

Brochure

DEPOT®

Geen plek
zoals hier

Brecheisen
bedrijfsmakelaars

Living Labs - Kantoor/- werkunits tussen de 35 m² en 125 m² v.v.o.

TE HUUR

Living Labs

DEPOT 2e en 3e verdieping - Kanaalweg 50 te Utrecht



Waarom DEPOT voor u de ideale plek is:

- Innovatieve werkomgeving gericht op samenwerking, onderzoek en groei;
- Ideaal voor start-ups, scale-ups;
- Flexibele kantoorunits binnen een dynamisch en kennisgedreven ecosysteem;
- Directe kruisbestuiving met makers, ondernemers en andere innovatieve partijen;
- Gelegen in de Merwedekanaalzone: hét toekomstige innovatie- en werkgebied van Utrecht.

Adres

Kanaalweg 50 te Utrecht

Algemeen DEPOT



Onder de naam DEPOT wordt aan de Kanaalweg 50 in Utrecht een dynamische en multifunctionele plek gerealiseerd waar creativiteit, ondernemerschap en ontmoeting samenkomen. 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. Binnen deze context zijn de tweede en derde etage ingericht als Living Lab: een werkomgeving voor organisaties die zich bevinden op het snijvlak van innovatie, onderzoek en ondernemerschap. Hier krijgen vooruitstrevende partijen de ruimte om te experimenteren, te ontwikkelen en samen te werken binnen een omgeving die gericht is op groei en versnelling.

De verdiepingen bieden plaats aan kleinschalige, flexibel indeelbare kantoorunits, geschikt voor onder meer start-ups en scale-ups, onderzoeksinstellingen en organisaties actief binnen sectoren als health, tech en design. Ook onderwijsinstellingen en maatschappelijke partners vinden hier een omgeving waarin kennisdeling en samenwerking centraal staan.

Wat deze locatie onderscheidt, is de nadruk op interactie en kruisbestuiving. Het Living Lab is geen traditionele kantooromgeving, maar een plek waar disciplines elkaar ontmoeten en versterken. Door de combinatie van eigen werkruimte en gedeelde dynamiek ontstaat een ecosysteem waarin innovatie daadwerkelijk tot stand komt. Op de verdiepingen bestaat een centrale patio, wintertuinen en diverse vergaderruimten.

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

2^e verdieping – 19 Living Labs

- Totaal ca. 1.658 m² v.v.o., onderverdeeld als volgt:
- Kantoor/- werkunits tussen de 35 m² en 125 m² v.v.o.

3^e verdieping – 17 Living Labs

- Totaal ca. 1.731 m² v.v.o., onderverdeeld als volgt:
- Kantoor/- werkunits tussen de 35 m² en 125 m² v.v.o.

De volledige lijst met m² en huurprijzen is te vinden in de bijlagen.

De vermelde metrages betreffen uitsluitend indicatieve verhuurbaar vloeroppervlakten. Deze netto vloeroppervlakten zijn vermeerderd met een aandeel in de algemene ruimten, welke indicatief op circa 35% wordt gesteld. Daarnaast zal het object nog conform de meetnorm van het normblad NEN 2580 worden ingemeten. Zodra deze meting 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 de huidige staat opgeleverd inclusief o.a.:

- Monolithische betonvloer met transparante coating;
- Plafond voorzien van LED verlichting (standaard);
- Per ruimte zijn er stopcontacten aan het plafond aanwezig tbv werkplekken;
- Glasvezel en Wifi, verbruiksabonnement nog af te sluiten;
- Metalstud wanden tussen de units;
- Verwarming (2 graden bij te verwarmen per unit) en koeling is centraal geregeld met lucht- en vloerverwarming;
- Sanitaire voorzieningen, MIVA toilet en douche;
- Begane grond unit voorzien van eigen aansluiting ten behoeve van een pantry en van eigen sanitaire voorzieningen.

