



MEETCERTIFICAAT

Mc200115

Kantoorpand

Maasstraat 11

Dordrecht

OPDRACHTGEVER

Servicecentrum Drechtsteden

Dhr. M. de Bruin

Noordendijk 248

3311 RR Dordrecht

AUTEUR

NiCaD ingenieurbureau vof

Dhr. W. Stam

Referentie: 200115

Datum: 14-12-2020

NEN 2580

Volgens de NTA 2581

Inhoudsopgave

1	Samenvatting van het meetrapport	3
1.1	Meetcertificaat	3
1.2	Opmerkingen en/of aannames	4
2	Termen en definities NEN 2580	5
2.1	Bruto vloeroppervlakte (BVO)	5
2.2	Verticaal verkeersoppervlakte	5
2.3	Statische bouwdelen	5
2.4	Ruimten lager dan 1,5 m	6
2.5	Gebruiksoppervlakte	6
2.6	Netto vloeroppervlakte	6
2.6	Verhuurbaar vloeroppervlakte	6
2.7	Winkelruimte	7

Bijlage I: Visualisatie

Bijlage II: Overzicht metrages

1 SAMENVATTING VAN HET MEETRAPPOR

1.1 Meetcertificaat

In opdracht van Servicecentrum Dordrecht heeft NiCaD een meetrapport inclusief meetcertificaat en meetstaat opgesteld voor het bedrijfspand aan de Maasstraat 11 te Dordrecht onder nummer Mc200115.

De volgende tekeningen zijn tijdens de metingen gebruikt.

Tekeningnr.	Omschrijving	Auteur	Datum
21.1	Plattegrond BG	2012 ARCHITECTEN	08-02-2012
22.1	Plattegrond 1 ^e	2012 ARCHITECTEN	08-02-2012
23.1	Plattegrond 2 ^e	2012 ARCHITECTEN	08-02-2012

Meetcertificaat A:

Er heeft op 04-12-2020 een controle op locatie plaats gevonden ten aanzien van de hoofdmaatvoering en ruimtefuncties.

Deze controle is uitgevoerd door de heer W. Stam.

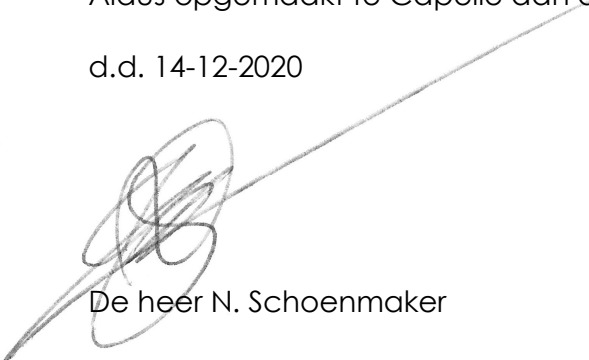
Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde opmerkingen en/of aannames en voorbehouden van toepassing.

De volgende oppervlakten zijn vastgesteld:

Object	VVO	BVO
Maasstraat 11 te Dordrecht	4.288 m ²	4.510 m ²

Aldus opgemaakt te Capelle aan den IJssel,

d.d. 14-12-2020



De heer N. Schoenmaker

1.2 Opmerkingen en/of aannames en voorbehouden

Op dit meetrapport zijn de volgende opmerkingen en/of aannames en voorbehouden van toepassing:

- Gehele 1^e verdieping was tijdens de inmeting niet toegankelijk, deze is overgenomen vanaf tekening.
- 2^e verdieping was tijden inmeten deels niet toegankelijk. Hier zijn de buitenwerkse maten van opgenomen en deze is verder overgenomen vanaf tekening.

2 TERMEN EN DEFINITIES NEN2580

2.1 Bruto vloeroppervlakte (BVO)

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

Hierbij gelden de volgende aanvullingen:

- Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte (ander gebouw of andere huurder) grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte.

