



Prijs op aanvraag

Aanvaarding: In overleg

Aanvaarding toelichting: Aanvaarding kan per direct.

Kenmerken

Hoofdfunctie

Hoofdfunctie: Winkelruimte

Oppervlakte: 256 m²

In units vanaf: 256 m²

Verkoop vloeroppervlakte: 63 m²

Frontbreedte: 850 cm

Verdiepingen: 2

Welstandsklasse: A1

Publieksgerichte dienstverlening: Ja

Detailhandel: Ja

Kadastrale gegevens

Kadaster

Kadastraal bekend: Avereerst, G, 2653

Oppervlakte: 259 m²

Eigendomssituatie

Omvang: Geheel perceel

Soort: Volle eigendom

Lasten

Aanbiedingstekst

Op goede zichtlocatie gelegen winkelpand met bovenwoning. Momenteel in gebruik als slagerij met slagerswinkel. Maar ook geschikt voor andere branches. Gelegen op kruising in het centrum van kleinschalig winkelgebied in het dorp Balkbrug.

De winkel heeft een gebruiksoppervlakte van ca. 63 m². Verder is er op de begane grond de slagerij met vaste koelcellen van in totaal ca. 108 m², een magazijn van ca. 30 m² en een toiletruimte.

De bovenwoning is van binnenuit bereikbaar en heeft een woonoppervlakte van ca. 86 m².

De indeling:

Begane grond: winkelruimte; slagerij met vaste koelingen; hal met kast en toiletruimte; magazijn/garage.

Eerste verdieping: bovenwoning; woonkamer met open keuken; toilet; 3 slaapkamers; badkamer met douche, toilet, ligbad en dubbele wastafel; technische ruimte/berging.


Kelder: kelderruimte ca. 15 m².

Bestemming: Centrum.

Foto's





<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Avereest</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 2653</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 november 2024
 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.

Object&co



BAG BAO
Bouwers Algemeen Coöperatief



Vereeniging van
Nederlandse Gemeenten

Nederlands Register
Vastgoed Taxateurs

vastgoedpro



Vereeniging van
makelaars en taxateurs

WAARDERINGSKAMER

NEN 2580 Meetrapport

Opdrachtgever **Jeanette Visscher**
Adres **Zwolseweg 2, 7707AH Balkbrug**
Document **OC-2024-129084**
Datum **21 november 2024**



Informatie bij het rapport

Object&co Nederland BV heeft een NEN 2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiks-oppervlaktes gesplitst per bouwlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingen-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

Verantwoording Meetrapport NEN 2580

- De meting heeft plaatsgevonden op 18 november 2024, waarbij de maatvoering van alle ruimten is nagemeten en genoteerd alsmede gecontroleerd op gebruiksfunctie;
- Indien de gebouwscheidende muur wordt gedeeld met een naastgelegen binnenruimte, dan is voor de maatvoering het hart van de muur aangehouden;

Object&co Nederland BV heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

Bruto vloeroppervlakte - BVO - Object	370,60 m²
Bruto vloeroppervlakte - BVO - Geheel Perceel	370,60 m ²
Verhuurbare vloeroppervlakte(n) - VVO - Object	306,30 m²
Netto vloeroppervlakte(n) - NVO	312,20 m ²
Netto inhoud - Object	828,70 m³
Netto inhoud - Geheel Perceel	828,70 m³
Bruto inhoud - Object	1 175,80 m³
Bruto inhoud - Geheel Perceel	1 175,80 m³

Rapport opgemaakt door M. van Essen, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Hilversum, 21 november 2024



Ing. Mario van Essen

Object&co Nederland BV

Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader

Bij het bepalen van de vloeroppervlakte en inhoud is uitgegaan van de NEN 2580:2007 NL, inzake 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580'.

Een meetcertificaat voorkomt onduidelijkheid en discussie en zorgt ervoor dat de juiste vierkante meters worden gehanteerd. Een meetcertificaat wordt in de meeste gevallen toegepast, wanneer er een huurprijs moet worden vastgesteld van een object.

Ook voor de bepaling van een aankoop- of verkoopsom brengt een meetcertificaat duidelijkheid. Een meetcertificaat is tevens een welkom instrument bij het omslag van bijvoorbeeld *servicekosten, interne kostenverrekeningen* of de inrichting van uw *facility management*.

Met behulp van een NEN 2580 meetcertificaat, kan de toedeling van de (algemene) vierkante meters naar *gebruiksfunctie* en naar verschillende gebruikers c.q. huurders worden verduidelijkt.

De belangrijkste eenheden waarin de oppervlakte wordt weergegeven zijn:

- BVO – Bruto Vloer Oppervlakte;
- NVO – Netto Vloer Oppervlakte;
- VVO – Verhuurbaar Vloer Oppervlakte;
- GO – Gebruiks Oppervlakte.

In vrijwel de meeste gevallen wordt een meetrapport opgesteld ten behoeve van de bepaling van het verhuurbare vloeroppervlakte, het VVO.

