in vierkante meter (m²). De berekende waarden uit de meetstaat corresponderen met de vlakkentekeningen welke zijn toegevoegd aan de bijlagen van dit rapport.

laag	omschrijving	bruto vloeropp. (excl. vides)	Niet verhuurbaar				Verhuurbaar				
			tarra opp.	verticaal verkeer	installatie ruimte	stahoogte <1,5 m	gebr. 1 (a)	gebr. 2 (b)	gebr. 3 (c)	gebr. 4 (g)	totaal verhuurbaar (a t/m g)
1	kelder	337,26	67,83	6,10	-	-	263,33	-	-	-	263,33
2	begane grond	3.176,15	427,56	36,27	76,37	-	2.370,77	70,42	111,79	82,97	2.635,95
3	1e verdieping	2.534,22	339,69	66,88	1,43	12,86	1.907,75	59,21	46,47	99,93	2.113,36
4	2e verdieping	1.668,25	244,26	27,19	-	93,12	1.237,14	54,77	11,77	-	1.303,68
totaal		7.715,88	1.079,34	136,44	77,80	105,98	5.778,99	184,40	170,03	182,90	6.316,32
in % bvo		100,00%	13,99%	1,77%	1,01%	1,37%	74,90%	2,39%	2,20%	2,37%	81,86%

3. MEETCERTIFICAAT



Objectgegevens

Straat : Gasthuisvest 47
Postcode : 2011 EV
Plaats : Haarlem
Soort object : Bedrijfsruimte

Inspectiegegevens

Certificaatnummer : C-19-065-1
Datum meting : 26-6-2015
Type meting : A

Meetgegevens

Bruto vloeroppervlakte : 7.716 m²
Verhuurbare vloeroppervlakte : 6.316 m²

Akkoordverklaring

Dit meetcertificaat voldoet aan de door de NEN uitgegeven NTA 2581: 2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580".

Metavast verklaart dat de vermelde oppervlakten zijn vastgesteld aan de hand van metingen en berekeningen conform de NEN 2580: 2007 / C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in het meetrapport genoemde aannames van toepassing.

Aldus opgemaakt en ondertekend te Amsterdam, d.d. 8-4-2019

ing. K.A. (Anton) Ek

NEN 2580 MEETCERTIFICAAT
TYPE A

4. TOELICHTING TERMINOLOGIE

Verkorte termen

BVO	Bruto vloeroppervlakte
NVO	Netto vloeroppervlakte
TO	Tarra oppervlakte
GO	Gebruiksoppervlakte
VVO	Verhuurbare vloeroppervlakte

Vloeroppervlakte

De oppervlakte van een vloer wordt bepaald als de oppervlakte van de verticale projectie op het horizontale vlak. Vloeroppervlakten worden in vierkante meter (m^2) weergegeven. Bij de bepaling van de grenslijn van een vloeroppervlakte moet worden genegeerd: een nis, een uitsparing en een uitspringend bouwdeel, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan $0,5 m^2$.

Bouwlaag

Een deel van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,5 m in hoogte verschillen

Netto hoogte

De loodrechte afstand tussen de bovenkant van een afgewerkte vloer of het aansluitende terrein en de onderkant van een daarboven aanwezig plafond, vloer of dak, waarbij incidentele constructiedelen buiten beschouwing worden gelaten.

Vrije hoogte

De loodrechte afstand tussen de bovenkant van een afgewerkte vloer of het maaiveld en de onderkant van het laagste, daarboven gelegen constructie-onderdeel.

Ruimte

Een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, met een netto hoogte van minimaal 1,5 m, dat geheel of gedeeltelijk begrensd wordt door bouwkundige scheidingsconstructies en waarvan de vloer of de overdekking een onderdeel vormt van de constructie van het gebouw.

Binnenruimte

Een ruimte die door middel van bouwkundige scheidingsconstructies geheel van de bodem en van de buitenlucht is afgesloten.

Gebouwgebonden buitenruimte

Een ruimte die door het deels ontbreken van uitwendige bouwkundige scheidingsconstructies permanent in open verbinding staat met de bodem en/of de buitenlucht. Gebouwgebonden buitenruimte kan onderscheiden worden in:

- overdekte gebouwgebonden buitenruimten
- niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimten

Bruto vloeroppervlakte

De bruto vloeroppervlakte (BVO) van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Ter aanvulling op het bovengenoemde geldt het volgende:

Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie;
Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte.

