



Elektronicaweg 2, 2628 XG Delft, Postbus 5094, 2600 GB Delft
T +31 15 750 16 00 W rps.nl

Meetrapport conform NEN 2580 Opgesteld volgens de NTA 2581



Winkel Hamstraat 26A te Roermond

Mc nummer : **Mc1603226.077**
Type meetcertificaat : A

Projectnummer : 16-03226
Referentienummer : RBh/dvr/Mc1603226.077

Opdrachtgever : Information concerning the principal
Contactpersoon : Elizen Vastgoed Groep B.V.
Adres : Saskia.Rijgersberg@cbre.com
Postbus 193 7390 AD

RPS advies- en ingenieursbureau bv

Opgesteld door : De heer ing. A.R. Bhawanibhikshaw
Datum : 25 augustus 2016



Dit rapport is uitgegeven door RPS advies- en ingenieursbureau bv te Delft, Nederland. Dit rapport is vertrouwelijk en heeft een gelimiteerde geldigheid. Geen enkel deel van dit rapport mag aan derden worden openbaar gemaakt zonder schriftelijke toestemming van RPS advies- en ingenieursbureau bv of van de opdrachtgever.

RPS advies- en ingenieursbureau bv KvK 24161143, btw NL0056.73.112.B.01

Nederland | Engeland | Ierland | Rusland | Verenigde Staten | Canada | Australië | Zuidoost-Azië | Brazilië | Midden-Oosten | Afrika

Inhoudsopgave

1	SAMENVATTING VAN HET MEETRAPPORT	3
1.1	Uitgangspunten	3
1.2	Opmerkingen en/of aannames en voorbehouden	3
1.3	Meetcertificaat	3

BIJLAGE:

- A MEETSTAAT**
- B VISUALISATIE FUNCTIE**
- C ALGEMENE TERMEN EN DEFINITIES NEN 2580**

1 Samenvatting van het meetrapport

1.1 Uitgangspunten

In opdracht van Information concerning the principal heeft RPS een meetrapport inclusief meetcertificaat en meetstaat opgesteld voor de winkel, Hamstraat 26A te Roermond onder nummer **Mc1603226.077**.

Dit meetrapport is opgesteld conform NEN 2580 (nl) mei 2007 '*Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden*' inclusief correctieblad NEN 2580/C1 (nl) december 2008 en voldoet aan de eisen van NTA 2581: 2011.

Voor de meting is gebruik gemaakt van de volgende beschikbaar gestelde (papieren/gescande digitale) (ontwerp/bestek/werk/ revisie) tekeningen:

Tekening	Betreft	Vervaardigd door	Datum
Geen	nvt	nvt	

Meetcertificaat A:

Er heeft op 18 augustus 2016 een controle op locatie plaats gevonden ten aanzien van de maatvoering en het ruimtegebruik. Deze controle is uitgevoerd door de heer N. Arends.

1.2 Opmerkingen en/of aannames en voorbehouden

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

- De opdrachtgever heeft de ruimtefuncties en eventueel de toebedeling van de huurders gecontroleerd in de conceptfase.
- Op locatie was het niet overal mogelijk om casco in te meten vanwege inrichting van de winkels met uitzondering van de leegstand winkels/ruimten.
- Kelder en bovenliggend verdiepingen buiten gebruik en enkel bereikbaar via aparte ruimte (toegankelijk via deur voorin de winkel).
- Vervaardigd zonder tekeningen en is op locatie ingemeten en gecontroleerd op ruimtefuncties.

1.3 Meetcertificaat

Measurement certificate A

Meetcertificaat A

Mc number : Mc1603226.077

Mc nummer

Project-number : 16-03226

Projectnummer

Object : Retail

Object Winkel

Address : Hamstraat 26A

Adres

Location : Roermond

Plaats

The following floor surfaces have been determined:

De volgende vloeroppervlakten zijn vastgesteld:

Gross floor area (GFA) 767 m²

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

Leasable floor area (LFA) 720 m²

Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO)