Een meetrapport is een gewaarmerkte rapportage van een meting van de oppervlakten van ruimten of groep van ruimten van een gebouw of groep gebouwen bestaande uit een of meerdere meetcertificaten met bijbehorende meetstaten en (vlakken)tekeningen, aangevuld met een toelichting op het type meetcertificaat dat wordt verstrekt en een opgave van de uitgangspunten, voorbehouden en aannames.

Meetcertificaten worden onderverdeeld in drie typen:

- **Meetcertificaat A**
- **Meetcertificaat B**
- **Meetcertificaat C**

Met deze drie verschillende typen meetcertificaten wordt, bij verschillende uitgangspunten, het onderscheid duidelijk met betrekking tot de betrouwbaarheid van een meting.

Meetcertificaat A:

- uitgangspunt gebouw ter plaatse gecontroleerd of ingemeten
- meting vanaf alle soorten plattegrondtekeningen
- controle ter plaatse ruimten gecontroleerd op functie, maten gecontroleerd of ingemeten
- nauwkeurigheid hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten en hoog ten opzichte van de werkelijke situatie

Meetcertificaat B:

- uitgangspunt gebouw niet ter plaatse gecontroleerd, in aanbouw, verbouw, uitvoeringsgereed
- meting vanaf bestek-, uitvoerings-, werk- en/of revisietekeningen
- controle ter plaatse n.v.t. of ruimten gecontroleerd op functie
- nauwkeurigheid hoog ten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten, maar onbekend ten opzichte van de werkelijke situatie. Gelet op de fase waarin de tekening(en) zijn gemaakt, kan worden aangenomen dat er slechts een geringe afwijking te verwachten is ten opzichte van de werkelijkheid. Dit kan echter niet met zekerheid worden vastgesteld. Tevens kunnen functies van ruimten zijn gewijzigd, wat de VVO kan beïnvloeden

Meetcertificaat C:

- uitgangspunt gebouw in ontwerpfase
- meting vanaf voorlopige of definitieve ontwerptekeningen
- controle ter plaatse n.v.t.
- nauwkeurigheid hoogten opzichte van de tekening(en) waarvan is gemeten, maar hypothetisch ten opzichte van de werkelijke situatie. Gelet op de fase waarin de tekening(en) zijn gemaakt, is het mogelijk dat tijdens het verdere ontwerpproces, de bouwvoorbereiding en/of de realisatie van het gebouw nog wijzigingen worden doorgevoerd

Beknopte uitleg NEN 2580

De verhuurbare vloeroppervlakte is bepaald aan de hand van de NEN 2580. Per bouwlaag is de verhuurbare vloeroppervlakte berekend. Ter verduidelijking van de meetstaat volgt hieronder een beknopte toelichting van de verschillende soorten vloeroppervlakten, zoals de NEN 2580 die kent. Hierbij is gebruikt gemaakt van het onderstaande schema waarin de relatie tussen de diverse vloeroppervlakten wordt aangegeven.

NORMTEKST NEN 2580				BIJLAGE B NEN 2580			
				VERHUURBARE OPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW	NUTTIGE OPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW	WOONOPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW	
VIDES EN SCHALMGATEN	VIDES EN SCHALMGATEN	VIDES EN SCHALMGATEN	VIDES EN SCHALMGATEN	VIDES EN SCHALMGATEN	VIDES EN SCHALMGATEN	VIDES EN SCHALMGATEN	
BRUTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN (4.2.3 EN 4.2.4)	NETTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN (4.3.3 EN 4.3.4)	NETTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN (4.3.3 EN 4.3.4)	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN	GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTEN	
BRUTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW (4.2.2)	NETTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW (4.3.2)	NETTO-VLOEROPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW (4.3.2)	GEBRUIKSOPPERVLAKTE VAN EEN GEBOUW	RUIIMTEN VOOR GEBOUW-INSTALLATIES (2.1.9)	RUIIMTEN VOOR GEBOUW-INSTALLATIES (2.1.9)	RUIIMTEN VOOR GEBOUW-INSTALLATIES (2.1.9)	
				RUIIMTEN VOOR VERTICAAL VERKEER (2.1.8)	RUIIMTEN VOOR VERTICAAL VERKEER (2.1.8)	RUIIMTEN VOOR VERTICAAL VERKEER (2.1.8)	
				PARKEERRUIMTE	PARKEERRUIMTE	STALLINGSRUIMTE BUITENBERGING	
					RUIJWIELSTALLING		
					HORIZONTAAL-VERKEERS-OPPERVLAKTE	HORIZONTAAL-VERKEERS-OPPERVLAKTE	
						SANITAIRE RUIMTE	
						BERGRUIMTE	
						WOONOPPERVLAKTE	
					NIET-STATISCHE BOUWDELEN ZOALS: SEPARATIEWANDEN	NIET-STATISCHE BOUWDELEN ZOALS: SEPARATIEWANDEN	NIET-STATISCHE BOUWDELEN ZOALS: SEPARATIEWANDEN
					SCHEIDINGSCONSTRUCTIES TUSSEN GEBOUWFUNCTIES	SCHEIDINGSCONSTRUCTIES TUSSEN GEBOUWFUNCTIES	SCHEIDINGSCONSTRUCTIES TUSSEN GEBOUWFUNCTIES
	NIET-TOEGANKELIJKE LEIDINGSCHACHTEN	NIET-TOEGANKELIJKE LEIDINGSCHACHTEN	NIET-TOEGANKELIJKE LEIDINGSCHACHTEN				
	STATISCHE BOUWDELEN	STATISCHE BOUWDELEN	STATISCHE BOUWDELEN				
		GLASLUNCORRECTIE					
	RUIIMTEN LAGER DAN 1,5 m	RUIIMTEN LAGER DAN 1,5 m	RUIIMTEN LAGER DAN 1,5 m	RUIIMTEN LAGER DAN 1,5 m	RUIIMTEN LAGER DAN 1,5 m	RUIIMTEN LAGER DAN 1,5 m	

