

Brochure

DEPOT®

Geen plek
zoals hier

Brecheisen
bedrijfsmakelaars

Horeca / Foodhall

TE HUUR

Horeca / Foodhall

Beganegrond - Kanaalweg 50 te Utrecht

Waarom DEPOT voor u de ideale plek is:

- Unieke horecalocatie binnen een levendige omgeving;
- Sterke positionering in een snelgroeiend, hoogstedelijk gebied (Merwedekanaalzone);
- Optimale zichtbaarheid en beleving;
- Diverse horeca- en conceptinvullingen;
- Duurzaamheid: circulair, klimaatadaptief en energiebewust;
- Toekomstbestendige omgeving gericht op gemengde en levendige stedelijke programmering.

Adres

Kanaalweg 50 te Utrecht

Algemeen DEPOT



Aan de Kanaalweg 50 in Utrecht, het voormalige fietsendepot, wordt gewerkt aan de realisatie van een levendige en eigentijdse ontmoetingsplek waar horeca, beleving en community centraal staan. De begane grond vormt het kloppend hart van deze ontwikkeling en biedt ruimte aan drie horecagelegenheden en een centrale foodhall. Het concept omvat een mix van horeca, creatieve bedrijvigheid, werkruimtes, co-working en kleinschalige maakindustrie, waarbij een open en community-gedreven omgeving centraal staat. Deze functies komen samen in het nieuw te ontwikkelen gebouw DEPOT, dat zal uitgroeien tot een dynamische bestemming binnen de stad.

Het concept is ontwikkeld door Mei Architecten en is opgezet als een open en toegankelijk platform, waarin ontmoeting, samenwerking en dynamiek centraal staan. Ondernemers krijgen hier de kans om zich te vestigen binnen een inspirerende, community-gedreven omgeving die inspeelt op de groeiende behoefte aan stedelijke beleving en interactie.

De architectuur en inrichting versterken deze ervaring. Een grote centrale patio met royale natuurlijke lichtinval vormt het middelpunt van het gebouw en creëert een open en uitnodigende sfeer. Daarnaast wordt het geheel verrijkt met groene dakterrassen, intensieve groendaken en zorgvuldig vormgegeven landschappelijke zones, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze in elkaar overlopen.

Duurzaamheid speelt een prominente rol binnen de ontwikkeling. Er wordt ingezet op circulaire bouwmethoden, een lage milieubelasting en het benutten van natuurlijke luchtstromen. Daarbij is er nadrukkelijk aandacht voor een toekomstbestendige inrichting oplossingen en flexibiliteit in gebruik, waarmee het gebouw toekomstbestendig is en kan inspelen op veranderende wensen en functies.

DEPOT ontwikkelt zich hiermee tot een onderscheidende hotspot in Utrecht, waar horeca, verblijfskwaliteit en ontmoeting samenkomen in een inspirerende en duurzame omgeving.

Ligging en bereikbaarheid



Het object is gelegen aan de Kanaalweg in Utrecht, aan de zuidzijde van de stad nabij het Merwedekanaal en het Europaplein. Deze locatie kenmerkt zich door een gemengd stedelijk karakter met een combinatie van bedrijvigheid, kantoren en stedelijke voorzieningen. Door de ligging nabij belangrijke verkeersaders en het centrum van Utrecht is sprake van een goed bereikbare en

Bereikbaarheid per auto

De bereikbaarheid per auto is uitstekend. Via het nabijgelegen knooppunt Oudenrijn zijn de rijkswegen A2 en A12 binnen enkele minuten te bereiken, waarmee er snelle verbindingen zijn richting onder andere Amsterdam, Den Haag, Rotterdam en Arnhem. Daarnaast is het centrum van Utrecht binnen enkele minuten rijden bereikbaar.

Bereikbaarheid per openbaar vervoer

De locatie is goed ontsloten met het openbaar vervoer. Op loopafstand bevinden zich meerdere bushaltes, waaronder halte Europaplein-Oost en Socrateslaan, met directe verbindingen naar Utrecht Centraal Station en omliggende wijken. Vanaf Utrecht Centraal, het belangrijkste spoorwegknooppunt van Nederland, zijn er frequente treinverbindingen in alle richtingen van het land.

PARKEREN

In de nabijgelegen parkeergarage zullen circa 50 parkeerabonnementen beschikbaar worden gesteld. Deze abonnementen zijn persoonsgebonden en niet overdraagbaar.

Aanvullend bestaat de mogelijkheid tot parkeren op afstand (POA) bij P+R Westraven. Op circa 8 minuten fietsafstand zijn hier 437 parkeerplaatsen beschikbaar tegen een gereduceerd tarief. Tevens kan gebruik worden gemaakt van een gratis bewaakte fietsenstalling.

