

## Veilingstraat 8, Elshout

Verkoop bij inschrijving



Link voor de website van deze woning met toegang tot alle documentatie en de mogelijkheid om online een bod uit te brengen:

<https://veilingstraat8.nl/>

## **Gemeente Heusden - Omgevingsvergunning aangevraagd - Veilingstraat 8, 5154AA, Elshout , splitsen woning**

Het college van Heusden heeft op 15 december 2023 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor de activiteiten:

Bouwen

Afwijken van bestemmingsplan

Voor het splitsen van de woning naar twee woningen aan de Veilingstraat 8 in Elshout. De aanvraag is bij de gemeente bekend onder nummer 1523333.

*Bij een aangevraagde vergunning kunt u nog geen bezwaar indienen. Er moet eerst een beslissing worden genomen op de aanvraag om bezwaar te kunnen maken.*

### *Meer informatie*

Graag bij uw schriftelijke reactie het zaaknummer vermelden.

Voor vragen kunt u contact opnemen met het cluster Omgevingsvergunningen van de gemeente Heusden, telefoon: (073) 513 1789.

## Kenmerken

### Overdracht

Status	<b>beschikbaar</b>
Aanvaarding	<b>in overleg</b>

### Bouw

Soort woning	<b>woonhuis</b>
Soort woonhuis	<b>woonboerderij</b>
Type woonhuis	<b>vrijstaande woning</b>
Aantal woonlagen	<b>2</b>
Kwaliteit	<b>normaal</b>
Bouwworm	<b>bestaande bouw</b>
Bouwjaar	<b>1898</b>
Bouwperiode	<b>-1906</b>
Onderhoud binnen	<b>goed</b>
Onderhoud buiten	<b>goed</b>
Dak	<b>zadeldak</b>
Keurmerken	<b>energie Prestatie Advies</b>
Voorzieningen	<b>tv kabel, rookkanaal en dakraam</b>

### Energie

Energie label	<b>F</b>
Verwarming	<b>c.v.-ketel, mogelijkheid voor open haard, vloerverwarming geheel en houtkachel</b>
Warm water	<b>c.v.-ketel</b>
C.V.-ketel	<b>gas gestookte combi- ketel uit 2020 van Vaillant Ecotec HR, eigendom</b>

### Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	<b>131 m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>2.485 m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>1.841 m<sup>3</sup></b>
Oppervlakte in pandige bergruimte	<b>285 m<sup>2</sup></b>

### Indeling

Aantal kamers	<b>4</b>
Aantal slaapkamers	<b>3</b>

### Buitenruimte

Ligging	<b>open ligging</b>
Tuin	<b>achtertuin met een oppervlakte van 1050 m<sup>2</sup> en is gelegen op het noorden</b>

### Bergruimte

Garage	<b>aangebouwde stenen garage</b>
Schuur/berging	<b>vrijstaand steen</b>



## Omschrijving

Langgevelboerderij met vensters en luiken in de zo kenmerken Langstraat-kleuren.

Deze woonboerderij met grote garage staat op een groot perceel enigszins verscholen in het groen.

De twee houtkachels met schouw zien sfeerbepalend.

### Indeling

Reeds in de hal is het 'glas in lood' prominent aanwezig. Ook de bovenlichten van de hoge vensters in de woonkamer laten hetzelfde 'glas in lood'-patroon zien.

Met een beetje zonlicht zorgt het voor een bijzondere sfeer met fleurige schaduwpatronen op de wand. De schouw met houtkachel geeft aangename warmte al zorgt de vloerverwarming voor de continue temperatuur.

De woonkeuken is van een bijzonder groot formaat als was een dergelijke keuken voor dit soort boerderijen heel gewoon. De enorme schouw herinnert nog aan de tijd dat het spek en de hammen naast de kachel werden gedroogd. De kachel brandt nog immer.

Behalve de bijkeuken met witgoedopstelling is er nog heel veel bergruimte in het grote achterhuis en de bijgebouwen.

### Eerste verdieping

Ruime overloop

Drie grote slaapkamers en een enorme bergzolder.

### Tuin

De tuin is gelegen rondom de woning.

Het gedeelte evenwijdig aan de straat en de voortuin zijn aangeplant met formele buxushagen en fraaie grote bomen.

Het overige, zeer grote gedeelte dient nog te worden aangeplant.

### Bijzonderheden

De tuin is gelegen rondom de woning.

Het gedeelte evenwijdig aan de straat en de voortuin zijn aangeplant met formele buxushagen en fraaie grote bomen.

Het overige, zeer grote gedeelte dient nog te worden aangeplant.

**Bijzonderheden:**

Een woonboerderij met heel veel bergruimte in het achterhuis en een zeer grote garage/schuur. Dit domein van maar liefst 2485 vierkante meter biedt volop ruimte voor bijvoorbeeld het houden van hobbydieren of de aanleg van een parkachtige tuin.

Dit domein met prachtig perceel aan doodlopende weg biedt vele mogelijkheden om zelfvoorzienend te wonen met 2 houtkachels en mogelijkheden voor een grote biologische moestuin.

De zandverstuiving 'Drunense Duinen' ligt op 5 auto-minuten afstand. Het centrum van Waalwijk op 10 minuten en den Bosch CS bereikt u ruim binnen het kwartier.

