Oppervlakte en inhoud (NEN 2580)

Zanddwarsstraat 12 1011 HP Amsterdam

Kadastraal perceel

Amsterdam G 5260

Kadastrale gemeente ASD05 (Amsterdam), sectie G, nummer 5260

Perceeloppervlakte

237 m²

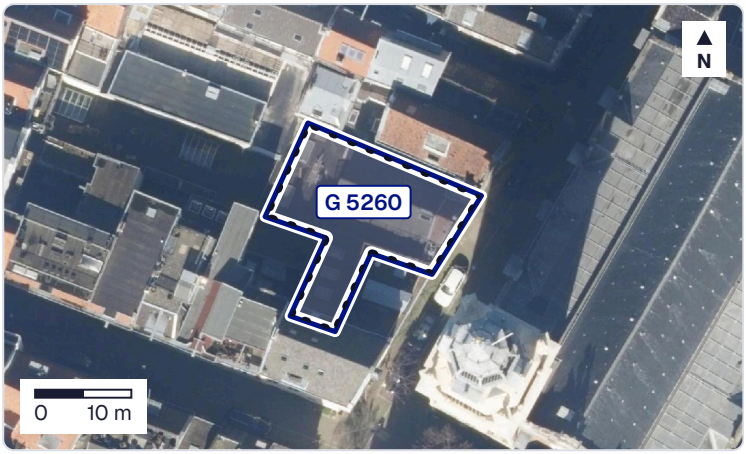
Kadaster BRK, kadastrale grootte

Datum

13 oktober 2026

Rapportnummer

BP-2026-001005



Perceelgrens Amsterdam G 5260

BAG-pand 0363100012171560

Bron: PDOK Luchtfoto 2026, Kadaster BRK · gegevens van 12 okt. 2026 · Kadaster BAG, gegevens van 7 okt. 2026 · schaal ca. 1:770 op A4

Conclusie

Gebruiksoppervlakte 305 m² volgens de BAG; bruto vloeroppervlak ca. 417 m² en bruto inhoud ca. 1.384 m³ boven maaiveld, berekend uit het 3D-model en niet gemeten.

Gebruiksoppervlakte (GBO)	Bruto vloeroppervlak (BVO)	Bruto inhoud boven maaiveld	Verhouding GBO/BVO
305 m²	**417 m²**	**1.384 m³**	**0,73**
BAG, 1 verblijfsobject	berekend per bouwlaag, 3DBAG	3DBAG, zonder kelder en fundering	305 / 417

Kernpunten

Status	Eén verblijfsobject met industriefunctie beslaat het hele pand.	
Let op	BVO rust op aangenomen vloeren op 0, +3 en +6 m.	NEN 2580, BVO
Status	Bruto inhoud alleen boven maaiveld: zonder kelder en fundering.	
Status	Lage GBO/BVO (0,73) past bij een pand uit 1680.	
Let op	Berekend, niet gemeten: laat inmeten als de oppervlakte telt.	NEN 2580:2007

Artikelen: NEN 2580:2007 met C1:2008 en Catalogus BAG 2018. Toelichting vanaf pagina 2.

1 Ons advies

Je vraag: hoeveel m² en m³ heeft dit pand? Je beslissing: je bod onderbouwen.

Reken met 305 m² gebruiksoppervlakte en ca. 417 m² bvo. Laat het pand inmeten als de oppervlakte telt voor koop, huur of financiering.

De GBO staat in de BAG. BVO en inhoud zijn berekend uit het 3D-model.

Hoeveel?	GBO 305 m², BVO ca. 417 m², bruto inhoud ca. 1.384 m³ boven maaiveld.
Hoe zeker?	De GBO is geregistreerd. BVO en inhoud zijn berekend uit BAG en 3DBAG en niet gemeten.
Klopt het beeld?	Een GBO/BVO van 0,73 is laag maar plausibel: dikke muren van een pand uit 1680 tellen wel in de BVO.
Wat kan dit veranderen?	Een meting kan hoger uitkomen, omdat lage kapdelen boven een vloer meetellen. Een kelder zit niet in de inhoud.