De parkeerplaatsen bij P+R Westraven zijn momenteel nog niet beschikbaar voor huur of reservering. Aanvragen is mogelijk vanaf 2027 via de gemeente Utrecht, op vergelijkbare wijze als het aanvragen van een reguliere parkeervergunning.

Verhuurbaar vloeroppervlak



Horeca

Totaal ca. 2.722 m² v.v.o., onderverdeeld als volgt:

Unit		Oppervlakte	Gebruik
Unit 00.01	Horeca unit A	ca. 245 m ² v.v.o.	ten behoeve van een restaurant
Unit 00.02	Horeca unit C	ca. 1.227 m ² v.v.o.	ten behoeve van een cultureel canvas
Unit 00.04	Horeca unit B	ca. 240 m ² v.v.o.	ten behoeve van koffie/microbakkerij
Unit 00.05	Horeca unit D	ca. 627 m ² v.v.o.	ten behoeve van foodhall
Unit 00.06	Horeca unit E	ca. 383 m ² v.v.o.	ten behoeve van een brouwcafe

De vermelde metrages zijn momenteel indicatief. Het object zal nog conform de meetnorm van het normblad NEN 2580 worden ingemeten. Zodra deze meting is opgesteld en beschikbaar is, zullen de metrages hierop worden aangepast. Tot die tijd kunnen aan de vermelde metrages geen rechten worden ontleend.

Opleveringsniveau

Het object wordt in casco staat opgeleverd:

- Vetafscheider
- Aansluitingen op verwarming/koeling
- Centrale toiletruimtes
- Ventilatie afgestemd op het gebruik
- Stroomaansluiting op basis van het gebruik
- Geen gas

Fietsenstalling

Het pand beschikt over een afgesloten fietsenstalling, welke zorgt voor een veilige en comfortabele stallingsmogelijkheid voor gebruikers.

Gebruikersmogelijkheden

Op de plankaart is het object 'Gemengd' uit het bestemmingsplan 'Merwedekanaalzone deelgebied 5' d.d. 26-09-2024, van toepassing. Binnen deze bestemming is horeca toegestaan in de categorieën D1, D2 en D3 van de Lijst van Horeca-activiteiten, alsmede een foodhall (maximaal één vestiging), een en ander met inachtneming van de geldende regels, voorwaarden en vergunningsvereisten. De bestemming biedt onder meer mogelijkheden voor:

- Horeca-concepten;
- Lokale restaurateurs;
- Event- en cultuurorganisatoren;
- Creatieve retail en pop-up initiatieven;
- Terrassen bij horecagelegenheden zoals bedoeld in 'tabel 1 Programma niet woonfuncties' zijn niet toegestaan.

De op het object van toepassing zijnde bestemming en gebruiksmogelijkheden zijn mede vastgelegd in de van toepassing zijnde erfpachtvoorwaarden en -overeenkomst.

Voor nadere informatie over het omgevingsplan en de toegestane gebruiksmogelijkheden verwijzen wij u naar de gemeente Utrecht.

Huurprijs



De huurprijs voor specifieke invullingen gelden de navolgende (indicatieve) huurprijzen:

- Restaurant: *€ 240,- per m² v.v.o. / jaar;
- Cultureel canvas: *€ 100,- per m² v.v.o. / jaar;
- Foodhall en bierconcept: *€ 200,- per m² v.v.o. / jaar.

*Prijspeil juni 2026.

Huurprijzen te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, per maand vooruit te voldoen.

Voor de actuele staat van informatie, verwijzen wij u door naar de volgende website:

<https://www.het-depot.nl/>



Servicekosten



Voorlopig ingeschat op € 60,-- per m²/jaar, te vermeerderen met de wettelijk verschuldigde omzetbelasting, per maand vooruit te voldoen, als verrekenbaar voorschot op de kosten van onder andere de volgende leveringen en diensten:

Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:

- Elektriciteits-, warmte en waterverbruik inclusief vastrecht van het gehuurde, gemeenschappelijke ruimten en installaties;
- Onderhoud, periodieke controle en licentiekosten van diverse gemeenschappelijke technische gebouwinstallaties;
- Zoals toegangscontrole op (hoofd)entree, intercom, brandveiligheidsvoorzieningen, liften, hydrofoorinstallatie, verwarming en luchtbehandeling;
- Algemeen onderhoud algemene ruimtes, waaronder ontstoppen, schoonhouden dakgoten, verlichting, elektrische sloten, kozijnen, hang- en sluitwerk;
- Herstel van schade en/of beschadigingen in de gemeenschappelijke ruimten, indien veroorzaker niet bekend is;
- Aansluiting glasvezel op gebouw-niveau;
- Community app;
- Schoonmaak gemeenschappelijke ruimten, liften, beglazing buitenzijde, beglazing gemeenschappelijke ruimten;
- Sluitrondes algemene ruimten door surveillancedienst;
- Afvalverwerking;
- Ongediertebestrijding;
- Gebruikersdeel van gemeentelijke heffingen;
- Beheer- en administratiekosten ad 5% over de hierboven genoemde leveringen en diensten.

