

Opdrachtgever	: SERVICE CENTRUM DRECHTSTEDEN Noordendijk 248 3311 RR DORDRECHT
Contactpersoon	: De heer S. Lehmann
Adviseur	: STEVENS VAN DIJCK bouwmanagers en adviseurs BV Baron de Coubertinlaan 37 2719 EN ZOETERMEER
Contactpersonen	: De heer D. Beijersbergen De heer M. Kottmann
Project	: 3361 - NEN 2580 meting 19 panden Drechtsteden
Betreft	: NEN 2580 meting Gemeentehuis Zwijndrecht
Datum	: 2 september 2010
Status	: Definitief
Kenmerk	: 3361/2010 08782/DB
Aantal pagina's	: 21
Auteur	: Dieter Beijersbergen
Paraaf	:
Controle	: Mark Kottmann
Paraaf	:

3361 - NEN 2580 meting 19 panden Drechtsteden

NEN 2580 meting Gemeentehuis Zwijndrecht



INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.01	Opmerkingen bij de meetstaat	4
2	MEETSTAAT	5
3	TOELICHTING NEN 2580	15
3.01	Bruto-vloeroppervlakte	15
3.02	Netto-vloeroppervlakte	16
3.03	Tarra-oppervlakte	17
3.04	Installatie-oppervlakte	17
3.05	Verticaal-verkeersoppervlakte	18
3.06	Oppervlakte parkeerruimte.....	18
3.07	Verhuurbare oppervlakte	19
3.08	Glaslijncorrectie.....	19
4	MEETCERTIFICAAT	20



1

INLEIDING

In opdracht van Service Centrum Drechtsteden is een meetstaat opgesteld van de verhuurbare vloeroppervlakte van Gemeentehuis Zwijndrecht, Raadhuisplein 1 te Zwijndrecht.

De meetstaat is opgesteld aan de hand van de NEN 2580, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen', d.d. mei 2007 met inachtneming van correctieblad C1:2008.

Voor de meting is gebruik gemaakt van de volgende tekeningen van EGM architecten met projectnummer A05119, Nieuwbouw bestuurlijk knooppunt Zwijndrecht:

1. Tekening plattegrond kelder (overzicht), 03-07-2007;
2. Tekening begane grond;
3. Tekening 1^e verdieping;
4. Tekening 2^e verdieping.

En van de volgende tekeningen HVE architecten bv met projectnummer 123005, Raadhuis Zwijndrecht:

1. Tekening 410-1, plattegrond kelder, 02-04-2007;
2. Tekening 510, plattegrond kelder, 03-06-2008;
3. Tekening 511, plattegrond begane grond, 03-06-2008;
4. Tekening 512, plattegrond 1^e verdieping, 03-06-2008;
5. Tekening 513, plattegrond 2^e verdieping, 03-06-2008;
6. Tekening 514, plattegrond dak, 03-06-2008.

Voor de meetwerkzaamheden is gebruik gemaakt van het programma AutoCAD 2010.

Het gebouw is op 29-07-2010 door Stevens Van Dijck bezocht waarbij metingen zijn uitgevoerd ter controle van de bovengenoemde tekeningen.