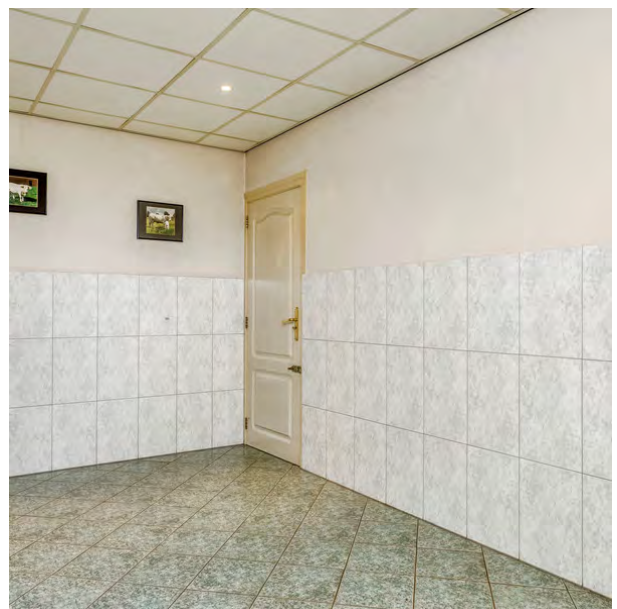
# Foto's

















## Plattegrond

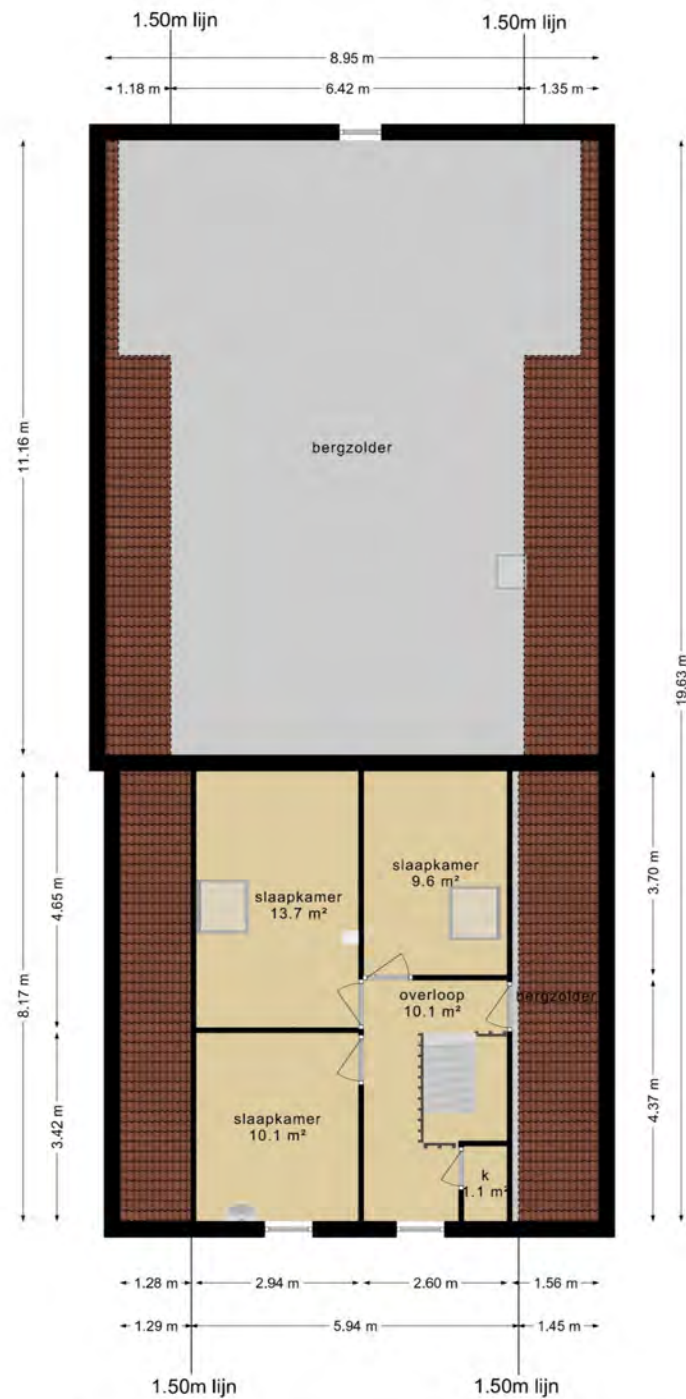


# Plattegrond

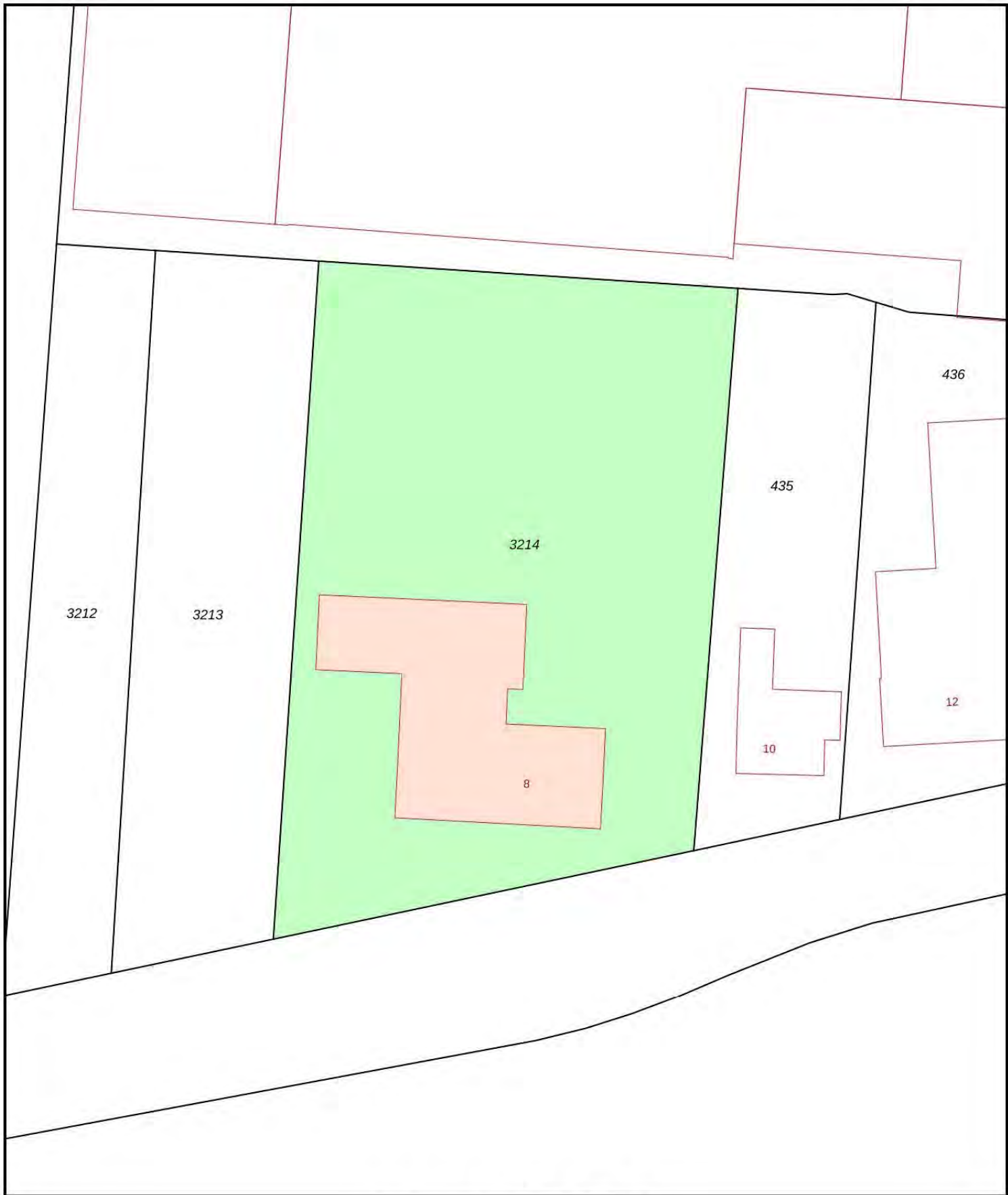


Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Vastgestelde kadastrale grens</li> <li> Voorlopige kadastrale grens</li> <li> Administratieve kadastrale grens</li> <li> Bebouwing</li> </ul>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Drunen</p> <p>Sectie                            K</p> <p>Perceel                         3214</p>	
---	--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 8 september 2022  
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# Kadastrale kaart met maatvoering



**Kadastrale aanduiding**  
DNN00 K 3214



**Kadastrale gemeente**  
Drunen



**Datum van uitgifte**  
05/01/2024

# Inhoud rapport

Kadastrale kaart met maatvoering

**1.**

Over dit rapport

**2.**

Maatvoering

**3.**

Adressen in perceel

**4.**

Hoekpunten van perceel

**5.**

Grenshistorie perceel

**6.**

Street View omgevingsfoto's

**7.**

Omgevingskaart

**8.**

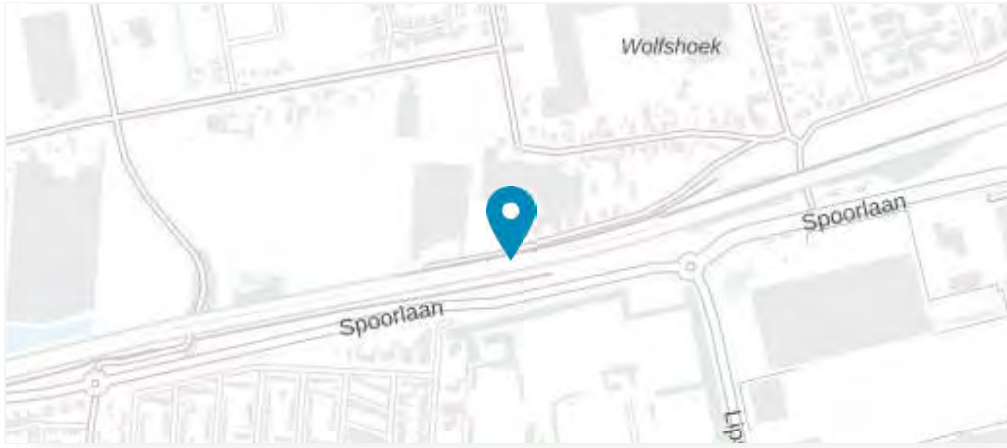
Aanvullende perceelinformatie

**9.**

Voorwaarden

## Over de Kadastrale kaart met maatvoering

Perceel: DNN00 K 3214



### Kadastrale kaart met maatvoering

Hoe groot is uw tuin? En wat is de afstand tussen een gevel en de perceelsgrens? Het rapport Kadastrale kaart met maatvoering biedt u het antwoord op deze en andere vragen. Het rapport is gebaseerd op perceelinformatie van het Kadaster en wordt aangevuld met bebouwingsinformatie van uw gemeente. Het rapport Kadastrale kaart met maatvoering is onder andere nuttig in situaties waarbij u twijfelt over de ligging van kadastrale grenzen en bijbehorende maten.