Vóór je dit gebruikt

1. Laat inmeten volgens NEN 2580 als de oppervlakte telt voor koop, huur, financiering of een vergunning.

2 Wat deze cijfers bepaalt

De belangrijkste punten eerst. De overige regels staan in de bijlagen.

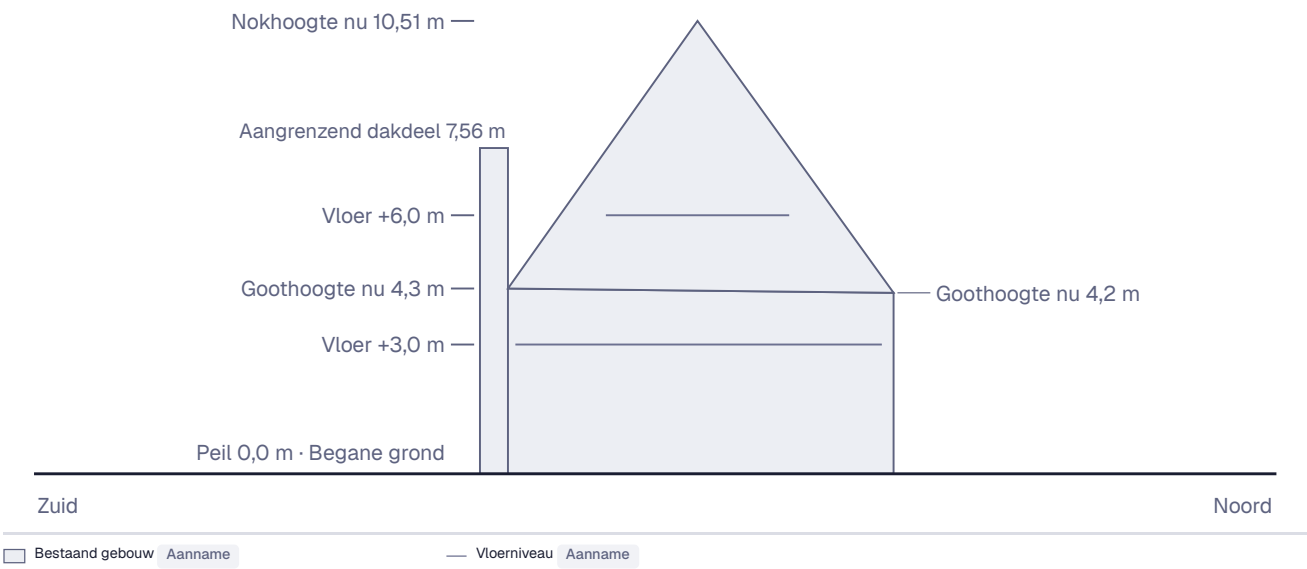
Blokkeert: zonder oplossing gaat het plan niet door. **Stuurt:** bepaalt vorm, omvang of route. **Regelen:** moet gebeuren, zonder risico voor het plan.

1 De BVO is berekend, niet gemeten

Stuurt Zekerheid: Afgeleid

Regel	NEN 2580 beschrijft hoe je het bruto vloeroppervlak meet. NEN 2580:2007
Hier	Vloeren aangenomen op 0, +3 en +6 m: 226,0 + 122,5 + 68,3 m².
Gevolg	**Gebruik 417 m² voor een eerste berekening, niet voor een contract.**
Doen	**Laat inmeten als de oppervlakte telt.**

Doorsnede A–A over het zadeldak, loodrecht op de nok



Bron: 3DBAG LoD2.2, pand 0363100012171560, dakprofiel langs A–A, opgehaald 7 okt. 2026 · hoogten boven maaiveld (1,155 m NAP) · goothoogten afgeleid uit de dakvlakken, zuid is een binnengoot · vloeren aangenomen (verdiepingshoogte 3 m), getekend waar het dak minstens 1,5 m hoger ligt; in het aangrenzende dakdeel niet getekend · berekening, geen meting · schaal ca. 1:170 op A4