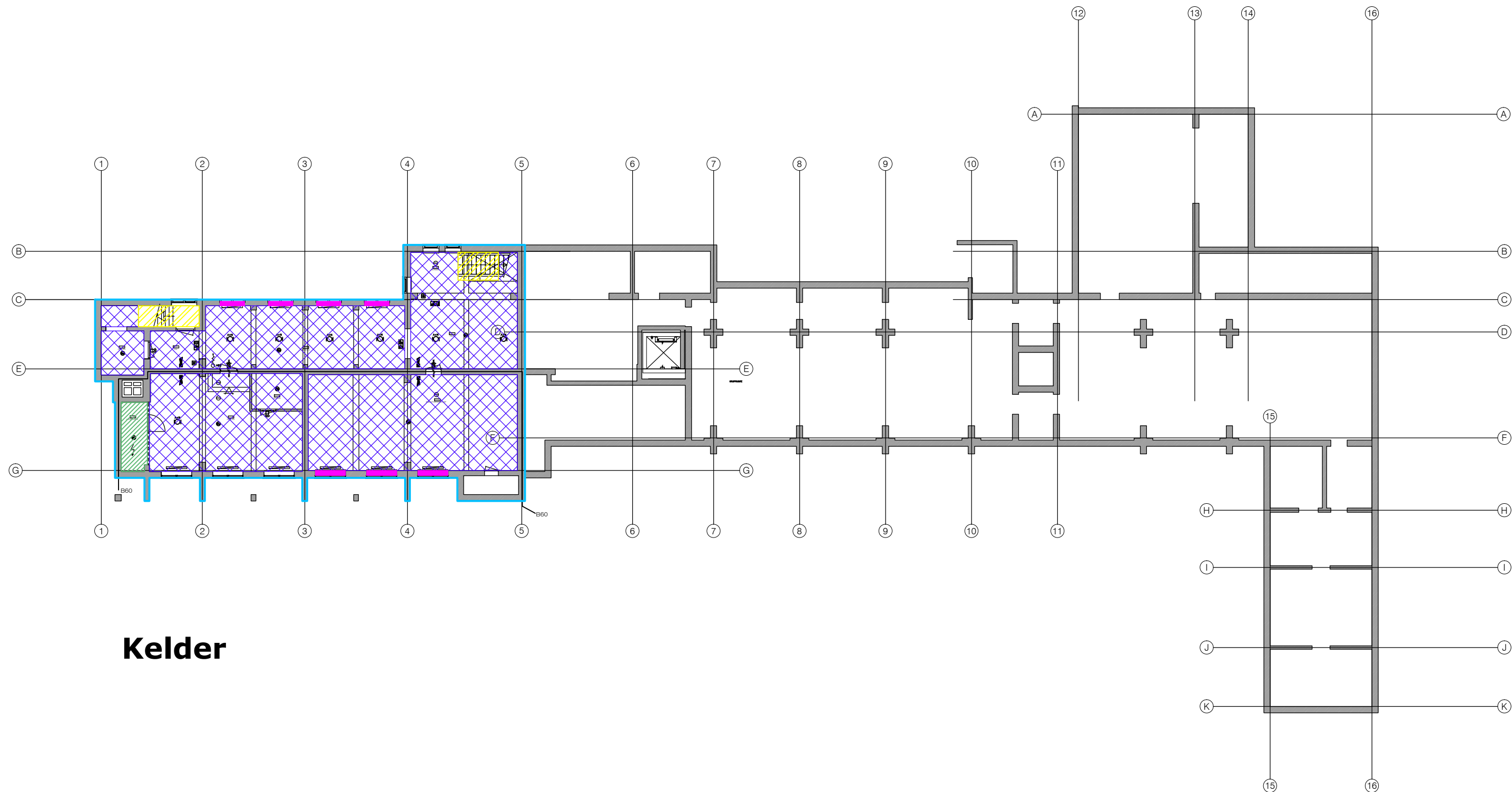
1.01 Opmerkingen bij de meetstaat

- De glaslijncorrectie is ter plaatse exact ingemeten.
- De ter plaatse geconstateerde kleine afwijkingen in de tekeningen zijn opgemeten en als zodanig in de meetstaat verwerkt.
- Het portaal op de kelderverdieping ter plaatse van as A3/A4-AE/AF is een lifthal ten behoeve van de bovenliggende woningen. Deze lifthal is, onderdeel zijnde van de parkeergarage, als verhuurbare vloeroppervlakte, inbegrepen in deze meetstaat.



Meetstaat verhuurbare vloeroppervlakte (NEN 2580:2007 NL)

Gebouwdeel	Gemeten waarden							Berekende waarden			
	(1) vides (>4,0 m²) + bruto vloeroppervlakte	(2) oppervlakte vides (>4,0 m²)	(3) installatie- oppervlakte	(4) verticaal- verkeersoppervlakte (>4,0 m²)	(5) oppervlakte parkeerruimten	(6) verhuurbare vloeroppervlakte -/- glaslijncorrectie	(7) glaslijncorrectie	(8) bruto vloeroppervlakte (=1-2)	(9) netto oppervlakte + separatiewanden (=3+4+5+6)	(10) tarra-oppervlakte -/- separatiewanden (=8-9)	(11) verhuurbare vloeroppervlakte (=6+7)
Kelder	2.964,4	0,0	90,2	152,5	2.128,6	360,8	2,5	2.964,4	2.732,1	232,3	363,3
oudbouw	229,4	0,0	4,9	6,6	0,0	174,9	2,5	229,4	186,4	43,0	177,4
nieuwbouw	2.735,0	0,0	85,2	146,0	2.128,6	185,9	0,0	2.735,0	2.545,7	189,3	185,9
Begane grond	3.163,8	0,0	34,0	235,6	0,0	2.684,6	22,6	3.163,8	2.954,1	209,7	2.707,1
oudbouw	816,7	0,0	5,7	34,4	0,0	668,0	17,9	816,7	708,1	108,7	685,9
nieuwbouw	2.347,1	0,0	28,3	201,2	0,0	2.016,6	4,6	2.347,1	2.246,0	101,1	2.021,2
1e verdieping	2.795,4	145,4	4,4	119,8	0,0	2.280,2	12,9	2.650,0	2.404,4	245,6	2.293,0
oudbouw	655,0	0,0	0,0	52,3	0,0	522,7	12,9	655,0	575,0	80,0	535,6
nieuwbouw	2.140,4	145,4	4,4	67,6	0,0	1.757,4	0,0	1.995,0	1.829,4	165,6	1.757,4
2e verdieping	2.347,8	158,9	233,7	72,5	0,0	1.553,2	1,5	2.188,9	1.859,4	329,5	1.554,7
oudbouw	564,7	90,6	45,2	15,2	0,0	223,2	1,5	474,1	283,6	190,5	224,7
nieuwbouw	1.783,1	68,2	188,6	57,3	0,0	1.330,0	0,0	1.714,8	1.575,8	139,0	1.330,0
SCD						211,4	0,0				211,4
OCB						308,9	0,0				308,9
Gemeente						809,7	0,0				809,7
Totaal	11.271,4	304,3	362,3	580,5	2.128,6	6.878,7	39,4	10.967,2	9.950,0	1.017,2	6.918,1
% van BVO		2,70%	3,21%	5,15%	18,88%	61,03%	0,57%	100,00%	90,73%	9,27%	63,08%