### Herkomst gegevens

De gegevens in dit rapport zijn afkomstig uit databases van Nederlandse overheden en overheidsinstellingen, zoals de Basisregistratie Kadastrale Percelen, de Basisregistratie Adressen en Gebouwen, de Basisregistratie Grootchalie Topografie en data van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Op basis van deze gegevens en berekeningen die hierop worden uitgevoerd stelt KadastraleKaart.com dit rapport samen.

### Over KadastraleKaart.com

KadastraleKaart.com is met meer dan 700.000 bezoekers per maand een van de meest gebruikte Nederlandse platforms voor vastgoed- en woninginformatie. Alle relevante informatie over uw adres of perceel is op het platform te vinden: denk bijvoorbeeld aan een overzicht van recent verleende vergunningen in de buurt van uw adres, een maatvoering van uw perceel of informatie over de eigenaar van een perceel of appartement.

### Begrippen

De zijbalk wordt aan de rechterzijde van alle pagina's in dit rapport getoond. In de balk worden verschillende begrippen uitgelegd en toelichting gegeven op de inhoud van het rapport.

### Rapportkenmerken

Hier worden de kenmerken van het rapport beschreven en wordt aanvullende informatie vermeld over KadastraleKaart.com, het platform waarop het rapport is aangeschaft.

### Vragen over rapport

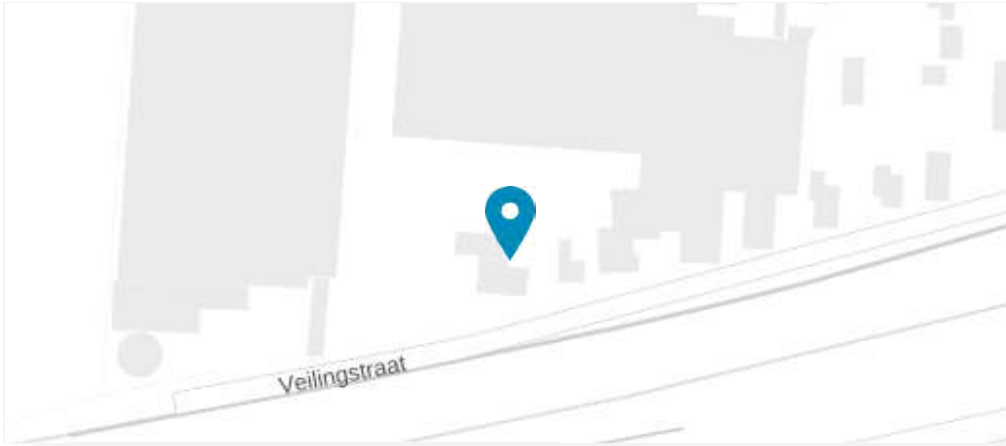
Vragen over de inhoud van dit rapport? Neem dan contact op met Frank via het mailadres [support@kadastralekaart.com](mailto:support@kadastralekaart.com).



Frank - Productspecialist bij  
KadastraleKaart.com

## Adressen in perceel

Perceel: DNN00 K 3214



Veilingstraat 8  
5154AA Elshout

### Adressen in perceel

Een overzicht van alle adressen die zich in het perceel bevinden. Getoond worden alle adressen uit de BAG waarvan de locatie zich bevindt binnen de grenzen van het perceel, zoals geregistreerd in de BRK.

### BAG

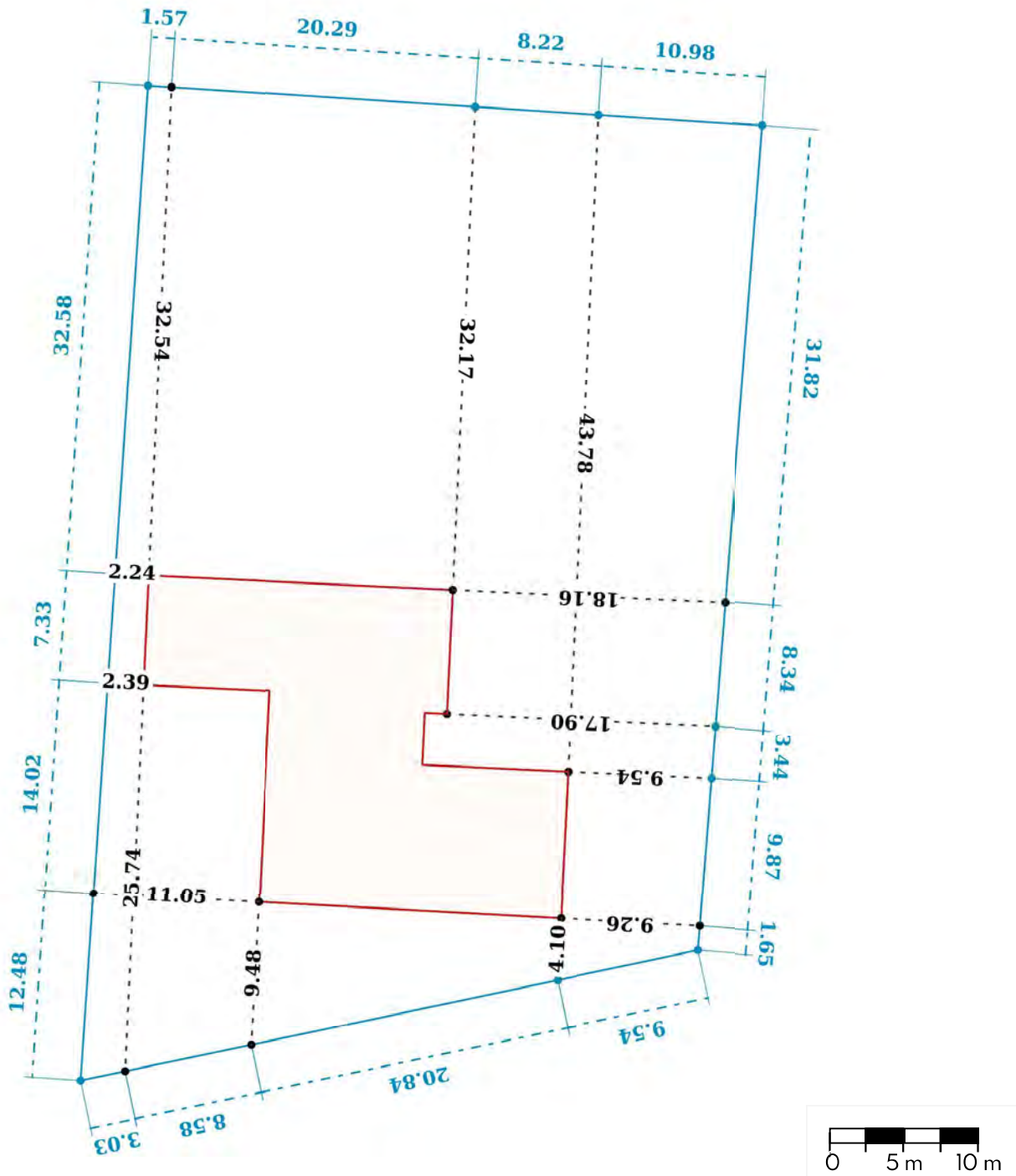
De Basisregistratie Adressen en Gebouwen is de centrale database van de Nederlandse overheid met gegevens over adressen en gebouwen. De BAG wordt beheerd door het Kadaster.

