



Winkelruimte | ca. 346 tot 426 m² winkel



TE HUUR

Koningstraat 18 | Arnhem
Vrijblijvende projectinformatie



Adres: Koningstraat 18 te Arnhem.

Algemeen: Het betreft een hoekwinkelpand gelegen in de Koningstraat, direct nabij het Musiskwartier. De Koningstraat vormt een belangrijke verbinding tussen het A1-winkelgebied en de markt op het Eusebiusplein. Eventueel is naastgelegen winkel (Klarestraat 6), welke onderdeel uitmaakt van dit complex, bij deze winkel te betrekken.

Vloeroppervlakte: De winkels zijn als volgt verdeeld:

	Begane grond	Kelder
Koningstraat 18	Ca. 346 m ²	Ca. 156 m ²
Klarestraat 6	Ca. 80 m ²	Ca. 45 m ²
Totaal	Ca. 426 m²	Ca. 201 m²

De kelder is goed toegankelijk voor opslag en kan ook geschikt gemaakt worden voor het winkelend publiek.

Frontbreedte: Aan de kant van de Koningstraat: circa 12 meter.
Aan de kant van de Klarestraat: circa 30 meter.

Indeling: Zie de plattegrondtekeningen in de bijlagen.

Opleveringsniveau: Het object zal worden opgeleverd in de huidige staat. Verder geschiedt verhuur op basis van casco. Onderhoud en vervanging van aanwezige voorzieningen komt geheel voor rekening van huurder. Aan het einde van de huurovereenkomst dienen zaken goed functionerend, behoudens gebruikelijke slijtage, om niet terug geleverd te worden aan verhuurder.

Huurprijs: € 97.500,- per jaar, te vermeerderen met BTW.

Of

€ 115.000,- per jaar, te vermeerderen met BTW, wanneer de winkelruimte aan de Klarestraat 6 erbij gehuurd wordt.

Servicekosten: Niet van toepassing. Voor rekening van huurder komen alle kosten verbonden aan de levering, het gebruik, het vastrecht en de meteropname/afsluiting in het gehuurde van gas, water en elektra. Huurder dient hiervoor zelfstandig met de hiervoor verantwoordelijke nutsbedrijven overeenkomsten aan te gaan.

Bestemmingsplan: De panden vallen onder het bestemmingsplan "Binnenstad en Singels" en heeft als bestemming "Centrumdoeleinden-1". Zie de bijlagen voor de plankaart, legenda en voorschriften.

Huurtermijn:	5 jaar met verlengingen van telkens 5 jaar.
Opzegtermijn:	12 maanden.
Huurbetaling:	De huur en BTW dienen bij vooruitbetaling per maand te worden voldaan.
Zekerheidsstelling:	Ter grootte van 3 maanden huur te vermeerderen met BTW in de vorm van een bankgarantie of waarborgsom.
Huurindexatie:	De huurprijs zal jaarlijks, voor het eerst een jaar na de ingangsdatum van de overeenkomst worden aangepast op basis van het consumentenprijsindexcijfer (CPI) reeks CPI- Alle huishoudens (basisjaar 2015 = 100) gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de statistiek.
Huurovereenkomst:	Op basis van het standaardmodel van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ), zoals gehanteerd door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerend goed (NVM), winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW, gedeponneerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17 september 2012 en aldaar ingeschreven onder nummer 58/2012, eventueel aangevuld/gewijzigd met nader door verhuurder aan te geven artikelen.
Aanvaarding:	Per direct mogelijk.
Bijzonderheden:	Eventuele huurtransacties dienen ter goedkeuring te worden voorgelegd aan opdrachtgever c.q. eigenaar van het gebouw. Tot deze goedkeuring verleend is, zijn alle uitgebrachte aanbiedingen geheel vrijblijvend.
Bijlagen:	Foto's object Plattegrondtekeningen Bestemmingsplan Stadsplattegrond met locatie-aanduiding

**Nadere informatie en/
of bezichtiging:**

Strijbosch Thunnissen Bedrijfsmakelaars

**Sweerts de Landasstraat 27
6814 DA ARNHEM
Postbus 588
6800 AN ARNHEM**

Telefoon (026) 355 21 00

E-mail: bedrijfsmakelaars@s-t.nl

Internet: www.stmakelaars.nl



Contactpersoon:

De heer E. (Evert) den Outer
Mobiel: 06 – 53 24 20 68
E-mail: denouter@s-t.nl



Secretariaat:

Mevrouw A. (Anouk) van Baal
Telefoon: 026 - 355 2100
E-mail: vanbaal@s-t.nl

Mevrouw W. (Wendy) Willemsen
Telefoon: 026 - 355 2100
E-mail: willemsen@s-t.nl



FOTO'S OBJECT



Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

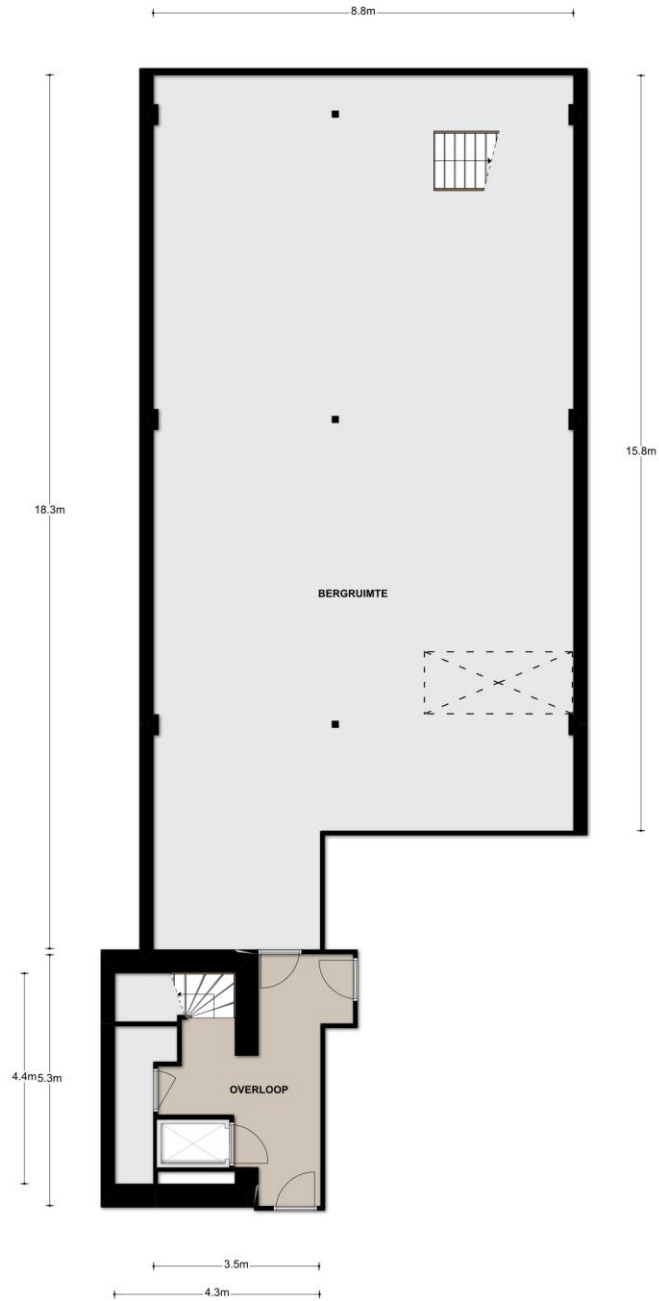






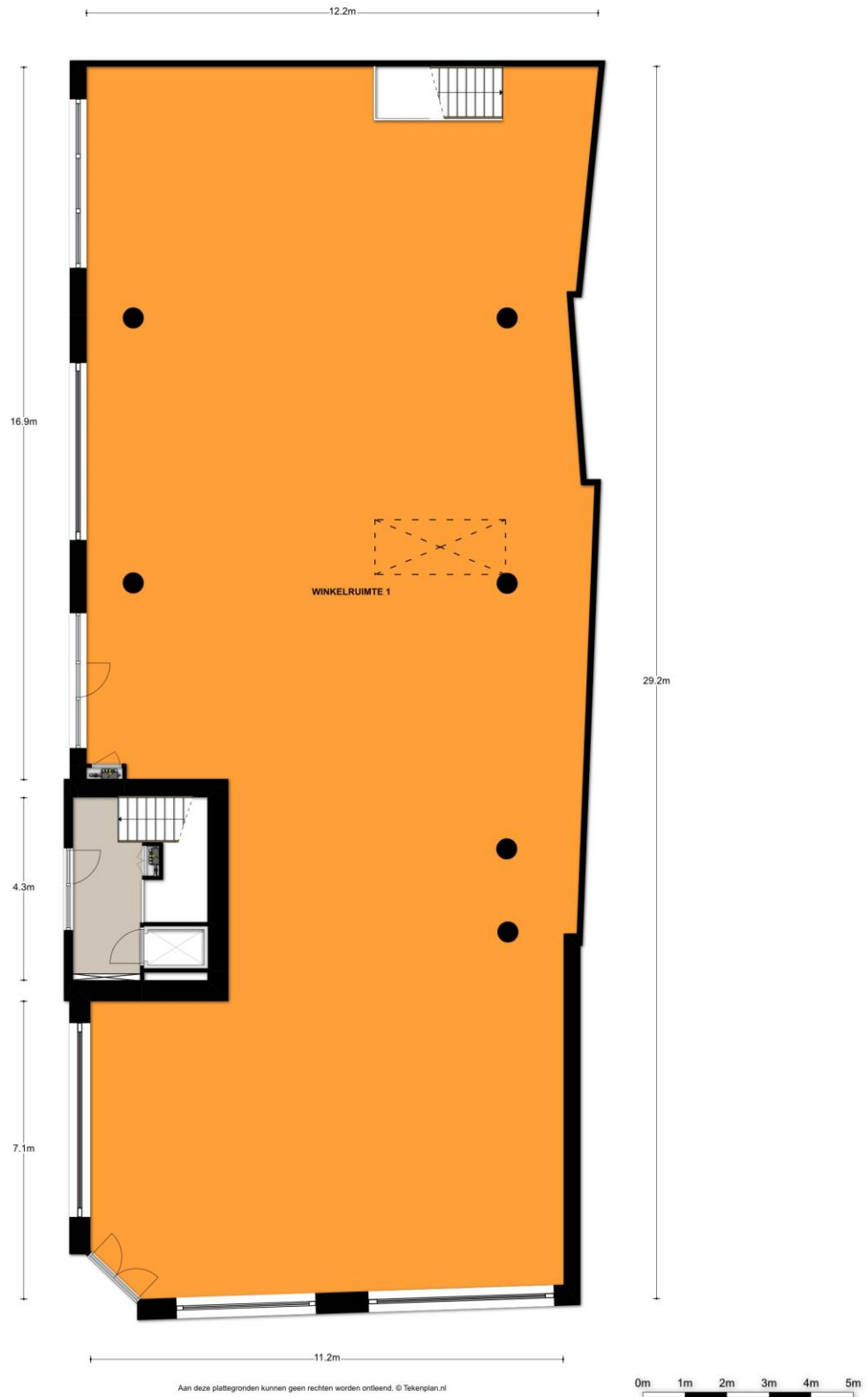


PLATTEGRONDTEKENINGEN