Bij de bepaling van de BVO wordt niet meegerekend:

- Een schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 4,0 m².
- Gebouwgebonden buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen etc.
- Open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

2.2 Verticaal verkeersoppervlakte

- Onder verticaal verkeersoppervlakte wordt gerekend:
- Ruimten die uitsluitend voor de verkeersafwikkeling in verticale richting zijn bestemd, inclusief omhullende wanden. Bijvoorbeeld trappenhuizen, inclusief rooksluizen en liftschachten.
- Een trap, roltrap of hellingbaan, die meer dan 1,5 m overbrugt. Hierbij wordt, als deze onderdeel vormt van een ruimte met andere dan verticale verkeersfuncties, alleen de vloeroppervlakte ingenomen door de voorziening zelf gerekend.

2.3 Statische bouwdelen

Tot de statische bouwdelen worden gerekend:

- Alle buitenwanden.
- Bij buitenwanden uitspringende bouwdelen indien het grondvlak daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m².
- Alle dragende binnenwanden.
- Een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, indien het grondvlak daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m².
- Scheidingsconstructies die niet verhuurbare binnenruimten omhullen.

2.4 Ruimten lager dan 1,5 m

De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m.

2.5 Gebruiksoppervlakte

De gebruiksoppervlakte wordt bepaald volgens NEN 2580. De gebruiksoppervlakte, ook wel afgekort met "GO", is de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik. Dit is in feite het totale vloeroppervlak tussen de omsluitende wanden van de gebruiksfunctie minus de vaste obstakels van enige omvang:

- o dragende binnen wanden;
- o schalmgat, vide, liftschacht als oppervlakte > 4 m²
- o vloeroppervlakte met een vrije hoogte kleiner dan 1,5 meter (maar wel de vloer onder een trap of hellingbaan meetellen)
- o een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m²
- o een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede 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 genegeerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m².

2.6 Netto vloeroppervlakte (NVO)

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

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

- o De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m.
- o Een schalmgat of een vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m².
- o Een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, indien het grondvlak daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m².
- o De oppervlakte van een vrijstaande niet-toegankelijke leidingschacht, indien het grondvlak daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m².

Voor de bepaling van de NVO geldt het gestelde onder 4.1 (conform NEN 2580).

De NVO van een gebouw is de som van de volgens 4.3.1 (conform NEN 2580) bepaalde NVO's van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

De oppervlakte van een trapgat, een liftschacht en een toegankelijke leidingschacht moet op elke bouwlaag tot de NVO van een gebouw worden gerekend.

2.7 Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO)

De VVO 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. Waar gelijke gebruiksfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.

Bij de bepaling van de verhuurbare vloeroppervlakte wordt niet meegerekend:

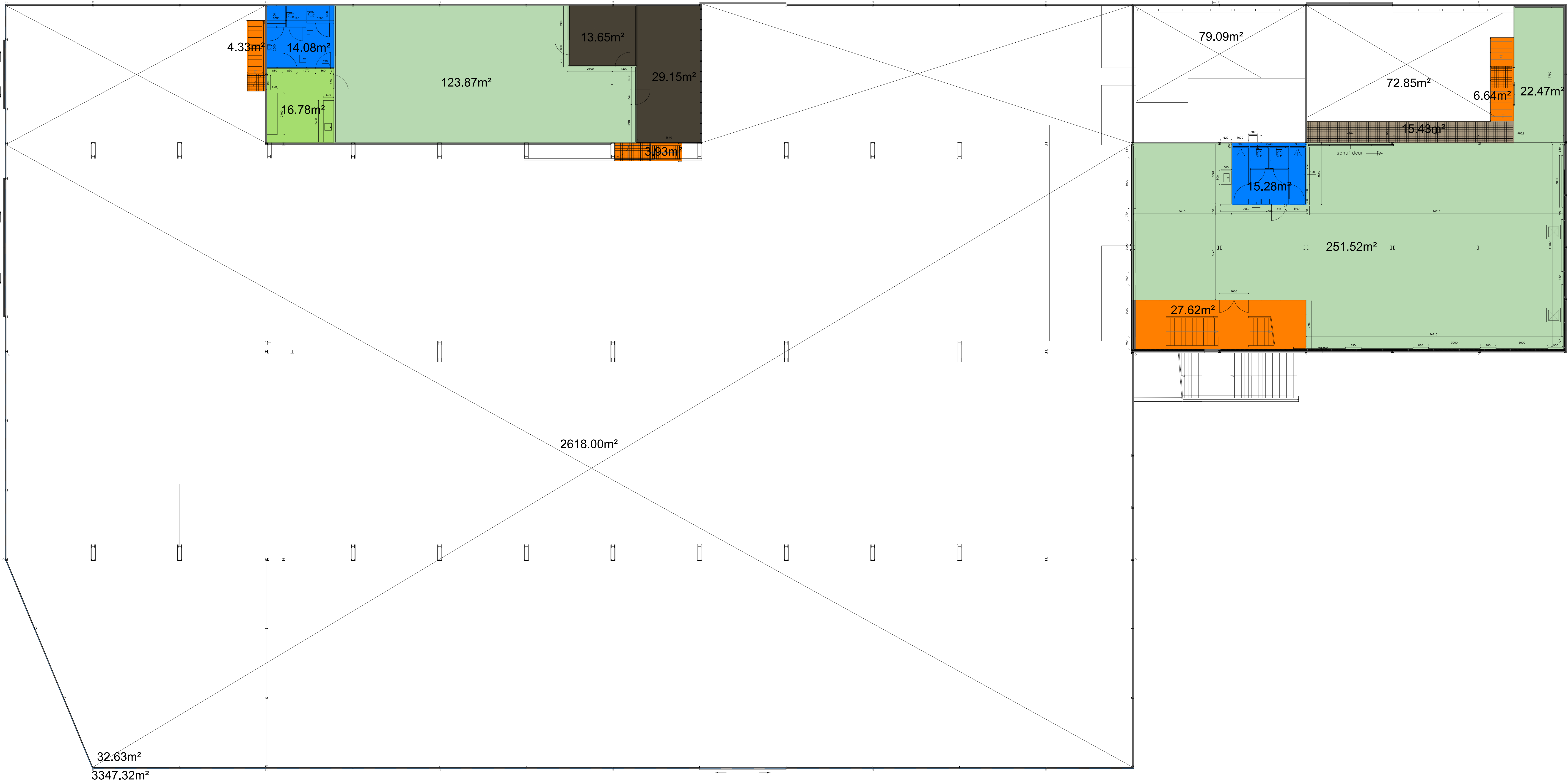
- Een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties.
- Een trappenhuis, met inachtneming van de 1 op 1 regel.
- Een voorziening voor verticaal verkeer, trapgat of liftschacht.
- Toegangssluisen naar trappenhuisen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis.
- Een schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m².
- Een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen.
- De oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5 m.
- Statische bouwdelen zie art. 2.4.
- Een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan -bij schuine kolommen inclusief het gedeelte van de ruimte daaronder dat lager is dan 1,5 m - groter is dan of gelijk is aan 0,5 m².
- Een ruimte voor horizontaal verkeer indien deze uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang, met inachtneming van de 1 op 1 regel.

2.8 Winkelruimte

Voor winkelruimten wordt de verhuurbare vloeroppervlakte berekend zoals beschreven in NEN 2580. De trappen en trapgaten binnen de verkoopruimte van zelfstandige winkels worden echter niet in mindering gebracht op het VVO. Toerekening van gemeenschappelijke ruimten in winkelcentra zoals winkelpassages, expeditieruimten en dergelijke ruimten vindt hier niet plaats. Deze oppervlakten worden in de meetstaat van NiCaD apart weergegeven.