### BRK

De Basisregistratie Kadaster is de centrale Nederlandse database met gegevens over onroerende zaken, waaronder percelen en appartementsrechten. De BRK wordt beheerd door het Kadaster.

# Maatvoering

Perceel: DNN00 K 3214



**Zie de laatste pagina van dit rapport voor een grotere weergave.**

Deze kaart is op het noorden georiënteerd. Aan de kaart kunnen geen rechten worden ontleend.

----- Maatvoering tussen pand en perceel

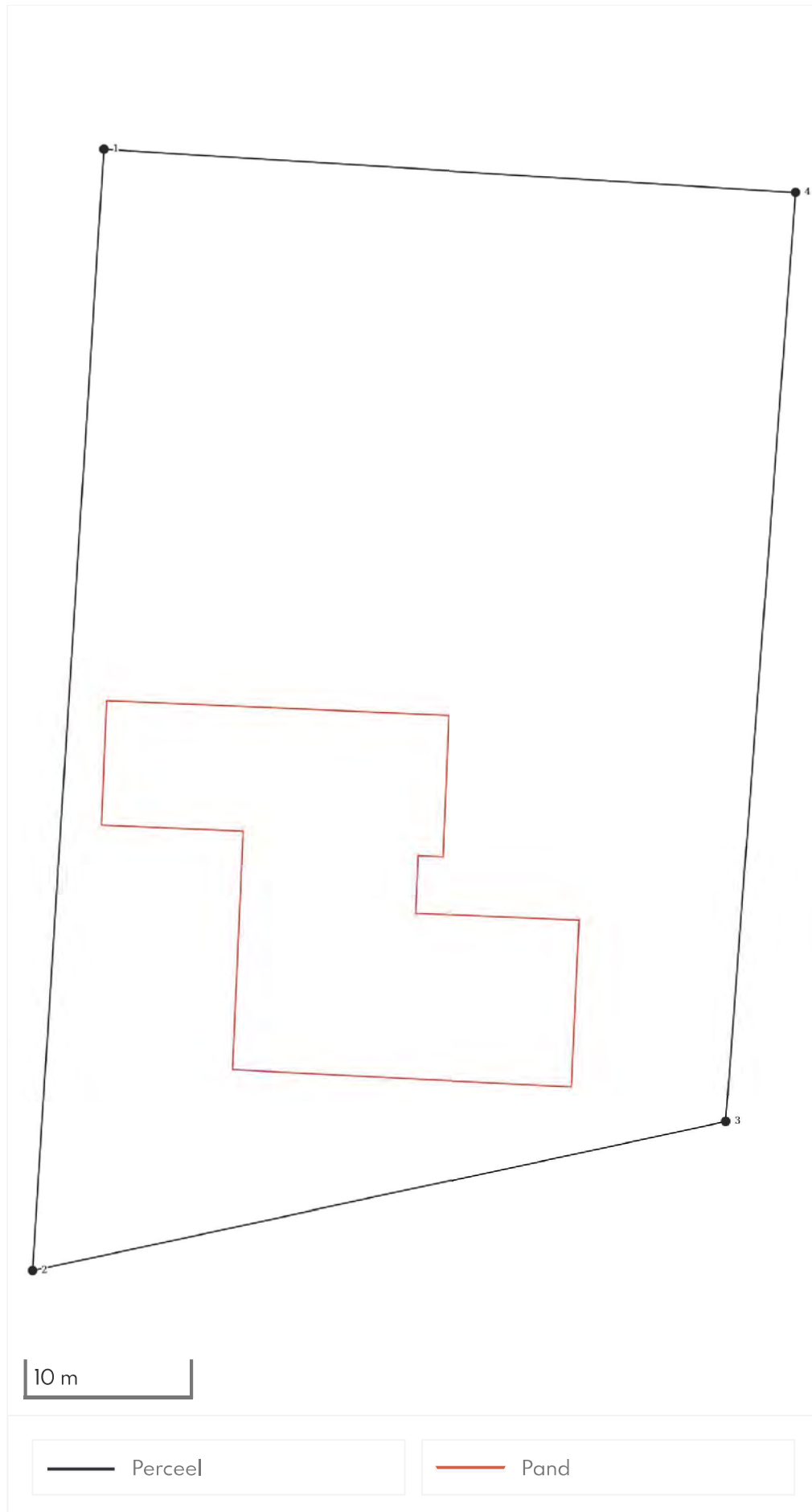
----- Maatvoering perceel

— Perceel

— Pand

# Kaart van hoekpunten perceel

Perceel: DNN00 K 3214



## **i** Hoekpunten van perceel

De perceelsgrenzen op de kaart worden met blauwe lijnen aangeduid. Indien er een pand aanwezig is, wordt dat middels rode lijnen weergegeven. De hoekpunten van het perceel zijn genummerd. Op de volgende pagina vindt u voor elk van deze punten de coördinaten.

## **i** Kadastrale aanduiding

De kadastrale aanduiding is het unieke kenmerk dat door het Kadaster aan een onroerende zaak is gegeven en geregistreerd is in de BRK. De aanduiding bestaat uit de kadastrale gemeentecode, de kadastrale sectie en het perceelnummer.

## **i** Kadastrale gemeente

Een gemeentegebied zoals dat bekend is bij het Kadaster. Meestal komt de kadastrale gemeente overeen met de burgerlijke gemeente, maar het komt ook voor de kadastrale gemeente enkel een deel van een burgerlijke gemeente beslaat. Dit is vaak het geval als een burgerlijke gemeente is opgeheven, bijvoorbeeld als gevolg van een fusie van gemeentes. De kadastrale gemeentes zijn onderdeel van de BRK.

## **i** BRK

De Basisregistratie Kadaster is de centrale Nederlandse database met gegevens over onroerende zaken, waaronder percelen en appartementsrechten. De BRK wordt beheerd door het Kadaster.

## **i** Rechtsgeldigheid

Aan de kaart op deze pagina kunnen geen rechten worden ontleend.

## Coördinaten van hoekpunten perceel

Perceel: DNN00 K 3214

#	Rijksdriehoekstelsel (X/Y)	GPS (lengtegraad/breedtegraad)
1	137.978,95/411.953,34	5,141009/51,696095
2	137.974,50/411.887,08	5,140947/51,695499
3	138.015,59/411.895,73	5,141541/51,695578
4	138.019,91/411.950,68	5,141601/51,696072