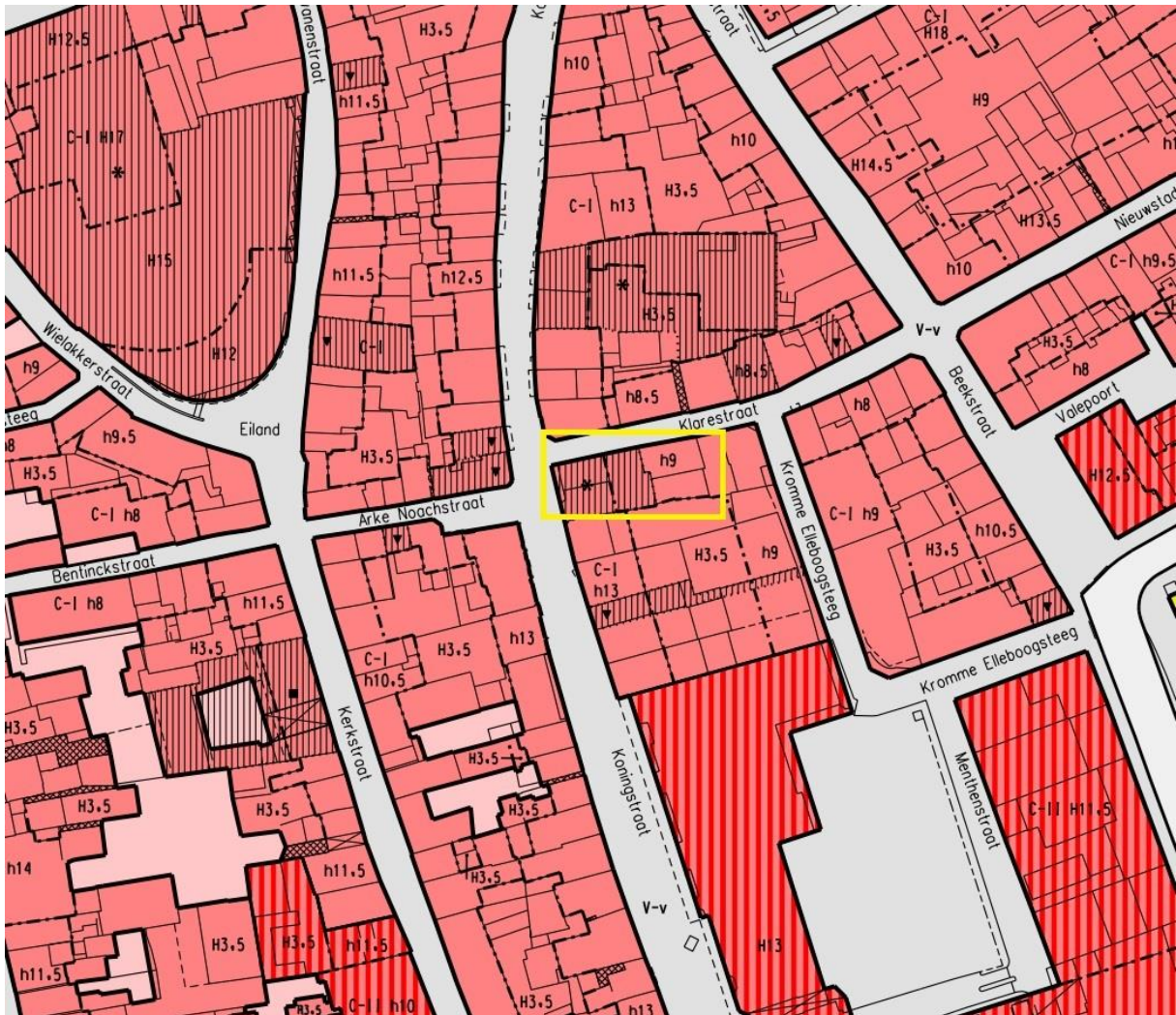


Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. © Teknplan.nl

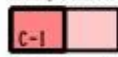





















BESTEMMINGSPLAN



BESTEMMINGEN

	CENTRUMDELEINDEN-I, voorzover	 : tevens bestemd voor horeca-B en C
		 : tevens bestemd voor horeca-B, -C en -E op verdieping
		 : tevens bestemd voor verkooppunt op verdieping
		 : tevens bestemd voor verkooppunt op 3e verdieping
		 : tevens bestemd voor aannemingsbedrijf
		 : tevens bestemd voor amusementbedrijf
		 : tevens bestemd voor evenementen
		 : wonen niet toegestaan
	CENTRUMDELEINDEN-II, voorzover	 : tevens bestemd voor horeca-B en C
		 : tevens bestemd voor amusementbedrijf
		 : wonen niet toegestaan
	CENTRUMDELEINDEN-III, voorzover	 : tevens bestemd voor amusementbedrijf
		 : tevens bestemd voor evenementen
		 : wonen niet toegestaan
	GEBIED MET MADERE BESTEMMINGSSPECIFICATIE	



