

Beantwoording raadsvraag

Onderwerp	Raadsvoorstel MFA Vlierden		
Datum	11-mei-2011	Nummer	RV-11024
Steller vraag	L. Cuijpers	Fractie	CDA
Portefeuillehouder	N. Lemlijn	Steller	E. van der Meer
Datum afdoening	20 mei 2011		

Vraag 1

In voorstel mfa vlierden is in variant B de ruimtestaat weergegeven conform specificaties van de werkgroep MFA Vlierden op basis van inventarisatie zoals gesteld in het IDOP Vlierden.

In deze calculatie wordt de factor 1,22 gebruikt, architecten gebruiken standaard 1,2.

Waarom is hier voor een afwijkende factor gekozen?

Wat stelt deze factor nu precies voor en wanneer moet je deze gebruiken?

Waarom wordt er in Variant B omgerekend naar bruto m² (zie definitie voorzieningentrap)? Want wij snappen niet als je verkeersruimten en hoofdingang e.d. meerekend in de NVO zoals gedaan is in de tabel op blz 2, waarom er dan nog omgerekend moet worden naar bruto m². Dit betekent in het concrete geval dat het te bouwen mfa 1254 - 1028 = 226 m² oppervlakte aan muren bevat????? ofwel 18% van de totale oppervlakte is muur ??? Immers de muren zijn niet gespecificeerd alle andere ruimten wel.

Antwoord

1

Vraagspecificatie

De vraagspecificatie geeft de kaders waarbinnen de aannemer straks het ontwerp moet gaan uitwerken. Dit doet hij op basis van de beschreven vierkante meters bruto vloeroppervlak¹ (BVO) en netto vloeroppervlak² (NVO). Daarnaast is als onderlegger het schetsontwerp opgenomen als bijlage van de vraagspecificatie.

Er is niet voor een afwijkende factor 'gekozen'. De factor is de uitkomst die wordt verkregen door het Bruto Vloeroppervlak (BVO) door het Netto Vloeroppervlak (NVO) te delen. In het algemeen is deze factor 1,35. Door een efficiënte indeling van de ruimten kan deze factor naar beneden worden gebracht.

Op pagina 2 in het raadsvoorstel is een tabel opgenomen met de verhouding tussen het BVO en NVO. Door de architect is een bruto/netto-factor opgeven van 1,22. Uitgaande van de NEN 2580 is in de tabel van de vraagspecificatie de verkeersruimte gebruteerd. De architect heeft in deze factor, afwijkend van de NEN 2580, de verkeersruimte opgenomen. Bruteringsfactor moet dus niet nogmaals gebeuren. Een samenvatting van de uitleg van de vloeroppervlakken volgens de NEN 2580 is bijgevoegd.

Conclusie

Het BVO van het gebouw blijft ongewijzigd ten opzichte van het schetsontwerp.

Ten opzichte van de vraagspecificatie neemt het BVO af van 1.254 m² naar 1.158 m².
Het NVO blijft gelijk op 1.028 m².

Tabel

Ruimtestaat	m² BVO	m² NVO
<i>Begane grond schetsontwerp</i>		
Hoofdingang	11,10	9,90
Achter- en zij-ingang	0,00	0,00
Grote zaal	345,32	308,00
Podium	90,48	80,70
Bar/ontmoetingsruimte	123,33	110,00
Vergader-, kleed- en doucheruimten	89,69	80,00
Keuken	17,94	16,00
Opslagruimten	118,17	105,40
Voorraadruimte	0,00	0,00
Toiletgroep	39,24	35,00
Verkeersruimten	70,63	63,00
<i>Subtotaal begane grond:</i>	905,90	808,00
<i>Factor bruto/netto</i>	1,12	
<i>Verdieping schetsontwerp</i>		
Opslagruimten	252,30	220,30
<i>Subtotaal verdieping:</i>	252,30	220,30
<i>Factor bruto/netto</i>	1,15	
Totaal gebouw:	1158,20	1028,30

Omschrijvingen vloeroppervlakken op basis van de NEN 2580:

¹ *Bruto Vloeroppervlak (BVO) wordt gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies (lees binnen- en buitenmuren). Het oppervlak is de som van alle tot het gebouw behorende binnenruimten inclusief trapgaten, liftschachten, leidingschachten, kolommen. Niet meege-rekend wordt:*

- *een schalmgat of vide > 4 m².*

² *Netto Vloeroppervlak (NVO) wordt gemeten op vloerniveau tussen de begrenzende opgaande schei-dingsconstructies (lees binnen- en buitenmuren). Het oppervlak is de som van alle tot het gebouw be-horende binnenruimten inclusief trapgaten, liftschachten en toegankelijke leidingschachten.*

Niet meegerekend wordt:

- *het oppervlak van delen met een netto hoogte < 1,5 m;*
- *een schalmgat of vide > 4 m²;*
- *vvrijstaande kolommen of wandschijf > 0,5 m²;*
- *niet-toegankelijke leidingschachten > 0,5 m².*

Vraag 2

Volgens de definitie van de voorzieningentrap is de netto m² = verhuurbare m² en de opbergruimten. Dus in de tabel op blz 2. komen wij dan op $308,00 + 80,70 + 80,00 + 105,40 + 220 = 794,10$ netto m² Netto toegestaan conform voorzieningentrap $550 + 120 + 25 = 695$ m² Verschil 99 m² meer netto vraag.

Antwoord 2

Deze conclusie is niet correct. Ook de bar/ontmoetingsruimte moet in de optelling worden meegenomen. De oppervlakte hiervan bedraagt 110m² wat het verschil op 209m² brengt. Buiten de optelling zijn gebleven de ruimten zoals de keuken en de hoofdingang. Deze zouden, conform de voorzieningentrap, vallen binnen de factor van 1,35.

Vraag 3

Bij de berekening variant B naar A wordt het nog bonter!

In tabel III worden bruto gemaakte bruto m² geminderd met bruto of netto meters en is helemaal dus niet meer duidelijk wat wat is.

bruto oppervlak = 1254 m²

Daar halen we vanaf de toegestane m² van de voorzieningentrap.

Dus concluderen we dan het saldo = 366 m² te groot??????

Is dit wel juist? Is de 1254 m² niet een bruto gemaakte bruto oppervlak???

Immers in de 1028 zitten al gangen en verkeersruimtes en deregelijke opgenomen en die vermenigvuldigen we dan nog een keer met 1,22?

Dus $1254 - 888 = 366$ m² teveel of 1028 (zie tabel variant B op blz 2) - 888 m² = 140 m² teveel??

Antwoord 3

De oppervlakte van 1254m² is een bruto-oppervlakte, die zoals eerder aangegeven naar 1158m² moet worden bijgesteld. De oppervlakte van 888m² is de bruto-oppervlakte die aan de hand van de voorzieningentrap is berekend. Het klopt dus dat het saldo $1254\text{m}^2 - 888\text{m}^2 = 366\text{m}^2$ bedraagt.