

BELEGGINGSAANBIEDING

Handelsweg 16, 9482 WE Tynaarlo



Fraai modern en grotendeels verhuurd kantoorpand, gelegen op een zichtlocatie langs de A28 tussen Groningen en Assen bij de afslag 35 Vries. Dit bijzondere gebouw is uitstekend bereikbaar en is momenteel verhuurd aan vier gebruikers. De grootste gebruiker is Accountantskantoor Afier die de noordelijke vleugel in twee lagen huurt. Daarnaast zijn er drie kleinere huurders in de zuidelijke vleugel. In deze vleugel is nog ca. 520 m² beschikbaar voor verhuur. Het kantoorgebouw staat op 5.579 m² eigen grond en biedt voldoende parkeergelegenheid voor haar gebruikers.

Vraagprijs	€ 1.300.000,00	kosten koper
Actuele huurprijs	€ 120.779,92	per jaar
Nog te verhuren units ca. 520 m ²	€ 40.000,00	per jaar
Totaal BVO	2.530,8	m ²

KADASTRAAL

Gemeente Vries, sectie V, nummer 1417, groot 1.560 m²

Gemeente Vries, sectie V, nummer 2111, groot ca. 2.514 m²

Gemeente Vries, sectie V, nummer 2113, groot ca. 1.505 m²

BESTEMMING

Bestemmingsplan	- Bedrijventerreinen Tynaarlo
Vastgesteld	- 28 mei 2013
Enkelbestemming	- Bedrijventerrein
Dubbelbestemming	- Waarde – Archeologische verwachting
Bouwaanduiding	- Specifieke bouwaanduiding - zichtlocatie
Gebiedsaanduiding	- aandachtsgebied wegenverkeerslawaaï

BASISGEGEVENS

Bouwjaar	- 2007
Status	- in gebruik
Gebruiksdoel	- kantoorfunctie
Oppervlakte BVO	- 2.530,8 m ²

INDELING

Noordelijke vleugel – 1.153 m² BVO

Hoofdentree, tochtportaal met aangrenzende centrale hal v.v. dubbele toiletgroepen, pantry, serverruimte en noodtrappenhuis. Kantoren met deels open office ruimte en deels spreekkamers, stiltekamers en werkvertrekken. De verdieping is bereikbaar via een interne trap met vide en verbindt de begane grond met de etage. Ook hier is een combinatie van open kantoorruimte en diverse vergader/kantoorruimtes aanwezig. De noordelijke vleugel geeft op de beide etages ook toegang tot het centrale trappenhuis met vide, liftinstallatie en royale lichte hal.

Zuidelijke vleugel – 1.377 m² BVO

Centrale entree halverwege het gebouw v.v. entree via een kleine trap en hellingbaan t.b.v. rolstoelgebruik. Tochtportaal met elektrische deuren, royale lichte hal met baliefunctie, dubbele toiletgroepen, trappenhuis en lifinstallatie. Aan de zuidzijde van deze hal bevindt zich ca. 200 m² kantoorruimte met achteruitgang. De etage van de zuidelijke vleugel staat op palen en loopt over een aantal parkeerplaatsen en een rotstuint heen. Op deze etage bevindt zich naast toiletgroep en een invalidentoilet de technische ruimte en een centrale gang met aan weerszijden kantoren van wisselende grootte. De gang eindigt op een kantine met pantry, toiletgroep en panoramisch uitzicht over de A28.

HUUROVEREENKOMSTEN

In het gebouw zijn momenteel vier huurders gevestigd.

- Afer Accountants
huurt voor vijf jaar tot 31-05-2025 met optie op verlenging telkens 5 jaar
- Eurobag Sourcing
huurt voor 1 jaar tot 31-12-2021 met optie op jaarlijkse verlenging
- Inkoopdiensten Nederland
huurt vanaf 1-1-2018 voor onbepaalde tijd
- MPC advocatuur
huurt vanaf 1-1-2020 voor 1 jaar met optie op jaarlijkse verlenging

ALGEMEEN

- Dak-, muur- en vloerisolatie
- Isolerende beglazing
- Aircounits in de diverse kantoorvertrekken
- Centrale verwarming op gas
- Liftinstallatie
- Alarminstallatie
- Eigen grond
- Ruim eigen parkeerterrein

ENERGIELABEL

- Label C
 - energie index 1,30
 - registratie 27-10-2015
 - geldig tot 23-10-2025

BIJLAGEN

- fotobladen
- plattegronden
- luchtfoto met kadastrale grenzen en rechten
- kadastrale kaarten
- plankaart
- bestemmingsplanbepalingen
- meetrapport
- Huurlijst en huurcontracten (op aanvraag)

DISCLAIMER

Deze aanbieding (inclusief bijlagen) van 'Barteld makelaar & adviseur' is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Voor mogelijke onjuistheid en/of onvolledigheid van de hierin verstrekte informatie kan 'Barteld makelaar & adviseur' geen aansprakelijkheid aanvaarden, evenmin kunnen aan de inhoud van deze aanbieding (inclusief bijlagen) rechten worden ontleend.