De verhuurbare oppervlakte en de nuttige oppervlakte omvatten verschillende lijn tint aangegeven oppervlakte elementen.

Brutovloeroppervlakte (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.

Hierbij gelden de volgende aanvullingen:

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

Niet tot de brutovloeroppervlakte horen:

- schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan 4,0 m²;
- 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 m².

Nettovloeroppervlakte (NVO)

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

Zoals in het schema staat aangegeven is de nettovloeroppervlakte gelijk aan de brutovloeroppervlakte minus de tarra-oppervlakte (dit wordt nader toegelicht). Niet tot de nettovloeroppervlakte horen daarom:

- 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 m²;
- oppervlakte van een niet-toegankelijke leidingschacht waarvan de grondoppervlakte groter is dan 0,5 m²;
- schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan 4,0 m².

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 m².

Tarra-oppervlakte (TARRA)

De tarra-oppervlakte van een ruimte, van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de brutovloeroppervlakte en de nettovloeroppervlakte 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:
 - o incidentele nissen en uitsparingen kleiner dan 0,5 m²;
 - o uitspringende of vrijstaande bouwdelen groter dan 0,5 m².

Verhuurbare oppervlakte (VVO)

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 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 groter is dan 0,5 m²;
- 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 m².

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

Installatie-oppervlakte (IO)

De installatie oppervlakte is de nettovloeroppervlakte 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 gas- en perslucht;
- installatie voor ruimtekoeling;
- installatie voor ventilatie en luchtbehandeling;
- elektrische centrale voor energievoorziening;
- kracht- en lichtinstallatie;
- communicatie-installatie;
- transportinstallatie;
- beveiligingsinstallatie;
- 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.

Verticaal-verkeersoppervlakte (VV)

De verticale verkeersoppervlakte is de nettovloeroppervlakte 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 verticale verkeersoppervlakten 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 toegangsluizen en liftschachten.

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.

Glaslijncorrectie

Ter plaatse van raamopeningen in de opgaande scheidingsconstructies aan de buitengevels wordt gemeten tot aan de binnenzijde van het glas op 1,5 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'.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien er in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld.

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

Buitenruimten

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.



Een ruimte(n) is gebouwgebonden buitenruimte(n) indien deze ruimte(n) niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Denk hierbij aan een balkon of dakterras. In geval van een bedrijfspand gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voorzover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van het bedrijfspand, ook als gebouwgebonden buitenruimte(n) te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN2580.

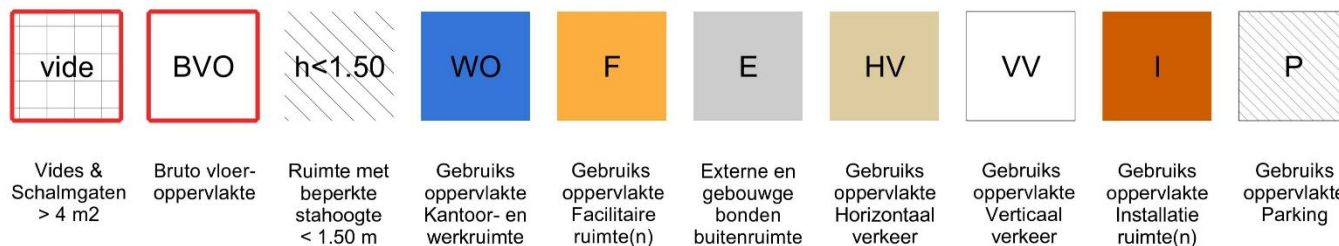
Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping.
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dak-opstand of rand van de vloerconstructie.

Een ruimte(n) is externe bergruimte(n) indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte(n) alleen bereikbaar is via de open lucht. Verder geldt dat externe bergruimte(n) nooit een woonfunctie kan hebben.