Bij de bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of een vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan $4 m^2$.

Netto vloeroppervlakte

De NVO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzend opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten. De NVO van een overdekte gebouwgebonden buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk is omsloten en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

Bij de bepaling van de NVO wordt niet meegerekend:

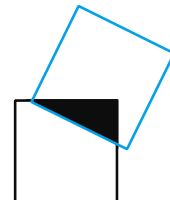
- de oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- een schalmgat of een vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan $4 m^2$;
- een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, indien het grondvlak daarvan groter is dan of gelijk is aan $0,5 m^2$;
- de oppervlakte van een vrijstaande niet-toegankelijke leidingschacht, indien het grondvlak daarvan groter is dan of gelijk is aan $0,5 m^2$.

Tarra oppervlakte

De Tarra oppervlakte van een ruimte, van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de BVO en de NVO van resp. de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

Verticaal verkeersoppervlak

De verkeersruimten en verkeersvoorzieningen zijn alleen uitgezonderd, indien deze voor verticaal verkeer tussen de afzonderlijke bouwlagen van een gebouw zijn bestemd. Gaat het om een ruimte die uitsluitend voor de verkeersafwikkeling in verticale richting is bestemd, dan wordt de gehele ruimte, inclusief de omhullende wanden, uitgezonderd van de VVO. Dit is bijvoorbeeld het geval bij trappenhuisen, inclusief rooksluizen en liftschachten. Lifthallen resp. wachtruimten behoren tot de VVO. Indien een trap, roltrap of hellingbaan, die meer dan 1,5 m overbrugt, een onderdeel vormt van een ruimte met andere dan verticale verkeersfuncties, bijvoorbeeld een entreehal of een overloop die tevens als horizontale doorsteek tussen ruimten fungeert, dan wordt alleen de vloeroppervlakte ingenomen door de voorziening zelf in mindering gebracht. Een trapbordes/overloop geldt



als voorziening voor verticaal verkeer, tenzij er een verhuurbare ruimte op aansluit waarvan de NVO groter is dan of gelijk is aan dat bordes (een-op-een regel).

Installatieruimte

Onder deze categorie vallen alle gebouw gebonden installatieruimten en toegankelijke leidingschachten, die dienen voor het onderbrengen en bedienen van de gebouwinstallaties alsmede de opslagruimten, werkruimten, kleedruimten, sanitaire voorzieningen en verkeersruimten die uitsluitend dienst doen voor de installatieruimten.

Tot de gebouwinstallaties worden onder meer gerekend:

- verwarmingsinstallatie;
- rookgasafvoer en binnenriolering;
- installatie voor koud- en warmwatervoorziening;
- installatie voor perslucht t.b.v. de klimaatregeling van het gebouw;
- installatie voor ruimtekoeeling;
- installatie voor ventilatie en luchtbehandeling;
- elektrische centrale voor energievoorziening;
- kracht- en lichtinstallatie;
- transportinstallatie;
- sprinklerinstallatie.

Niet tot de gebouwinstallaties worden gerekend:

- patchkasten;
- installatie met gas- of perslucht voor bijvoorbeeld medische toepassingen;
- installaties toegevoegd door of in opdracht van een gebruiker.

Ruimten met beperkte stahoogte

Dit is de oppervlakte van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m.

Verhuurbare vloeroppervlakte

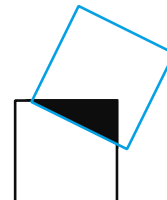
De verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Waar gelijke gebruiksfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie. Ter plaatse van raamopeningen wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

Bij de bepaling van de VVO wordt niet meegerekend:

- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties;
- een trappenhuis, met inachtneming van de een-op-een regel;
- een voorziening voor verticaal verkeer, trapgat of liftschacht;
- toegangssluisen naar trappenhuizen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis;
- een schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m²;
- een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen;
- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m;
- een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede

daarvan – bij schuine kolommen inclusief het gedeelte van de ruimte daaronder dat lager is dan 1,5 m – groter is dan of gelijk is aan 0,5 m²;

- een dragende binnenwand;
- een ruimte voor horizontaal verkeer indien deze uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang, met inachtneming van de een-op-een regel.