NADERE INLICHTINGEN

Barteld Boerma, makelaar & adviseur
M 0653 326 488
post@barteld.nl





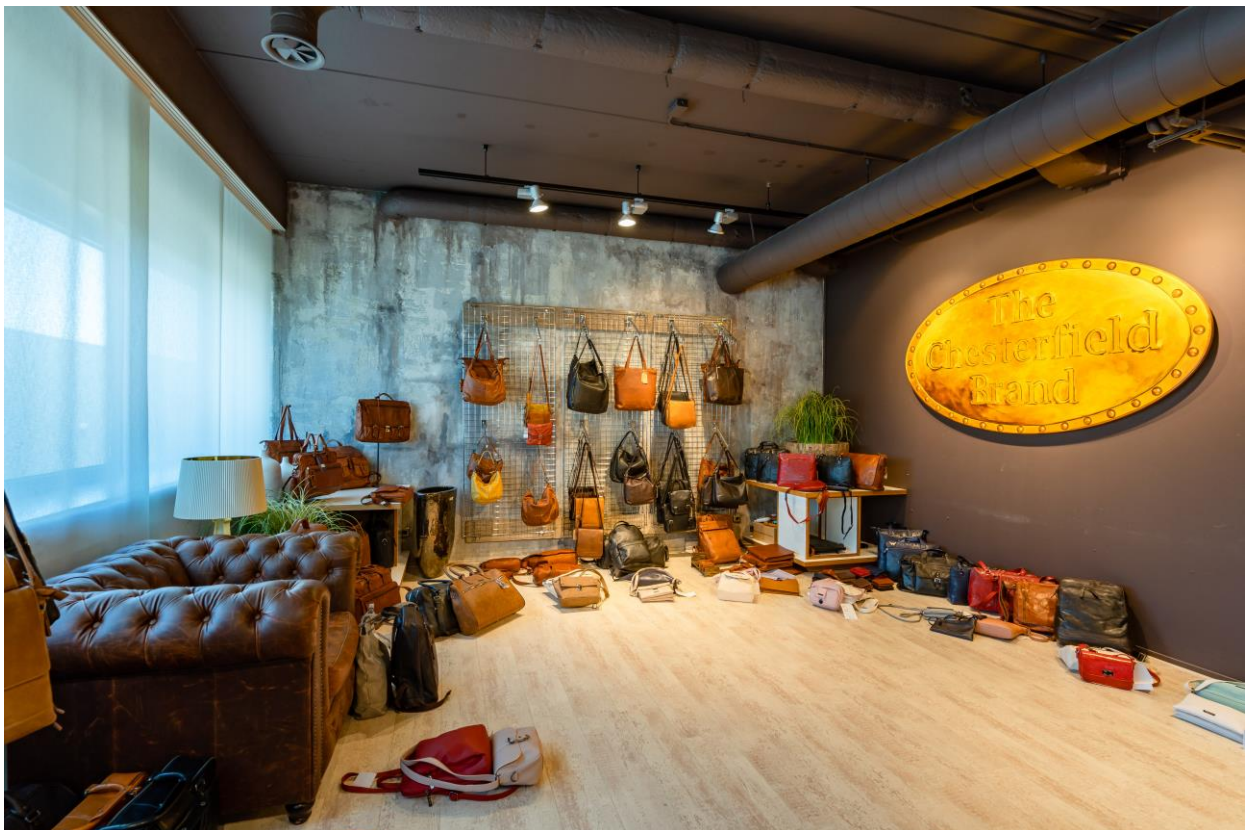


Barteld – makelaar & adviseur

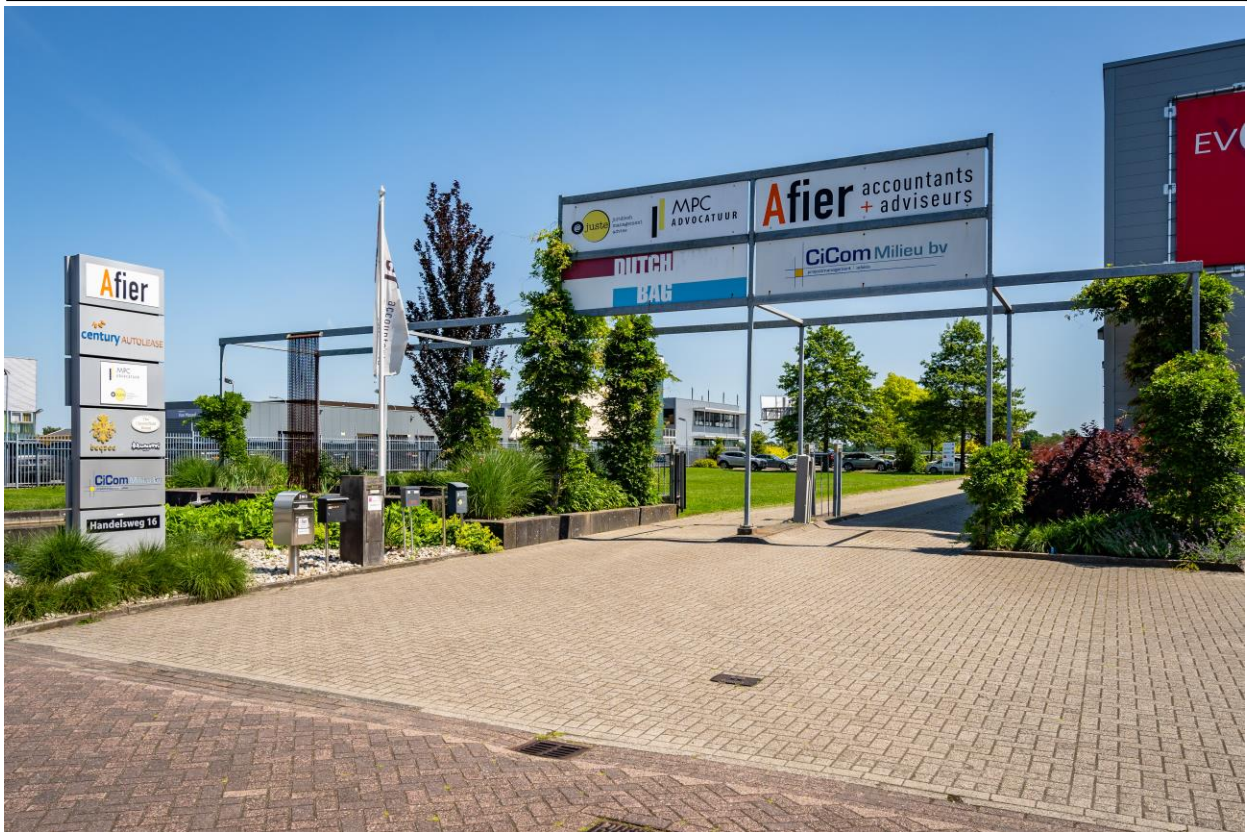
BELEGGINGSAANBIEDING – Handelsweg 16, 9482 WE Tynaarlo