Meetcertificaat

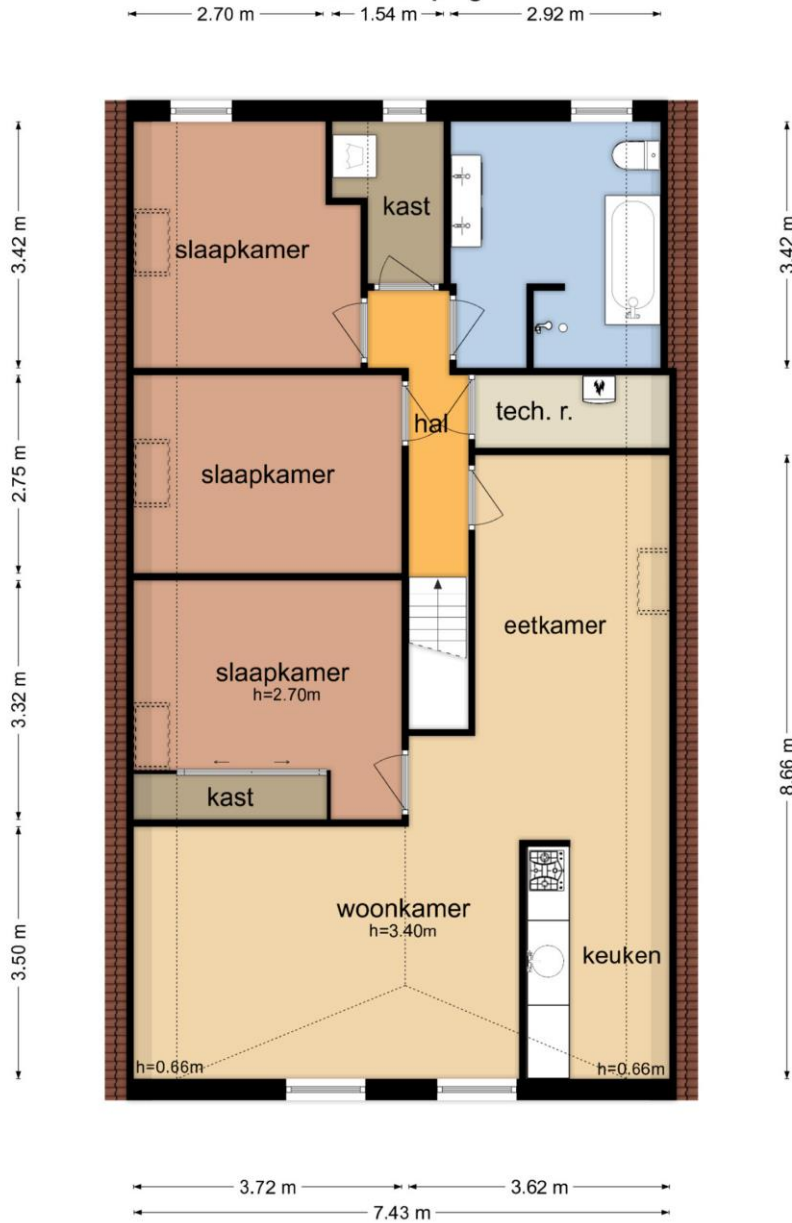
Object&co		NEN 2580 - M E E T S T A A T				MEETSTAAT GEBRUIKSOPPERVLAKTEN EN MEETRAPPORT CONFORM NEN 2580:2007/C1:2008													
	Datum Meetopname	18 november 2024	Meetbedrijf	Object&co Nederland BV															
	Datum Meetrapport	21 november 2024	Opsteller	M. van Essen															
	Meetrapportnr/O&C	OC-2024-129084	Status	Definitief															
	Meetcertificaat Type A	Ingemeten en gecontroleerd op locatie																	
	Object type	Kantoor-/Bedrijfsruimte		Verklaring Meetcertificaat A															
	Adres	Zwolseweg 2		Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.															
	Postcode/Plaats	7707AH Balkbrug																	
	Opdrachtgever	Jeanette Visscher		Object&co Nederland BV stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008' en conform de richtlijnen NEN 2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen - Termen, definities en bepalingen-methoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.															
	Adres	Bloemendalstraat 3																	
	Postcode/Plaats	7721AL Dalfsen																	
						TO OPPERVLAKE(N)				VVO GEBRUIKSOPPERVLAKTEN CONFORM NEN 2580:2007							INHOUD		
	PRE BVO AFTREK	BVO	VVO	NVO	TO	Bouwkundige TO constructie elementen	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Separatie wanden	Glaslijjn correctie	Gebruiks oppervlakte Kantoor- en Werkruijnte(n)	Gebruiks oppervlakte Facilitaire ruijnte(n)	Gebruiks oppervlakte Installatie ruijnte(n)	Gebruiks oppervlakte Horizontaal verkeer	Gebruiks oppervlakte Verticaal verkeer	Externe en Gebouwgebonden Buitenruimte(n)	Gebruiks oppervlakte Parkeren	Netto inhoud m ³	Bruto inhoud m ³	
	Vides & Schalmgaten > 4 m ²	Bruto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m ²)	Verhuurbare oppervlakte	Netto vloer-oppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m ²)	Tarra oppervlakte	1	2	3	4	A	B	C	D	E	F	G			
	3+4+A+B+D	A+B+C+D+E	1+2+3+4																
Object opgesplitst per bouwlaag																			
Bedrijfsruimte	0,00	370,60	306,30	312,20	58,40	46,30	10,30	0,00	1,80	203,30	94,80	2,90	6,40	4,80	0,00	0,00	828,70	1 175,80	
Begane Grond	-	234,20	205,25	207,40	26,80	25,45	-	-	1,35	135,70	65,40	0,40	2,80	3,10	-	-	622,20	866,50	
Eerste Verdieping	-	114,40	85,65	89,40	25,00	15,35	9,20	-	0,45	67,60	14,00	2,50	3,60	1,70	-	-	178,80	263,10	
Kelder	-	22,00	15,40	15,40	6,60	5,50	1,10	-	-	-	15,40	-	-	-	-	-	27,70	46,20	
Totalen	0,00	370,60	306,30	312,20	58,40	46,30	10,30	0,00	1,80	203,30	94,80	2,90	6,40	4,80	0,00	0,00	828,70	1 175,80	
Procentueel tov BVO		100,00%	82,65%	84,24%	15,76%	12,49%	2,78%	0,00%	0,49%	54,86%	25,58%	0,78%	1,73%	1,30%	0,00%	0,00%			
Totalen Kantoor/Bedrijf		370,60	Netto BVO en Inhoud zonder Externe Buitenruimten en Gebouwgebonden Buitenruimte oppervlakten															828,70	1 175,80