Een-op-een regel: een trapbordes wordt als voorziening voor verticaal verkeer gerekend, tenzij de NVO van de hierop aansluitende verhuurbare ruimte groter is dan of gelijk is aan de NVO van het bordes zelf. Ditzelfde principe geldt voor een ruimte voor horizontaal verkeer die uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang.

Glaslijncorrectie

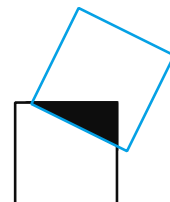
Oppervlaktebepalingen ter plaatse van raamopeningen in opgaande scheidingsconstructies worden gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopening.

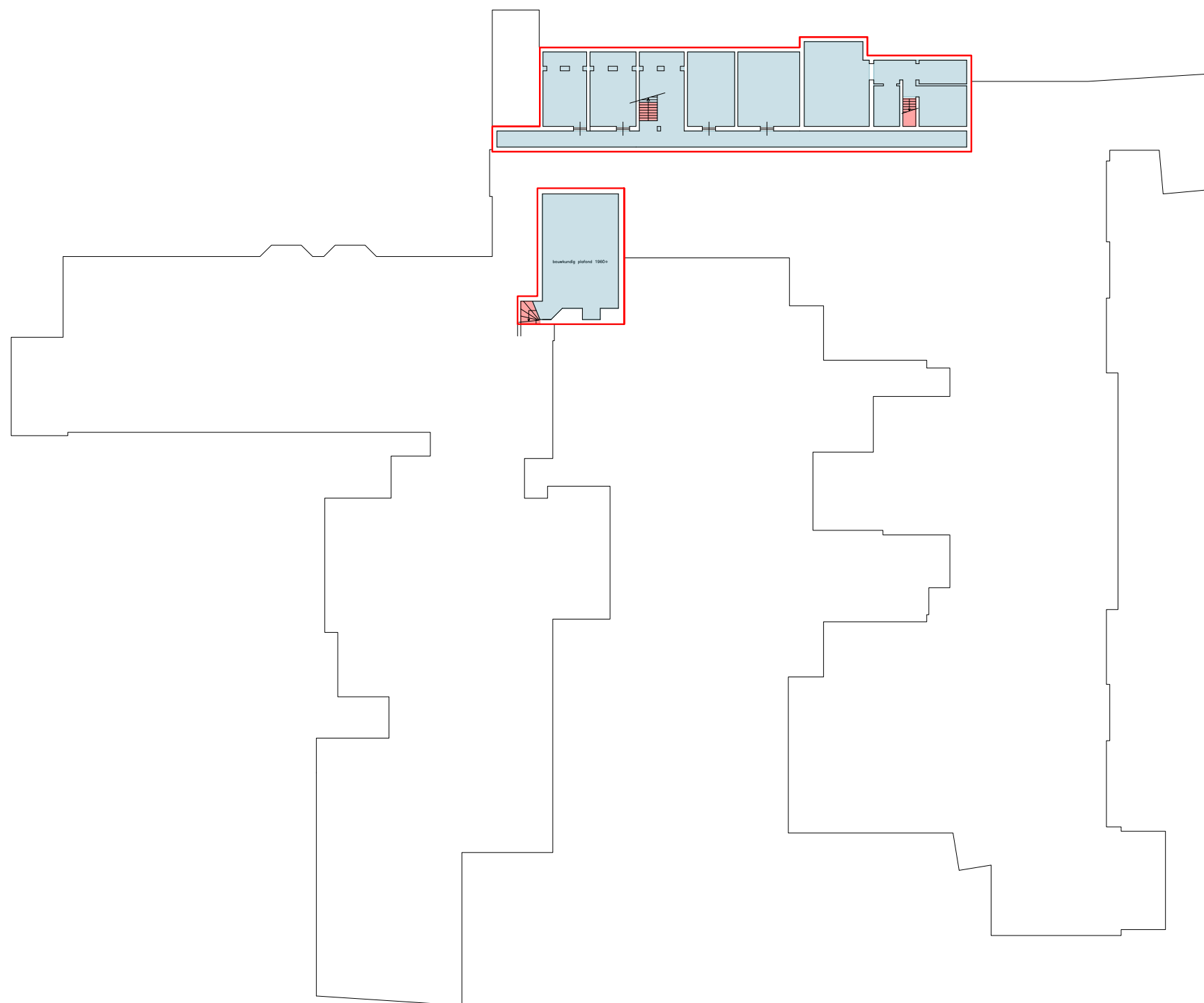
Ter plaatse van een (winkel)pui ligt de verhuurbare vloeroppervlakte-lijn tegen het kozijn aan en is er glaslijncorrectie toegepast vanaf het kozijn tot aan het glas. In het geval een pui overwegend een deurfunctie heeft wordt er geen glaslijncorrectie toegepast. Dit geldt ook bij een raam of pui ter plaatse van een niet-verhuurbare ruimten en ramen op een hoogte van meer dan 1,5 m boven vloerniveau.