Kelder

LEGENDA

bruto vloeroppervlakte lijn



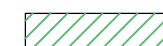
verhuurbare vloeroppervlakte



verticaal verkeers oppervlakte



installatie oppervlakte



glaslijn correctie



parkeerruimten



POSTBUS 7020 2701AA ZOETERMEER TEL: 079-361 61 21 FAX: 079-361 42 27

PROJECT

NEN 2580 meting Gemeentehuis Zwijndrecht
Oudbouw

ONDERWERP

Plattegrond
Kelder

tekenaar

db

DATUM

02-09-2010

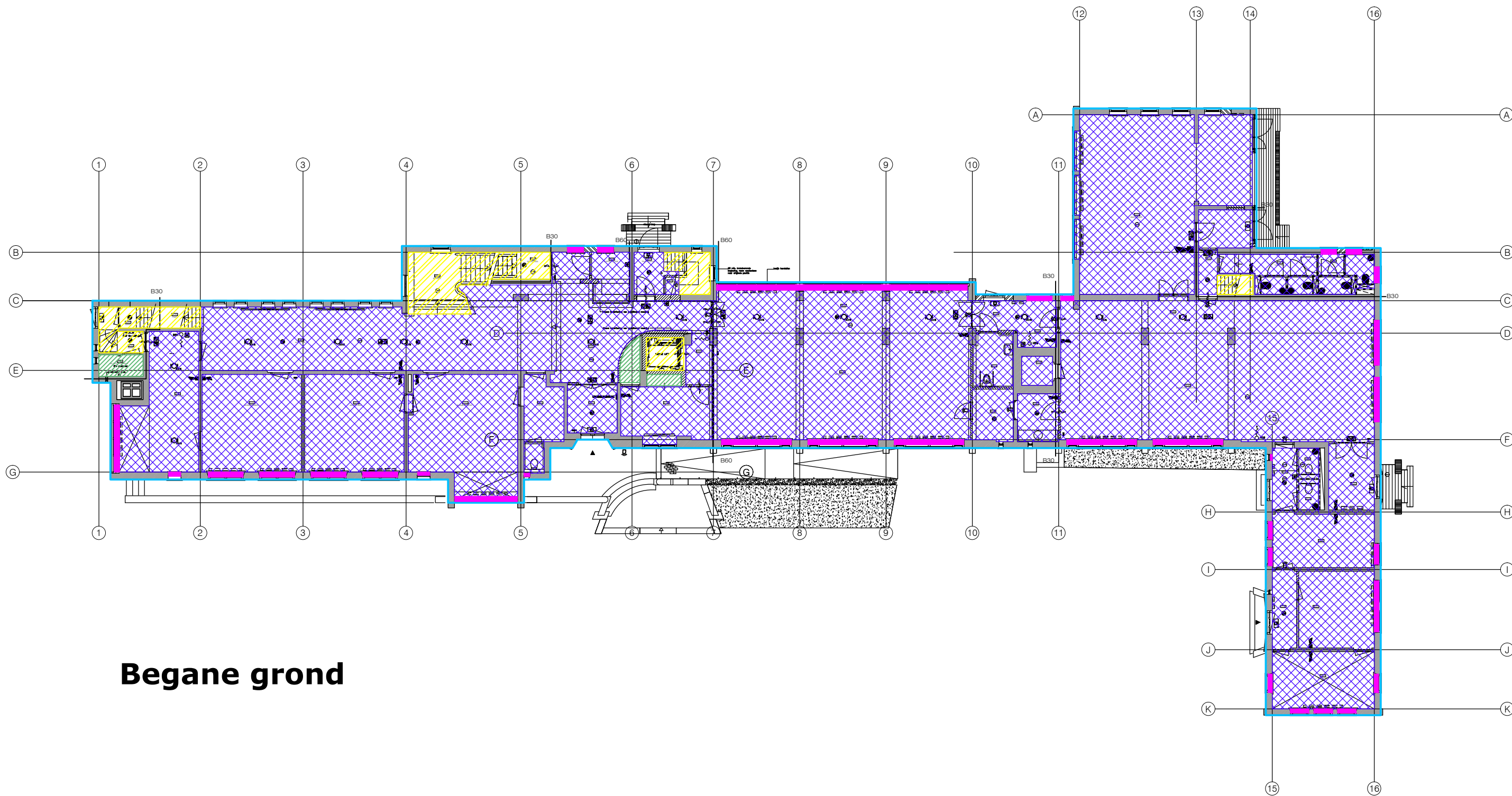
wijzigingen

.

.

.

3361/2010 08782/vw



Begane grond

LEGENDA

bruto vloeroppervlakte lijn



verhuurbare vloeroppervlakte



verticaal verkeers oppervlakte



installatie oppervlakte



glaslijn correctie



parkeerruimten



POSTBUS 7020 2701AA ZOETERMEER TEL: 079-361 61 21 FAX: 079-361 42 27

PROJECT

NEN 2580 meting Gemeentehuis Zwijndrecht
Oudbouw

ONDERWERP

Plattegrond
Begane grond

tekenaar

db

DATUM

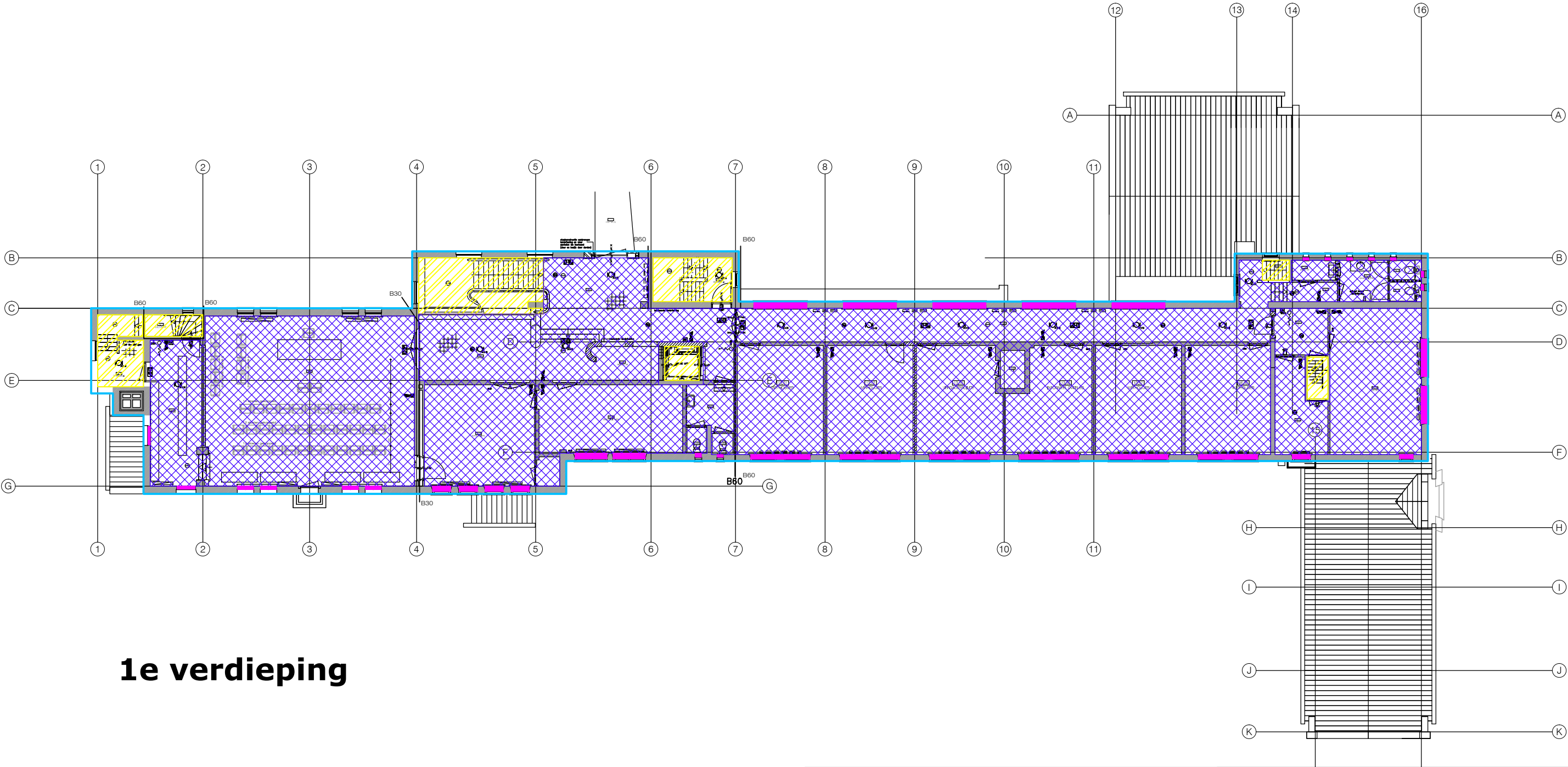
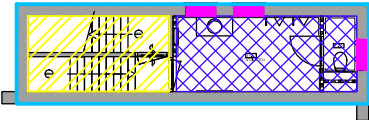
02-09-2010