As drawn up in Delft, the Netherlands

Aldus opgemaakt te Delft,

d.d. 25 augustus 2016

de heer ing. A.R. Bhawanibhikshaw

Bijlage A

Meetstaat



MEETSTAAT

Opdracht nummer:	16-03226	Certificaatnummer:	Mc1603226.077
Adres:	Hamstraat 26A	Certificaatdatum:	25-8-2016
Plaats:	Roermond	Meetnorm:	NEN 2580
Functie:	Winkel	Opgesteld volgens :	NTA 2581
		Meeteenheid:	m2
Meetmethode:	Vervaardigd zonder tekening	Meetcertificaat type:	A
Informatie:	Op locatie ingemeten en gecontroleerd op ruimtegebruik d.d.18-aug-2016 door de heer N. Arends		



Voor specificatie zie lijst gebruikte bescheiden onder art. 1.1

			NIET VERHUURBARE RUIMTEN				WEL VERHUURBARE RUIMTEN							
bouwlaag	vides en schalmgaten > 4.0m2	BVO	parkeerruimte / passage	tarra oppvl. (excl. separatie-wanden) (= 2 - 5 t/m 12)	verticaal verkeers oppervlakte	installatie oppervlakte	kantoorruimte	bedrijfsruimte / winkelruimte	horizontaal verkeer	sanitair	berging / opslag	specifiek / overig	glaslijn-correctie	VVO (incl. glaslijn-correctie) (= 7 t/m 13)
-1		93,07		15,10								77,97		77,97
00		673,71		29,05	1,87	1,13	12,24	515,47	4,83	18,91	90,21		0,16	641,82
Totaal		766,78		44,15	1,87	1,13	12,24	515,47	4,83	18,91	90,21	77,97	0,16	719,79

Bijlage B

Visualisatie functie





OPPERVLAKTEN VOOR DEZE VERDIEPING

	totaal BVO bouwlaag	93.07 m2
	vijdes en schalmgaten >4,0m2	-0.00 m2
	bruto vloeroppervlakte (BVO)	93.07 m2

NIET VERHUURBARE RUITEN

	parkeerruimte / passage	0.00 m2
	installatie oppervlakte	0.00 m2
	verticaal verkeersoppervlakte	0.00 m2
	tarra oppvl. excl. seperatie wanden	15.10 m2

VERHUURBARE RUITEN

	kantoorruimte	0.00 m2
	bedrijfsruimte / winkelruimte	0.00 m2
	horizontaal verkeer	0.00 m2
	sanitair	0.00 m2
	bergruimte / opslag	0.00 m2
	specifiek / overig	77.97 m2
	glaslijncorrectie	0.00 m2

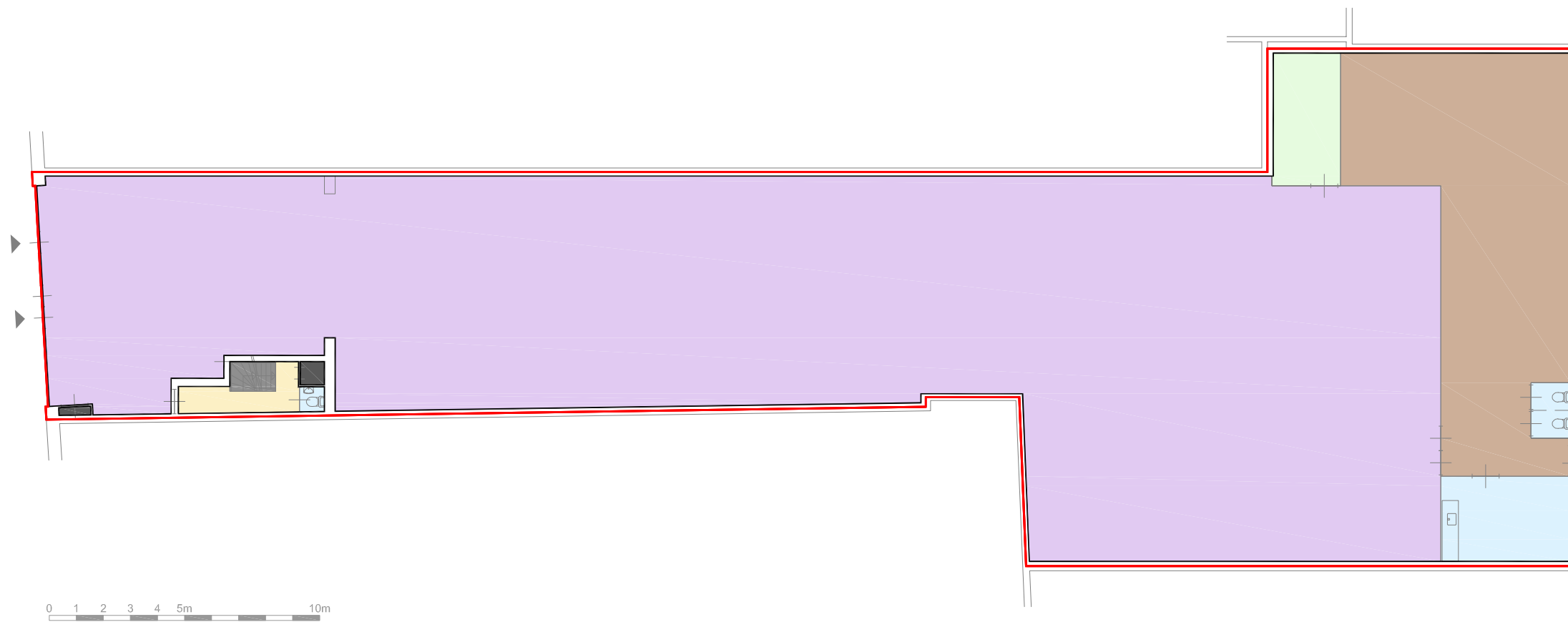
RPS
Elektronicaweg 2, 2628 XG Delft
Postbus 5094, 2600 GB Delft
T +31 15 750 15 50
W www.rps.nl