BIJLAGE 1

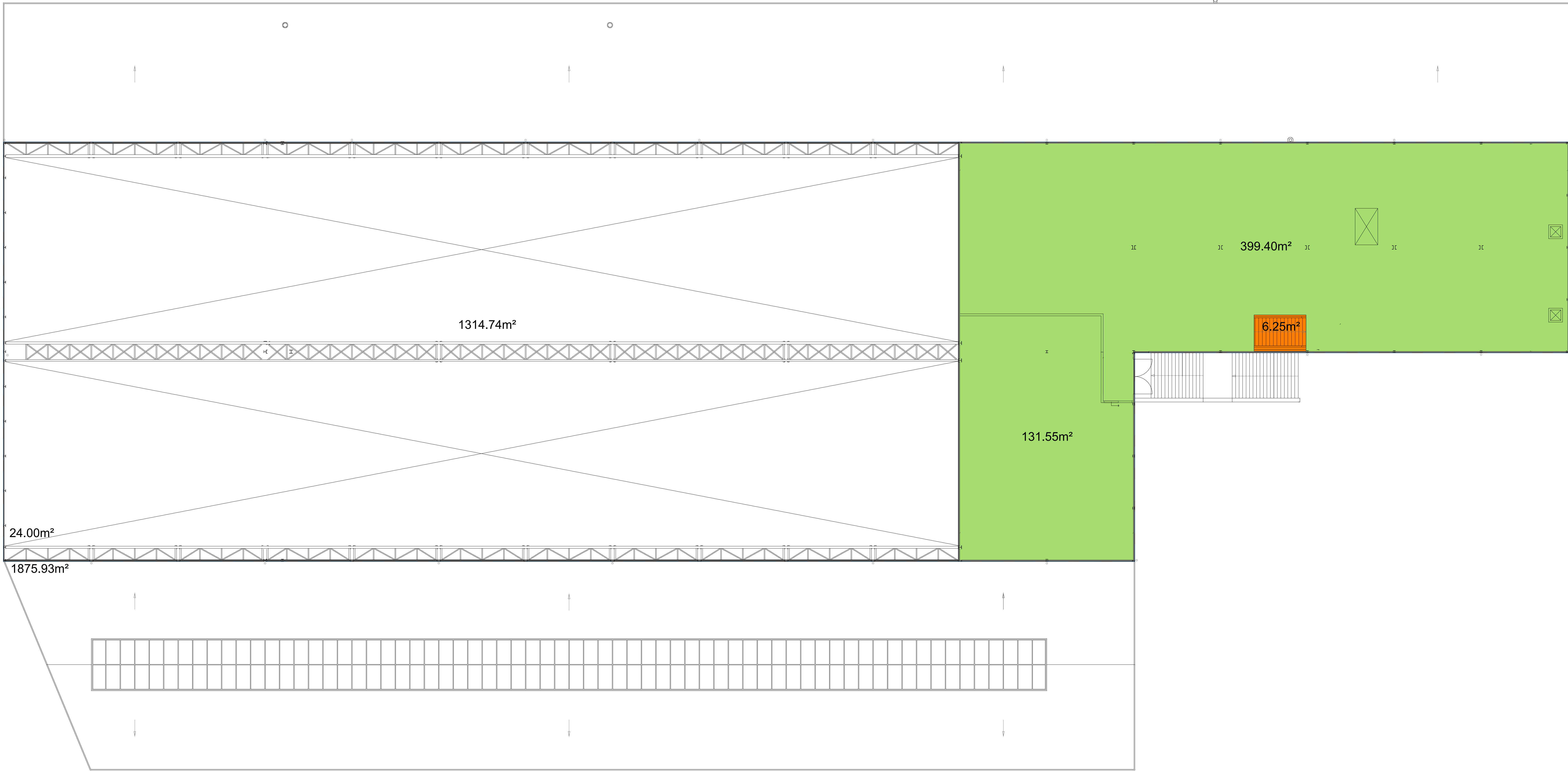
Visualisatie (vlaktekentekening)



