

KLAASSEN

VASTGOEDMAKELAARDIJ

VERKOOP
AANKOOP
ADVIES
TAXATIES

LUBRO

www.klaassenbv.nl | info@klaassenbv.nl

Te huur!
Zeedijk 17 te Utrecht

Situering

Ca. 735 m2 BVO casco horecabedrijfsruimte te huur in de Utrechtse wijk Zijdebalen. Zijdebalen is een nieuwe woonwijk aan de rand van het historische centrum van Utrecht. Zijdebalen is een puzzelstuk dat tussen de Vecht, de Kaatstraat, de David van Mollemstraat en de Westerdijk is ingepast. Zijdebalen is gelegen in Staatsliedenbuurt, Pijlsweerd, de Tuinwijk en de Vogelenbuurt.

Omdat de bouw vanaf de binnenstad zijde start, haakt de nieuwe wijk direct aan op de Bemuurde Weerd en de binnenstad en wonen de toekomstige bewoners van Zijdebalen vanaf de start stedelijk.

Aan de Vecht met zicht op de Dom gaan in 2019 misschien wel weer zoete broodjes over de toonbank: de voormalige Lubro broodfabriek wordt herbestemd tot zes industriële lofts en ruim 1.000 m2 aan commerciële ruimten (kantoor en horeca). Een mix van stoer en industrieel wonen, bedrijvigheid en een mooie horecafunctie voorzien van een heerlijk terras in de Zijdebalenstraat. Zo ontstaat op de poort naar de Utrechtse binnenstad een levendige plek in een fraai stukje industrieel erfgoed.

De Lubro broodfabriek is het enige gebouw dat deels is gespaard bij de sloop van de fabrieksgebouwen in dit gebied. De Lubro ligt gelegen in blok 4, het blok dat als laatste wordt gerealiseerd.

www.zijdebalen.nl/



Zijdebalen was de naam van een befaamde Nederlandse zijdefabriek met bijhorende landgoed. De zijdehandelaar Jacob van Mollem liet aan het einde van de 17e eeuw een Zijdefabriek bouwen net buiten de Bemuurde Weerd, de rond 1300 ontstane voorstad van Utrecht. Naast deze zijdefabriek werd een buitenplaats gebouwd. Ruim honderd jaar behoorde deze buitenplaats met haar lanen, hagen, loofgangen, een doolhof, vijvers, vazen en beelden tot de ruimste tuinen die Nederland ooit heeft gekend. De witte tuinmanswoning aan de Zijdebalenstraat 2 herinnert nog aan deze periode.

Historie Lubro

Toen er eind 18e eeuw een eind kwam aan de regelgeving dat je alleen tegen inlevering van eigen meel een brood kon laten maken door de bakker, goede de broodconsumptie en kwamen er industriële bakkers. De Lubro broodfabriek werd in 1949 op de hoek van de Zeedijk en de Zijdebalenstraat gebouwd. Architect H.F. Meertens ontwierp het gebouw dat later werd voorzien van een beeldhouwwerk 'het bakkertje' van Jo Uiterwaal.

De Lubro broodfabriek werd gebouwd om aan de vraag te kunnen blijven voldoen van de snel groeiende Utrechtse Luxe Brood- en Banketbakkerij (Lubro). Vijfenvijftig jaar werden winkels door de hele stad vanuit dit gebouw van brood, banket en spoorpunten voorzien. De typisch Utrechtse spoorpunt was een opveegsel van brood en koekkraam dat in de crisisjaren was ontstaan. Lubro was een begrip in Utrecht.



Monumentale status

De Lubro is een gemeentelijk monument. Vanwege de cultuurhistorische waarde als karakteristieke productiehal met kantoor uit de eerste jaren van de wederopbouw en als karakteristiek voorbeeld van bedrijvigheid langs de Vecht en als herinnering aan één van de laatste grote bakkerijen in Utrecht. Het gebouw is een stukje naoorlogs industrieel erfgoed dat indertijd nog gefinancierd is uit Marshallhulp gelden. Langs de Vecht staat het kenmerkende bakstenen voormalige kantoorgebouw met karakteristieke stalen raampartijen. In het interieur zijn de entree met betegelde wanden en het fraaie trappenhuis in het kantoorgedeelte nog authentiek. Naast de ingang is op een bakstenen kolom een betonnen beeldhouwwerk geplaatst, een geschenk van het personeel, dat een bakker op een “hoorn des overvloeds” voorstelt die op de hoorn blaast.