wijzigingen

.
. .
. .

3361/2010 08782/vw

Tussenverdieping



1e verdieping

LEGENDA

bruto vloeroppervlakte lijn



verhuurbare vloeroppervlakte



verticaal verkeers oppervlakte



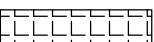
installatie oppervlakte



glaslijn correctie



parkeerruimten



POSTBUS 7020 2701AA ZOETERMEER TEL: 079-361 61 21 FAX: 079-361 42 27

PROJECT

NEN 2580 meting Gemeentehuis Zwijndrecht
Oudbouw

ONDERWERP

Plattegrond
1e verdieping

tekenaar

db

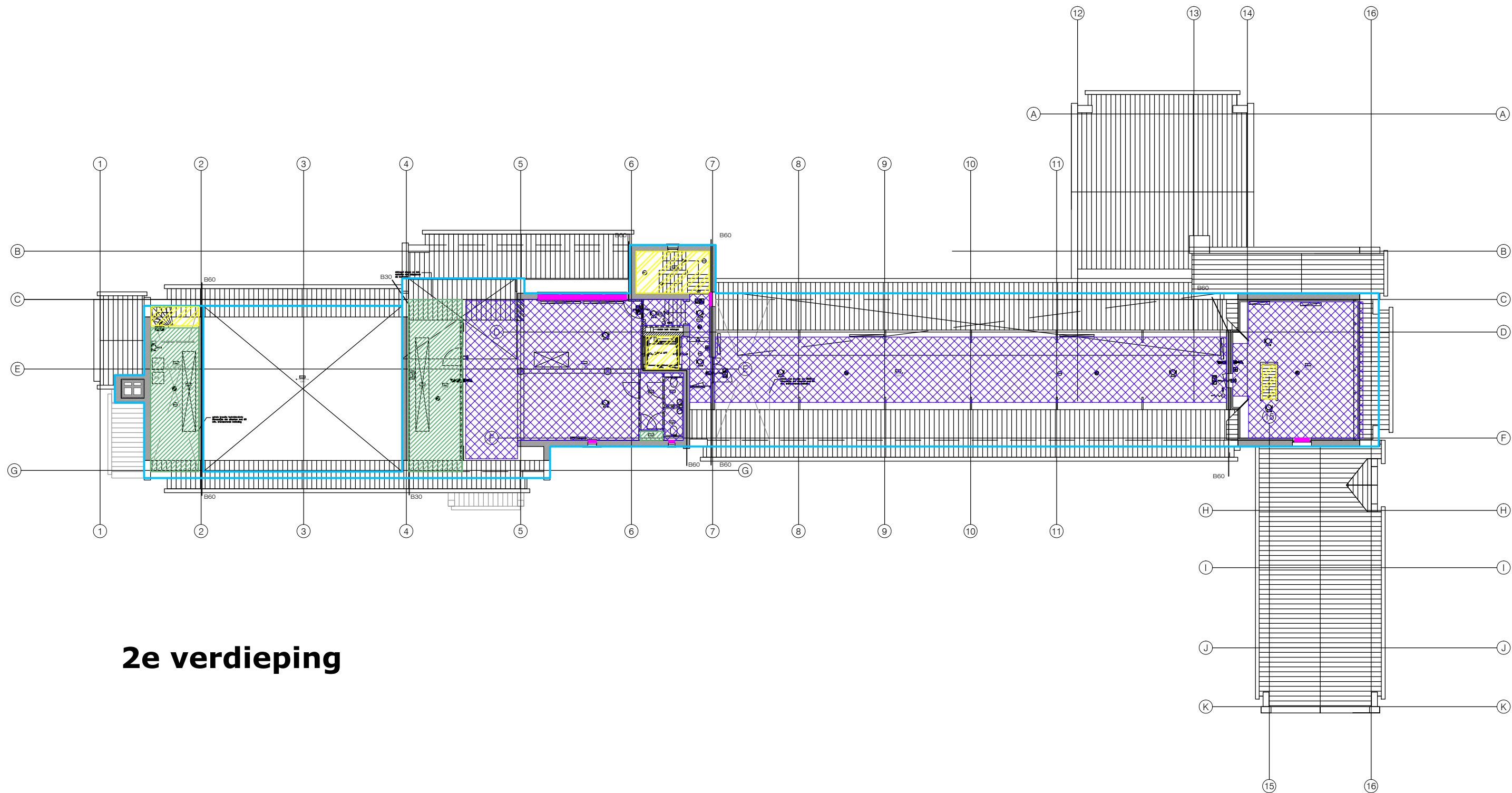
DATUM

02-09-2010

wijzigingen

.
. .
. .
. .