2 De GBO van 305 m² is het geregistreerde getal

Regelen Zekerheid: Vast

Regel	De BAG geeft de gebruiksoppervlakte per verblijfsobject in hele m². Catalogus BAG § 7.8.4
Hier	Eén verblijfsobject met industriefunctie beslaat het hele pand.
Gevolg	**Reken bij een transformatie met de gemeten oppervlakte per woning, niet met dit getal.**
Doen	**Vergelijk een meting met de BAG en meld een afwijking bij de gemeente.**

3 De inhoud stopt bij het maaiveld

Regelen Zekerheid: Vast

Regel	NEN 2580 meet vanaf de onderkant van de laagste vloer; het 3D-model begint bij het maaiveld. NEN 2580, bruto inhoud
Hier	1.384 m³ van maaiveld tot dak.
Gevolg	**Kelder en fundering tellen niet mee.**
Doen	**Tel een kelder erbij op met tekeningen of een opname.**

3 Wat je nu doet

Als de oppervlakte telt

1 Laat het pand inmeten volgens NEN 2580

Een meetrapport met plattegronden geeft GO, BVO en bruto inhoud per verdieping. Nodig als de oppervlakte telt voor koop, huur, financiering of een vergunningaanvraag. Noem rapportnummer BP-2026-001005 en perceel Amsterdam G 5260.

2 Vergelijk de meting met de BAG

Wijkt de gemeten gebruiksoppervlakte duidelijk af van 305 m², meld dat bij de gemeente Amsterdam (bronhouder BAG) zodat de registratie wordt gecorrigeerd.

Bij een verbouwplan

3 Gebruik de gemeten oppervlakte voor plannen

Reken bij een transformatie (bijvoorbeeld naar appartementen) met de gemeten GO per woning, niet met de BAG-waarde of de BVO-schatting uit dit rapport.

4 Houd rekening met de monumentstatus

Het pand is volgens de Wkpb een rijksmonument; een bouwkundige opname kan ook de monumentale onderdelen vastleggen die bij een verbouwing meetellen.

4 Gecheckt, geen probleem

Dit hebben we nagekeken. Hier hoef je niets mee.

Onderwerp	Uitkomst	Bron
Overige verblijfsobjecten	Geen	BAG, Catalogus § 7.8.4
Controle van de inhoud	Eigen berekening wijkt 0,01 % af	3DBAG
Verhouding GBO/BVO	0,73: plausibel voor dit pand	Catalogus BAG § 7.8.4

Bijlagen

De feiten en regels achter het advies.

5 Per pand en per verblijfsobject

De gebruiksoppervlakte van het pand en van elk verblijfsobject erin, zoals de gemeente die in de BAG heeft geregistreerd.

Bron: Kadaster BAG, via PDOK · bevraagd 7 okt. 2026

Gebruiksoppervlakte pand	Verblijfsobjecten in het pand
305 m²	**1**
som van de verblijfsobjecten	BAG, pand 0363100012171560

5.1 Verblijfsobjecten met gebruiksoppervlakte

Verblijfsobject	Adres	Gebruiksdoel	Status	Gebruiksoppervlakte
0363010000877938	Zanddwarsstraat 12, 1011 HP Amsterdam	Industriefunctie	Verblijfsobject in gebruik	305 m² Kadaster BAG
Pand 0363100012171560				**305 m²** Kadaster BAG

De BAG geeft de gebruiksoppervlakte per verblijfsobject in hele m²; voor het pand is dat de som.

Overige verblijfsobjecten **Geen** Kadaster BAG	Een controle in de BAG op het hele pand vond geen andere verblijfsobjecten. Bron: **Catalogus BAG § 7.8.4**