De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

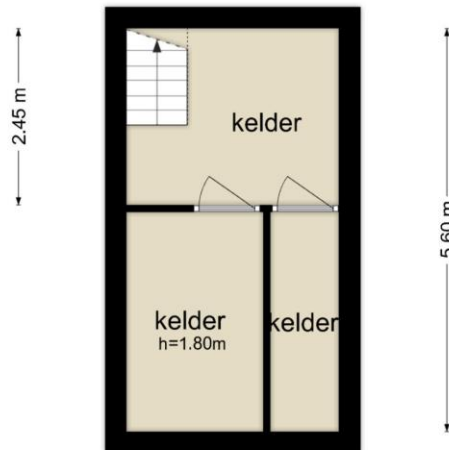
Zwolseweg 2 - Balkbrug
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

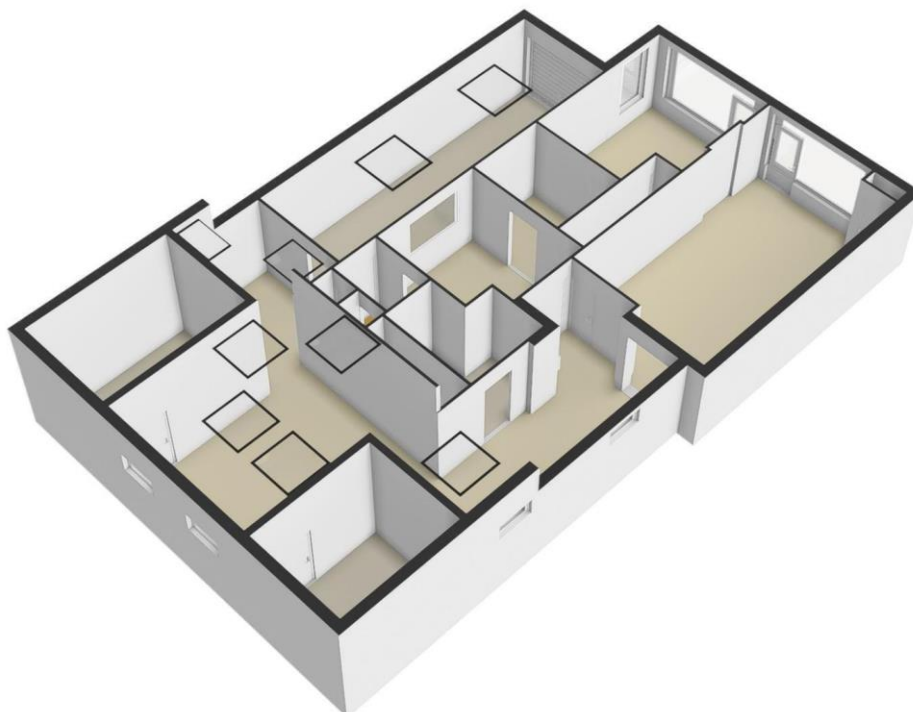
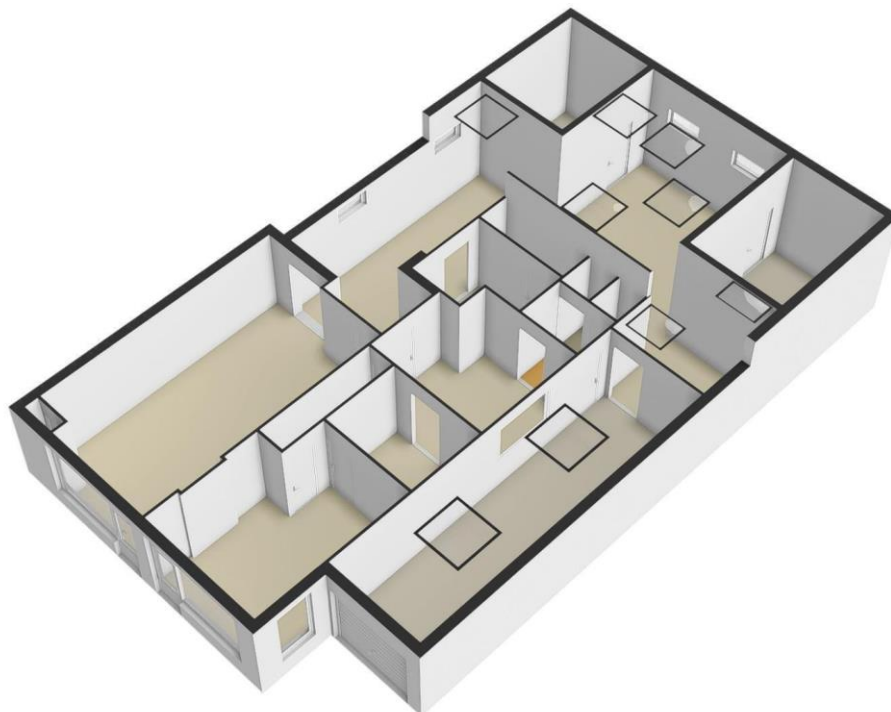
Zwolseweg 2 - Balkbrug
Kelder