— Totale oppervlakte	3347.32 m²
⊗ Vides / schalmgaten > 4 m²	2769.93 m²
- - - Bruto vloeroppervlakte	577.39 m²

Verhuurbare vloeroppervlakte	
Kantoor	397.86 m²
Bedrijf / winkel	16.78 m²
Horizontaal verkeer	15.43 m²
Berging	42.80 m²
Sanitair	29.37 m²
Glaslijn	0.00 m²
Algemene ruimtes van de verdieping	
Kantoor	0.00 m²
Horizontaal verkeer	0.00 m²
Berging	0.00 m²
Sanitair	0.00 m²
Glaslijn	0.00 m²
Algemene ruimtes van het gebouw	
Kantoor	0.00 m²
Horizontaal verkeer	0.00 m²
Berging	0.00 m²
Sanitair	0.00 m²
Glaslijn	0.00 m²

Niet verhuurbare vloeroppervlakte	
Verticaal verkeer	42.52 m²
< 1500 mm	0.00 m²
Installatie	0.00 m²
Parkeren /passage	0.00 m²
Statische bouwdelen	32.63 m²



Totale oppervlakte	1875.93 m²
Vides / schalmgaten > 4 m²	1314.74 m²
Bruto vloeroppervlakte	561.19 m²

Verhuurbare vloeroppervlakte	
Kantoor	0.00 m²
Bedrijf / winkel	530.94 m²
Horizontaal verkeer	0.00 m²
Berging	0.00 m²
Sanitair	0.00 m²
Glaslijn	0.00 m²
Algemene ruimtes van de verdieping	
Kantoor	0.00 m²
Horizontaal verkeer	0.00 m²
Berging	0.00 m²
Sanitair	0.00 m²
Glaslijn	0.00 m²
Algemene ruimtes van het gebouw	
Kantoor	0.00 m²
Horizontaal verkeer	0.00 m²
Berging	0.00 m²
Sanitair	0.00 m²
Glaslijn	0.00 m²

Niet verhuurbare vloeroppervlakte	
Verticaal verkeer	6.25 m²
< 1500 mm	0.00 m²
Installatie	0.00 m²
Parkeren /passage	0.00 m²
Statische bouwdelen	24.00 m²

BIJLAGE 2

Overzicht metrages

Adres:	Maasstraat 11	Opdracht nummer:	170024	Meetnorm:	NEN 2580
Plaats:	Dordrecht	Certificaatnummer	Mc170024	Opgesteld volgens :	NTA 2581
Gebouwfunctie:	kantoorgebouw	Certificaatdatum:	14-12-2020	Meeteenheid:	m2

Meetmethode: Vervaardigd op basis van tekeningen
Informatie: op locatie ingemeten en gecontroleerd op ruimtefunctie
door de heer W. Stam op 04-12-2020

Type A

Overzicht vierkante meters per bouwlaag

bouwlaag	vides en schalm-gaten > 4m2	BVO	niet verhuurbaar					verhuurbaar				VVO
		Bruto Vloer-Oppervlakte	parkeer-ruimte / passage	installatie oppervlakte	vertikaal verkeers-oppervlakte	statische bouw-delen	ruimte lager dan 1,5m'	gebruiks-ruimte incl. sanit, berg, h-verkeer	glaslijn correctie	bedrijfs-ruimte, winkelruimte	glaslijn correctie	Verhuurbaar Vloer-Oppervlakte
00	0,00	3.371,17	0,00	60,86	10,85	44,87	0,00	381,07	0,00	2.873,52	0,00	3.254,59
01	2.769,93	577,39	0,00	0,00	42,52	32,63	0,00	485,46	0,00	16,78	0,00	502,24
02	1.314,74	561,19	0,00	0,00	6,25	24,00	0,00	0,00	0,00	530,94	0,00	530,94
Totaal	4.084,67	4.509,75	0,00	60,86	59,62	101,50	0,00	866,53	0,00	3.421,24	0,00	4.287,77