N2
VERENIGING
DE VIERKANTE METER

Project:	Mc1603226.077 Hamstraat 26A te Roermond
Opdrachtgever:	Elizen Vastgoed Groep B.V.
Omschrijving:	Winkel kelder

Projectnummer:	16-03226	Formaat:	A3
Projectleider:	R.Bh.	Schaat:	1:200
Auteur:	G.O.	Tekening:	Visualisatie functie
Fase:	DEFINITIEF	Datum:	25-08-2016
Bouwlaag	-1	Blad:	01
		Nummer:	Mc1603226.077_-1

Ondanks de grote zorgvuldigheid waarmee RPS advies- en ingenieursbureau bv deze tekening heeft samengesteld, kunnen aan deze tekening geen rechten worden ontleend.



OPPERVLAKTEN VOOR DEZE VERDIEPING

	totaal BVO bouwlaag	673.71 m2
	vijdes en schalmgaten >4,0m2	-0.00 m2
bruto vloeroppervlakte (BVO)		673.71 m2

NIET VERHUURBARE RUITEN

	parkeerruimte / passage	0.00 m2
	installatie oppervlakte	1.13 m2
	verticaal verkeersoppervlakte	1.87 m2
	tarra oppvl. excl. separatie wanden	29.05 m2

VERHUURBARE RUITEN

	kantoorruimte	12.24 m2
	bedrijfsruimte / winkelruimte	515.47 m2
	horizontaal verkeer	4.83 m2
	sanitair	18.91 m2
	bergruimte / opslag	90.21 m2
	specifiek / overig	0.00 m2
	glaslijncorrectie	0.16 m2



Elektronicaweg 2, 2628 XG Delft
Postbus 5094, 2600 GB Delft
T +31 15 750 15 50
W www.rps.nl



VERENIGING
DE VIERKANTE METER

Project:	Mc1603226.077 Hamstraat 26A te Roermond
Opdrachtgever:	Elizen Vastgoed Groep B.V.
Omschrijving:	Winkel begane grond

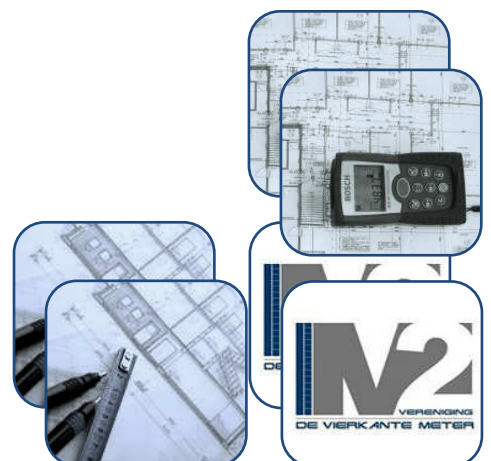
Projectnummer:	16-03226
Projectleider:	R.Bh.
Auteur:	G.O.
Fase:	DEFINITIEF
Bouwlaag	00