6 Berekend: bruto vloeroppervlak en inhoud

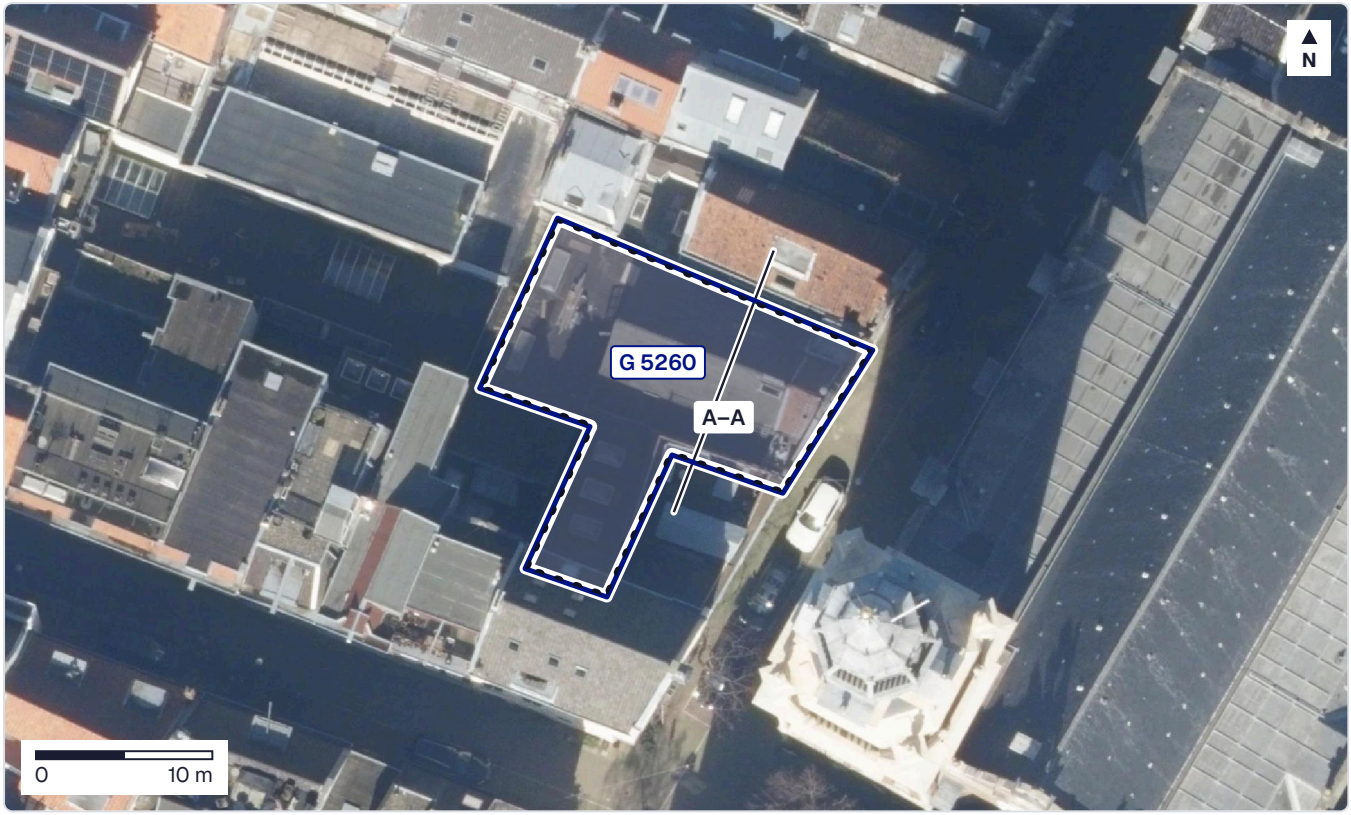
Bruto vloeroppervlak, bruto inhoud en de verhouding GBO/BVO, berekend uit het 3D-model van 3DBAG en de BAG-pandcontour.

Bron: 3DBAG (TU Delft / 3DGI), LoD2.2-model · hoogtemetingen AHN5 2023, opgehaald 7 okt. 2026