### Rijksdriehoekstelsel

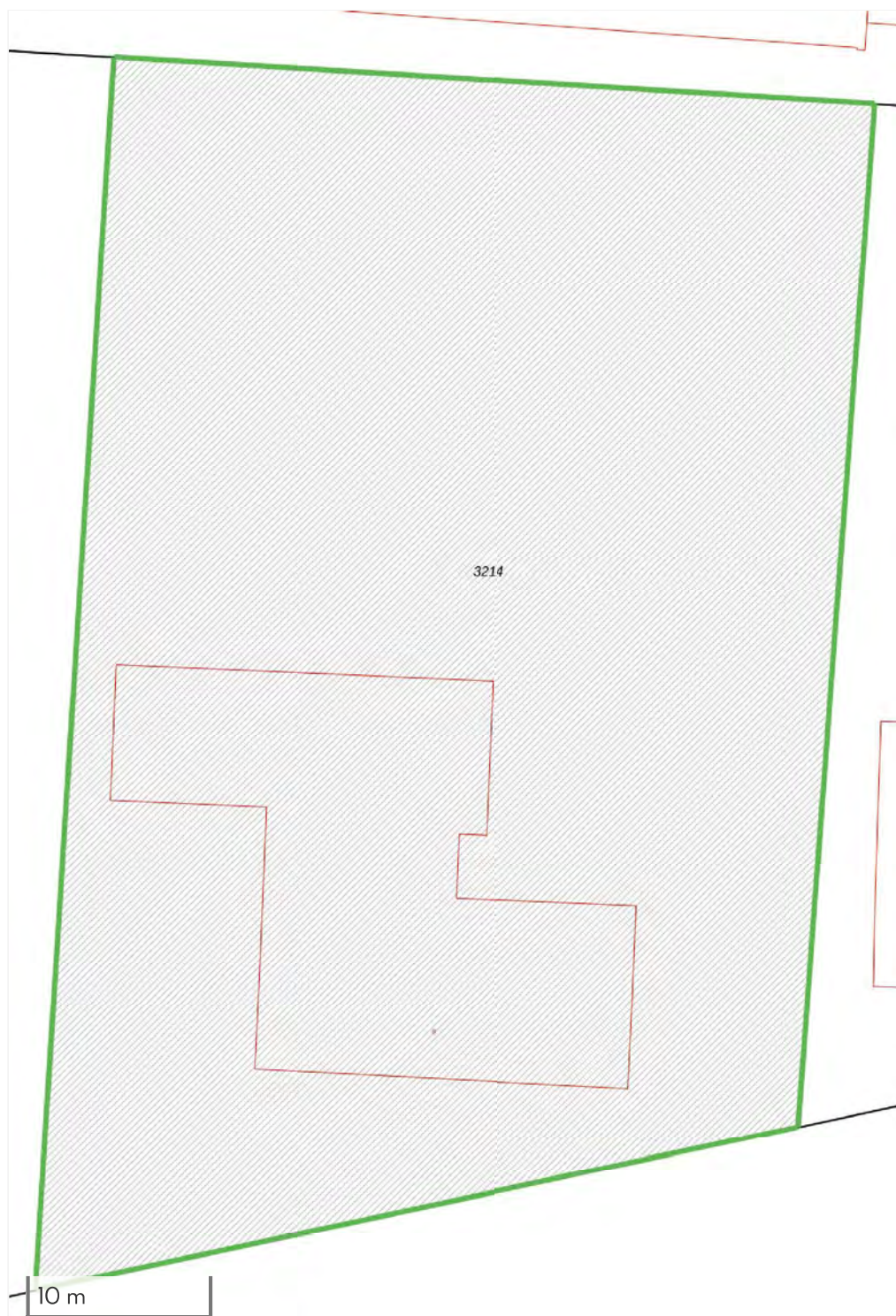
Het Rijksdriehoekstelsel (RD) is het Nederlandse nationale coördinatensysteem, dat bestaat uit een netwerk van ongeveer 5.600 RD-punten verspreid over Nederland. Het stelsel drukt de coördinaten van een plek in meters (x,y) uit.

### GPS

Het Global Positioning System is een door satellieten ondersteund systeem om voor elke positie op aarde te weten wat de lengte- en breedtecoördinaten zijn. De lengte- en breedtecoördinaten drukken de locatie van een plek op de aarde uit in graden.

## Grenshistorie perceel

Perceel: DNN00 K 3214



Status: Definitief - Datum: 11/05/2021

— Selectie

— Perceelgrenzen

— Panden

— Voorlopige grenzen

— Administratieve grenzen

### **i** Grenshistorie

Verschillende delen van de perceelgrens kunnen op verschillende tijdstippen definitief vastgesteld zijn of verschillende statussen hebben. Op deze pagina vindt u de historie van de verschillende onderdelen van de perceelgrens. Het op de kaart geselecteerde deel van de perceelgrens wordt in het groen aangeduid. Onder de kaart wordt de status van het geselecteerde deel getoond, evenals de datum waarop deze status is bepaald.

### **i** Status perceelgrens

Een perceelgrens kan één van de volgende statussen hebben: definitief (een door een landmeter ingemeten, vastgestelde perceelsgrens), voorlopig (een grens tussen nieuwe gehele percelen gevormd door splitsing, ingetekend door de notaris maar nog niet door een landmeter ingemeten) en administratief (een voorlopige grens van een perceel gebaseerd op een tekening van een notaris in een akte waarin een deelperceel wordt genoemd).

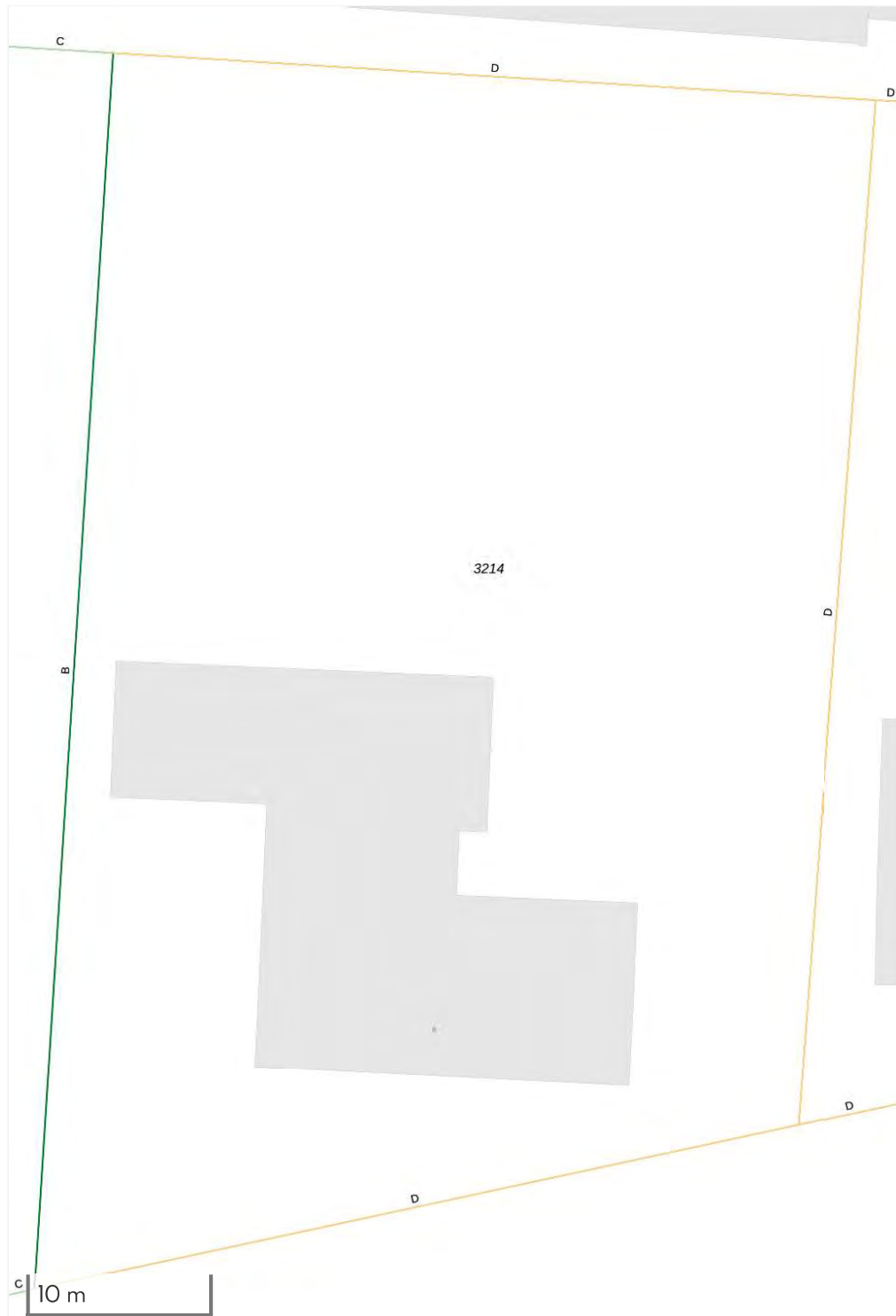
### **i** Rechtsgeldigheid

Aan de kaart op deze pagina kunnen geen rechten worden ontleend.



## Grensnauwkeurigheid

Nauwkeurigheid van de grenzen van dit perceel volgen het Kadaster



De nauwkeurigheid van de grenzen op de kaart heeft in 95% van de gevallen een marge van:

10cm (B)

20cm (C)

40cm (D)

80cm (E)

Onbekend (G)

### **i** Grensnauwkeurigheid

Kadastrale grenzen kunnen variëren in nauwkeurigheid. Dit is afhankelijk van verschillende factoren zoals de historische documentatie, de destijds gebruikte meetinstrumenten en de kwaliteit van het landmeetwerk. Deze pagina laat zien met welke marge de ingetekende grenzen op de kaart kunnen afwijken van de werkelijke grenzen in het terrein.