Artikel 2.3 Centrumdoeleinden I

2.3.1. Doeleinden

- a. De op de plankaart als "centrumdoeleinden I" aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1 bestemd voor:
- detailhandel;
 - woondoeleinden;
 - horeca-A, -B, -C en -E;
 - dienstverlenende bedrijven;
 - amusementsbedrijf;
 - evenementen;
 - aannemingsbedrijf;
 - parkeervoorzieningen.
- b. Ten aanzien van de onder a. genoemde doeleinden gelden de volgende beperkingen:
1. detailhandel:
detailhandel op de boven de begane-grondverdieping gelegen verdiepingen is uitsluitend toegestaan waar dit op de plankaart als zodanig is aangegeven, met dien verstande dat in het Musiskwartier in afwijking hiervan detailhandel tot en met de tweede verdieping is toegestaan. Detailhandel tot en met de derde verdieping is toegestaan waar dat op de plankaart is aangegeven.
 2. horeca:
 - a. met uitzondering van het Musiskwartier zijn horeca-B, -C en -E uitsluitend toegestaan waar dit op de plankaart is aangegeven.
 - b. horeca op de boven de begane-grondverdieping gelegen verdiepingen is uitsluitend toegestaan waar dit op de plankaart is aangegeven.
 - c. het aantal inrichtingen behorende tot horeca-C mag niet meer bedragen dan 12;
 - d. horeca-E is uitsluitend toegestaan tot een maximum van 30 kamers in het gehele plangebied.
 - e. in het Musiskwartier zijn maximaal 6 horecabedrijven in de categorieën B, C en E met in totaliteit een vloeroppervlak van maximaal 1050 m2 toegestaan.
 3. dienstverlenende bedrijven:
dienstverlenende bedrijven zijn uitsluitend toegestaan op de begane-grondverdieping.
 4. amusementsbedrijf:
een amusementsbedrijf is uitsluitend toegestaan waar dit op de plankaart als zodanig is aangegeven.
 5. evenementen:
evenementen zijn toegestaan waar dit op de plankaart als zodanig is aangegeven en uitsluitend beneden peil.
 6. aannemingsbedrijf:
een aannemingsbedrijf is uitsluitend toegestaan waar dit op de plankaart als zodanig is aangegeven.
 7. bebouwde parkeervoorzieningen:
bebouwde parkeervoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in het Musiskwartier.
 8. woondoeleinden:
wonen is niet toegestaan voorzover dit met een daartoe strekkende aanduiding op de plankaart is aangegeven.

2.3.2. Bouwvoorschriften

- a. Op de in lid 1 van dit artikel bedoelde gronden, voor zover binnen de bouwzone gelegen, mogen met inachtneming van de op de plankaart, blad 1 aangegeven maximumgothoogte dan wel maximumbouwhoogte, uitsluitend de in de gegeven bestemming passende hoofdbouw en bijgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat op de gronden op de plankaart aangeduid met "steeg" niet mag worden

Bestemmingsplan "Binnenstad en Singels" (onherroepelijk)

69



- gebouwd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het hiervoor onder a. bepaalde voor het oprichten van bouwwerken die bedoeld zijn om de boven de begane grond gelegen bouwlagen toegankelijk te maken ten behoeve van wonen in de zin van het wonen boven winkels beleid.

2.3.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1:

- a. voor het gebruik van de boven de begane grond gelegen verdiepingen ten behoeve van:
1. detailhandel (verkoopruimten of opslag- of administratieve ruimten) mits:
 - het voor detailhandel gebruikte vloeroppervlak van de verdieping(en) per verdieping niet meer bedraagt dan het voor detailhandel gebruikte vloeroppervlak van de begane-grondverdieping;
 - het aantal woningen in het plangebied door het verlenen van vrijstelling niet afneemt.
 2. horeca, mits:
 - dit gebruik is gekoppeld aan op de plankaart aangegeven horeca op de begane-grondverdieping en het totaal aantal horecabedrijven in het plangebied door het verlenen van vrijstelling niet toeneemt;
 - het aantal woningen in het plangebied door het verlenen van vrijstelling niet afneemt;
 - de vrijstelling geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft.
- b. voor het gebruik van de gronden ten behoeve van horecabedrijven, in aanvulling op de op de plankaart aangegeven horecabedrijven met dien verstande dat:
- het totaal aantal horecabedrijven in de categorieën B, C en E in het bestemmingsgebied na het verlenen van vrijstelling niet meer zal bedragen dan 30;
 - het totaal aantal horecabedrijven in het bestemmingsgebied behorende tot horeca-C na het verlenen van vrijstelling niet meer zal bedragen dan 15;
 - bedrijven behorende tot horeca-D niet zijn toegestaan;
 - het bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijf niet meer bedraagt dan 150 m²;
 - niet meer dan twee afzonderlijke horecabedrijven in de categorieën B, C en E naast elkaar mogen zijn gevestigd;
 - het gebruik van de boven de begane-grondverdieping gelegen verdiepingen ten behoeve van horecabedrijven niet is toegestaan;
 - de vrijstelling geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse tot gevolg heeft.



Artikel 2.1 Beschermd stadsgezicht

2.1.1. Doeleinden

De op de plankaart, blad 2, als beschermd stadsgezicht aangewezen gronden zijn, naast de daaraan in deze voorschriften en op blad 1 van de plankaart gegeven andere bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.

2.1.2. Beschrijving in hoofdlijnen

In dit lid worden in hoofdlijnen de bedoelingen van het bestemmingsplan betreffende de als beschermd stadsgezicht aangewezen gronden beschreven. De aan de gronden toegekende doeleinden zullen met dit plan worden nagestreefd op een wijze, zoals hierna in hoofdlijnen is beschreven, met als uitgangspunt de als bijlage 1 bij deze voorschriften gevoegde Redengevende beschrijving beschermd stadsgezicht binnenstad en singels.

Deze beschrijving in hoofdlijnen bevat zowel bepalingen die zich richten tot burgemeester en wethouders (afstemming en instructie) als bepalingen die juridische binding beogen. Voorts bevat de beschrijving in hoofdlijnen elementen van beschrijvende aard.

a. ruimtelijke typering

In het beschermd stadsgezicht is sprake van een waardevol historisch stadsbeeld, dat een grote samenhang vertoont tussen de historische ruimtelijke structuren, de karakteristieke historische bebouwing en de groenelementen. Dit samenstel van onroerende zaken vormt een geheel, dat van algemeen belang is voor de gemeente Arnhem door zijn schoonheid, cultuurhistorische waarde en markante eigen karakter. Het beschermde gezicht onderscheidt zich door deze grote samenhang van de buiten de begrenzing gelegen gebieden en structuren.

Van belang binnen dit stadsgezicht zijn:

- een in gave staande verkerende historische nederzettingsstructuur, bepaald door de aanwezigheid van een uit de middeleeuwen daterend stratenpatroon met nog elementen uit de prestedelijke fase van Arnhem. Voorts de aanwezigheid van belangrijke delen van de oude structuur binnen de grote bouwblokken in de vorm van stegen, brandgangen, osendrops, verkavelingstructuren, rooilijnen, etc. De middeleeuwse parcellering is mede op te maken uit de vele historische kelders in het gebied.
Voorts zijn binnen deze in oorsprong middeleeuwse structuur jongere ontwikkelingen van belang, met name 19de-eeuwse stedenbouwkundige ingrepen in de omgeving van het Jansplein, kleinschaliger ontwikkelingen binnen bouwblokken en op straathoeken, bijvoorbeeld de komst van monumentale winkelpanden.
In het singelgebied wordt de historische stedenbouwkundige structuur bepaald door de aanwezigheid van het nog in gave staat bewaarde 19de-eeuwse profiel, bestaande uit de singelparken, begeleidende rijbanen en de singelwanden.
In delen van het gebied is als gevolg van oorlogsverwoesting gekozen voor een nieuwe stedenbouwkundige structuur zoals in de Looierstraat / Gele Rijdersplein en omgeving en het Kerkplein. Deze geeft in aanleg, stratenpatroon, verkavelingen en rooilijnen een goed beeld van de stedenbouwkundige ideeën in de wederopbouwperiode van Arnhem en vormt daarmee een wezenlijk onderdeel van de ontwikkelingsgeschiedenis van de stad.
- situering en aard van de bebouwing in relatie tot deze structuren. In de middeleeuwse binnenstad is dat merendeels zeer compacte bebouwing, bestaande uit panden met van oudsher gecombineerde functies (wonen en werken), veelal met op de



