



forvalue
vastgoedspecialisten



**Horecabedrijfsunits
Thoomesplein,
Veenendaal**



Inleiding

Het Thoomesplein in Veenendaal wordt momenteel omgetoverd tot dé hotspot van de stad. De ontwikkeling van moderne appartementen met horeca in de plint en een heus stadsstrand maken het Thoomesplein tot een plek waar wonen en ontspannen samen komen.

Forvalue biedt diverse horeca-units te huur aan vanaf circa 100 m² BVO tot circa 650 m² BVO.. Gezien de nieuwbouw is het voor huurder mogelijk de ruimtes in overleg nader in te delen. Hierdoor is het eveneens mogelijk op de locatie een grootschalig horecaconcept te openen.

De ligging is daadwerkelijk uitstekend te noemen. Zo bevinden de units zich op slechts enkele meters afstand van de hoofdwinkelstraat van Veenendaal in het centrum van de stad.

Ook parkeren vormt geen probleem door de

ligging tegenover de beveiligde parkeergarage P1 Tricotage en om de hoek van de Arie van Hensbergen-garage.

De units lenen zich uitstekend voor bijvoorbeeld een combinatie van horeca en detailhandel (wijnbar, trattoria, landwinkel etc.). Gezien de ruime bestemming zijn de mogelijkheden echter eindeloos.

Het bestemmingsplan laat detailhandel, horeca, dienstverlening en leisurefuncties toe. Toegestane horecabedrijven zijn onder andere: lunchrooms, ijssalons, caferia's, restaurants en (eet)cafés.



Bedrijfsomschrijving

De horeca-units worden casco opgeleverd en zijn in overleg met verhuurder nader in te delen. Dit biedt huurder de mogelijkheid het geheel verder naar eigen wens in te vullen.