6.1 Bruto vloeroppervlak

Bebouwd oppervlak (footprint) **226 m²** Kadaster BAG en 3DBAG	Oppervlakte van de BAG-pandcontour (225,99 m²), gecontroleerd met het grondvlak in 3DBAG (225,94 m²). Dit is het bovenaanzicht en kan afwijken van de buitenomtrek op vloerniveau. Bron: **3DBAG, oppervlakte op de grond**
Vloerniveaus in de berekening **0, +3 en +6 m** Aanname	Het 3D-model kent geen vloeren; elke 3 m boven maaiveld is een vloer aangenomen. Het werkelijke aantal vloeren blijkt alleen uit tekeningen of een opname. Bron: BrickPilot-kengetallen
Bruto vloeroppervlak (BVO) **417 m²** Aanname	Totale vloeroppervlakte inclusief muren, per bouwlaag berekend uit het 3D-model: 226,0 + 122,5 + 68,3 m². Bron: **NEN 2580, bruto vloeroppervlakte**

6.2 Pandcontour op de luchtfoto, met doorsnedelijn A–A



Perceelgrens Amsterdam G 5260 · Pand 0363100012171560 (BAG) · Doorsnedelijn A–A, loodrecht op de nok

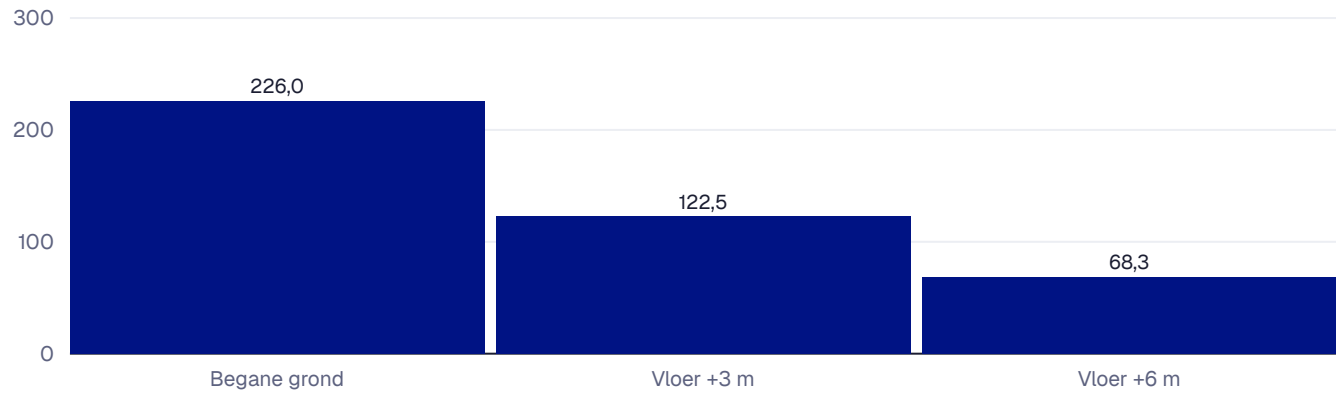
Bron: PDOK Luchtfoto 2026, Kadaster BRK en BAG · gegevens van 12 okt. 2026 · doorsnedelijn uit 3DBAG, gegevens van 7 okt. 2026 · schaal ca. 1:420 op A4

6.3 Bruto vloeroppervlak per bouwlaag Aanname

Bouwlaag	BVO (m²)
Begane grond	226,0
Vloer +3 m	122,5
Vloer +6 m	68,3
Totaal	**416,8**

Vloeren aangenomen op 0, +3 en +6 m boven maaiveld (verdiepingshoogte 3 m, BrickPilot-kengetal); per vloer telt alleen het deel waar het dak minstens 1,5 m hoger ligt. Het lage deel van het pand (ca. 104 m², dak tot 4,5 m) heeft daardoor één laag. Het totaal is 416,8 m²; elders in dit rapport afgerond op 417 m².

6.4 Bruto vloeroppervlak per bouwlaag m²



Bron: 3DBAG LoD2.2 (dakvlakken) en BAG-pandcontour, 7 okt. 2026 · vloeren aangenomen op 0, +3 en +6 m · berekening, geen meting · samen 417 m²