3361/2010 08782/vw



2e verdieping

LEGENDA

bruto vloeroppervlakte lijn



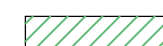
verhuurbare vloeroppervlakte



verticaal verkeers oppervlakte



installatie oppervlakte



glaslijn correctie



parkeerruimten



POSTBUS 7020 2701AA ZOETERMEER TEL: 079-361 61 21 FAX: 079-361 42 27

PROJECT

NEN 2580 meting Gemeentehuis Zwijndrecht
Oudbouw

ONDERWERP

Plattegrond
2e verdieping

tekenaar

db

DATUM

02-09-2010

wijzigingen

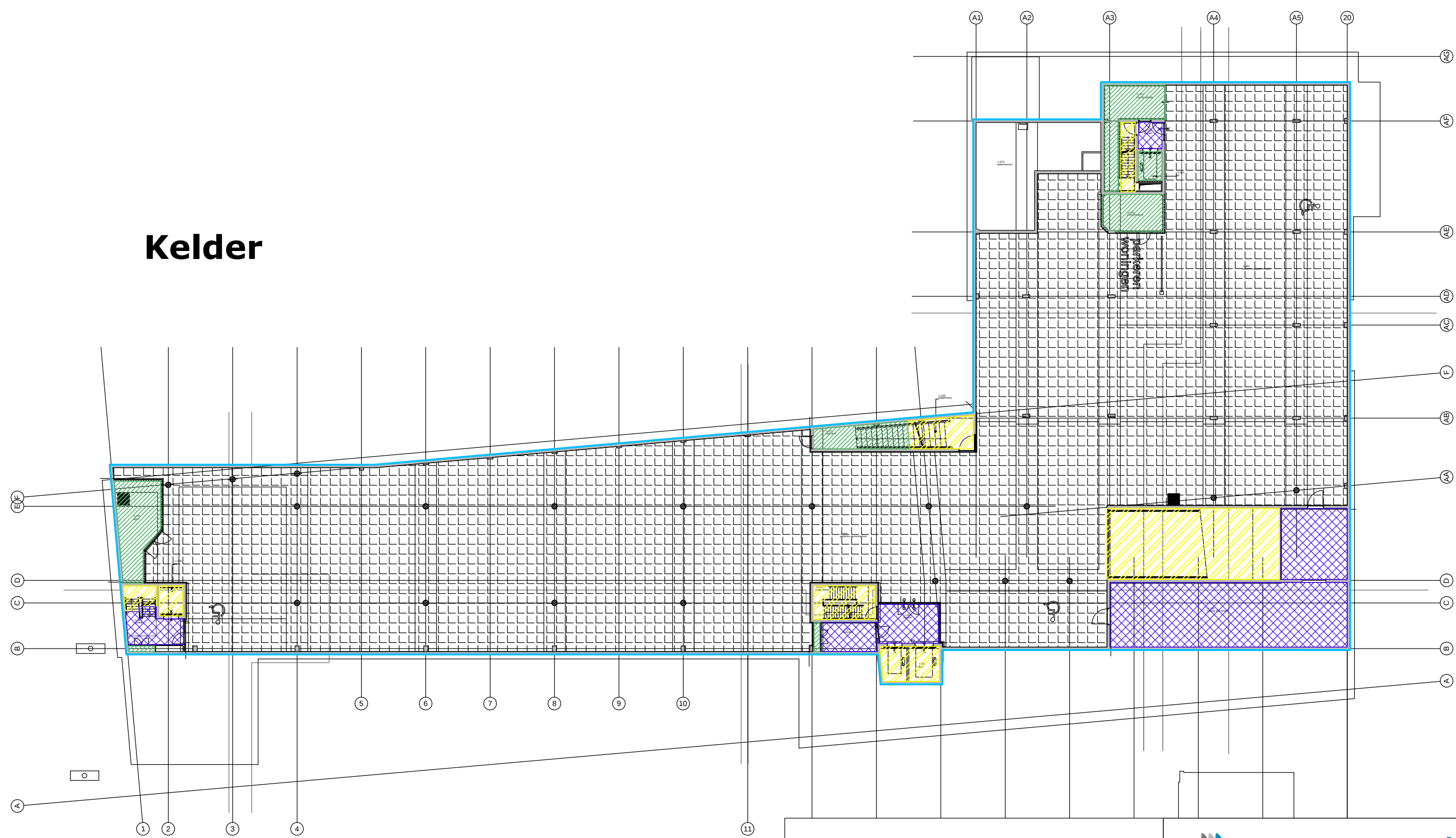
.

.

.

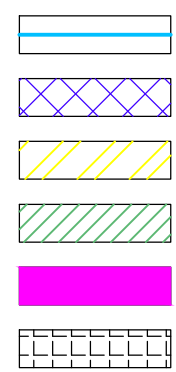
3361/2010 08782/vw

Kelder



LEGENDA

- bruto vloeroppervlakte lijn
- verhuurbare vloeroppervlakte
- verticaal verkeers oppervlakte
- installatie oppervlakte
- glaslijn correctie
- parkeerruimten