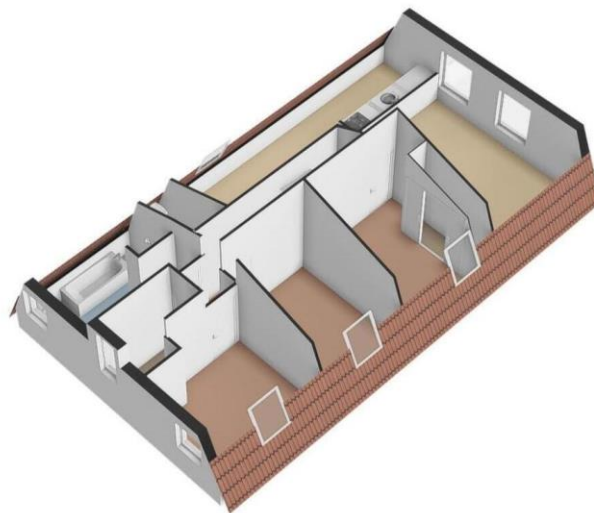
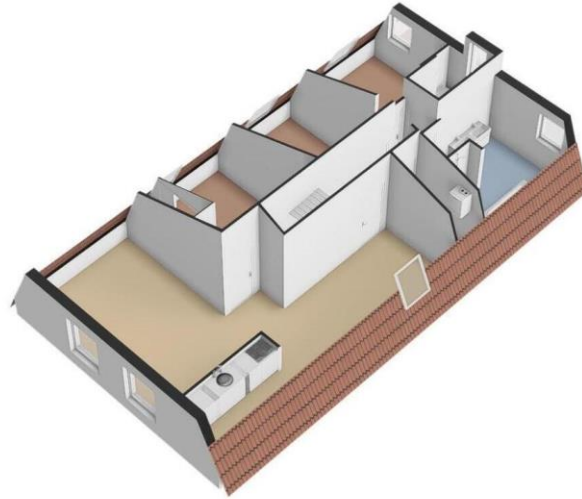
← 2.95 m →

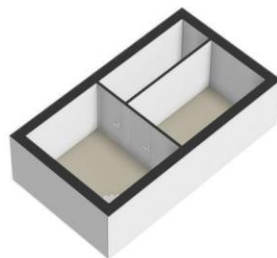
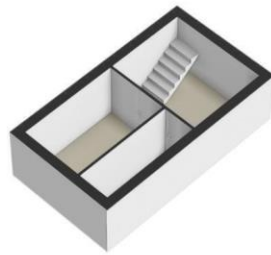


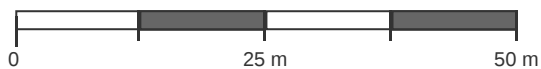
← 1.90 m → 0.90 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl









Adres:	Zwolseweg 2, 7707AH Balkbrug	Gemeente:	Hardenberg
Buurt:	Balkbrug-Zuidwest	Waterschap:	Waterschap Drents Overijsselse Delta
Wijk:	Balkbrug	Provincie:	Overijssel
Type plan:	bestemmingsplan	Planidn:	NL.IMRO.0160.0000BP00006-VG01
Hoofdgroep:	centrum	Planstatus:	vastgesteld
Naam:	Centrum	Plandatum:	12-03-2013
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking	Verwijzing:	bestemmingsregels

Er kunnen op geen enkele wijze rechten ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk. Dit document is gegenereerd op 22-11-2024 om 09:08.




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
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

Structuurvisies

-  plangebied

Gescande kaarten

-  plangebied

Overige besluiten

-  plangebied

Regels

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

artikel 7 Centrum

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat het aantal (dienst)woningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal;
- b. detailhandel en kantoren;
- c. bedrijven en instellingen behorende tot de categorieën 1 tot en met 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, dan wel bedrijven die wat betreft geur, stof, gevaar en geluid daarmee vergelijkbaar zijn;
- d. educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sportvoorzieningen, recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;
- e. verkeer en verblijfsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;

en tevens voor:

- j. horeca van categorie I, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 1';
- k. horeca van categorie I en II, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- l. horeca van categorie I, II en III, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3'.