6.5 Bruto inhoud

Bruto inhoud boven maaiveld **1.384 m³**	Inhoud van het gebouw van maaiveld tot dak, uit het 3D-model. NEN 2580 meet vanaf de onderkant van de laagste vloer. Bron: **3DBAG, volume LoD2.2**
Controle van de inhoud **1.383,9 m³** Aanname	Een eigen berekening uit hetzelfde model wijkt 0,01 % af. Footprint × hoogte geeft 1.146 tot 2.362 m³; het 3DBAG-volume valt daarbinnen.
Bereik van de inhoud **Van maaiveld tot dak** Aanname	Heeft het pand een kelder? Tel die erbij op met tekeningen of een opname. Bron: **NEN 2580, bruto inhoud**

6.6 Verhouding GBO/BVO Aanname

Verhouding GBO/BVO **0,73**	Welk deel van het bruto vloeroppervlak bruikbaar is.
Referentiewaarde **0,8**	NEN 2580 schrijft geen verhouding voor, en er is geen openbare bron met een bandbreedte per gebouwtype gevonden. Bron: BrickPilot-kengetallen
Is de uitkomst plausibel? **Plausibel, aan de lage kant**	Dikke gemetselde muren van een pand uit 1680 tellen wel in het BVO en niet in de GBO; vides en schalmgaten groter dan 4 m² tellen niet in de GBO. Liggen de vloeren anders dan aangenomen, dan verandert het BVO. Bron: **Catalogus BAG § 7.8.4**

6.7 Hoogten boven maaiveld

Gegeven	Hoogte	Herkomst
Maaiveld	1,155 m NAP 3DBAG	Hoogte maaiveld; nulpunt van de hoogten hieronder
Nok van het pand	10,57 m 3DBAG	Hoogste nok
Dakhoogte, maximaal	10,45 m 3DBAG	Hoogste dakpunt
Laagste dakdeel	4,17 m 3DBAG	Laagste dakpunt

Gegeven	Hoogte	Herkomst
Goothoogte zadeldak, zuid	4,3 m Aanname	afgeleid uit de dakvlakken, binnengoot
Goothoogte zadeldak, noord	4,2 m Aanname	afgeleid uit de dakvlakken

Het hoogste punt van het model (ca. 11,7 m) is een klein steil dakvlak aan de zuidpunt en een fout in de reconstructie; het telt hier niet mee.

7 BAG-gegevens

Bouwjaar, gebruiksfunctie en status van pand en verblijfsobject volgens de BAG.

Bron: Kadaster BAG, via PDOK · bevraagd 7 okt. 2026

Gegeven	Waarde
Pand-ID	0363100012171560 Kadaster BAG
Verblijfsobject-ID	0363010000877938 Kadaster BAG
Oorspronkelijk bouwjaar	1680 Kadaster BAG
Gebruiksdoel	Industriefunctie Kadaster BAG
Status pand	Pand in gebruik Kadaster BAG
Status verblijfsobject	Verblijfsobject in gebruik Kadaster BAG
Geldig vanaf	5 okt. 2023, voorkomen 4 Kadaster BAG, via 3DBAG
Monument	Rijksmonument Kadaster Wkpb

Het gebruiksdoel in de BAG is geen planologische bestemming en niet per se het feitelijke gebruik. Bij inmeten en verbouwen van een rijksmonument gelden aanvullende regels.

8 Vermelding: berekening, geen meting

Welke norm geldt voor oppervlakten en inhouden, en waarom dit rapport een berekening is en geen meting.

Bron: NEN 2580:2007 met correctieblad C1:2008 · mei 2007, correctieblad dec. 2008

Aanname

Norm **NEN 2580:2007 + C1:2008**	De norm beschrijft hoe je meet: gebruiksoppervlakte aan de binnenzijde van de omhullende constructies, bruto vloeroppervlak langs de buitenomtrek, op vloerniveau. Bron: **NEN 2580:2007**
Aanwijzing in de regelgeving **Aangewezen voor het Bbl**	De Omgevingsregeling wijst deze versie van de norm aan; de begrippen in bijlage I van het Bbl verwijzen ernaar. Bron: **Omgevingsregeling, bijlage II**
Begrippen **GBO en BVO volgens NEN 2580**	De wettelijke definities van beide oppervlakten verwijzen naar NEN 2580. Bron: **Bbl, bijlage I, onderdeel A** · Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), bijlage I