Daarachter ligt de betonnen tweelaagse, 90 meter lange voormalige productiehal van de bakkerij. De hal bestaat uit een kelder en twee bouwlagen, gedragen door negen bijzondere gebogen dakspanten.

Als interne draagconstructie zijn paddenstoelvormige kolommen toegepast. De zij- en achtergevels van de productiehal zijn reeds gesloopt, alleen het casco, dat wil zeggen het constructieve skelet (dak, constructie en vloeren) staan er nog.



Bestemmingplan

Het vigerende bestemmingsplan Zijdebalen is in september 2010 vastgesteld door de gemeenteraad Utrecht.

Het volledige gebied is hoofdzakelijk bestemd voor wonen. Ter plaatse van het Lubro gebouw geldt de bestemming 'Gemengd - 1'. Hier is het gebruik toegestaan:

- dienstverlening;
- maatschappelijke voorzieningen;
- kantoren;
- sportvoorzieningen;
- wonen;
- bedrijven in de categorieën A en/of B1 (weinig belasting voor de omliggende woonfunctie);
- horeca in de categorieën B (café; bar; brasserie), C (cafetaria; snackbar; grillroom; fastfood-restaurant), D1 en D2 (restaurant; bistro; lunchroom; ijssalon); en hotel.

Het integrale bestemmingsplan is te downloaden via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Relatie tot omgeving

De exploitatie van de Lubro gaat enerzijds aansluiten op stedelijke dynamiek van de binnenstad van Utrecht en anderzijds zich mengen met de omliggende woningen. Direct om de Lubro heen staan luxe herenhuisen in het hoogste segment van de woningmarkt in Utrecht. Ook in het Lubro gebouw zelf, het achterste deel van de productiehal, worden zes luxe industriële loft achtthuisen gerealiseerd. Deze woningen gaan naar verwachting half 2019 in verkoop. De kelder onder de Lubro is aangesloten op de half verdiepte parkeerkelder onder woonblok 4. Aan de achterzijde grenst de commerciële ruimte aan de gezamenlijke entree van de binnentuin van woonblok 4. De binnentuin van woonblok 4 is semi-openbaar toegankelijk. Het is echter voor de exploitant echter niet toegestaan commercieel gebruik te maken van deze binnentuin. Activiteiten buiten het gebouw kunnen aan de zuidzijde op het terras plaatsvinden.

Het gebouw ligt aan de Vecht en heeft een op het zuiden gelegen terras op de kop van de nieuw te realiseren stadsgracht in de Zijdebalestraat. Aan de overkant van de Vecht ligt restaurant Blij en op het plein voor woonblok 2 zal ook een horeca-paviljoen gerealiseerd worden. De exploitant hiervan is nog niet bekend. Het monumentale tuindershuisje wordt verbouwd en zal in de nabije toekomst ook worden verhuurd. Zie voor de bestemmingsmogelijkheden van het tuindershuis, het bestemmingsplan.

Op loopafstand bevindt zich de Weerdsloos waar de Utrechtse Stadsbuitengracht in de Vecht overgaat. De Weerdsloos is een geliefde zomerse plek om de schutende boten gade te slaan. IJssalon Il Molino doet hier in de zomer goede zaken.



Akoestiek

Bij de casco oplevering van het gebouw is voorzien in thermisch isolatie en niet van het akoestisch isoleren van het gebouw. Indien huurder van plan is veel geluid te maken, zal zelf gezocht moeten worden naar een akoestisch oplossing zoals voorzetramen.

Vergunningen

De huurder dient zelf zorg te gaan dragen voor alle aanvullende vergunningen.