Kenmerken

Bestemming

Horeca

Verdiepingen

0

Bouwjaar

2020

Bouwworm

Nieuwbouw

BTW belast

Ja

status

Beschikbaar

Huurprijs

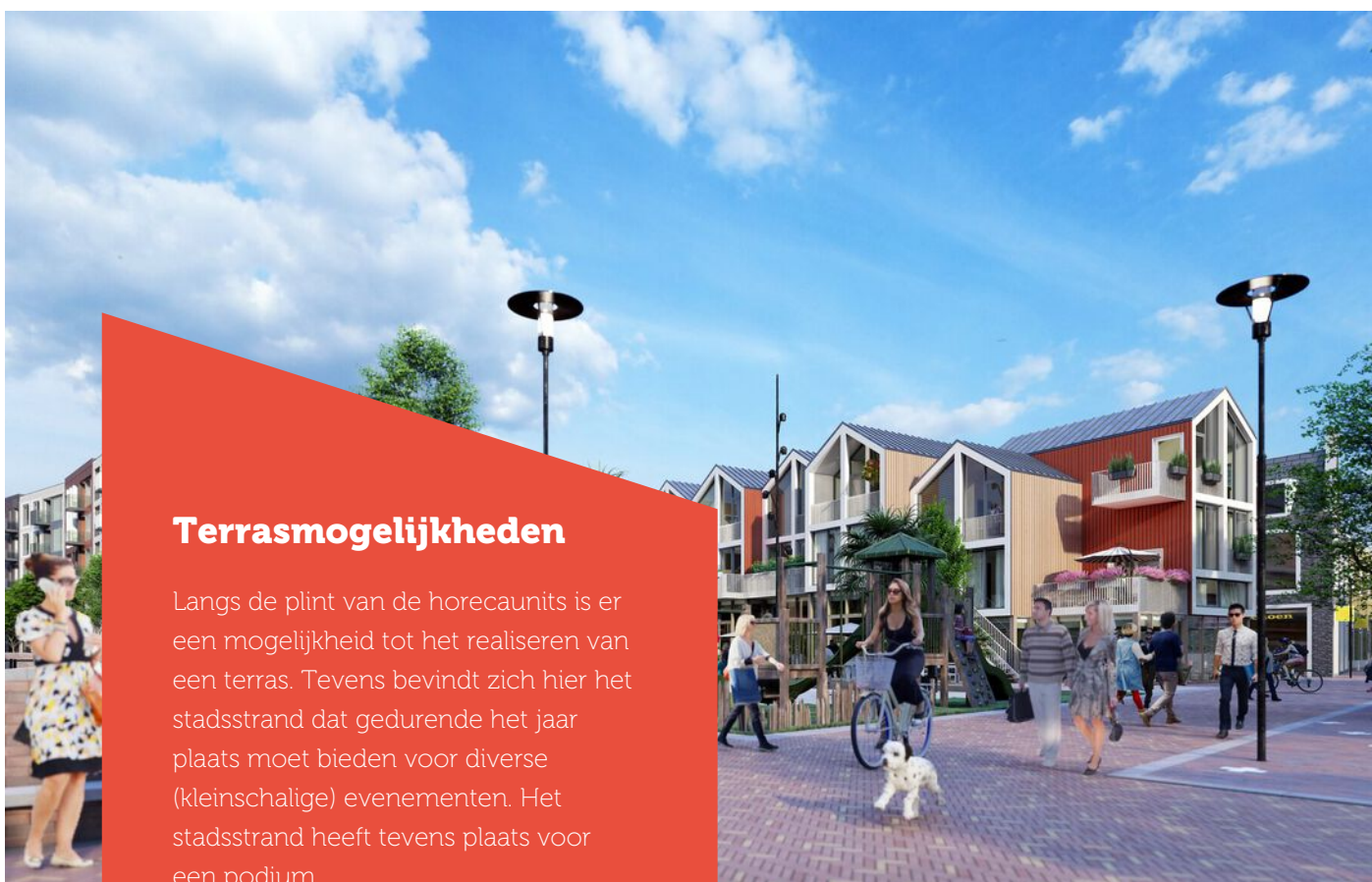
€ 225 per m² p/j

CMC BEDRIJFSMAKELAARS



forvalue
vastgoedpecialisten





Terrasmogelijkheden

Langs de plint van de horecaunits is er een mogelijkheid tot het realiseren van een terras. Tevens bevindt zich hier het stadsstrand dat gedurende het jaar plaats moet bieden voor diverse (kleinschalige) evenementen. Het stadsstrand heeft tevens plaats voor een podium.

De studie "Veenendaal - Stadsstrand" inclusief impressietekeningen kunnen wij u op verzoek doen toekomen.



Locatie & Ligging

- Veenendaal
- Centrumlocatie
- Stadsstrand
- Goede bereikbaarheid

Locatie

Gelegen op de rand van de Utrechtse Heuvelrug en de Gelderse Vallei ligt Veenendaal met zijn dorpse karakter en een groots winkelhart. De gemeente ligt op circa 30 kilometer van zowel Utrecht, Arnhem als Amersfoort en telt circa 66.000 inwoners. Het kernwinkelgebied heeft een sterke regionale functie, maar door de centrale ligging trekt de stad ook gedurende het gehele jaar (dagjes)mensen van buiten de stad.

Ligging

De units worden ontwikkeld aan het Thoomesplein in het centrum van de stad, op slechts enkele meters afstand van de hoofdwinkelstraat. In het bruisende centrum bevinden zich vestigingen van verschillende bekende winkel- en horecaketens maar kent ook een grote variëteit aan regionale winkels en horeca met een dorpsdorps

Het centrum is het hart van de gemeente en combineert de stedelijke voorzieningen-structuur met historisch karakterstieke elementen. Het winkelgebied bestaat uit meer dan 300 winkels.

Bereikbaarheid

Het Thoomesplein heeft een uitstekende bereikbaarheid met zowel het de auto als het openbaar vervoer.

Vanaf het centrum is de provinciale weg N233, in de richting van Rhenen, binnen enkele minuten te bereiken. Door de gunstige ligging tussen Utrecht, Arnhem en Amersfoort is Veenendaal ook vanuit deze grotere steden goed te bereiken. Met de auto bereikt men Veenendaal middels twee op- en afritten op de A12.

Ook met het openbaar vervoer is de bereikbaarheid goed. Vanaf station Veenendaal Centrum vertrekt twee keer per uur een trein in de richting van Rhenen en tevens twee keer per uur een trein in de richting van Breukelen (via Maarn, Driebergen-Zeist, Vaartsche Rijn en Utrecht Centraal). Het station bevindt zich op circa 15 minuten loopafstand, de dichtsbijzijnde bushalte op slechts 4 minuten loopafstand.



Bestemming

Het geheel ligt in een gebied waar bestemmingsplan 'Brouwersport 2019' van kracht is. Het besluit-vlak bestemmingplan betreft enkelbestemming 'Centrum'.