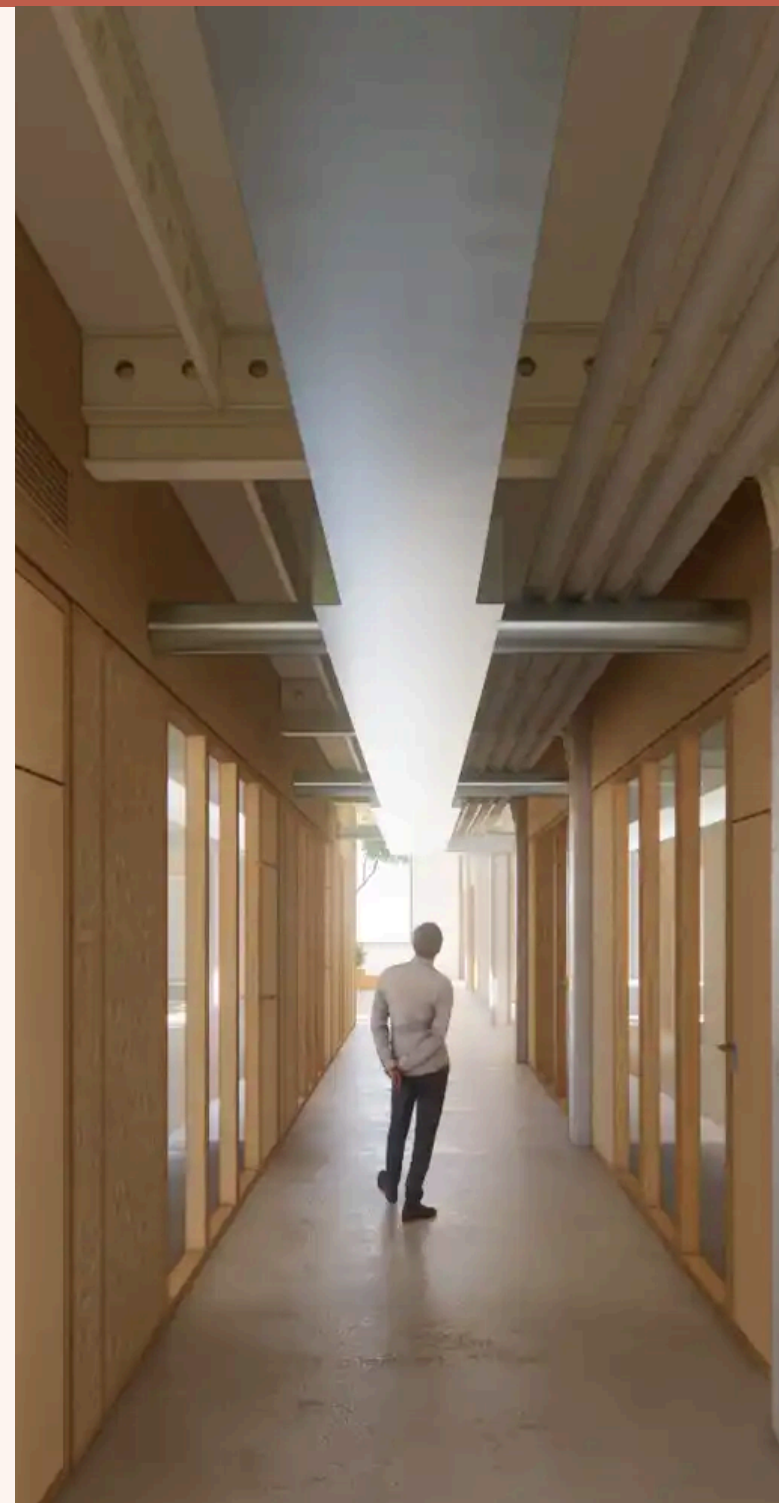
Fietsenstalling

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

Huurprijs

De huurprijzen variëren per unit. Voor een volledig en actueel overzicht van de huurprijzen per unit wordt verwezen naar de bijlage. Prijspeil juni 2026.

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

3 (drie) jaar met een verlengingsperiode van 3 (drie) jaar. Een kortlopende huurperiode van 3 (drie) maanden is in overleg mogelijk, waarbij afwijkende huurprijzen en voorwaarden van toepassing zijn.

Opzegtermijn

Uiterlijk 6 (zes) 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).

Zekerheidsstelling

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 kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW, zoals is vastgesteld door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) in 2025. Van deze overeenkomst maken deel uit de bijhorende "Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230A BW".