Casco

De horeca bedrijfsruimte wordt casco opgeleverd waarna de huurder zelf zorgdraagt voor de afbouw, installaties en inrichting. Voor het casco betekent dit dat de hele buitenschil voor de eerst komende 10 jaren geen groot onderhoud nodig heeft. Het metselwerk is hersteld, de gevels zijn geïsoleerd, de ramen, deuren en kozijnen zijn hersteld en vernieuwd en het dak is hersteld. Voor de binnenzijde betekent de casco oplevering de bestaande situatie met de volgende voorzieningen:

in bestaande vloeren worden gaten gedicht en niet afgewerkt, de bestaande plafonds blijven in het zicht en muren met als uitgangspunt de bestaande situatie, ramen zijn voorzien van geïsoleerd glas, alle nutsvoorzieningen worden aangesloten tot in de meterkast en daar afgedopt, er is een aansluiting op stadsverwarming en geen gasaansluiting, er worden voorzieningen gereed gemaakt voor het installeren door huurder van sanitair, een ventilatiesysteem en een vetvangput.



Ligging

Gelegen op 5 minuten lopen het centrum van Utrecht, in een nieuwbouwwijk met 481 nieuwe woningen.

Bereikbaarheid

Zowel met de auto als met het openbaar vervoer, te voet en met de fiets goed bereikbaar.

Belendingen

Met name (nieuwe) woningen / appartementen, kantoren, winkels, horecabedrijven en overige commerciële ruimten.

Parkeren

Bewoners van de wijk parkeren onder de grond, bezoekers in de omliggende straten / parkeervakken. Er is in de toekomst voldoende parkeergelegenheid.

Energielabel

Er is een energielabel aanwezig bij oplevering / aanvang huurovereenkomst.

Staat van onderhoud

De staat van onderhoud is na oplevering goed, in casco staat, zoals eerder in deze aanbieding omschreven.

Metrage

Kelder ca. 215 m2 BVO
Begane grond ca. 460 m2 BVO
Tuinderswoning ca. 60 m2 BVO
Terras van ca. 77 m2 aan de voorzijde en een terras van 54 m2 aan de zijkant

Indeling tekeningen

De getoonde indeling op de plattegronden zijn indicatief en kunnen naar eigen inzicht worden ingedeeld en ingericht. Kosten komen voor rekening van huurder.

Bijzonderheden

- In voormalige broodfabriek
 - Monumentaal pand
 - Nieuwbouwwijk
 - Nabij centrum Utrecht / in gewilde buurt
 - Tweetal terrassen
-
- Inclusief tuindershuisje met mogelijk een extra serre van ca 20 m2
 - De draagkracht van de vloeren van de horecabedrijfsruimte is ca. 1.000 kg/m2

Afvalinzameling

De huurder is verplicht om de afvalvoorziening in pandig op te lossen.

Leveranciers

Voor toeleveranciers zal aan de Zeedijk voor het Lubro gebouw een laad- en losplaats worden gerealiseerd ter hoogte van de entree naar de semi-openbare binnentuin aan de noordzijde.

Huurovereenkomst

Huurovereenkomst conform het ROZ model 2012 Winkelruimte en overige bedrijfsruimten aangevuld met standaard horeca bepalingen.

Huurtermijn

10 plus 5 optie jaren. Afwijkende termijnen zijn in overleg bespreekbaar.

Indexering

Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maandprijs-indexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) voor het eerst één jaar na ingang huuringang.

Opzegtermijn

12 maanden

Betaling

Per maand vooruit

Waarborgsom / bankgarantie

3 maanden huur plus BTW

Servicekosten

Niet van toepassing / in overleg

Oplevering

Het vierde kwartaal van 2019

Gunning

Verhuur geschiedt alleen op basis gunning eigenaar





Huurprijs
€ 125.000,-- per jaar, ex BTW

Alle verstrekte informatie is geheel vrijblijvend en onder voorbehoud. Hier aan kunnen geen rechten worden ontleend.