Voor het perceel zijn de volgende functieaanduidingen van toepassing:
Functieaanduiding 'horeca'
Functieaanduiding 'specifieke vorm van centrum - niet - woonfuncties op eerste verdieping'

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Bedrijven in milieucategorie A en B
- Detailhandel
- Dienstverlening
- Horecabedrijven in horeca categorie 1 t/m 3 en 6
- Leisurefuncties

Toegestane horeca:

Horeca categorie 1:

Detailhandel-ondersteunende horecabedrijven, overwegend gebonden aan de openingstijden zoals die gelden voor detailhandel conform de Winkeltijdenwet en de eventuele gemeentelijke regelgeving aangaande winkeltijden, zoals lunchrooms, broodjeszaken, koffie- en theehuizen, en ijssalons, inclusief overige aan de detailhandels-functie gerelateerde horeca zoals automatieken, cafetaria's en snackbars.

Horeca categorie 2:

Een horecabedrijf met als hoofddoel het verstrekken van etenswaren voor consumptie ter plaatse zoals restaurants en bedrijven die in dit verband zijn gericht op zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek- en/of dansevenementen).

Horeca categorie 3:

Een horecabedrijf met als hoofddoel het verstrekken van drank- of etenswaren voor consumptie ter plaatse zoals een bar, bierhuis, (eet)café, proeflokaal, inclusief biljart- en bowlingcentra.