POSTBUS 7020 2701AA ZOETERMEER TEL: 079-361 61 21 FAX: 079-361 42 27

PROJECT
NEN 2580 meting Gemeentehuis Zwijndrecht
Nieuwbouw

ONDERWERP
Plattegrond
Kelder

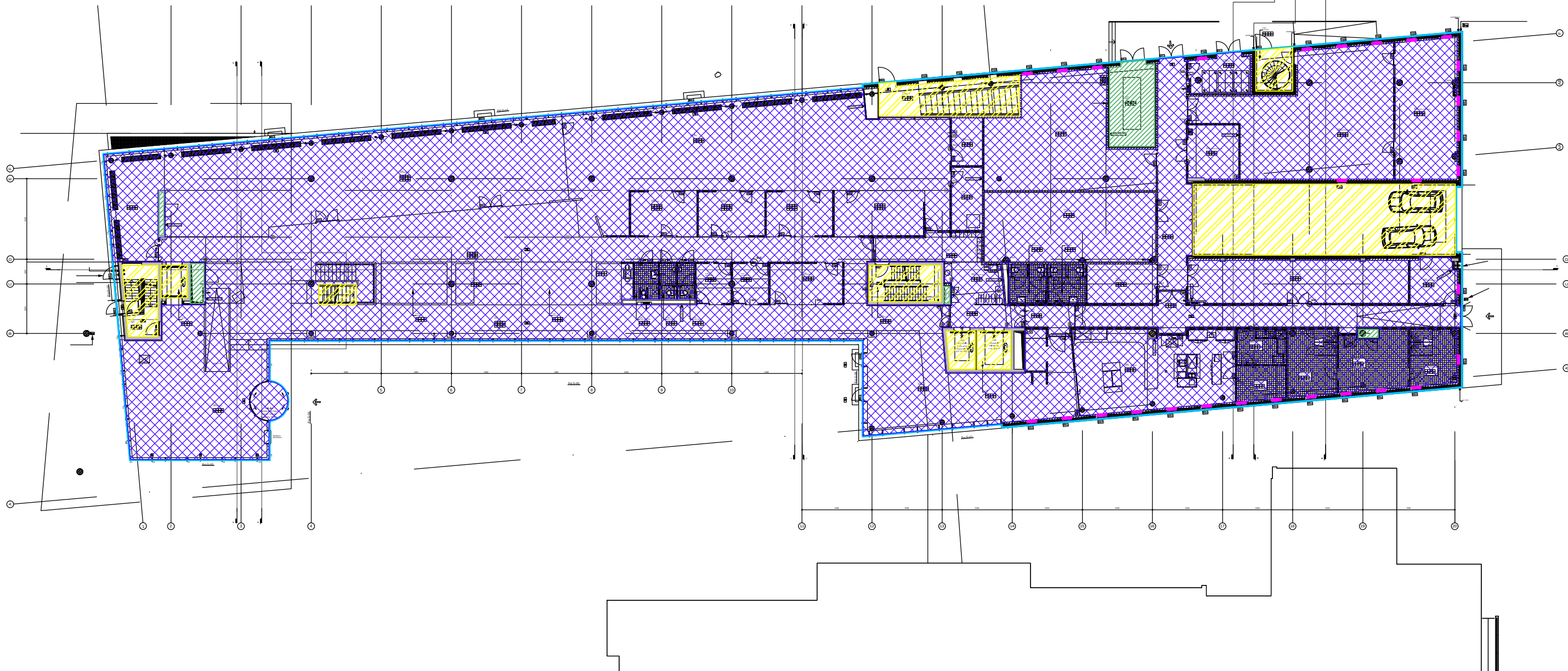
DATUM
02-09-2010

tekenaar
db

wijzigingen
.
.
.