### **i** Rechtsgeldigheid

Aan de kaart op deze pagina kunnen geen rechten worden ontleend.

## Street View omgevingsfoto's

Perceel: DNN00 K 3214



## **i** Street View omgevingsfoto's

De foto's zijn afkomstig van Google Street View en op automatische wijze gegenereerd op basis van de locatie van het gekozen object. De kaart toont de locaties en de kijkrichting van de foto's.

# Kijkrichtingen Street View omgevingsfoto's

Perceel: DNN00 K 3214



## **i** Street View omgevingsfoto's

De foto's zijn afkomstig van Google Street View en op automatische wijze gegenereerd op basis van de locatie van het gekozen object. De kaart toont de locaties en de kijkrichting van de foto's.

## **i** Locatie en kijkrichting

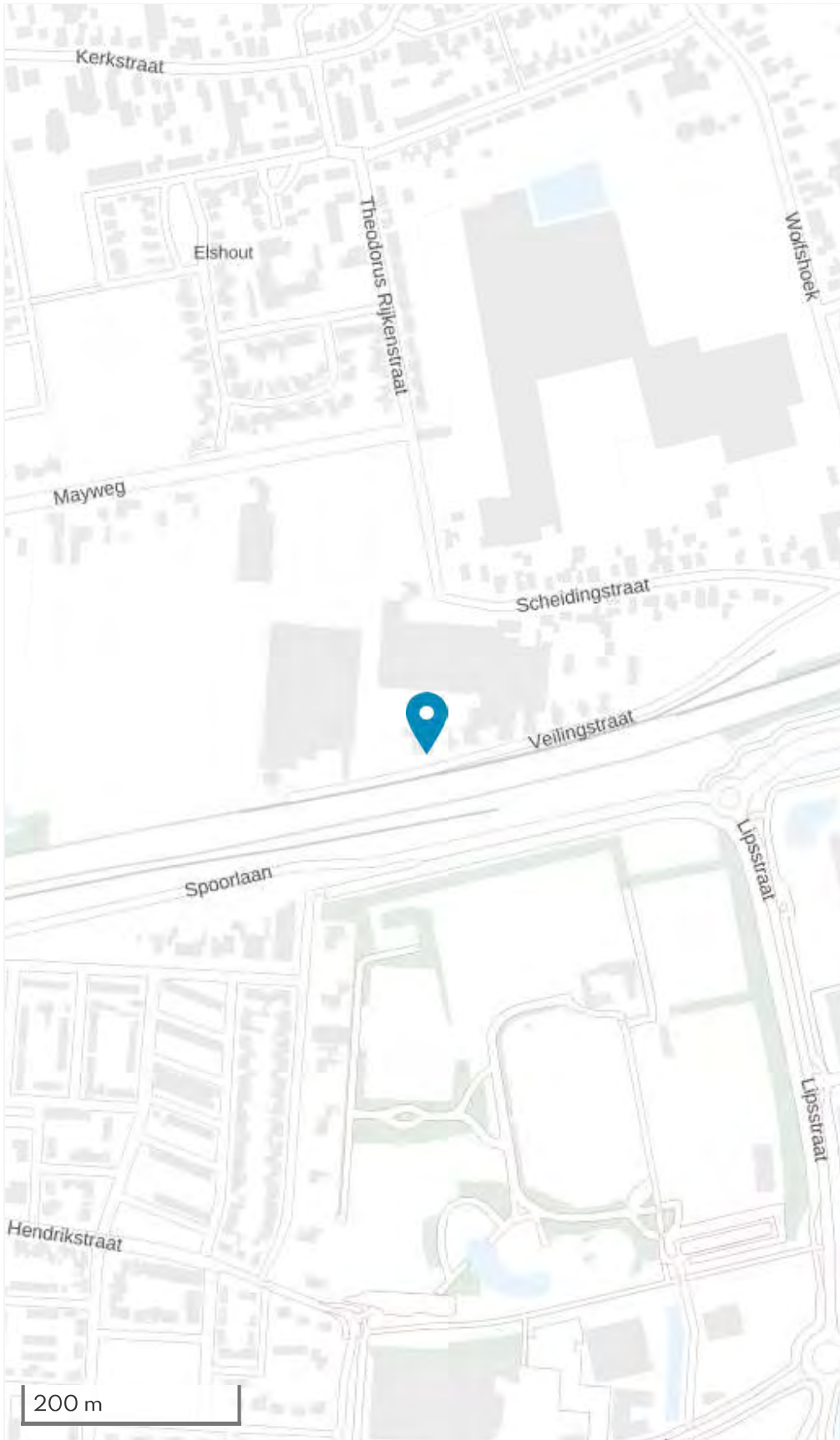
Op de kaart worden drie locaties weergegeven, met elk een eigen aanduiding (a, b of c). De aanduidingen komen overeen met de positie van waaruit de Street View-afbeeldingen op de vorige pagina zijn genomen. Per locatie wordt op de kaart de kijkrichting getoond.

## **i** Rechtsgeldigheid

Aan de kaart op deze pagina kunnen geen rechten worden ontleend.

# Omgevingskaart

Perceel: DNN00 K 3214



## Kadastrale aanduiding

DNN00 K 3214



## Kadastrale gemeente

Drunen

## **i** Omgevingskaart

Op de omgevingskaart ziet u de ligging van het perceel in zijn omgeving, zodat u kunt zien in welke regio het perceel zich bevindt.

## **i** Kadastrale aanduiding

De kadastrale aanduiding is het unieke kenmerk dat door het Kadaster aan een onroerende zaak is gegeven en geregistreerd is in de BRK. De aanduiding bestaat uit de kadastrale gemeentecode, de kadastrale sectie en het perceelnummer.

## **i** Kadastrale gemeente

Een gemeentegebied zoals dat bekend is bij het Kadaster. Meestal komt de kadastrale gemeente overeen met de burgerlijke gemeente, maar het komt ook voor de kadastrale gemeente enkel een deel van een burgerlijke gemeente beslaat. Dit is vaak het geval als een burgerlijke gemeente is opgeheven, bijvoorbeeld als gevolg van een fusie van gemeentes. De kadastrale gemeentes zijn onderdeel van de BRK.

## **i** BRK

De Basisregistratie Kadaster is de centrale Nederlandse database met gegevens over onroerende zaken, waaronder percelen en appartementsrechten. De BRK wordt beheerd door het Kadaster.

## **i** Rechtsgeldigheid

Aan de kaart op deze pagina kunnen geen rechten worden ontleend.

## Aanvullende perceelinformatie

Perceel: DNN00 K 3214



### Perceelomtrek

204,25 m



### Perceeloppervlakte

2.469,87 m<sup>2</sup>



### Pandomtrek

102,84 m



### Pandoppervlakte

391,65 m<sup>2</sup>



### Onbebouwd oppervlakte

2.078,23 m<sup>2</sup>

### Perceelomtrek

De omtrek van het perceel in meters, berekend op basis van de officiële registratie van het perceel in de BRK.

### Perceeloppervlakte

De oppervlakte van het perceel in vierkante meters, op basis van de officiële registratie van het perceel in de BRK.

### Pandomtrek

De omtrek van het pand in meters, berekend op basis van de officiële registratie van het pand in de BAG.

### Pandoppervlakte

De oppervlakte van het pand in vierkante meters, berekend op basis van de officiële registratie van het pand in de BAG.

### Onbebouwd oppervlakte

De oppervlakte van het gedeelte van het perceel dat niet bebouwd is. Berekend op basis van de officiële registratie van het perceel (BRK) en het pand (BAG).

