



NEN2580 OPPERVLAKTEMETING

PROJECTGEGEVENS

Voormalig gemeentehuis
Meanderplein 1
Sint-Michielsgestel
5271GC

UITVOERENDE PARTIJ

NMW Advies BV
info@nenmetingen.nl
www.nenmetingen.nl

PROJECTGEGEVENS

23-5271GC-01
24-01-2023

|||||
NENMETINGEN.NL
|||||

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	OPDRACHTOMSCHRIJVING	3
1.2	METHODIEK	3
1.3	WERKWIJZE	3
1.4	RAPPORTAGE	3
2	UITGANGSPUNTEN	4
2.1	INLEIDING.....	4
2.2	BRUTO VLOEROPPERVLAKTE	4
2.3	NETTO VLOEROPPERVLAKTE.....	4
2.4	GEBRUIKSOPPERVLAKTE	5
2.5	SCHEMATISERING OPPERVLAKTEBEPALING	7
3	MEETRESULTATEN	8
3.1	RESULTATEN	8
3.2	SITUATIONELE UITGANGSPUNTEN	8
4	BIJLAGEN.....	9

1 INLEIDING

1.1 OPDRACHTOMSCHRIJVING

De opdrachtgever heeft verzocht om de bruto-, netto vloeroppervlakte en gebruiksoppervlakte te berekenen van Meanderplein 1 te Sint-Michielsgestel. de opdrachtgever heeft bouwtekeningen beschikbaar gesteld, die als uitgangspunt voor deze berekening worden genomen.

1.2 METHODIEK

De oppervlakteberekening wordt uitgevoerd conform de NEN 2580 (nl) 'oppervlakten en inhouden van gebouwen'. Het voordeel van een berekening conform de NEN 2580 (nl) is dat er op een objectieve en uniforme wijze wordt gemeten. Hierdoor ontstaat de optie om in de toekomst op relatief eenvoudige wijze een deelmeting maken door elk aanspreekbare partij. Dit heeft onder andere relevantie voor gedeeltelijke verhuur. Tevens kan men door gebruikmaking van een eenduidig meetsysteem onderlinge meetresultaten met elkaar vergelijken.

1.3 WERKWIJZE

Bij de bepaling van de totale bruto-, netto-, en gebruiksoppervlakte wordt per ruimte, functie en verdieping het betreffende oppervlak bepaald. Per object worden de binnenmaten, buitenmaten, wanddiktes, sparingen en gevelopeningen in kaart gebracht. Op basis van deze gegevens kunnen alle oppervlakten worden bepaald. De methode van oppervlaktebepaling wordt in hoofdstuk 2 "Uitgangspunten" nader toegelicht.

1.4 RAPPORTAGE

In deze rapportage wordt aan de hand van de NEN 2580 (nl) 'oppervlakten en inhouden gebouwen' de bruto-, netto vloeroppervlakte en gebruiksoppervlak van het betreffende gebouw en/of ruimte(n) berekend. Daarbij wordt een meetcertificaat opgesteld met vermelding van de diverse vloeroppervlakten.

2 UITGANGSPUNTEN

2.1 INLEIDING

Bij het berekenen van de bruto-, netto vloeroppervlakte en de gebruiksoppervlakte van Meanderplein 1 te Sint-Michielsgestel wordt uitgegaan van de maatvoering vermeldt in de aangeleverde documentatie. De oppervlaktemeting wordt per ruimte uitgevoerd.

2.2 BRUTO VLOEROPPERVLAKTE

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

Ter aanvulling van bovenstaande geldt het volgende:

- A Als een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- B Als een buitenruimte aan een binnenruimte grenst moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegekend aan de bruto vloeroppervlakte van de binnenruimte.

De bruto vloeroppervlakte van een overdekte binnenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is en daardoor geen vaste buitenbegrenzing heeft, is gelijk aan de verticale projectie van het overdekkende bouwdeel, ongeacht de vloerconstructie of de wijze van verharding.

Bij de bepaling van de bruto vloeroppervlakte wordt niet meegerekend een schalmgat of vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4m².

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

2.3 NETTO VLOEROPPERVLAKTE

De netto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van afzonderlijke ruimten.

De netto vloeroppervlakte van een overdekte buitenruimte, die niet of slechts gedeeltelijk omsloten is 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 netto vloeroppervlakte wordt niet meegerekend:

- A Een schalmgat of vide, voor zover de oppervlakte daarvan groter is dan 4m².
- B De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m.
- C Een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, voor zover het grondvlak daarvan groter is dan 0,5m².
- D De oppervlakte van een vrijstaande niet toegankelijke leidingschacht, voor zover het grondvlak daarvan groter is dan 0,5 m².