Onder detailhandel en bedrijfsactiviteiten is niet begrepen:

- detailhandel in volumineuze goederen, dan wel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen;
- het vervaardigen en/of de opslag van vuurwerk, anders dan ten behoeve van consumentenverkoop;
- risicovolle inrichtingen;
- geluidzoneringsplichtige inrichtingen op grond van de Wet geluidhinder;
- m.e.r.-plichtige en m.e.r.-beoordelingplichtige inrichtingen, met uitzondering van bestaande bedrijven.

7.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen, met uitzondering van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen, verkeer en verblijfsvoorzieningen, en parkeerterrein, gelden de volgende regels:
 - 1. de gebouwen mogen de rooilijn niet overschrijden;
 - 2. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan 115% van de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw op het bouwperceel;
 - 3. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan 70% van het bouwperceel, dan wel ten hoogste het percentage aan bestaande bebouwing indien dat meer bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen voor openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijfsvoorzieningen gelden de volgende regels:
 - 1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan 30 m³, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer bedraagt;
 - 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel de bestaande hoogte, indien deze meer bedraagt.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 m;
 - 2. er zijn uitsluitend vergunningsvrije erf- en perceelafscheidingen toe-gestaan overeenkomstig artikel 2 van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (zoals dat geldt op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan), met dien verstande dat bestaande erf- en perceelafscheidingen eveneens zijn toegestaan.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.2, sub a, onder 2:

voor het verhogen van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 15%;

- b. lid 7.2, sub a, onder 3:

voor het verhogen van het bebouwingspercentage met dien verstande dat op ieder bouwperceel voldoende ruimte voor het parkeren of stallen van auto's is aangebracht ten behoeve van de bedrijfsvoering ter plekke, dan wel in alternatieve ruimte in de nabijheid is of wordt voorzien. Het bevoegd gezag kan bij verlening van de omgevingsvergunning voorwaarden stellen ten aanzien van het realiseren en onderhoud van de alternatieve parkeer- en/of stallingsruimte;

- c. lid 7.2, sub c:

tot een bouwhoogte van 3 m voor erf- en terreinafscheidingen en voor overige bouwwerken tot een bouwhoogte van 15 m.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- 1. het aantal (dienst)woningen in een pand te wijzigen/te verhogen;
- 2. opslag voor de voorgevel van gebouwen.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.1, onder c:

voor het toestaan van bedrijven die niet zijn genoemd in categorie 1 tot en met 2 van de Staat van bedrijven, maar die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woongebieden wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met de in categorie 1 tot en met 2 genoemde bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;

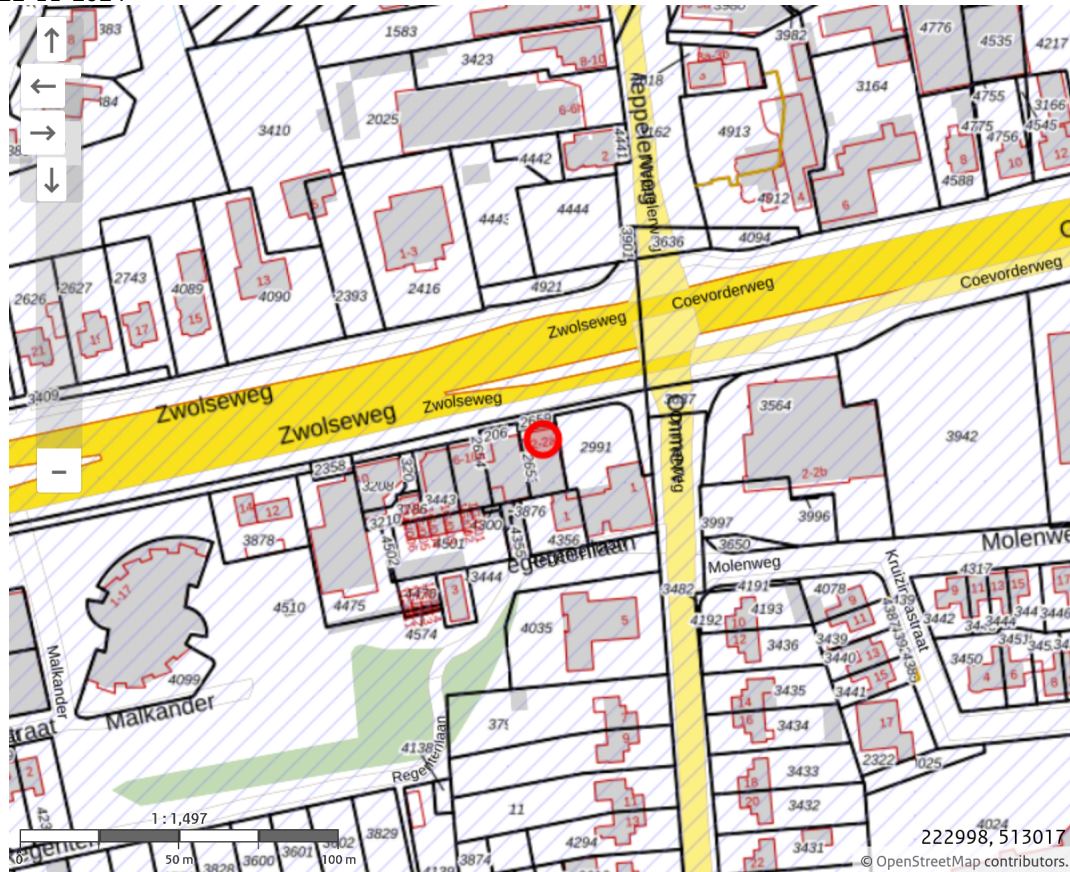
- b. lid 7.4, onder 1:

indien dit in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid of er aanleiding is om het aantal (dienst)woningen in een pand te wijzigen/verhogen vanwege andere marktomstandigheden en/of het voorkomen van leegstand.