LUBRO

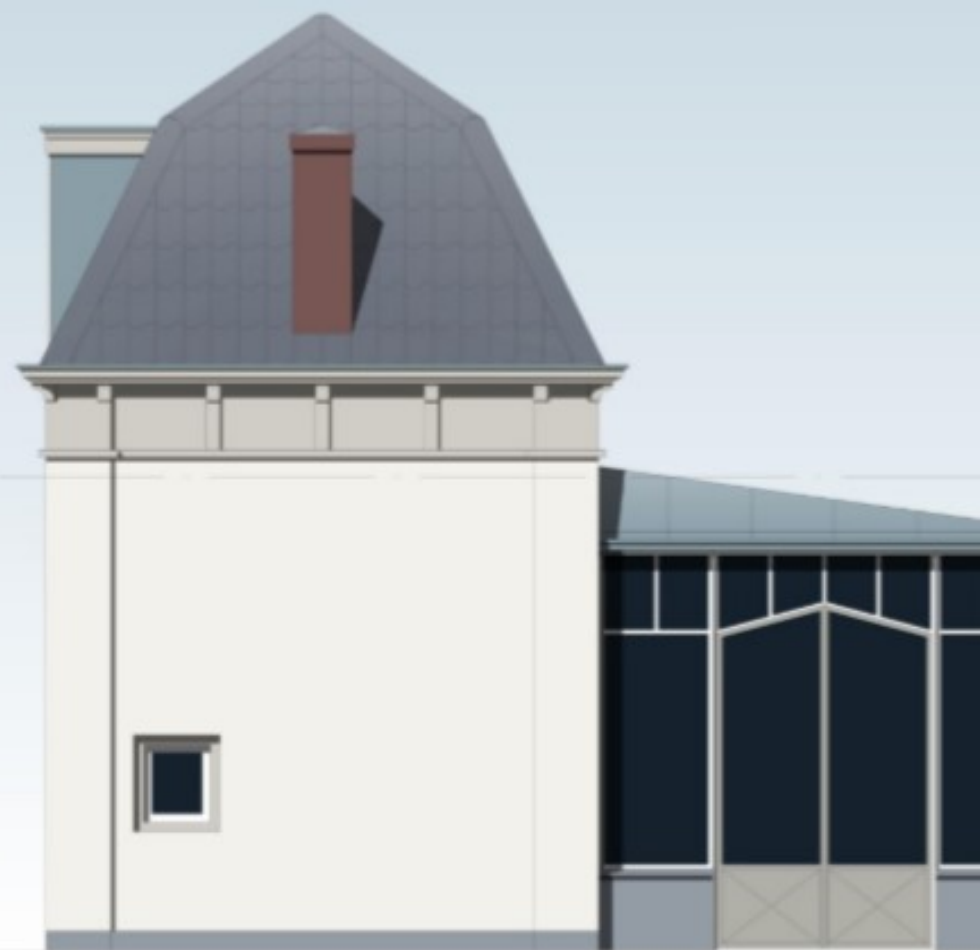
KLAASSEN

FASTGOEDMAKELAARDIJ

www.klaassenbv.nl | info@klaassenbv.nl







VASTGOEDMAKELAARDIJ

voorgevel Zeedijk

www.klaassenbv.nl | info@klaassenbv.nl

zijgevel



VECHT

ZEEDIJK

ZEEDIJK

Lubro fabriek