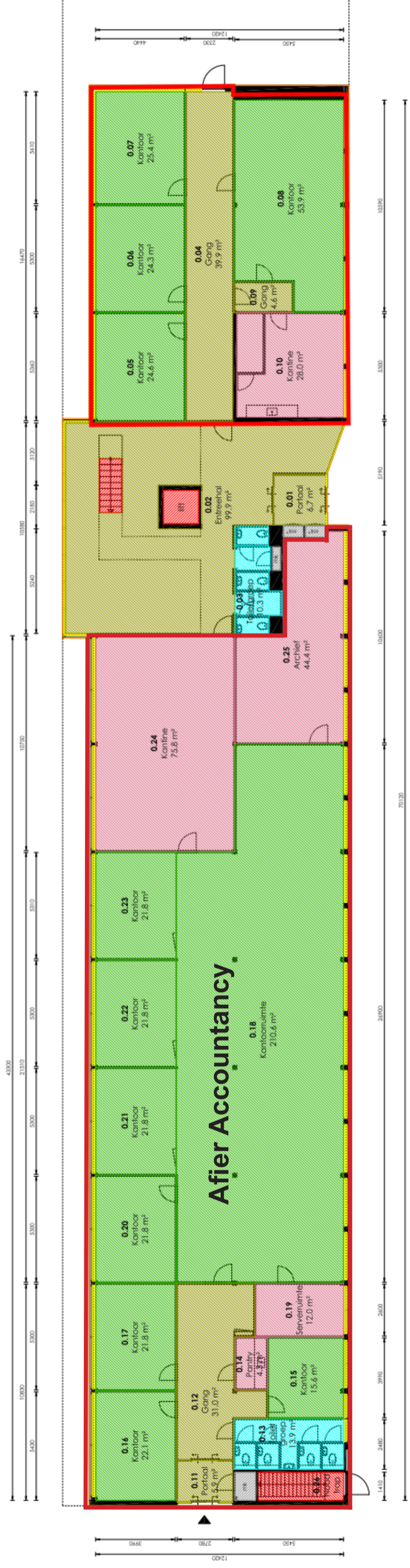




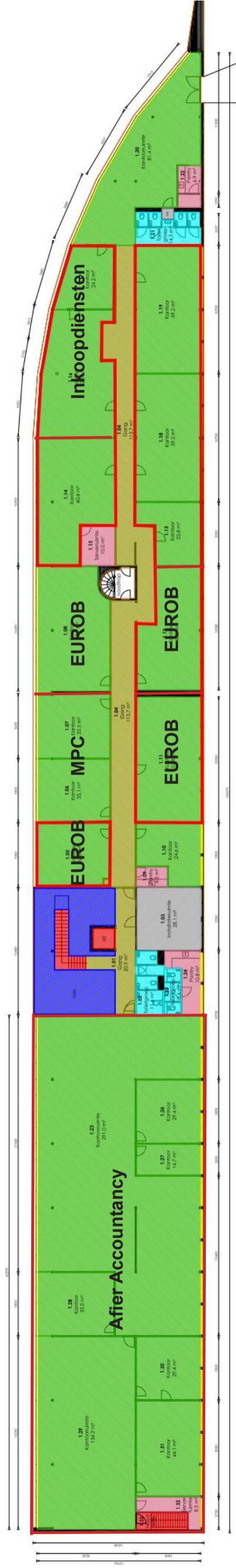
Barteld – makelaar & adviseur

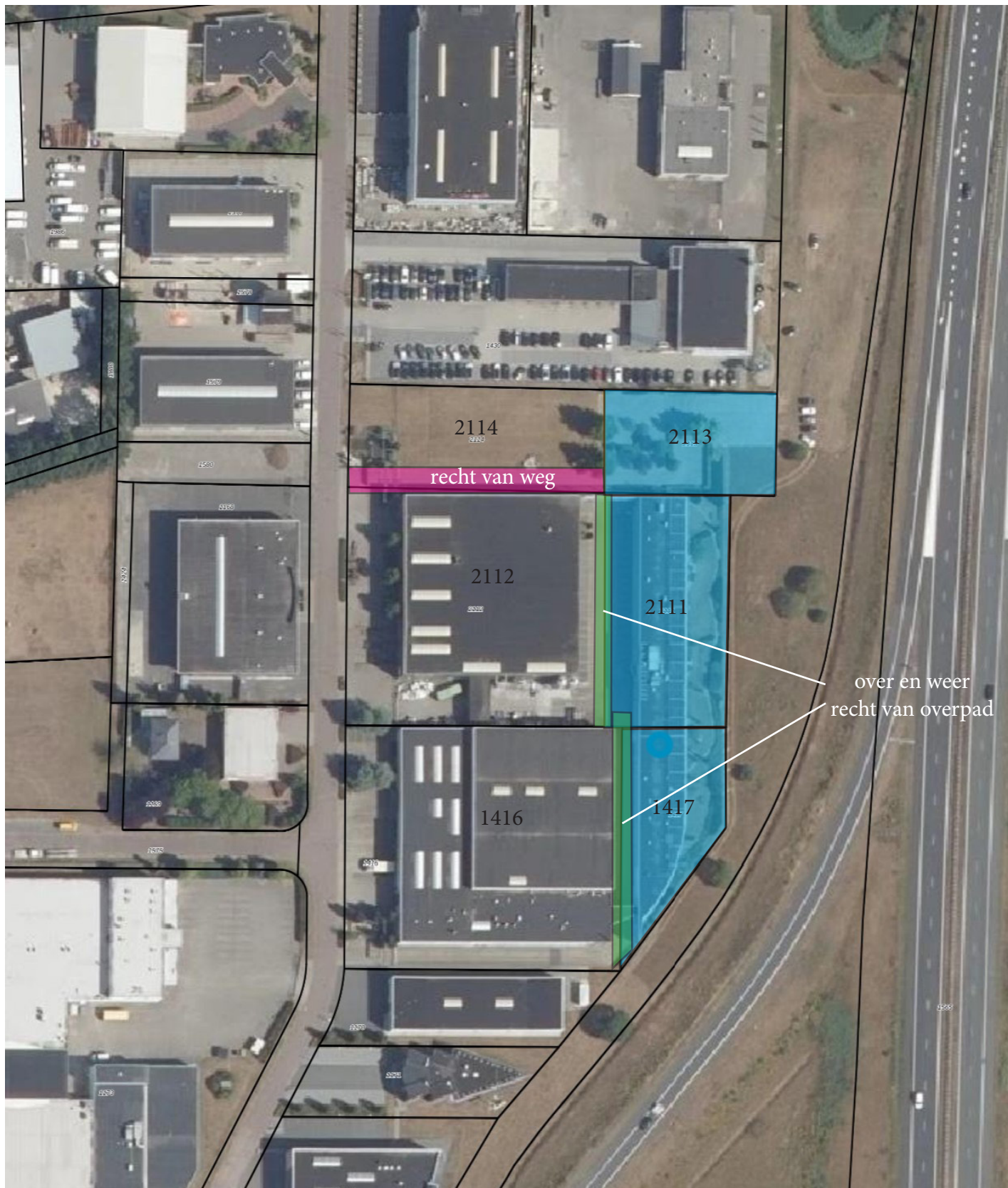
BELEGGINGSAANBIEDING – Handelsweg 16, 9482 WE Tynaarlo