Huurprijzen 2^e verdieping

Unitnummer	VVO (m²)	Huurprijs per maand
02.02	67,5	€ 1.550
02.03	67,5	€ 1.550
02.04	67,5	€ 1.550
02.05	67,5	€ 1.550
02.06	67,5	€ 1.550
02.07	67,5	€ 1.550
02.08	67,5	€ 1.550
02.09	67,5	€ 1.550
02.10	67,5	€ 1.550
02.11	67,5	€ 1.550
02.12	52,65	€ 1.250
02.13	52,65	€ 1.250
02.14	52,65	€ 1.250
02.15	52,65	€ 1.250
02.16	52,65	€ 1.250
02.17	52,65	€ 1.250
02.18	45,9	€ 1.125

Unitnummer	VVO (m²)	Huurprijs per maand
02.19	45,9	€ 1.125
02.20	45,9	€ 1.125
02.21	45,9	€ 1.125
02.22	45,9	€ 1.125
02.23	45,9	€ 1.125
02.24/25	102,6	€ 2.250
02.26	51,3	€ 1.200
02.27/28	102,6	€ 2.250
02.29	51,3	€ 1.200
02.30	51,3	€ 1.200
02.31	51,3	€ 1.200
02.32	135,	€ 3.000
02.33	135,	€ 3.200
02.34	67,5	€ 1.750
02.35	135,	€ 3.000
02.36	135,	€ 3.200
02.37	67,5	€ 1.750

Huurprijzen 3^e verdieping

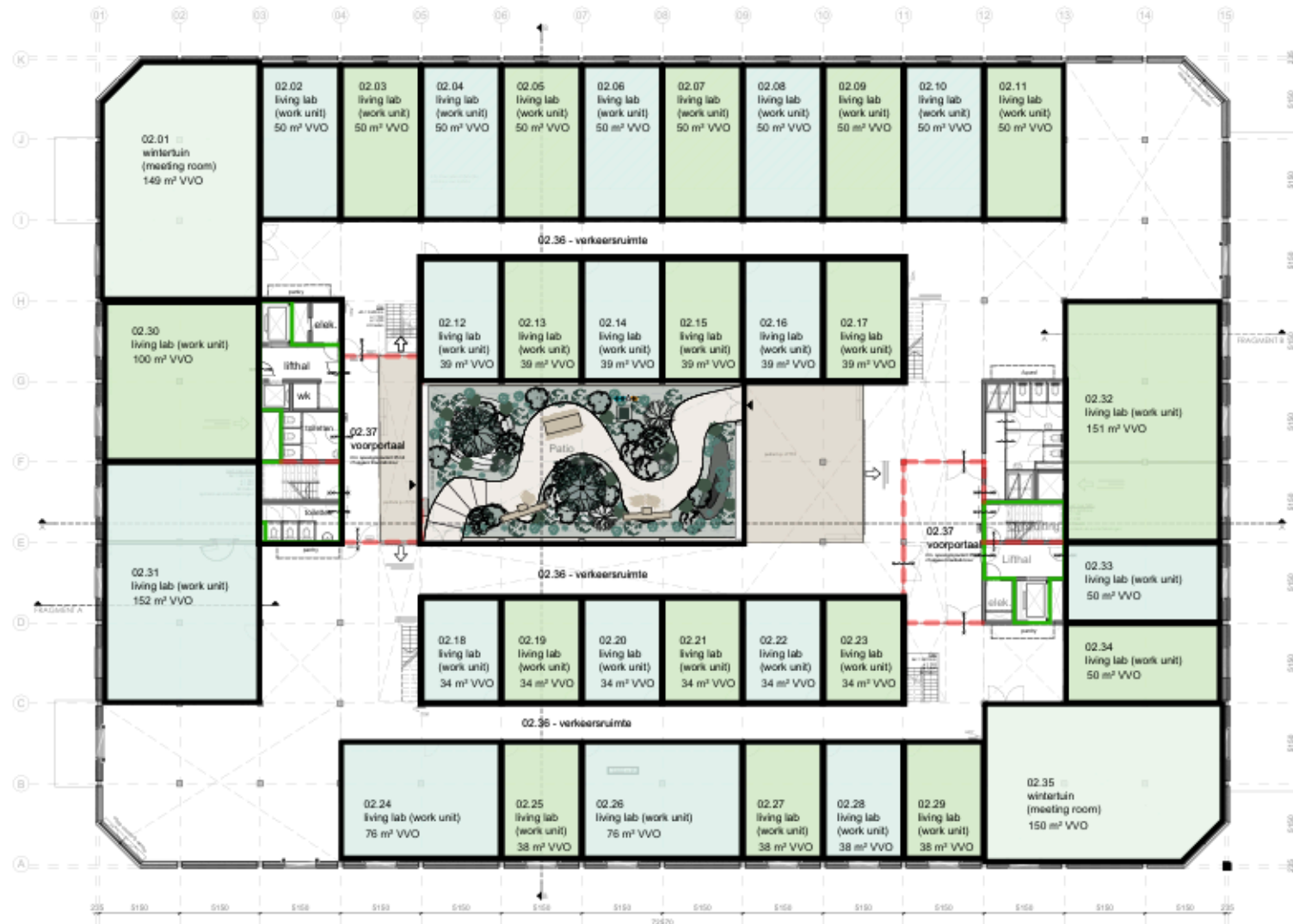
Unitnummer	VVO (m²)	Huurprijs per maand
03.01	136,35	€ 2.900
03.02	67,50	€ 1.550
03.03	67,50	€ 1.550
03.04	67,50	€ 1.550
03.05	67,50	€ 1.550
03.06	67,50	€ 1.550
03.07	67,50	€ 1.550
03.08	135,00	€ 2.850
03.09	52,65	€ 1.250
03.10	52,65	€ 1.250
03.11	52,65	€ 1.250
03.12	52,65	€ 1.250
03.13	45,90	€ 1.125
03.14	45,90	€ 1.125