Toedeling gemeenschappelijke ruimte

De VVO per gebruiker resp. gebruikseenheid wordt mede bepaald door de gemeenschappelijke ruimten. De VVO van die gemeenschappelijke ruimten zijn toe te rekenen aan de VVO die de gebruikers sec hebben. De gemeenschappelijke ruimten op een bouwlaag die uitsluitend zijn bestemd voor de gebruikers op die bouwlaag, moeten naar rato van het aandeel in de VVO die de gebruikers tezamen op die bouwlaag sec hebben aan de VVO van de desbetreffende gebruikers worden toegedeeld. Vervolgens moeten de gemeenschappelijke ruimten in het gebouw die zijn bestemd voor gebruikers van verschillende bouwlagen naar rato van de hierboven bepaalde VVO op bouwlaagniveau worden toegedeeld.

BIJLAGEN





BOUWLAAG 1 - KELDER

renvooi

- bestaande indeling
- meetlijn bruto vloeroppervlakte
- ▢ vides > 4m²
- ▢ verticaal verkeer
- ▢ installatieruimte
- ▢ stahoogte lager dan 1,5m
- ▢ glaslijncorrectie

verhuurbaar oppervlak:

- 1. Egelantier
- 2. Kleine Houtstraat 100 B
- 3. Kleine Houtstraat 126
- 4. Voormalig mortuarium



Postbus 7898 - 1008 AB Amsterdam
info@metavast.nl - 020 222 82 60 - www.metavast.nl