Handelsweg 16, 9482 WE Tynaarlo



begane grond





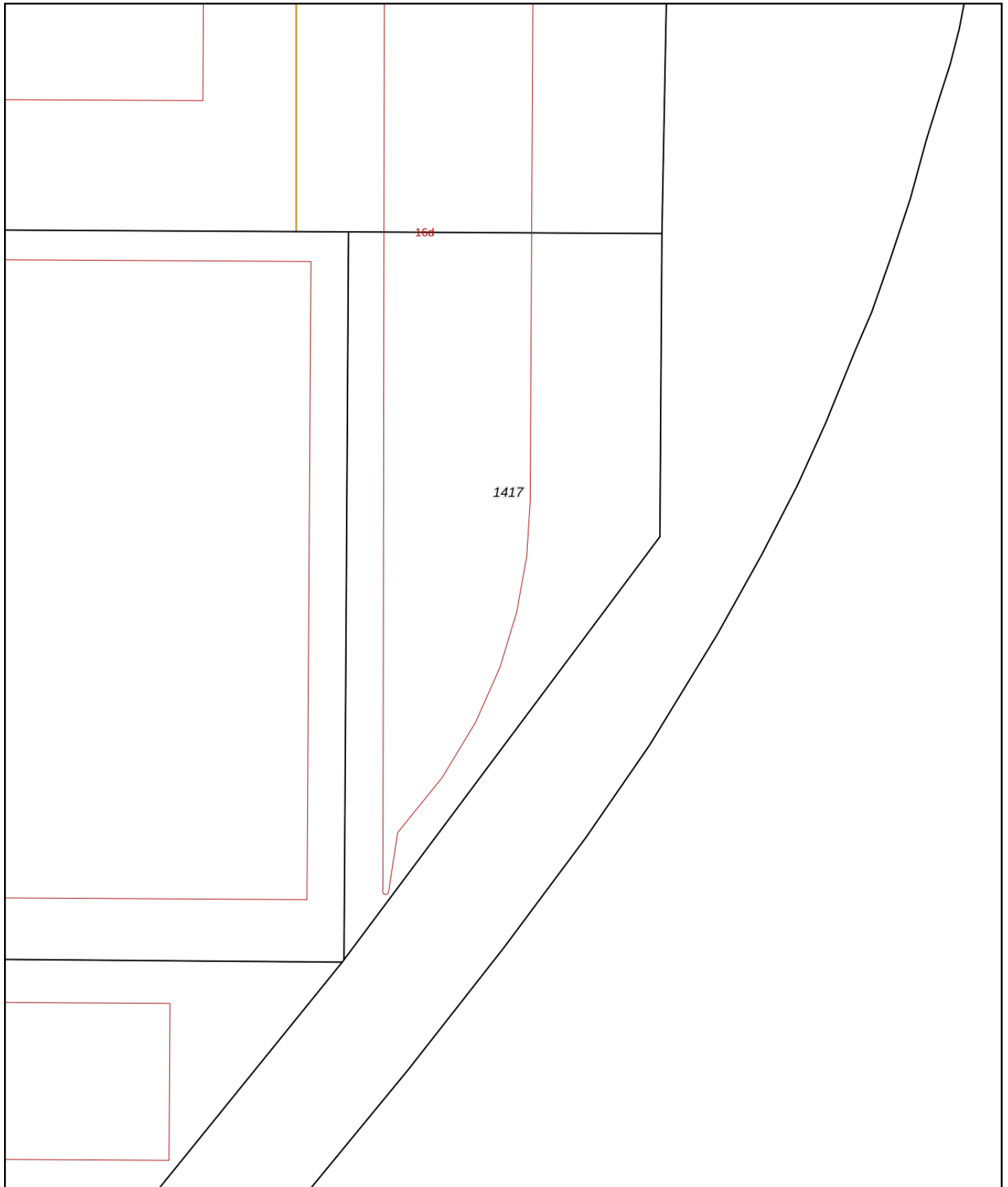
Handelsweg 16




Recht van weg t.b.v. Handelsweg 16



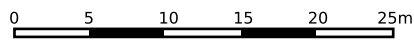
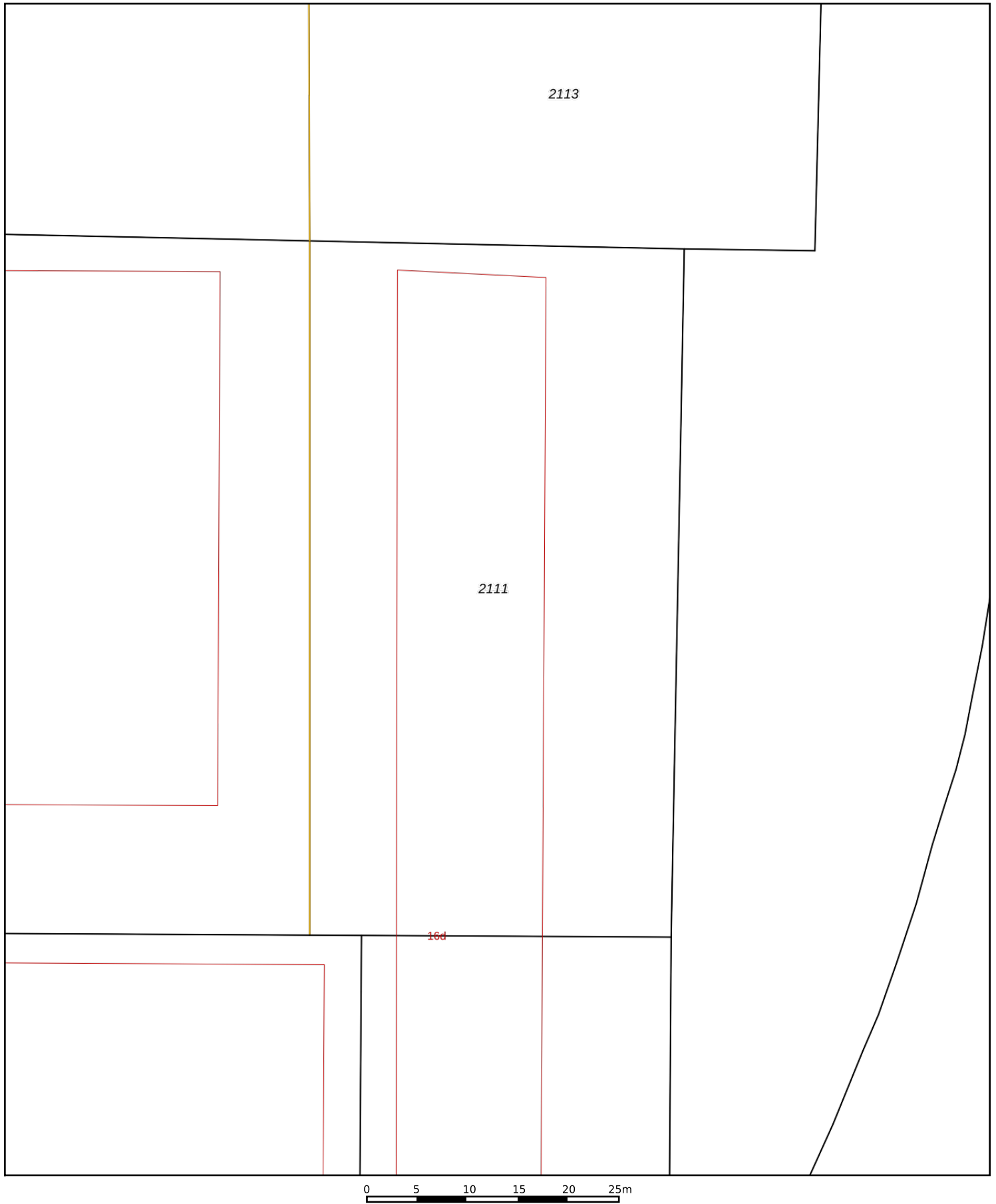
Over en weer recht van overpad tussen 2111/1417 en 1416/2112








<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vries</p> <p>Sectie V</p> <p>Perceel 1417</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 december 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Vries	
	Huisnummer	Sectie V	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2111	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 december 2020
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing 	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vries</p> <p>Sectie V</p> <p>Perceel 2113</p>	
---	--	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 december 2020
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
 De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