middeleeuwen teruggaande oorsprong. Voorts zijn dat winkelpanden en diverse panden met bijzondere functies, deze laatste vaak op prominente locaties, zoals kerkgebouwen, het stadhuis, postkantoor, etc. In verschillende delen van de binnenstad wijst de aard van de historische bebouwing naar de vroegere functionele of sociale betekenis van de betreffende wijk. Hier zijn kleinschalige bebouwing in secundaire straten, voornamelijk (heren)huizen aan de Bakkerstraat, pakhuizen aan de Korenmarkt, winkelpanden aan de hoofdstraten en religieuze en openbare gebouwen in de omgeving van het Kerkplein / Walburgstraat.

- in het ruim aangelegde singelgebied een groot aantal in rijen gesitueerde grote voornamelijk herenhuizen, afgewisseld door forse gebouwen met bijzondere functies: openbare gebouwen, culturele instellingen, horeca, zakenpanden, vaak op prominente locaties, zoals Musis Sacrum, het voormalige Riche, Luxortheater, etc.
- in het wederopbouwgebied van de Looiersstraat en het Gele Rijdersplein overwegend zakenpanden (winkels, kantoren) met bovenwoningen in functionalistische of traditionele trant, vaak als grote bouwprojecten op brede ruime kavels gerealiseerd. Als belangrijk stedenbouwkundig accent binnen dit wederopbouwgebied bevindt zich de woontoren (Nillmijflat) op de hoek van de Looierstraat en het Velperplein.
- karakteristieke, veelal zeer waardevolle en beschermingswaardige bebouwing van verschillende typen, stijlen en ouderdom.
- waardevolle groenelementen en -structuren zoals parkstructuren met monumentaal geboomte en waterpartijen in het singelgebied, binnenstadstuinen en restanten daarvan, individuele groenelementen in het binnenstadsgebied.
- het archeologisch bodemarchief dat een onzichtbaar maar wezenlijk onderdeel van het beschermd stadsgezicht vormt en daardoor een belangrijk waardebepalend element is.

b. instructies

Het beleid is gericht op het handhaven en (waar mogelijk) versterken van de cultuurhistorisch en ruimtelijk waardevolle bebouwingspatronen en het behoud van karakteristieke bebouwing en panden: handhaving van de bestaande bouw- en kapvormen is uitgangspunt. Tevens zal met de aanwezige archeologische waarden zoveel mogelijk rekening worden gehouden. Daartoe dient het bodemarchief te worden behouden c.q. beschermd, en waar dit niet mogelijk is, te worden onderzocht en gedocumenteerd. Belangrijke archeologische vondsten moeten zoveel mogelijk worden geconserveerd en voor het publiek toegankelijk gemaakt. Om dit streven te ondersteunen is het gehele plangebied aangewezen als archeologisch monument op grond van de Monumentenverordening.

Bouwiniciatieven en aanleg van werken in het openbaar gebied dienen te passen in en bij te dragen aan de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht zoals beschreven in hoofdstuk 4, overzicht van de waardevolle karakteristiek per hoofdcategorie van de Redengevende beschrijving beschermd stadsgezicht binnenstad en singels, en dienovereenkomstig aangegeven op de bij dit plan behorende Cultuurhistorische karakteristiekkaart en kappenkaart.