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden gegenereerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

Tarra

De tarra oppervlakte van een ruimte, van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de bruto vloeroppervlakte en de netto vloeroppervlakte van respectievelijk de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

2.4 GEBRUIKSOPPERVLAKTE

De op vloerniveau gemeten oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten (bijvoorbeeld een woning of kantoorgebouw), die geschikt is voor het beoogde gebruik van deze ruimte of groep van ruimten, is bepaald door de formule A-B+C, waarin:

- A vloeroppervlakte binnen scheidingsconstructie van een woning, mits netto hoogte => 1,5 meter
- B vloeroppervlakte dat buiten beschouwing moet blijven:
 - A buitenruimte
 - B voorziening voor verticaal verkeer > 4 m²
 - C technische ruimte > 0,5 m²
 - D buitenberging
 - E schalmgat of vide > 4 m²
 - F bouwconstructie > 0,5 m²
 - G leidingschacht
- C evenredig deel van de vloeroppervlakte buiten de *woning* dat eventueel aan de *woning* wordt toegerekend (gemeenschappelijke ruimte)

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondvlak kleiner is dan 0,5m².

TWEE OF MEER GEBRUIKSFUNCTIES

Indien er twee of meer gebruiksfuncties in een gebouw voorkomen, waarvan de gebruiker of gebruiksgroep is aangewezen op gemeenschappelijke verblijfsruimten en/of sanitaire ruimten, dient de volgens bovengenoemde manier bepaalde gebruiksoppervlakte behorende bij één gebruiksfunctie te worden vermeerderd met een evenredig deel van:

- A De gebruiksoppervlakte van gemeenschappelijke verblijfsruimte en/of sanitaire ruimten.
- B De gebruiksoppervlakte van de ruimte, die de kortste looproute vormen vanaf de toegang van het deel met een uitzonderlijke gebruiksfunctie naar de gemeenschappelijke verblijfsruimten en/of sanitaire ruimten.

ÉÉN OP ÉÉN REGEL

Een trapbordes wordt als voorziening voor vertikaal verkeer gerekend, tenzij de NVO van de hierop aansluitende verhuurbare ruimte groter is dan of gelijk 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.

VERTICALE VERKEERSOPPERVLAKTE

De verticale verkeersoppervlakte is de netto oppervlakte die wordt ingenomen door alle tot een gebouw behorende binnenruimten en voorzieningen voor verticaal verkeer. Vloeroppervlakten van open brand- of vluchtrampen aan de buitenzijde van het gebouw mogen niet tot de vloeroppervlakten van verticaal verkeer worden gerekend.

GEMEENSCHAPPELIJKE VERKEERSRUIMTEN

De gebruiksoppervlakte behorende bij één gebruiksfunctie dient, behoudens in een woongebouw of logiesgebouw, tevens te worden vermeerderd met een evenredig deel van de gebruiksoppervlakte van de gemeenschappelijke verkeersruimte, waaronder de toegangsruimte in een gebouw, naar de ruimten met verschillende gebruiksfuncties op de bouwlagen.

STALLINGSRUIMTEN

Bijruimte, die dient voor het stallen en parkeren van rijwielen en motorvoertuigen.

INSTALLATIE OPPERVLAKTE

De installatie oppervlakte is de netto vloeroppervlakte van de ruimten voor alle gebouwinstallaties. Hiertoe behoren de volgende onderdelen:

- A De installatie is vast verbonden met het gebouw.
- B Het tot stand brengen van de installatie is nauw verweven met de bouwkundige werkzaamheden.
- C De installatie is overwegend gericht op het scheppen van de juiste condities voor het verblijven of werken in het gebouw.

RUIMTE- EN ELEMENTAFBAKENING

Een bouwlaag kan zijn een kelder, de begane grond, een verdieping of een zolder. Voor het benoemen van de bouwlagen gaan we uit van het gestelde in de NEN 2580. In veel gevallen zullen de ruimten binnen een bouwlaag gelijkvloers zijn gelegen. Ruimten met een verschillend vloerniveau, bijvoorbeeld vertrekken in een splitlevelwoning, worden daarbij tot dezelfde bouwlaag gerekend als het hoogteverschil tussen de vloeren van de aan elkaar grenzende ruimten niet meer bedraagt dan 1,5 meter. Ruimten die voor een deel lager zijn dan 1,5 meter en voor een ander deel hoger zijn, worden in het geheel tot één bouwlaag gerekend. Een zolder waarin een netto-hoogte van 1,5 meter of hoger voorkomt is dus een bouwlaag.

2.5 SCHEMATISERING OPPERVLAKTEBEPALING

In onderstaand figuur is geschematiseerd welke oppervlakte toegerekend worden aan het betreffende oppervlak. De gehandhaafde kleurcodering is bepaald vanuit de NEN 2580 (nl).