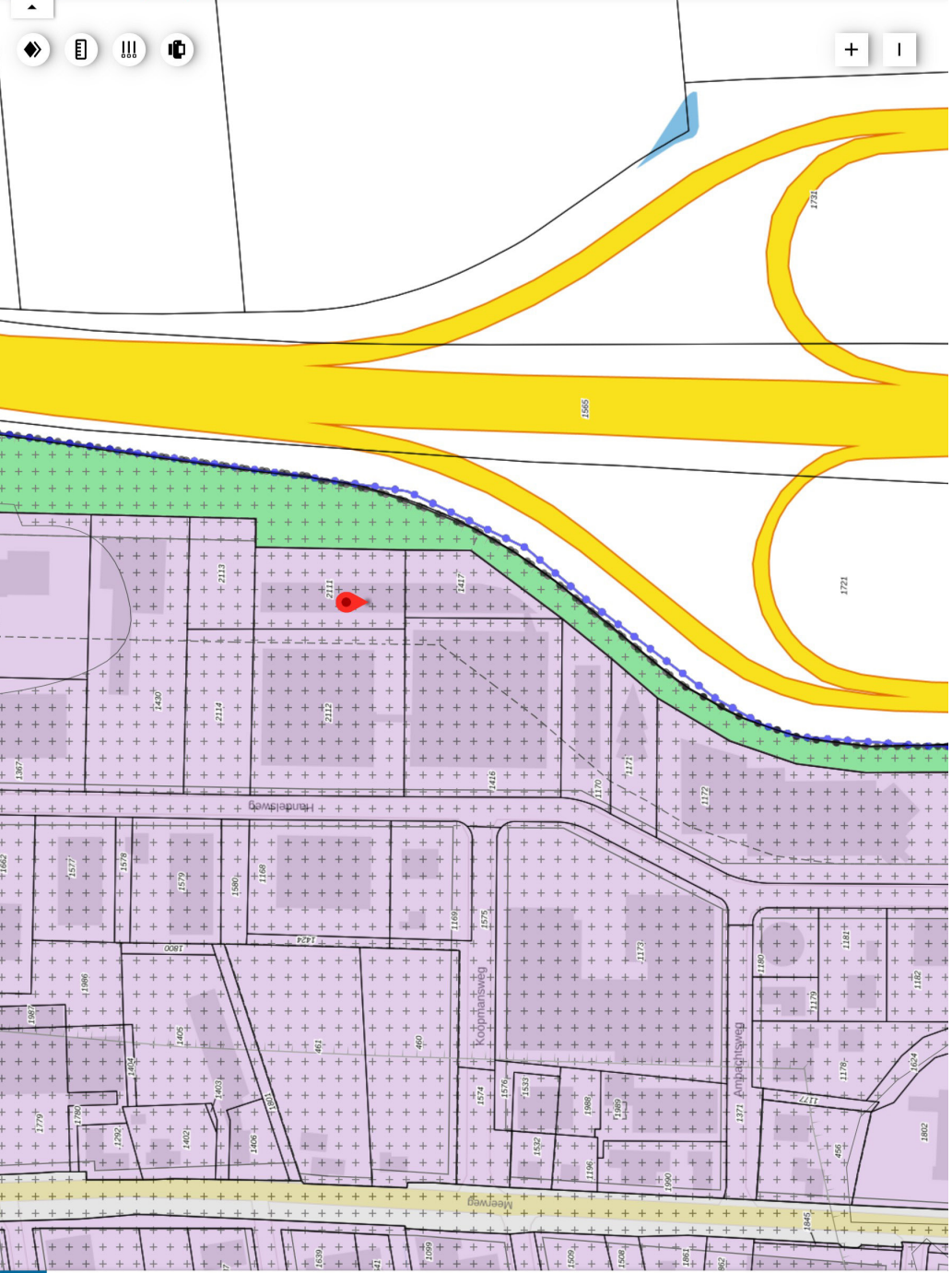
Enkelbestemming
 Bedrijventerrein

Dubbelbestemming
 Waarde - Archeologische verwachting

Bouwvlak

Bouwaanduiding
 specifieke bouwaanduiding -
 zichtlocatie

Gebiedsaanduiding
 aandachtsgebied wegverkeerslaaai



Legenda

- plangebied
- Enkelbestemmingen
- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- overig
- recreatie
- sport
- tuin
- verkeer
- water
- wonen
- woongebied
- Dubbelbestemmingen
- waterstaat
- leiding
- waarde
- Bouwvlakken
- bouwvlak
- Gebiedsaanduidingen
- geluidzone
- luchtvaartverkeerszone
- vrijwingszone
- milieuzone
- veiligheidszone
- weigevingszone
- reconstructiewetzone
- overige zone
- Aanduidingen
- bouwaanduiding
- functieaanduiding
- leitenekenaanduiding
- maatvoering
- Figuren
- as van de weg
- dwarsprofiel
- gevellijn
- hartlijn leiding
- relatie
- figuur IMRO2006
- Gebiedsgerichte besluiten
- besluitgebied
- besluitvlak
- beslutsvlak
- Structuurvisies
- plangebied
- Gescande kaarten
- plangebied
- Overige besluiten
- plangebied

Bestemmingsplan Bedrijventerreinen

Tynaarlo

Status: Vastgesteld

Plantype: gemeentelijke overheid/bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.1730.BPBedrijventerrein-0401

- [Regels](#)
- [Bijlagen regels](#)
- [Toelichting](#)
- [Bijlagen toelichting](#)

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven en instellingen zoals vermeld in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn naast woningen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' waarvoor geldt dat uitsluitend bedrijven en instellingen zoals vermeld in de categorieën 1 tot en met 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn naast woningen zijn toegestaan;
- b. bestaande bedrijven, voor zover deze niet vallen onder a;
- c. bloemenveiling en aan de bloemenveiling gerelateerde bedrijvigheid en tuinbouwproductie- en distributiebedrijven en evenementen en vlooiemarkten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – veiling';
- d. grondverwerkingsbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – grondverwerkingsbedrijf';
- e. bedrijfswoningen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'aandachtsgebied wegverkeerslawaaï', behoudens de bestaande bedrijfswoningen;
- f. (zelfstandige) kantoren;
- g. fitness en sportschool;
- h. praktijk voor verloskundigen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - verloskundigenpraktijk';
- i. internetwinkels;
- j. (riool)waterzuiveringsinstallatie, ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie';

k. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';

l. verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg, wasinstallatie, tankshop en cafetaria ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';

m. een zendmast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';

n. afschermdende beplanting, ter plaatse van de aanduiding 'groen';

o. bos en bebossing, ter plaatse van de aanduiding 'bos';

met de daarbij behorende:

p. openbare nutsvoorzieningen;

q. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;

r. parkeervoorzieningen;

s. parkeerterreinen, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';

t. fiets- en voetpaden;

u. groenvoorzieningen en water;

v. waterrecreatie;

met dien verstande dat:

w. het behoud van monumentale bomen wordt nagestreefd, ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder;

- risicovolle inrichtingen;

- detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen, waaronder begrepen het vervaardigen en/of de opslag van vuurwerk, anders dan ten behoeve van consumentenverkoop;

- zelfstandige detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen, met uitzondering van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

De functie sport en fitness is binnen de bestemming toegestaan indien op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor bezoekers.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – veiling' gelden de volgende aanvullende regels:

- onder de bedrijfsactiviteiten is detailhandel tevens begrepen voor zover het betreft detailhandel in artikelen, welke worden tentoongesteld op beurzen, waaronder begrepen antiek- en vlooiemarkten;

- onder de bedrijfsactiviteiten is detailhandel tevens begrepen voor zover het betreft detailhandel in planten, bomen en struiken en de daaraan gerelateerde artikelen;
- evenementen als bedoeld in 4.1, onder c mogen slechts plaatsvinden na besluit van het college van burgemeester en wethouders. Bij de voorbereiding van dit besluit wordt getoetst aan het gemeentelijk evenementenbeleid;
- evenementen als bedoeld in 4.1 onder c mogen maximaal 12 keer per jaar plaatsvinden.

Voor de in f genoemde (zelfstandige) kantoren geldt dat ten hoogste 50% van het vloeroppervlak van het bedrijfsgebouw als zelfstandig kantoor mag worden gebruikt, met uitzondering van de gronden aan de Transportweg 13, Handelsweg 16-16d in Tynaarlo en Havenstraat 6 te Zuidlaren, waarvoor geldt dat 100% van het vloeroppervlak als zelfstandig kantoor mag worden gebruikt.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding ‘monumentale boom’ mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, met dien verstande dat indien een maximale bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding ‘maximum bebouwingspercentage’ geldt het bebouwingspercentage van het bouwvlak niet meer bedraagt dan het aangegeven percentage;
- b. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 10 m, met uitzondering van:
 1. de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘maximale bouwhoogte’, waarvoor de aangegeven maximale bouwhoogte geldt;
 2. de ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – zichtlocatie’ aangegeven gronden, waarvoor geldt dat de maximale bouwhoogte 8 m en de minimale bouwhoogte 4,5 m bedraagt;
 3. de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘waterzuiveringsinstallatie’, waarvoor geldt dat de maximale bouwhoogte 5 m bedraagt;
- c. de afstand van bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 5 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande gebouw tot die perceelgrens, indien deze minder bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 2’ de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens niet minder bedraagt dan 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande gebouw tot die perceelgrens, indien deze minder bedraagt;
- d. in afwijking van bovenstaande geldt dat de bebouwde oppervlakte van de cafetaria en kiosk tezamen ter plaatse van de aanduiding ‘verkoop punt motorbrandstoffen zonder lpg’ niet meer dan 100 m² bedraagt.

4.2.3 Bedrijfswoningen en woningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen en woningen ter plaatse van de aanduiding 'wonen' gelden de volgende regels:

- a. de bedrijfswoningen en woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8,5 m, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
- d. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande gebouw tot die perceelgrens indien deze minder bedraagt;
- e. het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan één per bedrijf, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'aantal', waarvoor geldt dat maximaal het aangegeven aantal bedrijfswoningen mag worden opgericht;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e zijn op de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'aandachtsgebied wegverkeerslawaaï' en 'waterzuiveringsinstallatie' alleen de bestaande bedrijfswoningen toegestaan;
- g. het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'wonen' bedraagt niet meer dan het bestaande aantal.

4.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

- a. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen en woningen gelden de volgende regels:
 1. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 2. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 50 m²;
 3. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
 4. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 m, dan wel de afstand van de bestaande aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelgrens indien deze minder bedraagt;
 5. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bedragen respectievelijk maximaal 3 m en 6 m.
- b. Voor het bouwen van overkappingen niet behorende tot bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en woningen, gelden de volgende regels:
 1. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 50 m², dan wel de bestaande oppervlakte, indien deze meer bedraagt;
 2. de afstand van overkappingen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 m, dan wel de afstand van de bestaande aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelgrens indien deze minder bedraagt;
 3. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 5 m.

4.2.5 Gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen geldt dat:

- a. de inhoud per gebouw niet meer dan 50 m³ bedraagt;
- b. de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt.