3361/2010 08782/vw

Begane grond



LEGENDA

bruto vloeroppervlakte lijn



verhuurbare vloeroppervlakte



verticaal verkeers oppervlakte



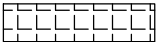
installatie oppervlakte



glaslijn correctie



parkeerruimten



POSTBUS 7020 2701AA ZOETERMEER TEL: 079-361 61 21 FAX: 079-361 42 27

PROJECT

NEN 2580 meting Gemeentehuis Zwijndrecht
Nieuwbouw

ONDERWERP

Plattegrond
Begane grond

tekenaar
db

DATUM

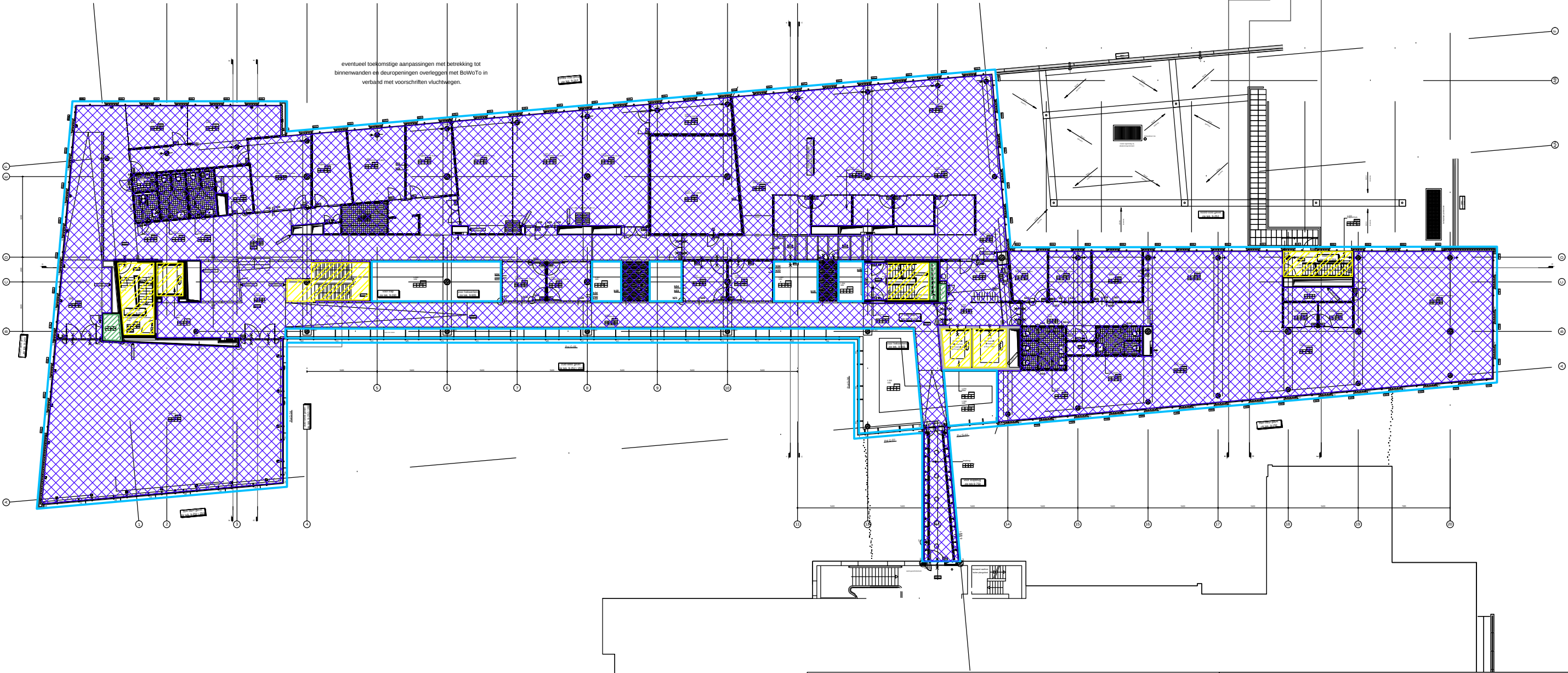
02-09-2010

wijzigingen

.
. .
. .
. .

3361/2010 08782/vw

1e verdieping



LEGENDA

bruto vloeroppervlakte lijn



verhuurbare vloeroppervlakte



verticaal verkeers oppervlakte



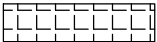
installatie oppervlakte



glaslijn correctie



parkeerruimten



POSTBUS 7020 2701AA ZOETERMEER TEL: 079-361 61 21 FAX: 079-361 42 27

PROJECT

NEN 2580 meting Gemeentehuis Zwijndrecht
Nieuwbouw

ONDERWERP

Plattegrond
1e verdieping

tekenaar

db

DATUM

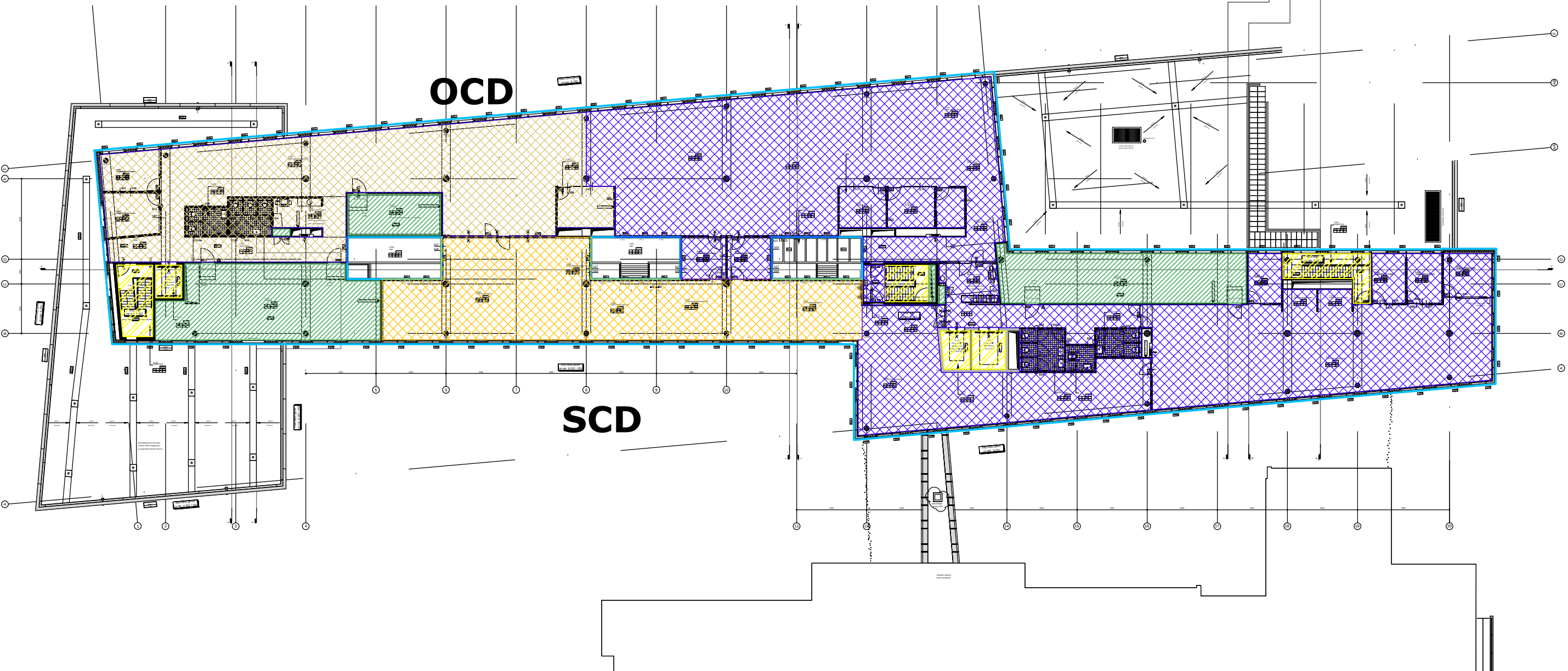
02-09-2010

wijzigingen

.
. .
. .
. .

3361/2010 08782/vw

2e verdieping



LEGENDA

- bruto vloeroppervlakte lijn
- verhuurbare vloeroppervlakte
- verticaal verkeers oppervlakte
- installatie oppervlakte
- glaslijn correctie
- parkeerruimten



POSTBUS 7020 2701AA ZOETERMEER TEL: 079-361 61 21 FAX: 079-361 42 27

PROJECT
NEN 2580 meting Gemeentehuis Zwijndrecht
Nieuwbouw

ONDERWERP
Plattegrond
2e verdieping

tekenaar
db

DATUM
02-09-2010

wijzigingen

3361/2010 08782/vw



Niet tot de bruto-vloeroppervlakte horen:

- schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan $4,0 \text{ m}^2$;
- gebouwgebonden buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen enz.;
- open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan $0,5 \text{ m}^2$.