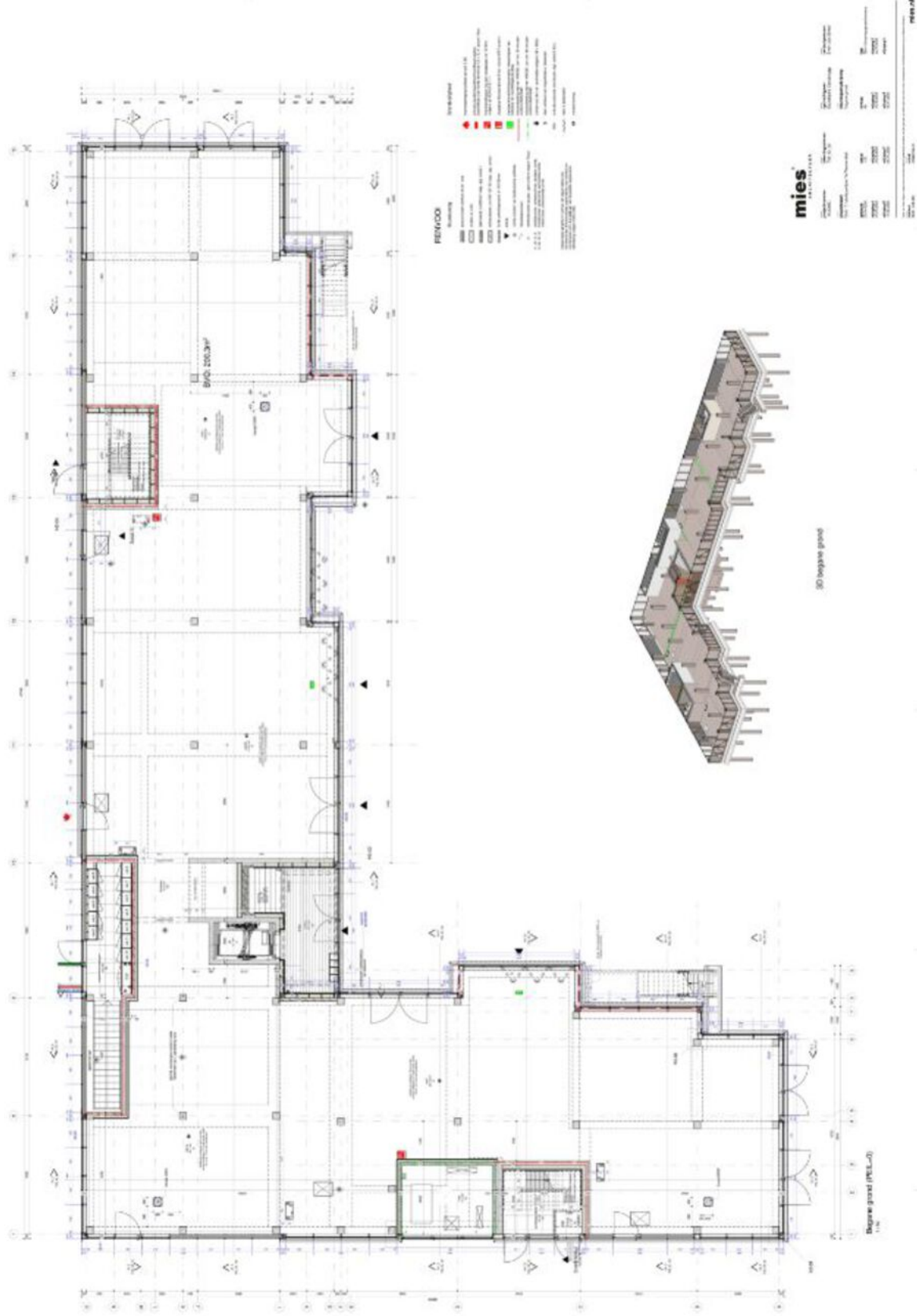
Horeca categorie 6

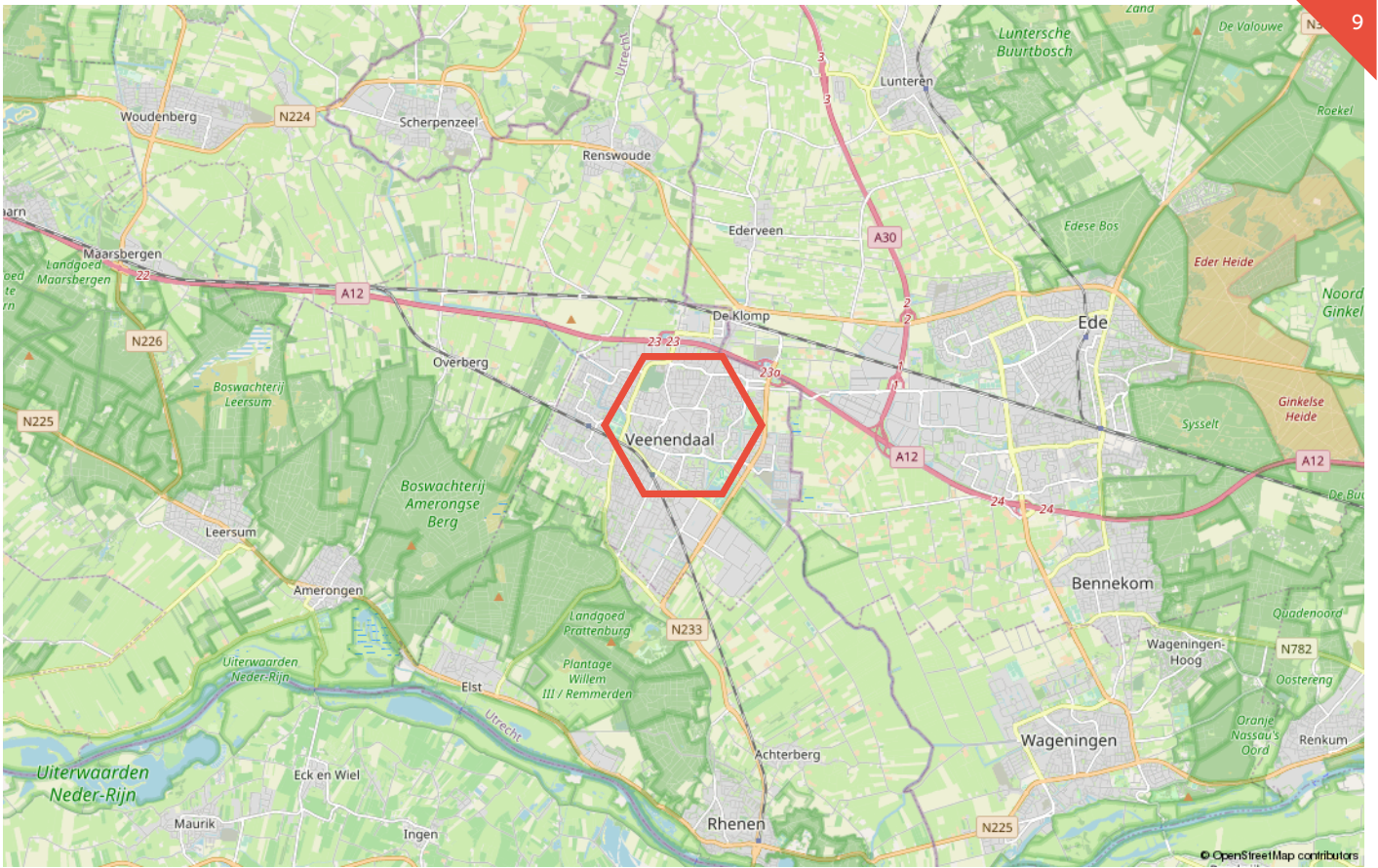
Een horecabedrijf gericht op het verstrekken van logies, zoals een hotel of pension.