4.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 8,5 m, met dien verstande dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclame-uitingen zijn toegestaan, mits de verkeersveiligheid op de A28 niet wordt geschaad;
- b. de bouwhoogte van een zendmast, ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie', bedraagt niet meer dan 40 m;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevel ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – veiling' een maximale bouwhoogte van 12 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- het representatieve karakter van het bedrijventerrein;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de situering, afmetingen en goothoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – zichtlocatie';
- b. de afstand van de bebouwing tot de bebouwingsgrenzen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – zichtlocatie'.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 4.2.2, onder c:

en toestaan dat de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m bedraagt;

b. lid 4.2.3:

en toestaan dat een bedrijfswoning binnenpandig wordt opgericht, mits maximaal 50% van het vloeroppervlak van het bedrijfsgebouw als bedrijfswoning in gebruik wordt genomen en indien gelegen ter plaatse van de aanduiding 'aandachtsgebied wegverkeerslawaaï' dient door middel van akoestisch onderzoek te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder;

c. lid 4.2.3, sub b:

en toestaan dat voor maximaal 50% van de gootlengte, de goothoogte maximaal 6 m mag bedragen, en de bouwhoogte maximaal 12 m mag bedragen;

d. lid 4.1 juncto lid 4.2.3, onder f:

en toestaan dat een nieuwe bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'aandachtsgebied wegverkeerslawaaï' wordt gebouwd, mits door middel van akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

4.5 Specifieke gebruiksregel

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;

- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 4.1:

ten behoeve van detailhandel in volumineuze goederen;

b. lid 4.1, sub a:

voor de vestiging van bedrijven en instellingen genoemd in een naast hogere categorie ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' en die wat betreft geur, stof, geluid en gevaar daarmee kunnen worden gelijkgesteld;

c. voor de vestiging van bedrijven en instellingen die niet zijn vermeld in de categorieën van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, mits de bedrijfsactiviteiten naar hun invloed op de omgeving (wat betreft geur, stof, geluid en gevaar) daarmee kunnen worden gelijkgesteld.

4.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- het aanbrengen van kabels, leidingen, drainage en verhardingen, het wijzigen van het bodemprofiel en/of de grondwaterstand, het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm, het uitvoeren van heiverkzaamheden of het inbrengen van andere voorwerpen in de grond ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.

b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

1. het normale onderhoud en/of het normale gebruik betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de monumentale waarde van de boom niet langer aanwezig is en deze niet zonder ingrijpende maatregelen aan de boom kan worden hersteld, of de monumentale waarde in redelijkheid niet meer is te handhaven, of de boom zich in een zodanige staat bevindt, dat de veiligheid van gebruikers van het omliggende terrein in gevaar wordt gebracht.



Bestemmingsplan Bedrijventerreinen

Tynaarlo

Status: Vastgesteld

Plantype: gemeentelijke overheid/bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.1730.BPBedrijventerrein-0401

- [Regels](#)
- [Bijlagen regels](#)
- [Toelichting](#)
- [Bijlagen toelichting](#)

Artikel 15 Waarde – Archeologische verwachting 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1.000 m² en bodemingrepen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld moet de aanvrager een onderzoek overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;

b. als uit het onder a genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht, of;

2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, of;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige, en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

15.2.2 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in lid 15.2.1, onder a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zo veel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

15.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 1. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1.000 m², waartoe worden gerekend diepplougen, mengwoelen, egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, aanleggen of vergraven van sloten, het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
 2. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
 3. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,3 m onder het maaiveld zal worden geroerd of het terugleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet:

1. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
2. voor het aanleggen van kabels en leidingen in sleuven van maximaal 0,5 m breed en 0,6 m onder maaiveld;
3. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
4. voor het uitvoeren van niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,4 m onder het maaiveld;
5. het aanbrengen van drainage;
6. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning nodig is, dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
7. voor werkzaamheden die plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek, uitgevoerd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
8. voor werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
9. voor werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

c. Voor de onder a genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

1. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een onderzoek dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a moet overleggen. In het onderzoek moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het onderzoek daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
2. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

d. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht, of;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen, of;
3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.



**Object
Adres**

Handelsweg 16
9482 WE Tynaarlo

Opdrachtgever

HB Capital

**Datum
Versie
Status**

28-03-2019
1.0
Definitief
SKGIKOB.011185.01.NL.
20190042

Certificaatnr.

AAA-Lex Offices
Bezuidenhoutseweg 239
2594 AM Den Haag
+31 (0)70 753 00 88
info@aaa-lexoffices.nl
www.aaa-lexoffices.nl



NEN 2580 - VVO

UTILITEIT MEETRAPPOR T A

Conform de NEN 2580:2007;
inclusief correctieblad C1:2008;
Conform de NTA 2581:2011;
afspraken brachevereniging:
De Vierkante Meter

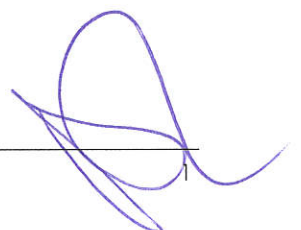
AAA LEX OFFICES
SUSTAINABLE ARCHITECTS & ENGINEERS

Inhoudsopgave

Algemene gegevens	2
Kadastrale gegevens	3
Inleiding / Toelichting meetrapport	4
Uitgangspunten / Voorbehouden en aannames	5
Meetcertificaat	6
Meetstaat	7
Overzicht ruimtes en metrages	8

BIJLAGEN:**Bijlage 1** **Plattegronden / Vlakkentekeningen**

Begane Grond	TEK 01
1e Verdieping	TEK 02

Bijlage 2 **Toelichting meetwijze en definities**

Algemene gegevens

Datum rapport: 28-3-2019
Versie: 1.0
Status: Definitief

Object: Handelsweg 16
9482 WE Tynaarlo

Bouwjaar: 2007

Opdrachtgever: HB Capital
Naarderstraat 50
1251 BD Tynaarlo

Postadres: Naarderstraat 50
1251 BD Tynaarlo

Opdrachtnemer: AAA-Lex Offices B.V.
Bezuidenhoutseweg 239
2594 AM Den Haag

Type Object: Kantoorfunctie
Aantal Bouwlagen: 2 Bouwlagen
Deze meting betreft: 2 Bouwlagen
(waarvan; begane grond, 1e verdieping)

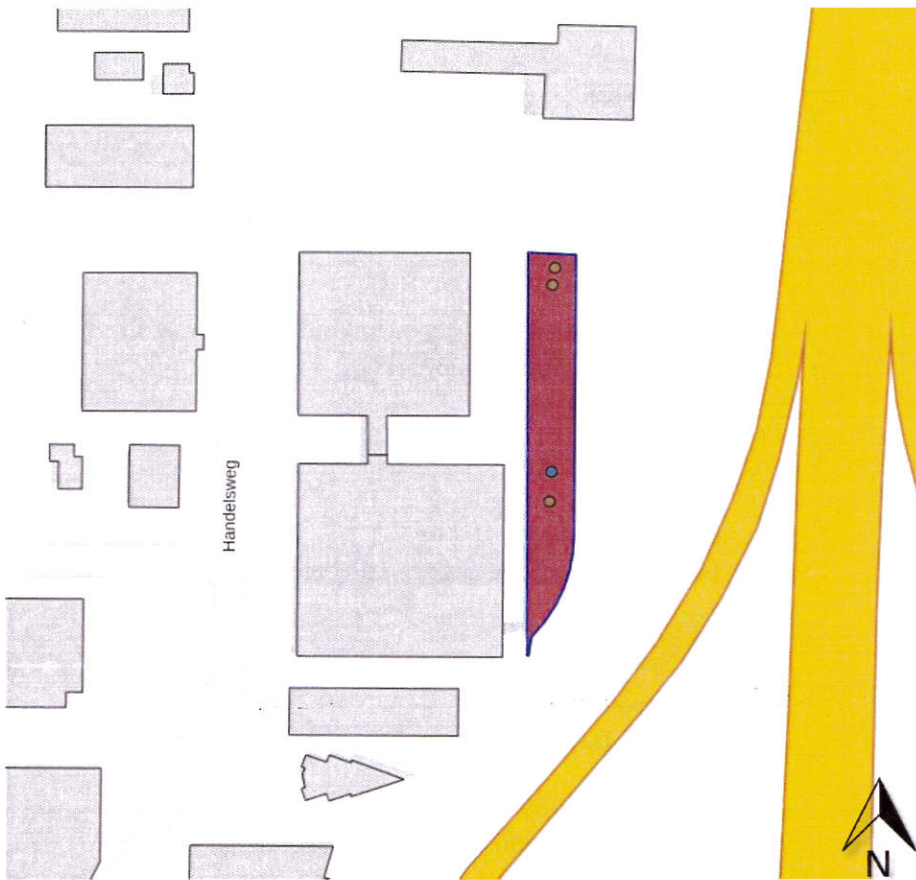
Inmeetdatum: 15-3-2019
Ingemeten door: ir. R. Roelofs
Rapport opgesteld door: ir. R. Roelofs
Rapport gecontroleerd door: ir. P. van der Weijden