Unitnummer	VVO (m²)	Huurprijs per maand
03.15	45,90	€ 1.125
03.16	45,90	€ 1.125
03.17	45,90	€ 1.125
03.18	45,90	€ 1.125
03.19/20	102,60	€ 2.150
03.21	51,30	€ 1.200
03.22/23	102,60	€ 2.150
03.24	51,30	€ 1.200
03.25	51,30	€ 1.200
03.26	51,30	€ 1.200
03.27	135,00	€ 2.900
03.28	238,95	€ 4.800
03.29	238,95	€ 4.800
03.30	135,00	€ 2.100

Plattegrond 2e verdieping



Brecheisen
bedrijfsmakelaars



2e verdieping

Geen plek zoals hier

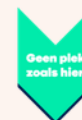
The floor plan shows a second floor with a central 'Patio' area and two 'verkeersruimte' (traffic space) areas. The rooms are labeled as follows:

- 03.01 living lab (work unit) 101 m² VVO
- 03.02 living lab (work unit) 50 m² VVO
- 03.03 living lab (work unit) 50 m² VVO
- 03.04 living lab (work unit) 50 m² VVO
- 03.05 living lab (work unit) 50 m² VVO
- 03.06 living lab (work unit) 50 m² VVO
- 03.07 living lab (work unit) 50 m² VVO
- 03.08 living lab (work unit) 50 m² VVO
- 03.09 living lab (work unit) 39 m² VVO
- 03.10 living lab (work unit) 39 m² VVO
- 03.11 living lab (work unit) 39 m² VVO
- 03.12 living lab (work unit) 39 m² VVO
- 03.13 living lab (work unit) 34 m² VVO
- 03.14 living lab (work unit) 34 m² VVO
- 03.15 living lab (work unit) 34 m² VVO
- 03.16 living lab (work unit) 34 m² VVO
- 03.17 living lab (work unit) 34 m² VVO
- 03.18 living lab (work unit) 34 m² VVO
- 03.19 living lab (work unit) 76 m² VVO
- 03.20 living lab (work unit) 38 m² VVO
- 03.21 living lab (work unit) 76 m² VVO
- 03.22 living lab (work unit) 38 m² VVO
- 03.23 living lab (work unit) 38 m² VVO
- 03.24 living lab (work unit) 38 m² VVO
- 03.25 living lab (work unit) 100 m² VVO
- 03.26 living lab (work unit) 177 m² VVO
- 03.27 living lab (work unit) 177 m² VVO
- 03.28 living lab (work unit) 100 m² VVO