BAG-oppervlakte **GBO in hele m²**	Gemeten aan de binnenzijde van de omhullende constructies; vides en schalmgaten groter dan 4 m² tellen niet mee. Zo hoort de BAG-waarde van 305 m² bepaald te zijn. Bron: **Catalogus BAG 2018, § 7.8.4**
Meetinstructie Waarderingskamer **Alleen voor woningen**	De BAG volgt NEN 2580 en voor woningen de meetinstructie van de Waarderingskamer. Voor een industriefunctie zoals deze geldt alleen NEN 2580. Bron: **Praktijkhandleiding BAG, Oppervlakte**
Herkomst van de maten **Berekend uit BAG en 3DBAG**	Voor een contract of verkoop: een meetrapport met plattegronden geeft gebruiksoppervlakte, bruto vloeroppervlak en bruto inhoud per verdieping. Bron: **NEN 2580:2007**

9 Bronnen

Alle bronnen met de datum van de gegevens, niet de datum van het rapport.

Bron	Gegevens	Kenmerk	Datum
Kadaster, BRK	Perceel, kadastrale grootte en gemeentenaam	ASD05 G 5260	7 en 8 okt. 2026
PDOK, Locatieserver	Adres en gemeente		7 okt. 2026
Kadaster, BAG	Verblijfsobject: oppervlakte, gebruiksdoel, bouwjaar, status	0363010000877938	7 okt. 2026
Kadaster, BAG via PDOK	Pand: contour, status, aantal verblijfsobjecten	0363100012171560	7 okt. 2026
3DBAG (TU Delft / 3DGI)	LoD2.2-model, hoogten en volume; hoogtemetingen AHN5 uit 2023; vermoedelijk release 2025.09.03	NL.IMBAG.Pand.0363100012171560	7 okt. 2026
Kadaster, Wkpb	Publiekrechtelijke beperkingen: rijksmonument		7 okt. 2026
PDOK	Luchtfoto, laag Actueel_orthoHR	Beeldmateriaal Nederland	opname 2026
NEN	NEN 2580:2007, Oppervlakten en inhouden van gebouwen, met correctieblad C1:2008		mei 2007, dec. 2008
Wetten.overheid.nl	Omgevingsregeling, bijlage II (aangewezen normen)		1 okt. 2026
Wetten.overheid.nl	Bbl, bijlage I, onderdeel A (begripsbepalingen)		24 sep. 2026
Kadaster	Catalogus BAG 2018, § 7.8.4 oppervlakte		12 mrt. 2018
Kadaster	Praktijkhandleiding BAG, Oppervlakte		19 sep. 2023
Waarderingskamer	Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen		jul. 2019
BrickPilot	Kengetallen verdiepingshoogte 3 m en GBO/BVO 0,8 (aannames)		7 okt. 2026

10 Basis van dit rapport

Je vraag	Hoeveel GBO, BVO en inhoud heeft dit pand?
Wat we niet deden	Geen meting ter plaatse en geen plattegrond beoordeeld. Vloeren zijn aangenomen.
Peildatum	Gegevens van 7 oktober tot en met 13 oktober 2026.

11 Afsluiting

Dit rapport is indicatief en geen juridisch advies.

Contact

BrickPilot
Vertical Real Estate B.V.
Zanddwarsstraat 12, 1011 HP Amsterdam

+31 6 45 89 89 45
hello@brickpilot.ai
KvK 99566346

Wat vind je van dit rapport?

Tevreden | Niet tevreden

Op papier: ga naar app.brickpilot.ai/feedback en vul rapportnummer BP-2026-001005 in.

Rapportgegevens

Rapportnummer	BP-2026-001005
Type rapport	Oppervlakte en inhoud (NEN 2580), versie 1
Eigen invoer	Alleen het adres. Er is geen plattegrond of meetrapport aangeleverd. Adres: Zanddwarsstraat 12, 1011 HP Amsterdam Eigen invoer Positie: Koper Eigen invoer Beslissing: Bod onderbouwen Eigen invoer
Gegevens opgehaald	7 oktober 2026, 16:14
Kadastraal perceel	Amsterdam G 5260