Certificaatnummer: SKGIKOB.011185.01.NL.20190042
Certificaattype: Type A: Maatvoering en ruimtegebruik op locatie
gecontroleerd

Kadastrale gegevens

Object: Handelsweg 16
9482 WE Tynaarlo

Kadastrale gemeente: VRIES
Sectie: V
Perceelnummer: 1431 / 1417 / 1166



Inleiding

AAA-Lex Offices heeft dit NEN 2580 meetrapport, waarin de bruto vloeroppervlakte (BVO) en de verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) is aangegeven, opgesteld in opdracht van: **HB Capital**

Het meetrapport is opgesteld conform de NEN 2580:2007 NL, betreffende 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008.

Verantwoording

Er heeft een bezoek plaatsgevonden waarbij de maatvoering van de ruimtes zijn nagemeten en gecontroleerd op gebruiksfunctie op **15-3-2019**

Indien er geen bezoek heeft plaatsgevonden betreft het een meetcertificaat op basis van aangeleverde tekeningen. De locatie is niet in het werk ingemeten of gecontroleerd.

Dit rapport is opgemaakt naar beste kennis, wetenschap en geheel te goeder trouw door **ir. R. Roelofs**

NTA 2581 meetcertificaat type A en B voor oppervlakten

Oppervlakten worden bepaald conform de NEN2580. AAA-lex Offices stelt meetrapporten op conform de NTA 2581. De NTA maakt onderscheid in meetcertificaat type A en type B.

Toelichting meetrapport

Meetcertificaat type A

Het betreft hier een meetcertificaat dat is opgesteld op basis van een controle van het gebouw op locatie. Tijdens deze controle worden afmetingen en ruimtegebruik gecontroleerd.

Meetcertificaat type B

Het betreft hier een meetcertificaat dat is opgesteld op basis van metingen van aangeleverde tekeningen. Het gebouw is niet (of in sommige gevallen slechts gedeeltelijk) op locatie ingemeten en op ruimtegebruik gecontroleerd.

Dit gebouw(deel) heeft: **Meetcertificaat type A**

AAA-Lex offices B.V. is lid van vereniging de Vierkante Meter en stelt meetrapporten op volgens de door NEN uitgegeven NTA 2581:2011 Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580



Uitgangspunten

Aangeleverde tekeningen:	Nee
Aangeleverde tekeningen gemaakt door:	N.v.t. / Onbekend
Type tekening:	N.v.t.
Wijze van aanlevering:	N.v.t.
Tekeningnummer(s):	N.v.t.
Datum tekeningen:	N.v.t.
Status tekening:	N.v.t.
Aanvullende toelichting:	N.v.t.
Overige gegevens:	N.v.t.

Datum inmeting op locatie: 15-3-2019
 AAA-Lex Offices maakt gebruik van digitale laserafstandmeters.

Voorbehouden en aannames

Onder NEN 2580:2007 wordt verstaan NEN 2580 uitgave mei 2007, inclusief correctieblad NEN 2580/C1 d.d. december 2008.

Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Het verschil tussen de totaal som van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5 %, ervan uitgaand dat de totale lengte- resp. breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt van de gemeten maat

De glaslijncorrectie is gebaseerd op: een inmeting
 de oppervlakten van de glaslijncorrectie zijn handmatig gemeten en in de tabel verwerkt.

de vrije hoogte onder trappen en schuine vlakken is gebaseerd op: een inmeting

De verschillende oppervlakten zijn gemeten, gecontroleerd en met AutoCAD LT 2018 de gegevens zijn verwerkt in Microsoft Excel

Niet toegankelijke ruimtes:

De ruimten die niet toegankelijk waren tijdens de inmeting, zijn gemarkeerd op de plattegronden/vlakkentekeningen met een *

- Alle noodzakelijke ruimtes voor deze opdracht in het gebouw(deel) waren toegankelijk.

Opmerkingen:
 - Geen opmerkingen

NEN 2580

Meetcertificaat A

Certificaatnummer: SKGIKOB.011185.01.NL.20190042
Versie: 1.0
Datum: 28-3-2019
Status: Definitief

Object: Handelsweg 16
9482 WE Tynaarlo

Bouwjaar: 2007
Type: Kantoorfunctie

Meetcertificaat A: Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd

Gemeten volgens NEN 2580:2007 (inclusief correctieblad C1:2008).

Dit certificaat voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011.

Voortkomend uit de meetstaat gemeten waarden:

BVO	2.531	m ²
VVO	2.352	m ²

Opgesteld door: ir. R. Roelofs

Handtekening:



AAA-Lex Offices B.V. is lid van vereniging De Vierkante Meter en stelt meetrappen op volgens de door NEN uitgegeven NTA 2581:2011 Opstellen van meetrappen volgens NEN 2580.

Op dit meetcertificaat zijn de in het bijbehorende meetrapport genoemde toelichting, uitgangspunten, aannames en voorbehouden van toepassing.



Meetstaat NEN 2580 verhuurbare vloeroppervlakte

Adres: Handelsweg 16
9482 WE Tynaarlo

Bouwjaar: 2007
Type: Kantoorfunctie

Certificaatnr: SKGIKOB.011185.01.NL.20190042
Datum: 28-3-2019
Versie: 1.0
Status: Definitief

Gemeten volgens NEN 2580:2007 (inclusief correctieblad C1:2008)

Gemeten waarden [m ²]			Totaal	%
	Begane Grond	1e Verdieping		
1 Bruto vloeroppervlakte (BVO) incl. vides > 4,0 m ²	935,6	1.652,2	2.587,8 m ²	
2 Oppervlakte Kantoorruimte	485,5	1240,9	1726,4 m ²	
3 Oppervlakte Horizontaal verkeer	188,0	134,6	322,6 m ²	
4 Oppervlakte Sanitaire ruimten	24,2	31,3	55,5 m ²	
5 Oppervlakte Facilitaire ruimten	164,5	40,7	205,2 m ²	
6 Oppervlakte Bedrijfsruimte	0,0	0,0	0,0 m ²	
7 Oppervlakte Glaslijncorrectie	21,7	20,4	42,1 m ²	
8 Oppervlakte gebouw-installaties	3,2	29,0	32,2 m ²	
9 Oppervlakte vides > 4,0 m ²	0,0	57,0	57,0 m ²	
10 Oppervlakte verticaal verkeer	12,1	16,8	28,9 m ²	
11 Oppervlakte Beperkte stahoogte (<1,5m)	0,0	0,0	0,0 m ²	
12 Oppervlakte overige ruimte	0,0	0,0	0,0 m ²	

Berekende waarden [m ²]			Totaal	
	Begane Grond	1e Verdieping		
A Bruto vloeroppervlakte (BVO) (=1-9)	935,6	1.595,2	2.530,8 m ²	100,0%
B Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO) excl. glaslijncorrectie (=2+3+4+5+6)	862,2	1.447,5	2.309,7 m ²	91,3%
C Netto vloeroppervlakte (NVO) incl. separaties (=B+8+10)	877,5	1.493,3	2.370,8 m ²	93,7%
D Tarra oppervlakte (TO) (=A-C)	58,1	101,9	160,0 m ²	6,3%
E Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) (=B+7)	883,9	1.467,9	2.351,8 m ²	92,9%