horeca
terras

Fase Ib
in verkoop

Fase IIa
in aanbouw

Fase I
in aanbouw

ZIDEBALENSTRAAT

JONGENEELSTRAAT

JONGENEELWERF

horeca
paviljoen

WESTERDIJK

KLAASSEN

FASTGOEDMAKELAARDIJ

www.klaassenbv.nl | info@klaassenbv.nl

Bony

WESTERDIJK

DAVID VAN MOLLENSTRAAT

ZEEDIJK

BINNENTUIN

1

2

3

4

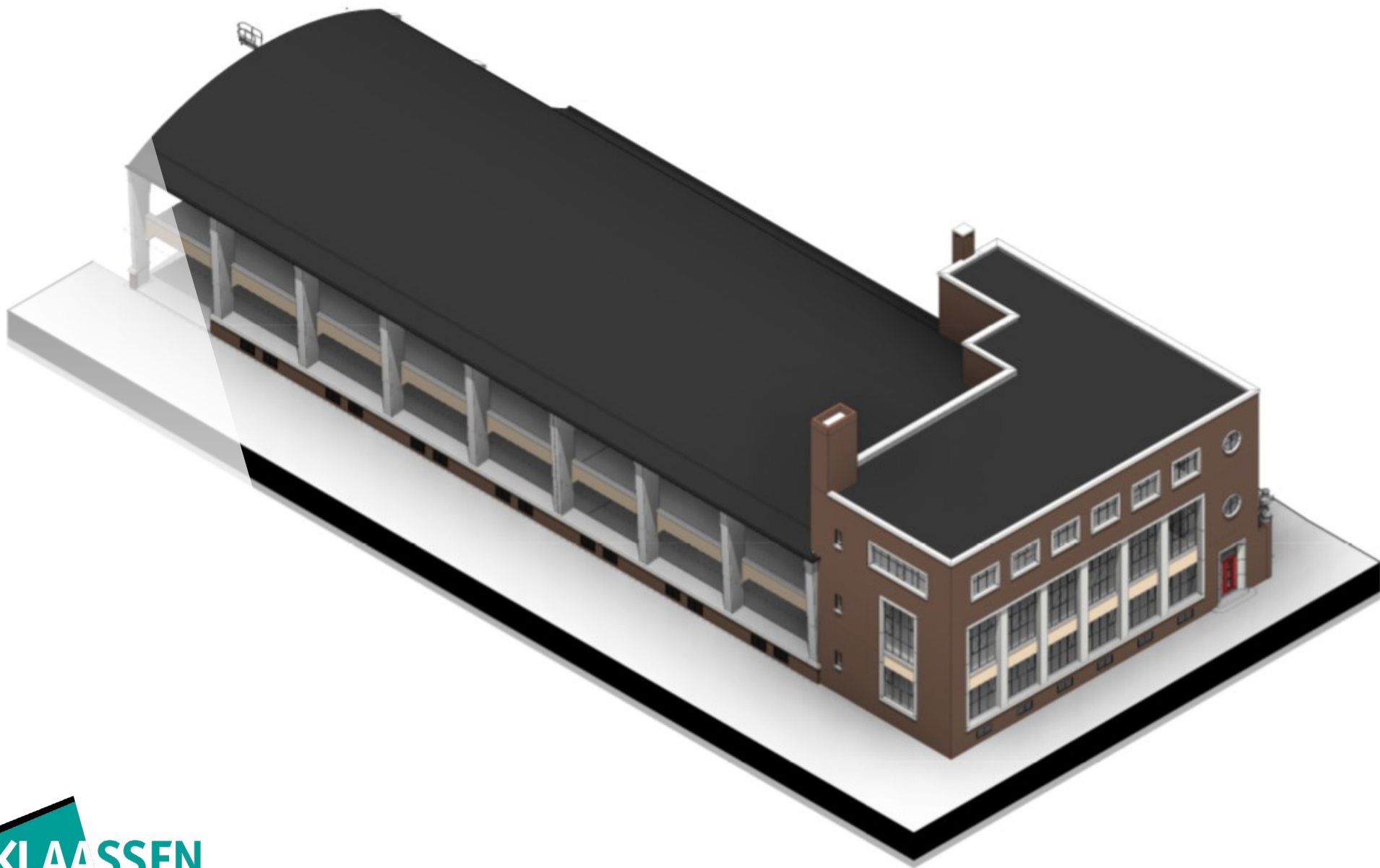
5

6

LUBRO
HORECA

ZIJDEBALENSTRAAT





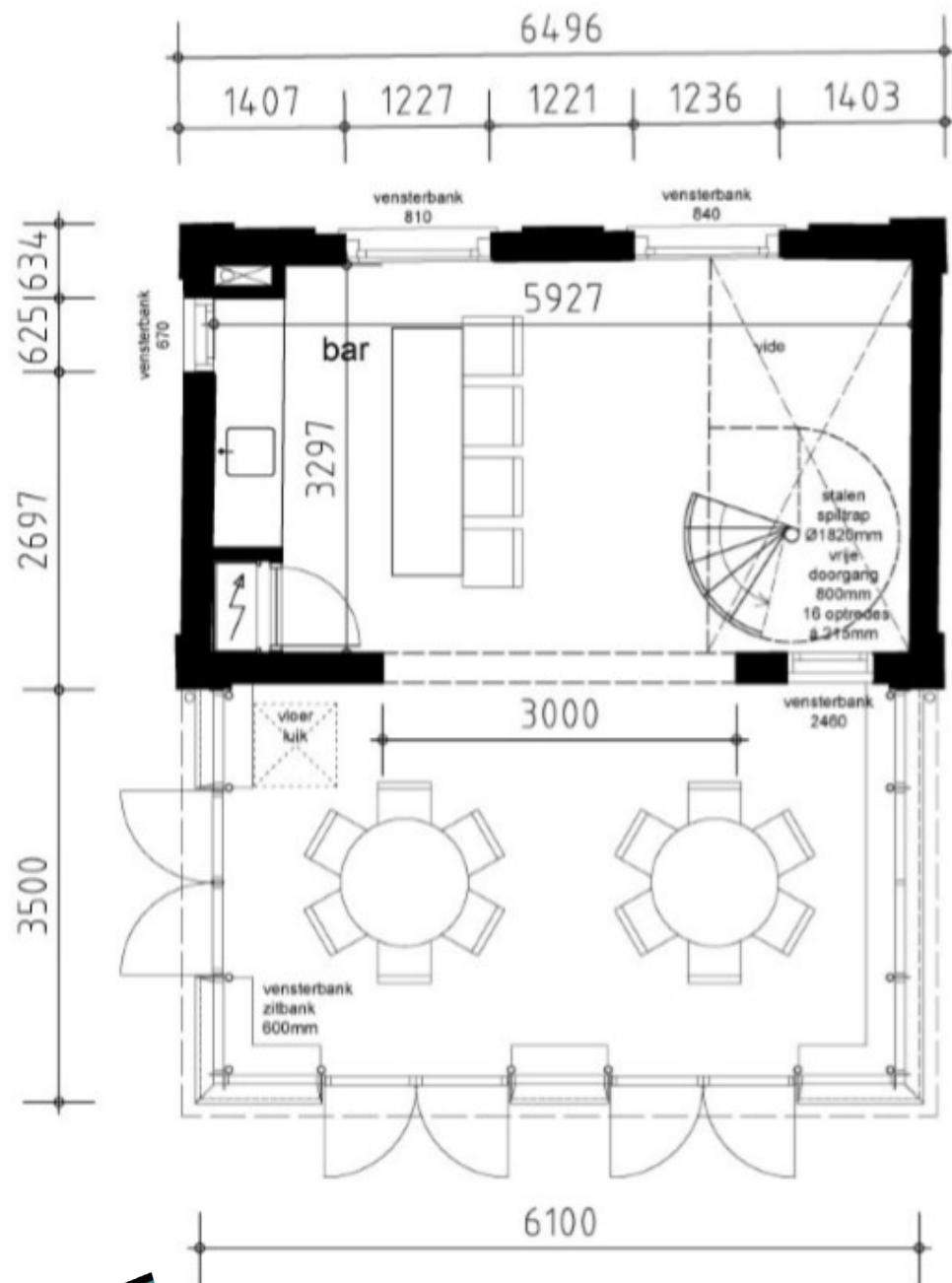
BEGANE GROND

1310-P

ENTREE KANTORE







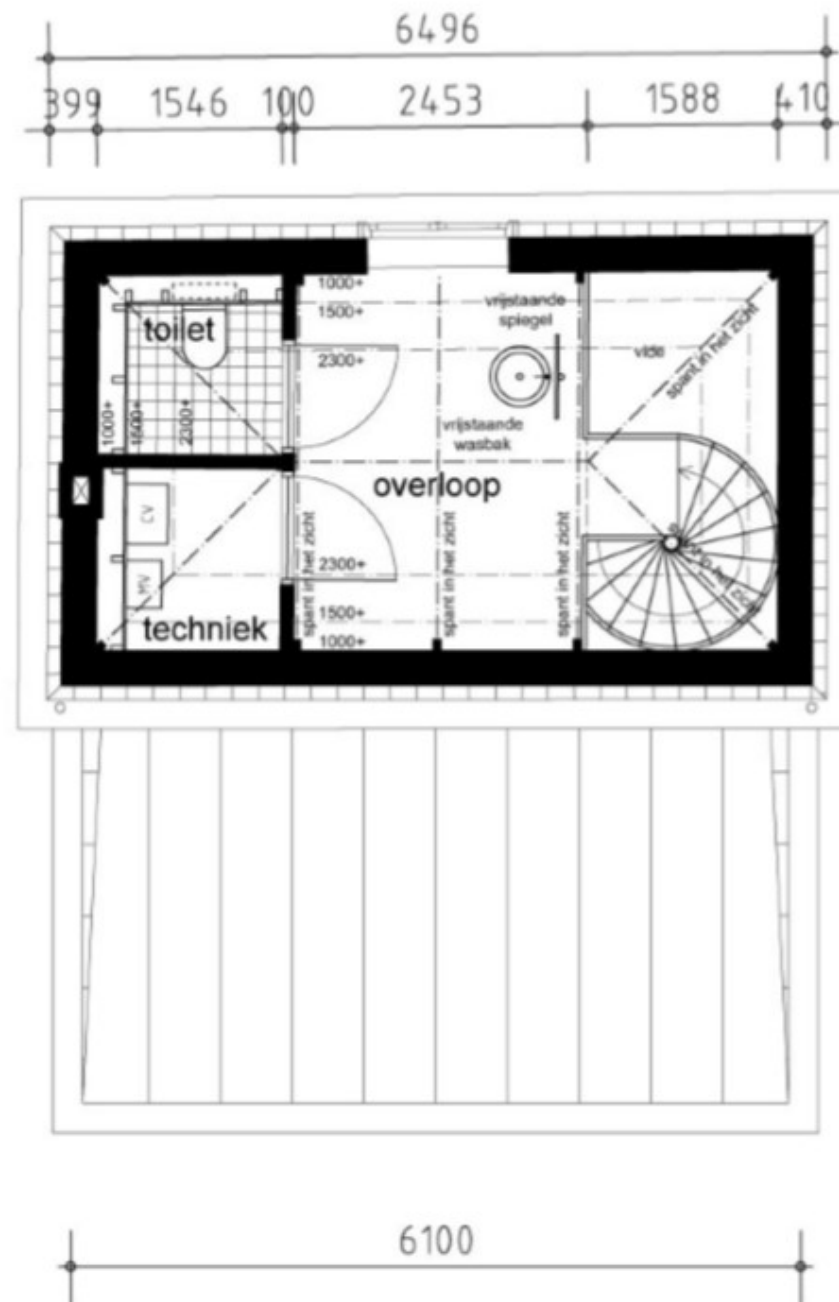
4001

KLAASSEN
VASTGOEDMAKELAAR

planvoorstel

plattegrond
begane grond
P=0

- lichte, open aanbouw
- multifunctioneel bruikbaar
- één ruimte
- spiltrap in de ruimte
- gebogen dakspanten in het zicht
- toilet en techniek op de verdieping