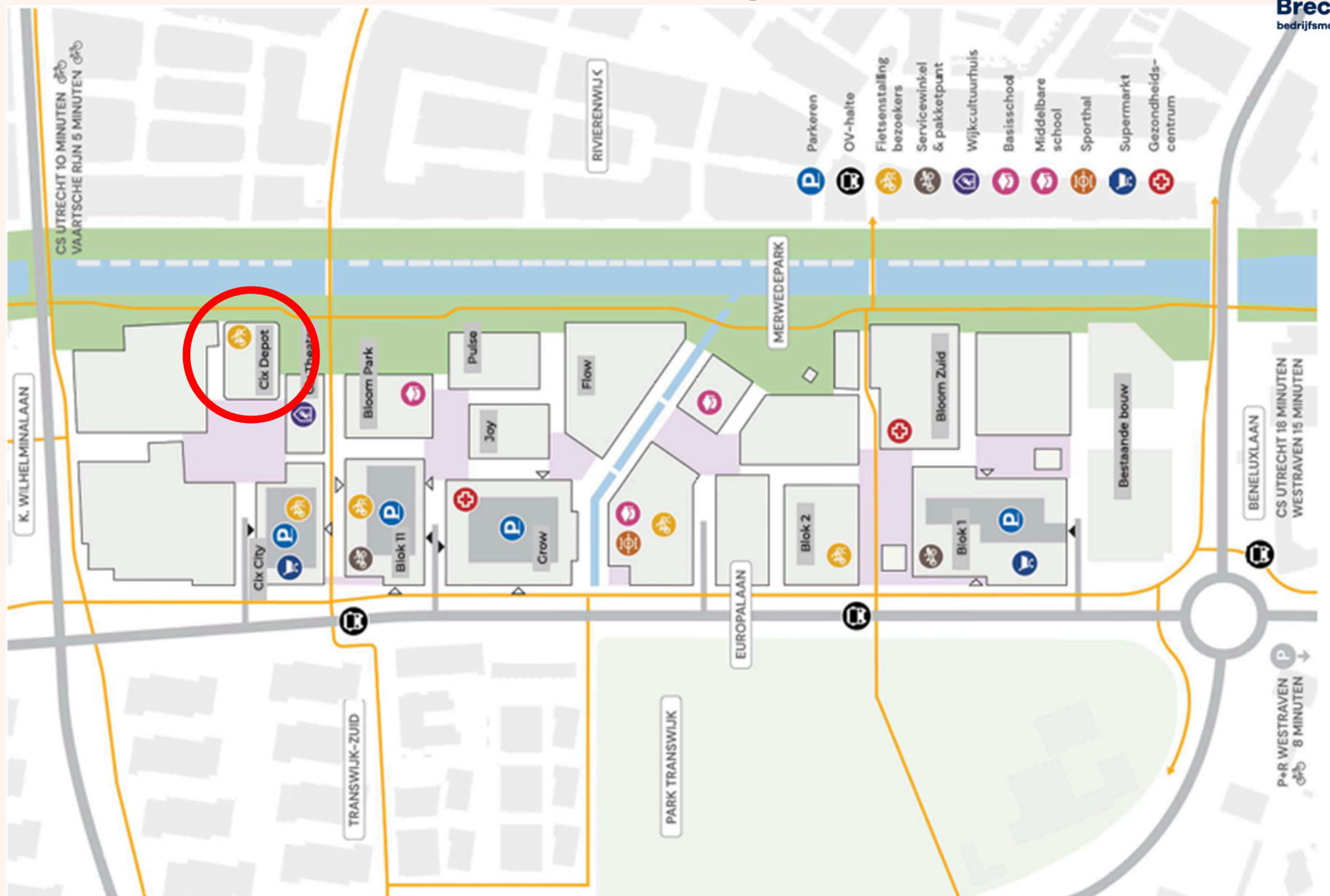
Other labels include 'verkeersruimte', 'Patio', 'Lifthal', 'toiletten', 'afval', and 'afvalcontainer'. The plan is color-coded with green for living lab work units and light blue for common areas.

Geen plek zoals hier

Locatie/situatietekening



Brecheisen
bedrijfsmakelaars



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)