Overzicht ruimtes en metrages

-De waarden in onderstaande tabellen zijn afkomstig uit vlakkentekeningen zie: Bijlage 1

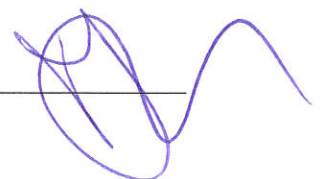
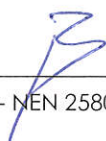
Begane Grond	BVO	Verhuurbaar Vloeroppervlak (VVO)						Overig Vloeroppervlak				
		Kantoor-ruimte	Horizontaal verkeer	Sanitaire ruimten	Facilitaire ruimten	Bedrijfs-ruimte	Glaslijn-correctie	Gebouw-installaties	Vides (≥ 4.0 m²)	Verticaal verkeer	Beperkte stahoogte (<1.5m)	Overige ruimte
0.01	Portaal		6.7				0.0	1.2				
0.02	Entreehal		99.9				1.4			6.1		
0.03	Toiletgroep			10.3				0.5				
0.04	Gang		39.9				0.1					
0.05	Kantoor	24.6					0.9					
0.06	Kantoor	24.3					0.9					
0.07	Kantoor	25.4					1.7					
0.08	Kantoor	53.9					1.5					
0.09	Gang		4.6									
0.10	Kantine				28.0		0.8					
0.11	Portaal		5.9				0.0	1.5				
0.12	Gang		31.0									
0.13	Toiletgroep			13.9			0.2					
0.14	Pantry				4.3							
0.15	Kantoor	15.6					0.6					
0.16	Kantoor	22.1					0.9					
0.17	Kantoor	21.8					0.9					
0.18	Kantoorruimte	210.6					4.3					
0.19	Servruimte				12.0		0.4					
0.20	Kantoor	21.8					0.9					
0.21	Kantoor	21.8					0.9					
0.22	Kantoor	21.8					0.9					
0.23	Kantoor	21.8					0.9					
0.24	Kantine				75.3		1.8					
0.25	Archief				44.4		1.7					
0.26	Noodtrap									6.0		
935,6 m²	485,5 m²	188,0 m²	24,2 m²	164,5 m²	0,0 m²	21,7 m²	3,2 m²	0,0 m²	12,1 m²	0,0 m²	0,0 m²	

1e Verdieping	BVO	Kantoor-ruimte	Horizontaal verkeer	Sanitaire ruimten	Facilitaire ruimten	Bedrijfs-ruimte	Glaslijn-correctie	Gebouw-installaties	Vides (≥ 4.0 m²)	Verticaal verkeer	Beperkte stahoogte (<1.5m)	Overige ruimte
1.01	Gang		20.9						57.0	10.7		
1.02	Toiletgroep			11.4								
1.03	Instalatielruimte							28.1				
1.04	Gang		113.7									
1.05	Kantoor	32.8					0.3					
1.06	Kantoor	33.1					0.3					
1.07	Kantoor	33.5					0.3					
1.08	Kantoor	62.1					0.5					
1.09	Pantry				4.5							
1.10	Kantoor	24.6					0.8					
1.11	Kantoor	57.8					1.5					
1.12	Kantoor	48.8					1.5					
1.13	Kantoor	23.8					0.8					
1.14	Kantoor	60.6					0.5					
1.15	Servruimte				10.0							
1.16	Kantoor	62.0					0.5					
1.17	Kantoor	24.2					0.3					
1.18	Kantoor	59.2					1.5					
1.19	Kantoor	59.2					1.5					
1.20	Kantoorruimte	81.4					1.0	0.9				
1.21	Toiletgroep			14.3								
1.22	Pantry				6.9							
1.23	Kantoorruimte	291.0					3.7					
1.24	Pantry				10.8		0.8					
1.25	Toiletgroep			5.6								
1.26	Kantoor	29.4					0.8					
1.27	Kantoor	14.7					0.4					
1.28	Kantoor	35.0					0.3					
1.29	Kantoor	134.2					0.8					
1.30	Kantoor	29.4					0.8					
1.31	Kantoor	44.1					1.1					
1.32	Servruimte				8.5		0.4					
1.33	Noodtrap									6.1		
1652,2 m²	1240,9 m²	134,6 m²	31,3 m²	40,7 m²	0,0 m²	20,4 m²	29,0 m²	57,0 m²	16,8 m²	0,0 m²	0,0 m²	

Bijlage 1:

TEK 01 | Begane Grond

TEK 02 | 1e Verdieping



Bijlage 2

Toelichting meetwijze en definities

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte is uitgegaan van de norm zoals vermeld in de NEN 2580:2007 en het wijzigingsblad C1:2008.

Hieronder een beknopte uitleg van de bovengenoemde norm, mits er sprake is van relevantie tot dit rapport. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen.

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

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

Bij bepaling van de BVO wordt **niet** meegerekend;

- Een schalmgat of een vide met een oppervlakte die groter dan of gelijk is aan 4,0 m²;
- Indien binnenruimte aan een nadere binnenruimte 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 het BVO van de binnenruimte.

Netto vloeroppervlakte (NVO)

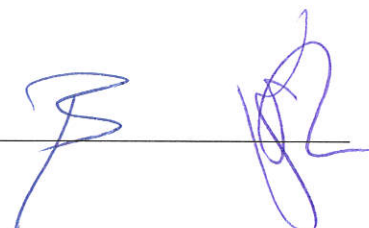
De netto vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van afzonderlijke ruimten.

Bij de bepaling van de netto vloeroppervlakte wordt niet meegerekend:

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

Tarra oppervlakte (TO)

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.



Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO)

De VVO van een ruimte of een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Waar gelijke gebouwfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de betreffende scheidingsconstructie. Ter plaatse van raamopeningen wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

Bij de bepalingen van de VVO wordt **niet** meegerekend;

- Een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties;
- Een trappenhuis, met inachtneming van de een-op-eenregel;
- Een voorziening voor verticaal verkeer, trapgat of liftschacht;
- Toegangssluisen 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;
- 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 dragende binnenwand;
- Een ruimte voor horizontaal verkeer indien deze uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang, met inachtneming van de één-op-éénregel.

Eén-op-éénregel

Een trapbordes wordt als voorziening voor verticaal verkeer gerekend, tenzij de NVO van de hierop aansluitende verhuurbare ruimte groter is dan of gelijk is aan de NVO van het bordes zelf. Dit zelfde principe geldt voor een ruimte voor horizontaal verkeer die uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang.

Buitenruimtes

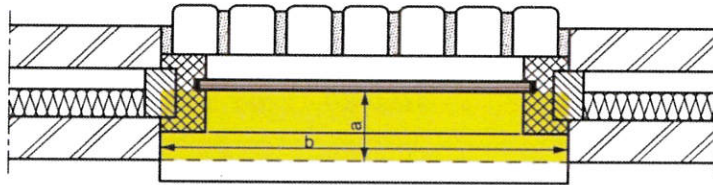
De NEN 2580 kent diverse definities voor buitenruimten. Vanuit een praktisch oogpunt is in dit meetrapport de oppervlakte van buitenruimten zoals balkons en patio's vastgesteld op basis van de netto oppervlakte. Indien er in dit rapport een oppervlakte van een tuin wordt genoemd, is deze uitsluitende indicatief.

Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het kadaster of een landmeter te raadplegen.



Glaslijncorrectie

In de norm wordt gesproken over een glaslijncorrectie. Het betreft hier een oppervlaktedeel dat bepaald en toegerekend moet worden aan het verhuurbaar oppervlak. Ter plaatse van raamopeningen wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.



Legenda

- a meten tot het glas op 1,5 m
- b meten tot de opgaande scheidingsconstructie
- $a \times b =$ glaslijncorrectie