399 1546 100 2453 1588 410

3500

plattegrond
zolder
3440+P

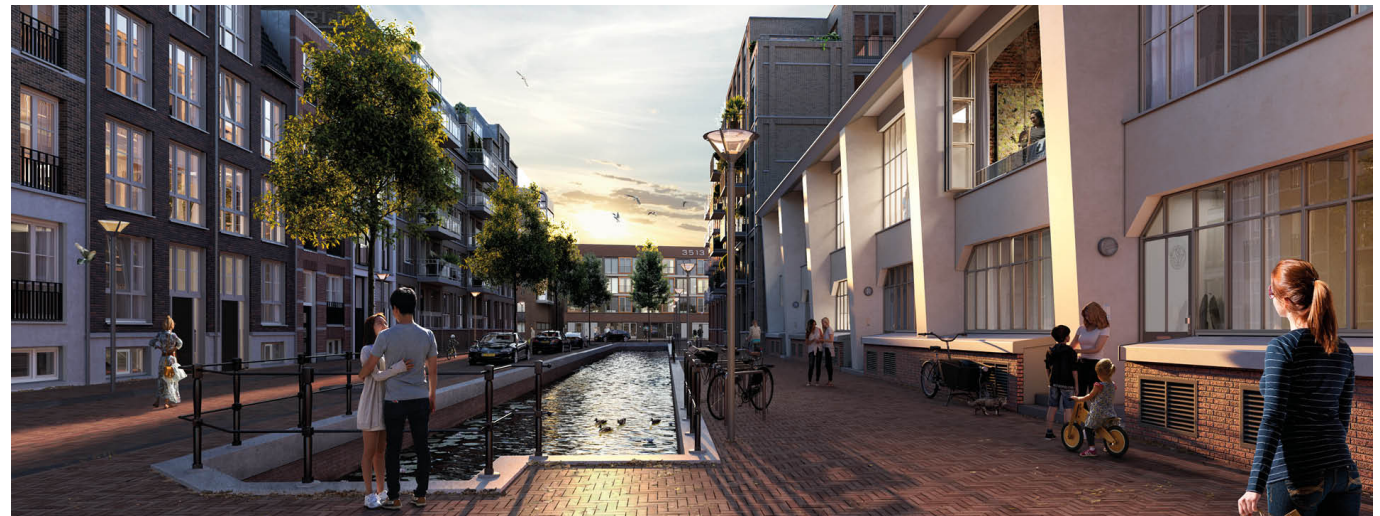


Nu en straks



Impressie







FASTGOEDMAKELAARDIJ

www.klaassenbv.nl | info@klaassenbv.nl

KLAASSEN

HORECAMAKELAARDIJ

www.kvk.nl

Alles over een bedrijf starten of overnemen, ZZP, MKB, internationaal ondernemen, financiering, innovatie, fraude, AVG en LEI.

www.kadaster.nl

Informatie over eigendom en gebruik van vastgoed en ruimte in Nederland. De informatie is grotendeels openbaar en beschikbaar.

www.bagviewer.kadaster.nl

Basis registratie Adressen en Gebouwen (BAG).

www.kadastralekaart.com

Gratis online kadasterkaart.

www.ruimtelijkeplannen.nl

Bestemmingsplannen, structuurvisies en algemene regels die gemaakt zijn door gemeentes, provincies en het Rijk.

www.zonnegrens.nl

Analyse van de zon en de schaduw op ieder moment van de dag. Is een online kaartendienst van Google waarmee geografische locaties opgezocht kunnen worden.

www.maps.google.nl

Is een online kaartendienst van Google waarmee geografische locaties opgezocht kunnen worden.

www.allecijfers.nl

Bekijk alle cijfers voor Nederland of per gemeente, wijk of buurt.

www.indebuurt.nl

Wat speelt er in de stad. Actualiteiten, nieuws en nieuwtjes.

www.bodemloket.nl

Vindt locaties waar de bodemkwaliteit is beïnvloed.

www.rijksoverheid.nl

Is de website van het Rijk. Nieuws en informatie van de regering en de ministeries op 1 plek.

www.belastingdienst.nl

Startpunt voor belastingen, toeslagen en douanezaken.

www.klaassenbv.nl

Ga voor meer te koop/te huur staande horecabedrijven naar onze website



Kantoor Amersfoort

Wijkenweg 56 B
3515 KL Amersfoort
info@klaassenbv.nl

Kantoor Vught

Rembrandterf 7
5261 XS Vught
info@klaassenbv.nl

Kantoor Rotterdam

Maaskade 109B
3071NH Rotterdam
info@klaassenbv.nl

www.klaassenbv.nl | info@klaassenbv.nl



Disclaimer & contactinformatie

Alle door ons en/of door de opdrachtgever verstrekte informatie is geheel vrijblijvend, strikt vertrouwelijk, onder voorbehoud en dient op eerste verzoek te worden geretourneerd. Niets uit deze brochure mag op welke wijze dan ook worden vermenigvuldigd en/of gekopieerd dan na schriftelijke toestemming van de adviseur of opdrachtgever.

Er heeft door de adviseur geen controle plaatsgevonden op juistheid van de ontvangen gegevens.

Wij willen u vriendelijk verzoeken geen contact op te nemen met de eigenaar/ondernemers, het personeel, accountant, leveranciers, brouwerijen en/of derden die in relatie staan tot de eigenaar/ondernemers.

U kunt direct contact opnemen met de betreffende adviseur om een bezichtiging in te plannen of nadere informatie aan te vragen. Alle communicatie dient uitsluitend te verlopen via:

De heer J. (Joey) Hehamahua
Wiekenweg 56B
3815 KL Amersfoort

Telefoon 06 1174 4732 033 258 133 0
E-mail joey@klaassenbv.nl



De Klaassen groep bestaat uit Klaassen Horecamakelaardij, Klaassen Vastgoedmakelaardij (horeca, winkels en kantoren), Klaassen Advies en Klaassen Taxaties. Binnen Klaassen zijn makelaars, taxateurs, adviseurs en specialisten werkzaam in een specifieke regio met ieder hun eigen kennis en ervaring in de betreffende regio. Klaassen is opgericht in 1991 en actief in 24 verschillende regio's in Nederland, verdeeld over kantoren in Amersfoort, Vught en Rotterdam.

Klaassen Vastgoedmakelaardij is lid van o.a. NVM Business, vastgoedcert. en het NRVt.