### BAG

De Basisregistratie Adressen en Gebouwen is de centrale database van de Nederlandse overheid met gegevens over adressen en gebouwen. De BAG wordt beheerd door het Kadaster.

### BRK

De Basisregistratie Kadaster is de centrale Nederlandse database met gegevens over onroerende zaken, waaronder percelen en appartementsrechten. De BRK wordt beheerd door het Kadaster.

## Voorwaarden

KadastraleKaart.com

### Open data

De in dit rapport verstrekte informatie is door KadastraleKaart.com zo juist en volledig mogelijk gepresenteerd. KadastraleKaart.com kan gezien de bron van een deel van de gegevens - open data verzameld door de Nederlandse overheid - echter niet garanderen dat de aard en inhoud van de informatie 100% juist en volledig is.

### Aansprakelijkheid

KadastraleKaart.com en de personen die betrokken zijn bij de dienstverlening zijn niet aansprakelijk voor eventuele fouten, omissies of andere onjuistheden en onvolkomenheden en de directe en indirecte schade die hieruit kan voortvloeien als gevolg van dit rapport, de in dit rapport verstrekte informatie en de beoordeling van de informatie door de afnemer.

### Product- en privacyvoorwaarden

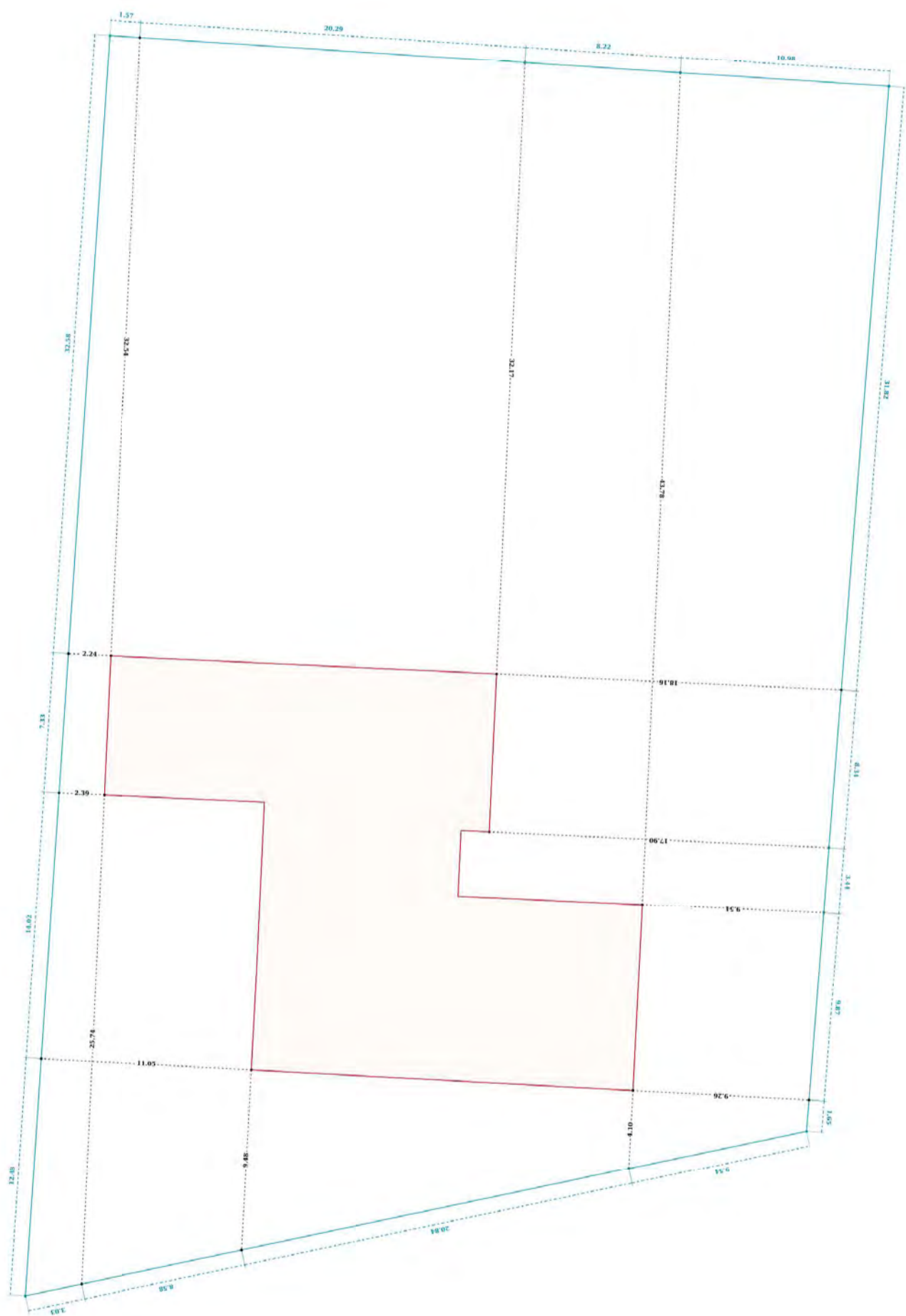
Voor dit rapport gelden tevens de [productvoorwaarden](#) en [privacyvoorwaarden](#) waarmee u akkoord bent gegaan tijdens het doen van de bestelling, die zijn meegestuurd naar uw e-mailadres en ook te vinden zijn via KadastraleKaart.com.

### Voorwaarden

Bij het bestellen en afrekenen van dit rapport of deze dienst heeft u ingestemd met de voorwaarden op deze pagina, evenals de product- en privacyvoorwaarden van KadastraleKaart.com.

### Open data

Data die door iedereen gratis gebruikt kan worden en verspreid kan worden zonder juridische, sociale of technologische beperkingen.





ZIEN24

Meetrapport

Veilingstraat 8  
5154 AA, Elshout



# Inhoudsopgave

---

<b>Meetstaat.....</b>	<b>3</b>
<b>Vlakkentekening classificaties.....</b>	<b>4</b>
<b>Toelichting.....</b>	<b>5</b>
<b>Toegepaste begrippen .....</b>	<b>6</b>
Totale vloeroppervlak (TVO).....	6
Oppervlak met beperkte stahoogte < 1,50 m (OBS).....	6
Niet toegankelijke ruimtes (NTR).....	6
Aftrekposten (AP).....	6
Gebruiksoppervlak (GO).....	6
Gebruiksoppervlak overige in pandige ruimte (OIR).....	7
Gebruiksoppervlak wonen (GOW).....	8
Gebouw gebonden buitenruimte (GGB).....	8
Externe bergruimte (EB).....	8
Bruto inhoud.....	9

**Adres** : Veilingstraat 8  
 5154 AA, Elshout  
**Object** : woning  
**Type** : vrijstaand  
**Datum meetafpraak** : 13-09-2022  
**Datum meetrapport** : 15-09-2022

**Meetbedrijf** : ZIEN24  
 Fascinatio Boulevard 522  
 2909 VA Capelle aan den IJssel  
**Meetcertificaat** : Type A: maatvoering en ruimtegebruik is op locatie gecontroleerd en ingemeten  
**Versie** : V1

**Opmerkingen** :

**Disclaimer** : Op onze meetrapporten zijn de algemene voorwaarden van ZIEN24 van toepassing. Al onze metingen zijn verricht aan de hand van de meest recente meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen en bruto inhoud woningen, gebaseerd op de NEN 2580. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De meetstaat dient door afnemer te worden gecontroleerd, voordat deze wordt gepubliceerd.