Formaat:	A3
Schaal:	1:200
Tekening:	Visualisatie functie
Datum:	25-08-2016
Blad:	02
Nummer:	Mc1603226.077_00

Ondanks de grote zorgvuldigheid waarmee RPS advies- en ingenieursbureau bv deze tekening heeft samengesteld, kunnen aan deze tekening geen rechten worden ontleend.

Bijlage C

Algemene termen en definities NEN 2580



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 vluchtrappen aan de buitenzijde van het gebouw.³

NIET verhuurbare oppervlakte

Parkeerruimte

Onder parkeerruimte wordt verstaan een ruimte voor het parkeren van motorvoertuigen. De ruimten worden, indien inpandig, wel gerekend tot de bruto vloeroppervlakte, maar niet tot de verhuurbare vloeroppervlakte. Veelal zal men per parkeerplaats verhuren of verkopen. Deze oppervlakte wordt in de meetstaat van RPS apart weergegeven.

Installatievloeroppervlakte

De installatieoppervlakte is de netto oppervlakte van de ruimten voor installaties die voldoen aan de volgende criteria:

- De installatie is vast verbonden met het gebouw.
- De installatie is overwegend gericht op het scheppen van de juiste omstandigheden voor het verblijven of werken in het gebouw.
- De installatie is **niet** gericht op het produceren van goederen en/of diensten door het bedrijf.

Tot de gebouwinstallaties worden onder meer gerekend:

- Verwarmingsinstallatie.
- Rookgasafvoer en binnen riolering.
- Installatie voor koud- en warmwatervoorziening.
- Installatie voor perslucht t.b.v. de klimaatregeling van het gebouw.
- Installatie voor ruimtekoeling.
- Installatie voor ventilatie en luchtbehandeling.
- Elektrische centrale voor energievoorziening.
- Kracht- en lichtinstallatie.
- Transportinstallatie.
- Sprinklerinstallatie (niet op verzoek van de huurder aangebracht).
- Brandweer commandoruimte.
- Gangen en dergelijke die uitsluitend dienen om de installatieruimten te bereiken

Niet tot de gebouwinstallaties worden gerekend:

- patchkasten;
- installatie met gas- of perslucht voor bijvoorbeeld medische toepassingen;
- installaties toegevoegd door een gebruiker.

Een commandokar voor de brandweer is geen gebouwinstallatie, want het is niet vast verbonden met het gebouw. Maar een ruimte hiervoor, namelijk een brandweercommandoruimte, behoort wel tot een ruimte voor gebouwinstallaties.

Een sprinklerinstallatie die op verzoek voor een gebruiker is toegevoegd behoort niet tot de gebouwinstallaties.

Verticaal verkeersoppervlakte

Onder verticaal verkeersoppervlakte wordt gerekend:

- Ruimten die uitsluitend voor de verkeersafwikkeling in verticale richting zijn bestemd, inclusief omhullende wanden zoals:
 - trappenhuisen
 - liftschachten
 - vluchtrappenhuisen inclusief rooksluizen
 - gangen die uitsluitend dienst doen als vluchtweg
- 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.

Onder een trappenhuis verstaan wij een gesloten ruimten inclusief omhullende wanden die primair voor de verticale verkeersafwikkeling is bestemd.

Tarra oppervlakte

De TO van een ruimte, van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de BVO en de NVO van resp. de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

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.
- Toegangssluizen naar trappenhuizen 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. 2.5.
- 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.

Nettovloeroppervlakte (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:

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

Gebruiksoppervlakte (GO)

De GO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO worden niet meegerekend:

- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,5 m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.;
- Een liftschacht;
- Een trapgat, schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4 m²;
- Een vrijstaande bouwconstructie (niet zijnde een trap) indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m²;
- Een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan of gelijk is aan 0,5 m²;
- Een dragende binnenwand.