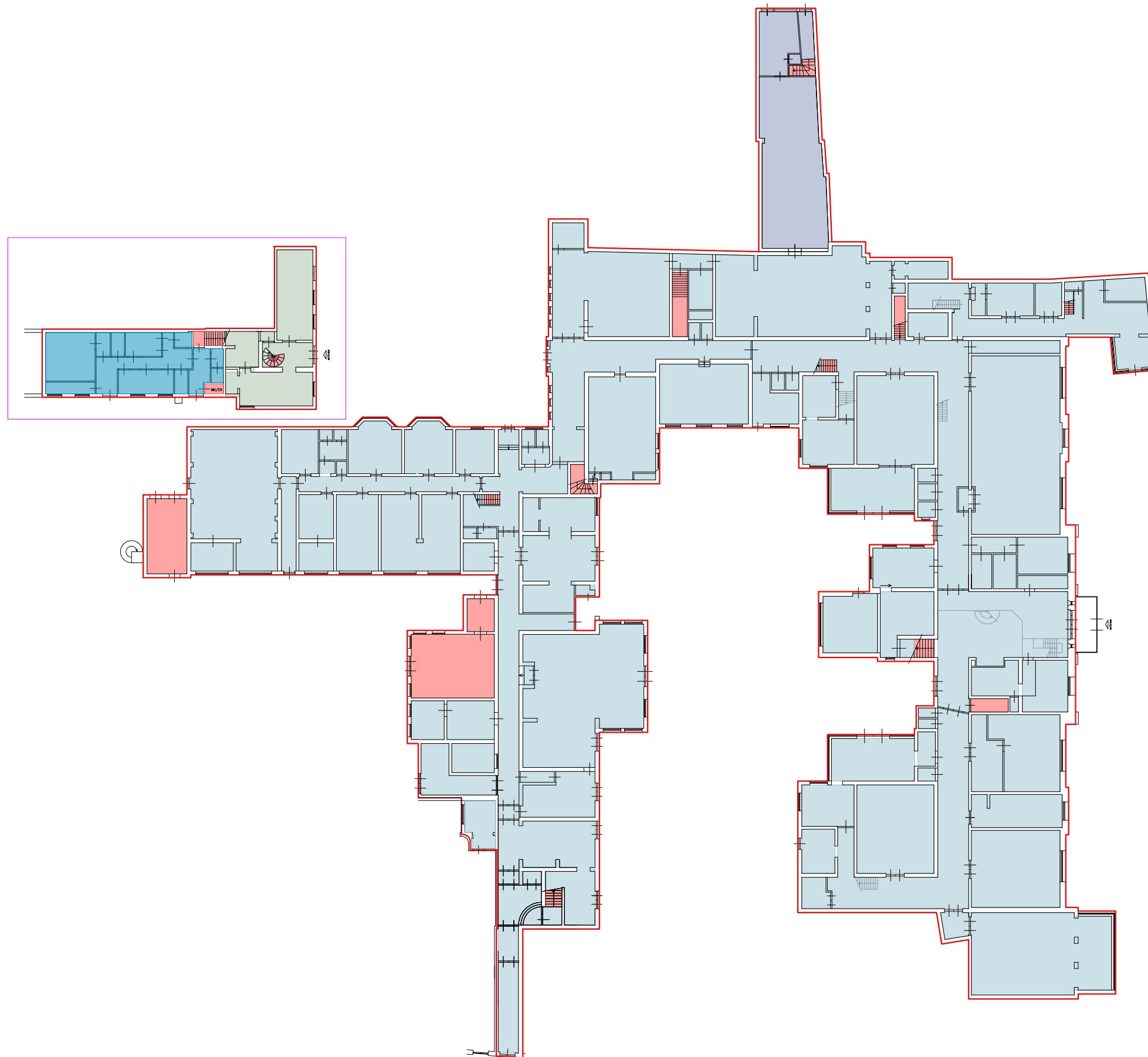
object
Gasthuisvest 47 Haarlem

datum get. : 29-06-2015
schaal : 1:400 / A3

bouwlaag

1

20m



BOUWLAAG 2 — BEGANE GROND

20m

renvooi

- bestaande indeling
- meetlijn bruto vloeroppervlakte
- ▢ vides > 4m²
- verticaal verkeer
- installatieruimte
- stahoogte lager dan 1,5m
- glaslijncorrectie

verhuurbaar oppervlak:

- 1. Egelantier
- 2. Kleine Houtstraat 100 B
- 3. Kleine Houtstraat 126
- 4. Voormalig mortuarium