Vides en schalmgaten	Vides en schalmgaten	Vides en schalmgaten	Vides en schalmgaten
BVO van gebouwgebonden buitenruimten	NVO van gebouwgebonden buitenruimten	Gebouwgebonden buitenruimten	Gebouwgebonden buitenruimten
	TO van gebouwgebonden buitenruimten		
BVO van een gebouw	NVO van een gebouw	GO van een gebouw	Ruimten voor gebouwinstallaties
	Nuttige oppervlakte		Ruimten voor verticaal verkeer
	TO (tarra oppervlak)		Parkeerruimte
	Niet statische bouwdelen zoals: Separatiewanden		VVO van een gebouw
	Scheidings-constructies tussen gebouwfuncties	Scheidings-constructies tussen gebouwfuncties	Scheidings-constructies tussen gebouwfuncties
	Niet toegankelijke leidingschachten	Niet toegankelijke leidingschachten	Niet toegankelijke leidingschachten
	Statische bouwdelen	Statische bouwdelen	Statische bouwdelen
			Glaslijncorrectie
	Ruimte lager dan 1,5 meter	Ruimte lager dan 1,5 meter	Ruimte lager dan 1,5 meter

3 MEETRESULTATEN

3.1 RESULTATEN

In onderstaande tabel worden de totaaloppervlakten per categorie inzichtelijk gemaakt. In “Bijlage 1 – Meetstaat” worden de bepaalde waarden getoond. De bijgevoegde plattegronden tonen de indicatieve posities van de corresponderende ruimten.

Bouwlaag	BVO	NVO	VVO	GO
Begane grond	575,10	494,88	508,46	502,13
Eerste verdieping	534,13	453,23	474,39	466,65
Tweede verdieping	150,15	47,13	30,76	49,70
<i>Totaaloppervlakte</i>	<i>1.259,38</i>	<i>995,25</i>	<i>1.013,60</i>	<i>1.018,48</i>

3.2 SITUATIONELE UITGANGSPUNTEN

Om de bovenstaande resultaten te berekenen zijn enkele aannames gemaakt. Aannames in de bepaling met gevolgen voor hoe een ruimte wordt beschouwd zijn vermeld bij “overige uitgangspunten”.

GEMAAKTE AANNAMES

- Door het ontbreken van constructieve tekeningen is op basis van de wanddikte en constructieve vuistregels geanalyseerd welke wanden een dragende functie hebben.
- Bij de balies op de begane grond is aangenomen dat de balie in een wandconstructie is opgenomen. Zodoende is deze enkel bij de netto vloeroppervlakte opgegeven.
- Hoogtelijn van 1,5m bepaald o.b.v. de op tekening vermeldde peilmaten en buitenaanzicht van het pand.
-

OVERIGE UITGANGSPUNTEN

- Door het ontbreken van aanduiding van verblijfsfuncties is de ruimte achter de technische ruimte op de tweede etage gezien als verkeersruimte uitsluitend bedoeld voor de technische ruimte. Ten gevolge hiervan is de oppervlakte niet meegenomen als verhuurbaar vloeroppervlak.

4 BIJLAGEN

De volgende bijlagen zijn toegevoegd aan deze rapportage:

BIJLAGEN

- MEETCERTIFICAAT
- 5271GC01-BVO.01
- 5271GC01-BVO.02
- 5271GC01-BVO.03
- 5271GC01-NVO.01
- 5271GC01-NVO.02
- 5271GC01-NVO.03
- 5271GC01-VVO.01
- 5271GC01-VVO.02
- 5271GC01-VVO.03
- 5271GC01-GO.01
- 5271GC01-GO.02
- 5271GC01-GO.03

MEETCERTIFICAAT

Meanderplein 1, 5271GC, Sint-Michielsgestel
(MC.23-5271GC-01 versie 1.0)

Datum:

24-01-2023

Onderwerp:

Meetcertificaat bruto-, netto, verhuurbaar en gebruiksoppervlakte.

Hiermee verklaart NMW Advies BV, een oppervlaktemeting te hebben uitgevoerd conform de NEN 2580:2007 (inclusief correctieblad C1:2008) (nl) 'Oppervlakte en inhouden van gebouwen'. Het meetcertificaat is opgesteld volgens de door NEN uitgegeven NTA 2581:2011 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580' voor het volgende object:

Object	: Voormalig gemeentehuis
Gelegen aan	: Meanderplein 1
Plaats	: Sint-Michielsgestel
Onderdeel	: Begane Grond, eerste verdieping, tweede verdieping
Status	☐ Concept ☒ Definitief
Meetcertificaat	☐ A :Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd ☒ B :Maatvoering en ruimtegebruik niet op locatie gecontroleerd

De bruto vloeroppervlakte bedraagt:

(De totaaloppervlakte is bepaald a.d.h.v. het aangeleverde tekenwerk)

1259,38 m²

De netto vloeroppervlakte bedraagt:

(De totaaloppervlakte is bepaald a.d.h.v. het aangeleverde tekenwerk)

995,25 m²

De verhuurbaar vloeroppervlakte bedraagt:

(De totaaloppervlakte is bepaald a.d.h.v. het aangeleverde tekenwerk)

1013,60 m²

Het gebruiksoppervlak bedraagt:

(De totaaloppervlakte is bepaald a.d.h.v. het aangeleverde tekenwerk)

1018,48 m²

Hiermee verklaart Martijn van Voorbergen dat het certificaat voor bovengenoemd object "Voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011"

Op dit meetcertificaat zijn de in het meetrapport benoemde aannames van toepassing.