Indien met betrekking tot de in artikel 22.1 van de Algemene Bepalingen bedoelde belastingen, heffingen en rechten geen onderscheid (meer) wordt gemaakt tussen een eigenaarsdeel en een gebruikersdeel, onder meer als gevolg van afschaffing of verlaging van het gebruikersdeel, is verhuurder gerechtigd het gedeelte van de aanslag vast te stellen dat voor rekening van huurder komt. Bij de vaststelling wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de verdeling zoals die gold in voorgaande aanslagen waarin dit onderscheid wel werd gemaakt. Huurder is gehouden het aldus vastgestelde gedeelte aan verhuurder te voldoen.

Ondermaat/overmaat

Indien de opgegeven grootte (ondermaat/overmaat) van de onroerende zaak niet juist is, ontleent geen van partijen daaraan rechten.

Huurtermijn

10 (tien) jaar met een verlengingsperiode van 10 (tien) jaar.

Opzegtermijn

Uiterlijk 12 (twaalf) maanden voor het aflopen van een huurtermijn.

Huurprijsindexering

Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks Alle huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Zekerheidsinstelling

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een kwartaalverplichting huur plus servicekosten en de over het totaal verschuldigde BTW.

Aanvaarding

Verwachting Q1 2028.

B.T.W.

Uitgangspunt is BTW-belaste verhuur. Indien huurder niet aan het 90% criterium voldoet, zal er van rechtswege sprake zijn van omzetbelasting vrijgestelde verhuur. Alsdan wordt de overeengekomen kale huurprijs, exclusief omzetbelasting, zodanig verhoogd dat het voor verhuurder ontstane nadeel volledig wordt gecompenseerd.

Huurovereenkomst

Gebaseerd op het model huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290a BW, zoals is vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in 2017. Van deze overeenkomst maken deel uit de bijhorende "Algemene bepalingen huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290A BW".

WWFT

Ons kantoor en onze dienstverlening vallen onder de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme). Wij dienen daardoor van iedere koper verplicht de identiteit vast te stellen en te verifiëren alsmede de herkomst van het vermogen te onderzoeken alvorens een onderhandeling aan te kunnen gaan.

Bijzonderheden



Deze informatie is geheel vrijblijvend en mag niet worden beschouwd als een aanbieding of offerte en wordt verstrekt onder voorbehoud van goedkeuring door verhuurder c.q. verkoper.

Aan de in deze informatie vermelde teksten, tekeningen en opgegeven metrages kunnen geen rechten worden ontleend. De als bijlagen opgenomen plattegrondtekening(en) zijn van indicatieve aard.

Ten aanzien van de juistheid van de door ons samengestelde gegevens ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. In het geval dat onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering aanspraak op uitkering geeft, is aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in voorkomend geval onder deze verzekering voor uitkering in aanmerking komt.

Alle informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig.

NADERE INFORMATIE

Brecheisen Bedrijfsmakelaars B.V.

Maliebaan 2

3581 CM UTRECHT

T: 030 – 233 11 16

E: bedrijven@brecheisen.nl

W: www.brecheisenbedrijfsmakelaars.nl



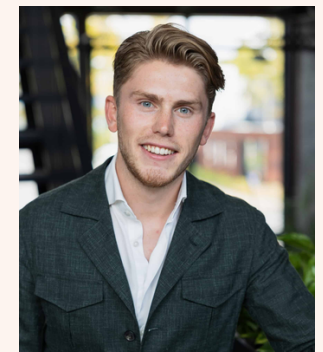
Marco van Diggelen
Directeur -Partner
mvandiggelen@brecheisen.nl
[06 519 379 83](tel:0651937983)



Noa Heegers
Commercieel medewerker
nheegers@brecheisen.nl
[030 – 233 11 16](tel:0302331116)



Thijs van Maurik
NVM Register Makelaar - Partner
tvanmaurik@brecheisen.nl
[06 542 046 49](tel:0654204649)



Coen Reijersen van Buuren
Vastgoedadviseur
coenvbuuren@brecheisen.nl
[06 168 196 53](tel:0616819653)

Plattegrond begane grond



Brecheisen
bedrijfsmakelaars



begane grond

Locatie/situatietekening



Brecheisen
bedrijfsmakelaars