Voor de volledige bestemmingsplan-informatie en mogelijkheden verzoeken wij u contact op te nemen met de makelaar. Uitgebreide informatie kan nadien worden verstrekt.



Plattegrond





Foto's





Huur

Huurbetaling: De huurpenningen dienen te worden voldaan bij vooruitbetaling per kwartaal.

Btw

Het uitgangspunt is btw belaste huur. Indien huurder de btw niet kan verrekenen dan zal de huurprijs met een nader vast te stellen bedrag worden verhoogd.

Huurtermijn: 5 + 5 optie jaren.

Huurindexatie: Jaarlijks, voor het eerst één jaar na ingangsdatum huurcontract, op basis van de wijziging van het maandprijs indexcijfer volgens de Consumentenprijsindex (CPI), reeks, CPI- Alle huishoudens (2015 = 00) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Servicekosten

Huurder is voor eigen rekening en risico direct contractant bij de openbare nutsbedrijven voor wat betreft de levering van water, gas en elektra.

Zekerheidsstelling

Afhankelijk van de financiële gegoedheid van de kandidaat een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van minimaal drie (3) maanden huur, inclusief btw.

Huurovereenkomst

Model huurovereenkomst Winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW. Conform Raad van Onroerende Zaken 2012

Huurprijs

De huurprijs per m² in vanaf € 225,-per jaar, exclusief servicekosten en btw.

Aanvaarding

In overleg, mogelijk vanaf juni/juli 2021

Vrijblijvendheid

Deze presentatie is vrijblijvend en informatief bedoeld. Forvalue is afhankelijk van de kwaliteit van de door derden aangeleverde informatie. Daarom kan forvalue niet altijd aansprakelijk worden gesteld voor de juistheid van deze informatie. Aan eventuele onvolkomenheden kunnen geen aanspraken worden ontleend.

Ontbindende voorwaarden

Een koop kan tot stand komen onder voorbehoud van ontbindende voorwaarden. Dat wil zeggen dat de koop tot stand komt en ontbonden kan worden indien aan bepaalde – ontbindende – voorwaarden niet is voldaan. Gebruikelijke ontbindende voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering of het uitvoeren van een bouwkundig onderzoek van het beoogde object.

Ouderdomsclausule

Voor oudere objecten kan de makelaar besluiten een ouderdomsclausule in de koopovereenkomst op te nemen. In zulke gevallen is het verstandig de verkopende makelaar de ouderdomsclausule toe te laten lichten.

Astbestclausule

De makelaar kan namens de verkopende partij een asbestclausule toevoegen in de koopovereenkomst. Hierin wordt de verkoper gevrijwaard van eventuele aanwezigheid van asbest in het gekochte object. Wanneer een verkoper op de hoogte is, of had kunnen zijn, van de aanwezigheid van asbest dient de verkoper dat te melden.

Onderzoekplicht

Een kopende partij heeft een onderzoekplicht, waarbij deze partij ook een inspanningsverplichting heeft om onderzoek te doen naar de staat van het verkochte object. De onderzoekplicht houdt in dat de koper zowel de bouwkundige als de juridische staat van een object en de onderneming moet onderzoeken. Wij adviseren u alle gegevens te controleren. Wij zijn graag bereid u hierbij te helpen. Om discretie te betrachten, vragen wij u eerst met forvalue contact op te nemen. Mogelijk heeft forvalue de gegevens al in het dossier.

Wet Bibob

De Wet Bibob (Wet Bevordering Integriteit door het Openbaar Bestuur) geeft gemeenten de bevoegdheid om vergunningen te weigeren of in te trekken. Dit kan als er sprake is van een ernstig gevaar dat de vergunning (mede)gebruikt zal worden ten behoeve van de benutting van voordelen uit criminele activiteiten of dat de vergunning gebruikt zal worden voor het plegen van een strafbaar feit.

Het is ook mogelijk dat de gemeente extra voorwaarden stelt aan de aanvraag. Bij transacties kan de Wet Bibob vertraging in het proces opleveren.

WWFT richtlijnen

De WWFT is wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Een NVM-makelaar is bij bemiddeling aan- of verkoop verplicht een clientonderzoek uit te voeren. De NVM makelaar dient er zeker van te zijn dat er geen geld witgewassen wordt of een terroristische activiteit mee wordt gefinancierd. Mocht er een vermoeden zijn meldt de NVM-makelaar dat bij de daarvoor bestemde autoriteiten.