	TVO	OBS	NTR	AP	AP	GO	OIR	GOW	GGB	EB	BI
	totale vloeroppervlak	oppervlak met beperkte stahoogte < 1,50 m	niet toegankelijke ruimtes	afrekposten vides, trapgaten > 4,00 m2	afrekposten bouwconstructies, schachten > 0,50 m2	gebruiksoppervlak	gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte	gebruiksoppervlak wonen	gebouw gebonden buitenruimte	externe bergruimte	bruto inhoud
<b>bouwlaag 1</b>	366.27	-	-	-	-	366.27	283.85	<b>82.42</b>	-	-	
begane grond											
<b>bouwlaag 2</b>	173.26	43.84	79.16	-	-	50.26	1.34	<b>48.93</b>	-	-	
eerste verdieping											
<b>totalen:</b>	539.53 m2	43.84 m2	79.16 m2	0.00 m2	0.00 m2	<b>416.53</b> m2	<b>285.19</b> m2	<b>131.35</b> m2	<b>0.00</b> m2	<b>0.00</b> m2	<b>1841.88</b> m3

# Vlakkentekening classificaties



**GOW**

gebruiksoppervlak  
wonen

**OBS**

oppervlak beperkte  
stahoogte < 1,50 m

**NTR**

niet toegankelijke  
ruimtes

**AP**

af trekposten  
vides / bouwconstructies

**OIR**

overige in pandige  
ruimte

**GGB**

gebouw gebonden  
buitenruimte

**EB**

externe  
bergruimte

## Toelichting

---

Aan de hand van meest recente meetinstructies gebruiksoppervlakte woningen en gebruiksoppervlakte bruto inhoud woningen hebben wij deze meetstaat opgesteld. Deze instructie wordt ook wel de Branche Brede Meetinstructie genoemd. De meetinstructie wijkt op een aantal aspecten af van de NEN 2580. De gemeten oppervlaktes worden opgesplitst in de verschillende gebruiksoppervlakten, in tegenstelling tot de NEN 2580 die deze onderverdeling niet kent:

- gebruiksoppervlakte wonen;
- gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte;
- gebruiksoppervlakte gebouw gebonden buitenruimte;
- gebruiksoppervlakte externe bergruimte.

Wat deze bovenstaande oppervlakten precies inhouden, staat op de volgende pagina's toegelicht.

## Toegepaste begrippen

---

### **Totale vloeroppervlak (TVO)**

Het totale vloeroppervlak is gemeten per verdieping op vloerniveau tussen de opgaande woningscheidende scheidingsconstructies (muren).

### **Oppervlak met beperkte stahoogte < 1,50 m (OBS)**

Oppervlaktes met een netto hoogte lager dan 1,50 meter, met uitzondering van de oppervlakte onder een trap, worden niet gerekend tot gebruiksoppervlak. Deze oppervlaktes worden dus met het totale vloeroppervlak verrekend.

### **Niet toegankelijke ruimtes (NTR)**

Ruimtes die voor mensen niet toegankelijk zijn worden niet gerekend tot gebruiksoppervlak. Een voorbeeld hiervan kan zijn wanneer men een vliering enkel kan betreden door een luik en door middel van een eenvoudig wegneembare trap of ladder.

### **Aftrekposten (AP)**

De onderstaande oppervlaktes worden tot aftrekpost gerekend indien:

- de oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden, indien deze 4,00 m<sup>2</sup> of groter is;
- de oppervlakte van een leidingschat, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,50 m<sup>2</sup> of groter is;
- de oppervlakte van een liftschacht
- de oppervlakte van een nis die kleiner is dan 0,50 m<sup>2</sup>;
- inspringende gebouwdelen met een oppervlakte groter dan 0,50 m<sup>2</sup>.

### **Gebruiksoppervlak (GO)**

Het gebruiksoppervlak komt tot stand door, indien aanwezig, de oppervlaktes lager dan 1,50 meter, niet toegankelijke ruimtes en de aftrekposten te verrekenen met het totale vloeroppervlak.

## Gebruiksoppervlak overige inpandige ruimte (OIR)

Een oppervlakte wordt tot de overige inpandige ruimte gerekend als één van de voorwaarden geldt:

- het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,00 m<sup>2</sup> (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m<sup>2</sup>). Er wordt gekeken naar de gehele verdieping en niet afzonderlijk per ruimte.
- de ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn een kelder, fietsenstalling of een garage;
- er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een voor mensen toegankelijke zolder die alleen geschikt is voor incidenteel gebruik. Dit is bijvoorbeeld het geval als de zolder niet met een vaste trap bereikbaar is (vlizo) en/of een zolder met onvoldoende daglichttoetreding (raamoppervlakte kleiner dan 0,50 m<sup>2</sup>).
- een ruimte heeft een gedeelde muur met de woning (het hoofdgebouw), maar is enkel te betreden door de woning via de open lucht te verlaten

Wanneer niet aan de bovenstaande criteria is voldaan, is sprake van gebruiksoppervlakte wonen. In twijfelgevallen worden ruimten gerekend als gebruiksoppervlakte wonen. Een gang, keuken, bijkeuken, pantry, vaste kast, trapkast, meterkast, wasmachine- of cv-ruimte binnen de woning, worden gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

De oppervlakte “onder de wand” die de tussen een gebruiksoppervlakte wonen en een gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte staat, wordt gerekend tot de gebruiksoppervlakte wonen.

## **Gebruiksoppervlak wonen (GOW)**

Het gebruiksoppervlak wonen komt tot stand door het oppervlak van het gebruiksoppervlak overige in pandige ruimte te verrekennen met het gebruiksoppervlak.

## **Gebouw gebonden buitenruimte (GGB)**

Een ruimte is gebouwgebonden buitenruimte indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Er is alleen sprake van gebouwgebonden buitenruimte voor zover het gedeelte naast, op, tegen of aan het hoofdgebouw (de woning) is gelegen. Denk hierbij aan een balkon, carport, veranda of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

## **Externe bergruimte (EB)**

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Het meten van de externe bergruimte gebeurt met dezelfde principes als bij het meten van de woning. Indien er meer externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes getotaliseerd tot één gebruiksoppervlakte externe bergruimte voor de woning. Tevens kan het alleen tot externe bergruimte geclassificeerd worden, wanneer het object volledig af te sluiten is.

Een oppervlakte van een parkeerplaats wordt alleen gemeten als gebruiksoppervlak externe bergruimte wanneer deze individuele parkeerplaats zich bevindt in een volledig van de buitenwereld af te sluiten complex en er sprake is van een parkeerplaats horend bij de woning.

## Bruto inhoud

De meetinstructie is gericht op het meten van de bruto inhoud per woning. Dat wil zeggen dat altijd uitgegaan wordt van de inhoud “achter de voordeur”. Bij de meting van de bruto inhoud van de woning wordt geen onderscheid gemaakt tussen verschillende functies van de delen van een woning (bijvoorbeeld “woonruimte” of “overige inpandige ruimte”).

Volgens de instructie wordt gewerkt met standaardmaten voor de dikte van de verdiepingsvloeren, van de begane-grondvloer, van de dakconstructie en van de woningscheidende wanden voor de situaties waarin deze dikte niet eenvoudig te meten is. NEN 2580 kent deze aannames omtrent de dikte van vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren niet.

Onderstaande aannames worden aangehouden indien deze niet meetbaar zijn:

- begane grondvloer en keldervloer 40 cm (standaard sinds januari 2018)
- verdiepingsvloer 30 cm
- dakconstructie 30 cm
- woningscheidende muren 30 cm
- woningscheidende muren indien gedeeld 15 cm

De (bruto) hoogte wordt bepaald vanaf de bovenkant van de vloer tot en met de vloer van de bovengelegen bouwlaag. Indien de dikte van de (woningsscheidende) vloer niet gemeten kan worden, wordt aangenomen dat deze 30 cm dik is. Indien het de bovenste bouwlaag is en er sprake is van een plat dak, wordt gemeten inclusief de dakconstructie. Voor de dikte van de dakconstructie wordt 30 cm aangehouden als deze maat niet bekend is.

---

Voor de volledige meetinstructie en de lijst met de veel gestelde vragen met antwoorden, verwijzen wij u graag door naar de website van de Waarderingskamer:

<https://www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/meetinstructies-gebruiksoppervlakte-inhoud/>



ZIEN24<sup>01</sup>

Fascinatio Boulevard 522  
2909 VA Capelle aan den IJssel

010-340 50 02

[www.zien24.nl](http://www.zien24.nl)