Rapport Bodemloket

Datum: 22-11-2024








Legenda


Locatie



Voortgang onderzoek

-  Gegevens aanwezig, status onbekend
-  Saneringsactiviteit
-  Voldoende onderzocht/gesaneerd
-  Onderzoek uitvoeren
-  Historie bekend

Mijnsteengebieden

-  Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Rapport

Inhoud

1 [Algemeen](#)

2 [Disclaimer](#)

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering. Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.

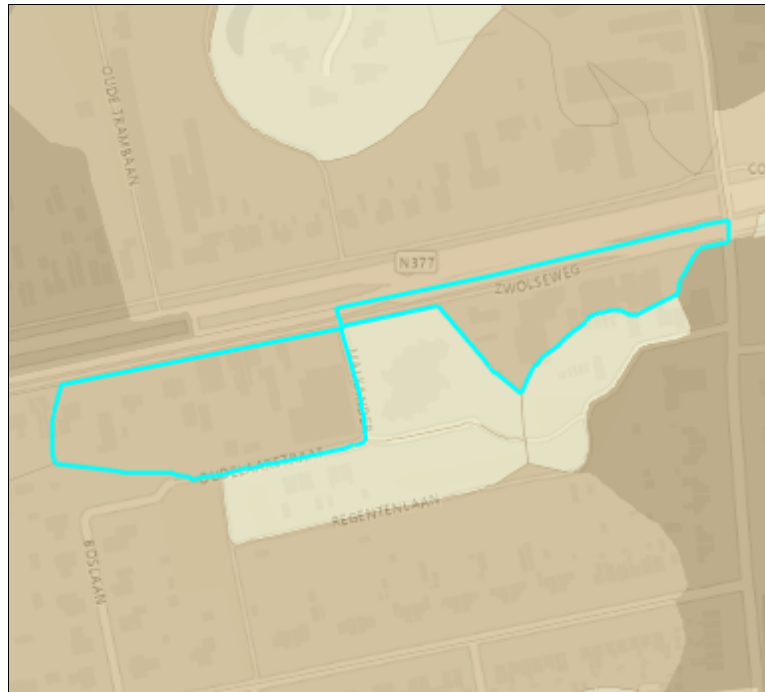
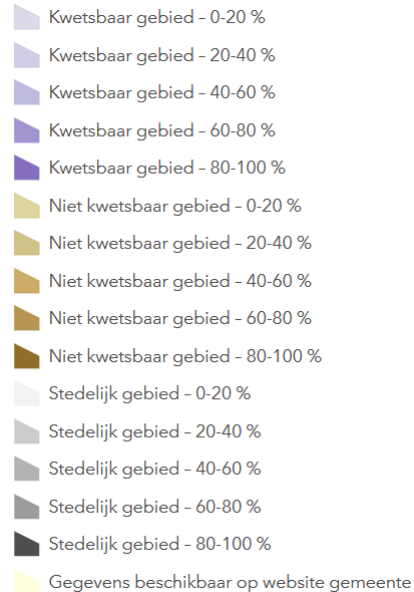
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.

Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen.

Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: <http://www.bodemplus.nl/helpdesk>.

Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 7707AH

Aanmaakdatum/ -tijd: 22-11-2024 09:08:45

Percentage BAG panden gebouwd
voor 1970.

Dit postcodegebied (7707AH) bevat 26 panden (BAG). Van deze panden is 69,2% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Hogere Zandgronden.

Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebied met een beperkte draagkracht van de bodem. Dat is in dit gebied echter niet aan de orde. Specifieke aandacht voor funderingsproblematiek is derhalve niet direct nodig, tenzij er concrete aanwijzingen zijn (zie tabblad inleiding)

Disclaimer: de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (www.rvo.nl) ontwikkelde in samenwerking met het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (www.kcaf.nl) de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden. Deze kaart geeft op postcodeniveau het aantal panden weer met een bouwjaar van vóór 1970, in combinatie met de bodemgesteldheid van desbetreffend gebied. Houten paalfunderingen werden met name gebruikt in de bouw vóór 1970. Deze houten paalfunderingen kunnen in de loop der tijd schade oplopen, met name in gebieden met een minder draagkrachtige bodem. Met de kaart wordt inzichtelijk waar aandacht voor eventuele problematiek met houten funderingspalen op zijn plaats kan zijn. De funderingsviewer doet geen uitspraken over de aard noch de staat van funderingen in specifieke gebieden noch van specifieke panden. De kaart biedt een eerste inzicht in waar funderingsproblemen mogelijk kunnen (op)spelen en draagt zo bij aan de bewustwording rond deze problematiek of nader onderzoek daar naar.