AVG

Persoonsgegevens vallen onder de algemene verordening gegevensbescherming (AVG). Voor de privacyverklaring wordt verwezen naar de website van forvalue vastgoedspecialisten

Zekerheidstelling/ waarborgsom/ bankgarantie

Na het ondertekenen of zoveel later partijen overeenkomen, dient koper een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten tot zekerheid voor de nakoming van de verplichting van koper. Deze waarborgsom zal bij de notaris worden gestort als er sprake is van onroerende zaak of op Stichting Derdengelden forvalue vastgoedspecialisten, als er sprake is van de verkoop van een bedrijfsexploitatie in een gehuurd pand of alle andere gevallen. Indien de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt koper deze rente toe. Het is ook mogelijk een bankgarantie van 10% van de koopsom te stellen in plaats van een waarborgsom te storten.

Keuze Notaris

De koper betaalt de notaris en is dan ook vrij om te kiezen bij welke notaris de eigendomsoverdracht moet plaatsvinden. Tenzij anders staat vermeld in de brochure.

Algemeen

De vermelde oppervlakte (m²) en inhoud (m³) zijn uitdrukkelijk niet vastgesteld op basis van normering NEN 2580. De vermelde oppervlakte en inhoud zijn indicatief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij verzoeken u de verstrekte informatie zo discreet mogelijk te behandelen, niet te vermenigvuldigen (kopiëren, scannen o.i.d.) of aan derden ter hand te stellen. Ook verzoeken wij u dringend niet rechtstreeks contact op te nemen met de ondernemers, zijn personeel of andere personen die een relatie met het bedrijf hebben. Men is namelijk veelal niet op de hoogte van de verkoop. Alle benodigde relevante informatie is via ons kantoor, forvalue vastgoedspecialisten, te verkrijgen.

Een bezichtiging van het bedrijf vindt alleen plaats na afspraak en in aanwezigheid van de vermelde makelaar of een door hem aan te wijzen plaatsvervanger. Indien u uw nieuwsgierigheid niet kan onderdrukken, kunt u het bedrijf als gast een bezoek brengen tijdens openingstijden. Gedraag u dan a.u.b. als gast en laat niets merken aan medewerkers en de ondernemer(s).

Als u opmerkingen of vragen heeft kunt u altijd met ons kantoor contact opnemen.



Over Forvalue

Forvalue is opgericht door Dorus Helsen en Koos Schreuder, met als doel gespecialiseerde diensten te kunnen bieden op het gebied van complex exploitatiegebonden vastgoed.

Wij ondersteunen bij het aankopen van een bedrijf. Forvalue is gespecialiseerd in het bepalen van de waarde van exploitatiegebonden vastgoed. We zijn als geen ander in staat het bedrijf dat u op het oog heeft op waarde te schatten en u te adviseren en begeleiden bij de aankoop of aanhuur hiervan. Door te kiezen voor Forvalue als aankoop / aanhuur makelaar kiest u voor zekerheid. Forvalue zorgt voor een onafhankelijk oordeel van de waarde van (het pand van) de onderneming. We adviseren u over de gevraagde (huur)prijs en geven u inzicht in de mogelijkheden van het pand en de onderneming.

Naast bemiddelingswerkzaamheden vallen taxaties ook onder het specialisme van forvalue. U mag contact met ons opnemen voor de taxatie van exploitatiegebonden vastgoed. Horecataxaties vertegenwoordigen het grootste deel van de taxaties die forvalue uitvoert. De taxaties die forvalue uitvoert voldoen aan landelijke regelgeving, waardoor u ervan verzekerd bent dat onze taxaties uniform en transparant uitgevoerd worden.

Forvalue heeft Nederland als werkgebied. We bedienen niet alleen onze eigen regio, maar zijn actief in het hele land. Door onze centrale vestiging is reistijd geen bezwaar. Onze passie ligt in het ontoegankelijke toegankelijk maken.



Tot slot

Voor meer informatie kunt u altijd
vrijblijvend contact met ons opnemen:

Dorus Helsen
info@forvalue.nl

Forvalue vastgoedspecialisten
Smallepad 32
3811 MG Amersfoort
Tel: 033-8003225

Rien Bouman
info@cmcbedrijfsmakelaars.nl

CMC Bedrijfsmakelaars
Landjuweel 16-1
3905 PG Veenendaal
Tel: 0318-501000



T 033 - 80 03 225
E info@forvalue.nl
W www.forvalue.nl