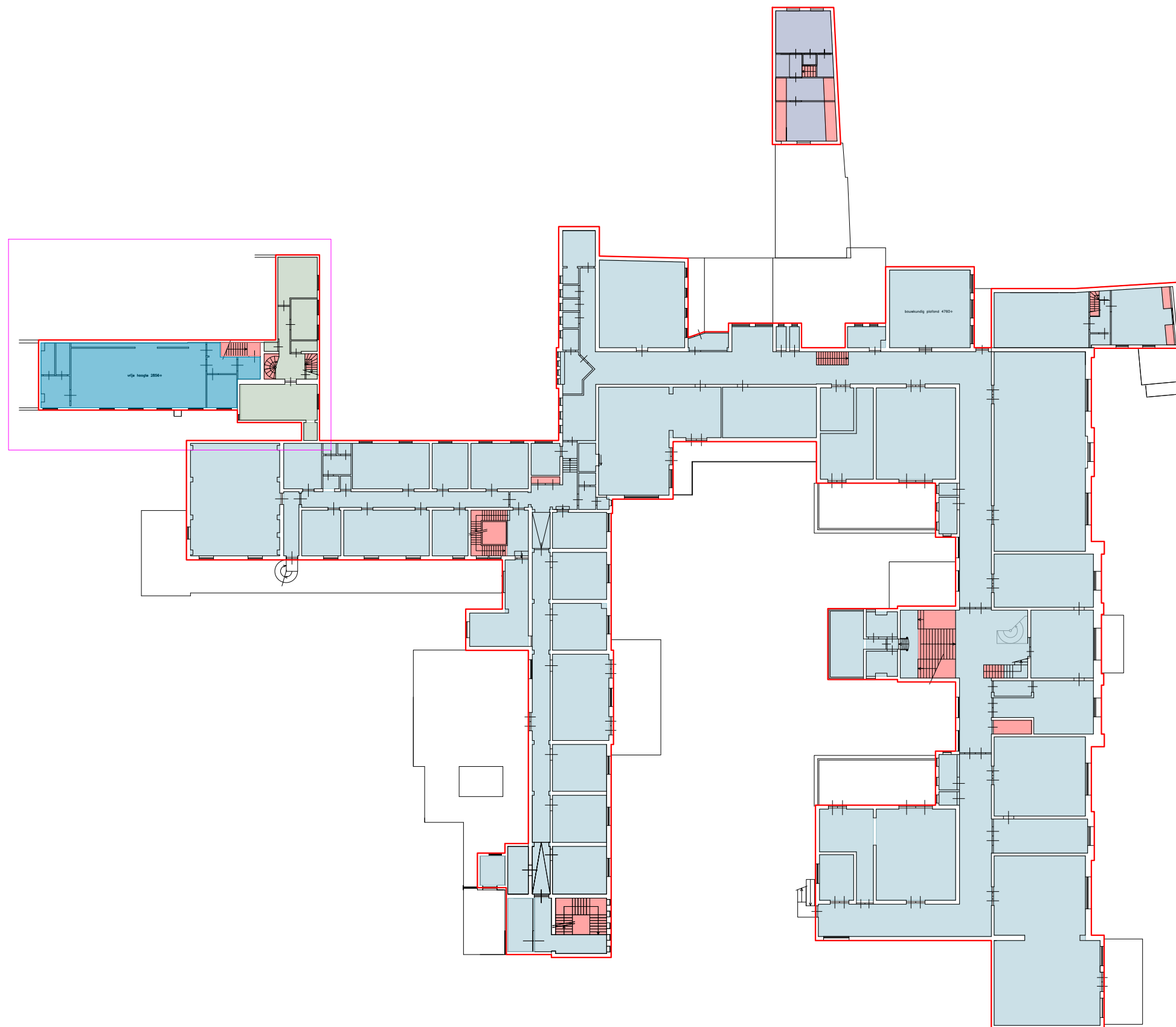
Postbus 7898 — 1008 AB Amsterdam
info@metavast.nl — 020 222 82 60 — www.metavast.nl

object
Gasthuisvest 47 Haarlem

bouwlaag

datum get. : 29-06-2015
schaal : 1:400 / A3

2



renvooi

- bestaande indeling
- meetlijn bruto vloeroppervlakte
- ▢ vides > 4m²
- ▢ verticaal verkeer
- ▢ installatieruimte
- ▢ stahoogte lager dan 1,5m
- ▢ glaslijncorrectie

verhuurbaar oppervlak:

- 1. Egelantier
- 2. Kleine Houtstraat 100 B
- 3. Kleine Houtstraat 126
- 4. Voormalig mortuarium



Postbus 7898 – 1008 AB Amsterdam
info@metavast.nl – 020 222 82 60 – www.metavast.nl