3.02 Netto-vloeroppervlakte

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

Zoals in schema 3.1 staat aangegeven is de netto-vloeroppervlakte gelijk aan de bruto-vloeroppervlakte minus de tarra-oppervlakte (dit wordt nader toegelicht in paragraaf 3.3).

Niet tot de netto-vloeroppervlakte horen derhalve:

- statische bouwdelen;
- niet statische bouwdelen, zoals separatiewanden;
- scheidingsconstructies tussen gebouwfuncties;
- oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m (bijvoorbeeld onder trappen en in ruimten met een schuin dak);
- vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf waarvan de oppervlakte groter is dan $0,5 \text{ m}^2$;
- oppervlakte van een niet-toegankelijke leidingschacht waarvan de grondoppervlakte groter is dan $0,5 \text{ m}^2$;
- schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan $4,0 \text{ m}^2$;

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan $0,5 \text{ m}^2$.



3.03 Tarra-oppervlakte

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.

De tarra-oppervlakte kan worden onderscheiden in:

- de vloeroppervlakten van statische bouwdelen zoals de hoofddraagconstructie, buitenwanden, wanden tussen brandcompartimenten en primaire leidingschachten die niet toegankelijk zijn;
- de vloeroppervlakten van niet-statische bouwdelen, zoals systeemwanden en andere lichte scheidingswanden, en secundaire niet-toegankelijke leidingschachten;
- oppervlakten van delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m.
- De tarra-oppervlakte bevat bovendien de oppervlakte, die wordt ingenomen door:
 - incidentele nissen en uitsparingen kleiner dan 0,5 m² ;
 - uitspringende of vrijstaande bouwdelen groter dan 0,5 m².

3.04 Installatie-oppervlakte

De installatie-oppervlakte is de netto-vloeroppervlakte van de ruimten voor alle gebouwinstallaties.

Volgens de NEN 2580 worden tot de gebouwinstallaties 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
- sprinklerinstallatie
- transportinstallatie
- gangen en dergelijke welke uitsluitend dienen om de installatieruimten te bereiken
- alle toegankelijke leidingschachten

Installaties die gericht zijn op de productie van het bedrijf vallen dus niet onder de gebouwinstallaties.



3.05 Verticaal-verkeersoppervlakte

De verticaal-verkeersoppervlakte is de netto-vloeroppervlakte die wordt ingenomen door alle tot een gebouw behorende binnenruimten en voorzieningen voor verticaal verkeer.

Onder een ruimte of voorziening voor verticaal verkeer wordt verstaan:

Een ruimte respectievelijk een voorziening binnen een ruimte die dient voor de verkeersafwikkeling tussen de bouwlagen van een gebouw, te weten:

- trappenhuizen
- liftschachten
- roltrappen
- hellingbanen
- hefplateaus

Deze oppervlakten worden tot de verticaal verkeersoppervlakte gerekend als minimaal één bouwlaag wordt overbrugd, dat wil zeggen dat het hoogteverschil minimaal 1,5 m dient te zijn.

Trappen en dergelijke welke in open verbinding staan met andere gebruiksruidten worden gemeten vanaf de onderste tot en met de bovenste traprede.

Bij ruimten die primair gericht zijn op de verkeersafwikkeling in de verticale richting, wordt de gehele ruimte, inclusief de omhullende wanden, uitgezonderd van de verhuurbare vloeroppervlakte. Dit is bijvoorbeeld het geval bij trappenhuizen, inclusief toegangssluiden en liftschachten.

3.06 Oppervlakte parkeerruimte

Onder de oppervlakte van parkeerruimte wordt verstaan:

- Ruimten voor het parkeren van motorvoertuigen

Deze ruimten worden niet gerekend tot de verhuurbare oppervlakte van een gebouw omdat parkeerruimte veelal per parkeerplaats wordt verhuurd of verkocht.



3.07 Verhuurbare oppervlakte

De verhuurbare oppervlakte 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 vermeerderd met de glaslijncorrectie.

Bij de bepaling van de verhuurbare oppervlakte wordt niet meegerekend:

- een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties;
- een trappenhuis;
- voorzieningen voor verticaal verkeer, trapgaten, liftschachten of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan $4,0 \text{ m}^2$;
- een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen;
- de oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto-hoogte kleiner is dan $1,5 \text{ m}$;
- een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan $0,5 \text{ m}^2$;
- een dragende binnenwand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan $0,5 \text{ m}^2$.

Waar verhuurbare ruimten aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de niet statische delen van de betreffende scheidingsconstructie.

3.08 Glaslijncorrectie

Ter plaatse van raamopeningen in de opgaande scheidingsconstructies aan de buitengevels wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op $1,5 \text{ m}$ boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen. Dit wordt ook wel de glaslijncorrectie genoemd, die voortkomt uit de gangbare verhuurpraktijk 'meten tot het glas'.



Meetcertificaat

3361/2010 08782/DB

Hiermee verklaart Stevens Van Dijck, dat van het

Object : Kantoorgebouw

Gelegen aan : Raadhuisplein 1

Plaats : Zwijndrecht

De bruto vloeroppervlakte

10.967 m²

bedraagt

De verhuurbare vloeroppervlakte

6.918 m²

bedraagt

Voor berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meetmethode conform NEN 2580, "Oppervlakten en inhouden van gebouwen", d.d. mei 2007.

De tekeningen waarvan is gemeten, zijn voorzien van bovenvermeld certificaatnummer en maken derhalve deel uit van dit meetcertificaat.

Aldus opgemaakt te Zoetermeer d.d. 2 september 2010.

STEVENS VAN DIJCK

De heer ir. A.A. Priem



Stevens Van Dijck meet conform de NEN 2580: 2007 en is lid van de Vereniging De Vierkante Meter