WEL verhuurbare oppervlakte

Sanitair oppervlakte

Onder deze categorie vallen alle natte cellen voor de persoonlijke verzorging van de gebruikers van het gebouw en de ruimten voor de schoonmaakdienst (werkkasten met uitstortgoot).

Horizontaal verkeersoppervlakte

Ruimten die dienen voor de verkeersontsluiting per bouwlaag met uitzondering van:

- Trappenhuizen
- Liftschachten
- Gangen die uitsluitend dienen als vluchtweg
- Gangen die alleen toegang geven tot installatieruimten

Glaslijncorrectie

Ter plaatse van raamopeningen wordt gemeten vanaf de opgaande wand tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

Specifiek/Overig

Deze ruimten zijn direct aan een bepaalde huurder toe te wijzen en onderscheiden zich van de hoofdfunctie, door bijzondere technische voorzieningen of door het ontbreken van noodzakelijke eigenschappen zoals daglicht-toetreding en dergelijke.

Verkeersruimten

De verkeersruimten en verkeersvoorzieningen zijn alleen uitgezonderd, indien deze voor verticaal verkeer tussen de afzonderlijke bouwlagen van een gebouw zijn bestemd.

Gaat het om een ruimte die uitsluitend voor de verkeersafwikkeling in verticale richting is bestemd, dan wordt de gehele ruimte, inclusief de omhullende wanden, uitgezonderd van de VVO. Dit is bijvoorbeeld het geval bij trappenhuisen, inclusief rooksluizen en liftschachten. Lifthallen resp. wachruimten behoren tot de VVO.

Indien een trap, roltrap of hellingbaan, die meer dan 1,5 m overbrugt, een onderdeel vormt van een ruimte met andere dan verticale verkeersfuncties, bijvoorbeeld een entreehal of een overloop die tevens als horizontale doorsteek tussen ruimten fungeert, dan wordt alleen de vloeroppervlakte ingenomen door de voorziening zelf in mindering gebracht.

Een trapbordes/overloop geldt als voorziening voor verticaal verkeer, tenzij er een verhuurbare ruimte op aansluit waarvan de NVO groter is dan of gelijk is aan dat bordes (een-op-eenregel).

1 op 1 regel

Een trapbordes wordt als voorziening voor verticaal verkeer gerekend, tenzij deze (mede) dient voor het bereiken van een of meer andere verhuurbare ruimte(n) op dezelfde verdieping en de NVO van deze andere verhuurbare ruimte(n) groter is dan of gelijk is aan de NVO van het bordes zelf.

Ditzelfde principe geldt voor een ruimte voor horizontaal verkeer die uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang.

Toedeling van gemeenschappelijke ruimten

Voor een gebouw dat aan verschillende gebruikers wordt verhuurd, worden de verhuurbare vloeroppervlakten van de afzonderlijke verhuurde gedeelten vastgesteld. Daarna volgt de toedeling van de gemeenschappelijke ruimten.

Eerst worden de gemeenschappelijke gebruiksruimtes van de betreffende bouwlaag naar de rato over de VVO van de gebruikers van de betreffende bouwlaag verdeeld. Vervolgens worden de gemeenschappelijke gebruikruimtes bestemd voor alle gebruikers van het gebouw pro rato over alle gebruikers verdeeld.

Bij de toedeling van deze gemeenschappelijke ruimten geschiedt inclusief de daarbij behorende glaslijncorrectie.

Bij bedrijfsverzamelgebouwen wordt de bedrijfsruimte niet meegeteld in de verdeling van de gemeenschappelijke gebruiksruimtes.

Tot de gemeenschappelijke ruimten worden onder meer gerekend:

- Algemene verkeersruimten ten behoeve van een gezamenlijke entree van het gebouw.
- Gemeenschappelijk gebruikte containerruimten en/of andersoortige bergruimten.
- Gemeenschappelijk gebruikte sanitaire groepen per verdieping of per gebouw (mindervalide toiletten).



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 de VVO.

Toerekening van gemeenschappelijke ruimten in winkelcentra zoals winkelpassages, expeditieruimten en dergelijke ruimten vindt hier niet plaats.