object
Gasthuisvest 47 Haarlem

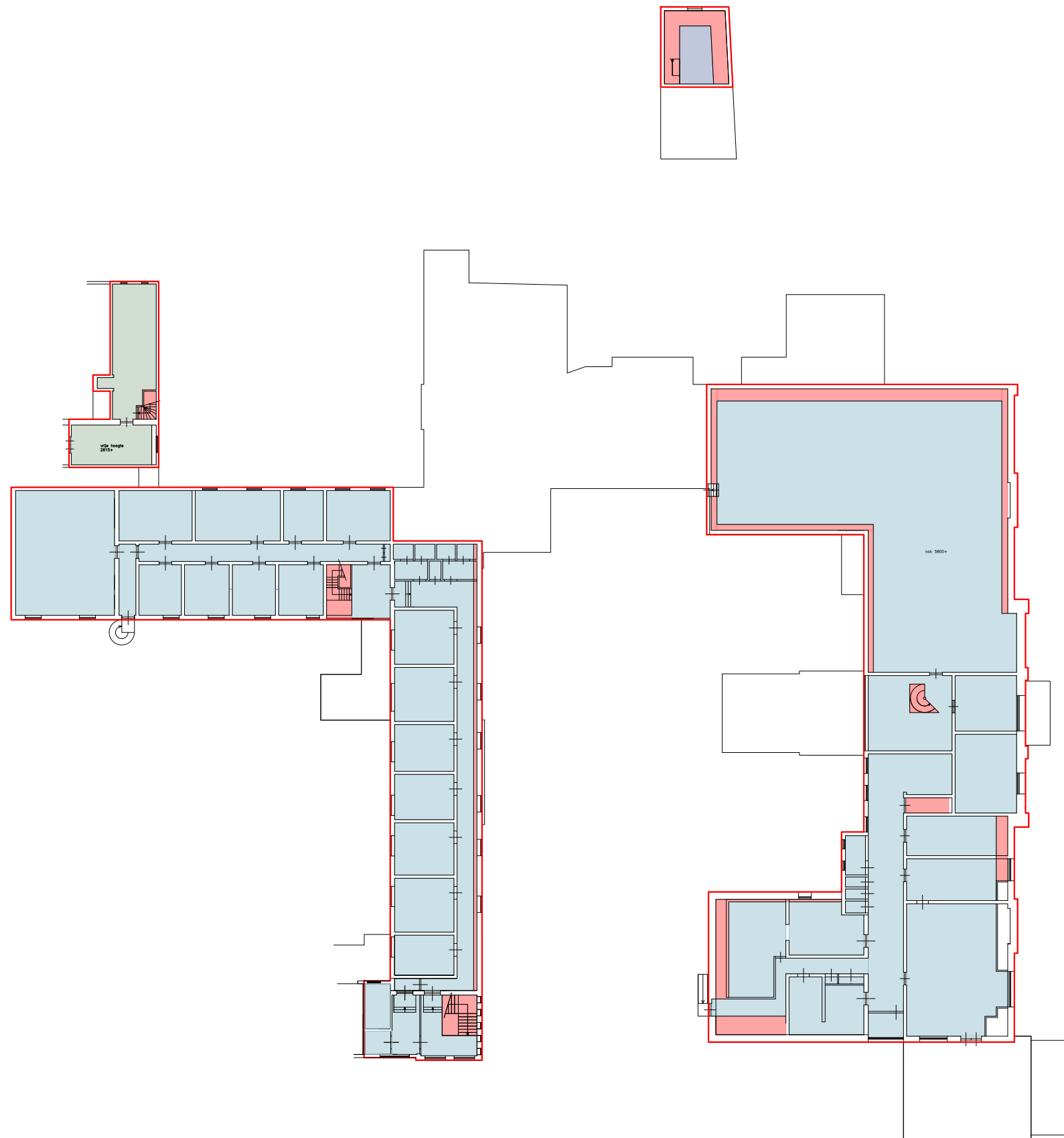
datum get. : 29-06-2015
schaal : 1:400 / A3

bouwlaag

3

BOUWLAAG 3 – 1e VERDIEPING

20m



renvooi

- bestaande indeling
- meetlijn bruto vloeroppervlakte
- ▢ vides > 4m²
- ▢ verticaal verkeer
- ▢ installatieruimte
- ▢ stahoogte lager dan 1,5m
- ▢ glaslijncorrectie

verhuurbaar oppervlak:

- 1. Egelantier
- 2. Kleine Houtstraat 100 B
- 3. Kleine Houtstraat 126
- 4. Voormalig mortuarium



Postbus 7898 – 1008 AB Amsterdam
info@metavast.nl – 020 222 82 60 – www.metavast.nl

object
Gasthuisvest 47 Haarlem

bouwlaag

datum get. : 29-06-2015
schaal : 1:400 / A3

4

BOUWLAAG 4 – 2e VERDIEPING

20m