Behalve met dit plan zal een goede beeldkwaliteit worden nagestreefd door middel van het welstandstoezicht. Waar wat betreft de bebouwing en het bebouwingsbeeld extra eisen moeten worden gesteld aan de situering, vormgeving, materiaalgebruik en kleurstelling zal, voor zover met deze eisen bij de toetsing aan dit plan geen rekening kan worden gehouden, de naleving van deze eisen worden nagestreefd bij de beoordeling of een gebouw voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Dit geldt tevens voor het aanbrengen van uithangborden, gevelborden en het aanbrengen van rolluiken (omvang en uitstraling).

c. toetsingscriteria

Bij de beoordeling van:

- bouwplannen ten aanzien waarvan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen;

Bestemmingsplan "Binnenstad en Singels" (onherroepelijk)

67



- bouwplannen die slechts kunnen worden toegestaan nadat door burgemeester en wethouders een vrijstelling is verleend;

dienen burgemeester en wethouders in acht te nemen dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de onder lid 2b. genoemde instructies.

2.1.3. Bouwvoorschriften

Voor de gronden op blad 2 van de plankaart, Cultuurhistorische karakteristiekenkaart voorzien van een aanduiding "historische rooilijn (voor 1940)", gelden voor het bouwen van bouwwerken, naast de daarvoor in deze voorschriften genoemde andere regels, de volgende bepalingen:

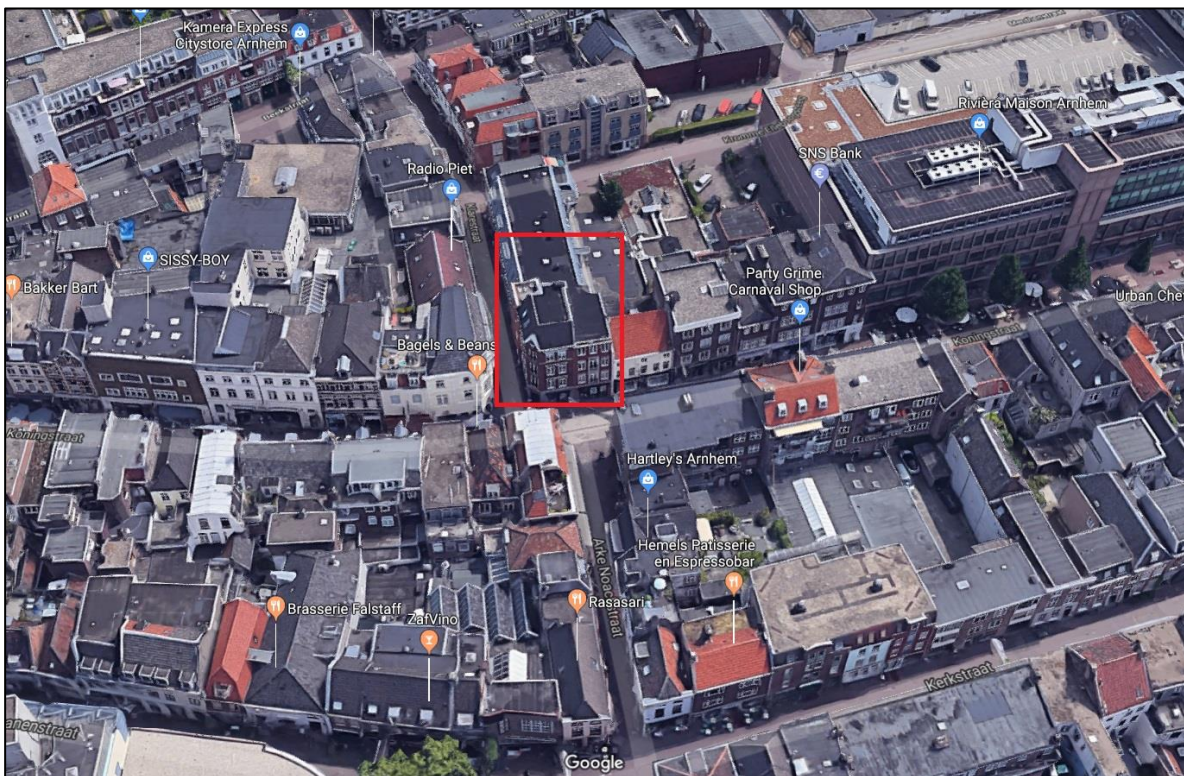
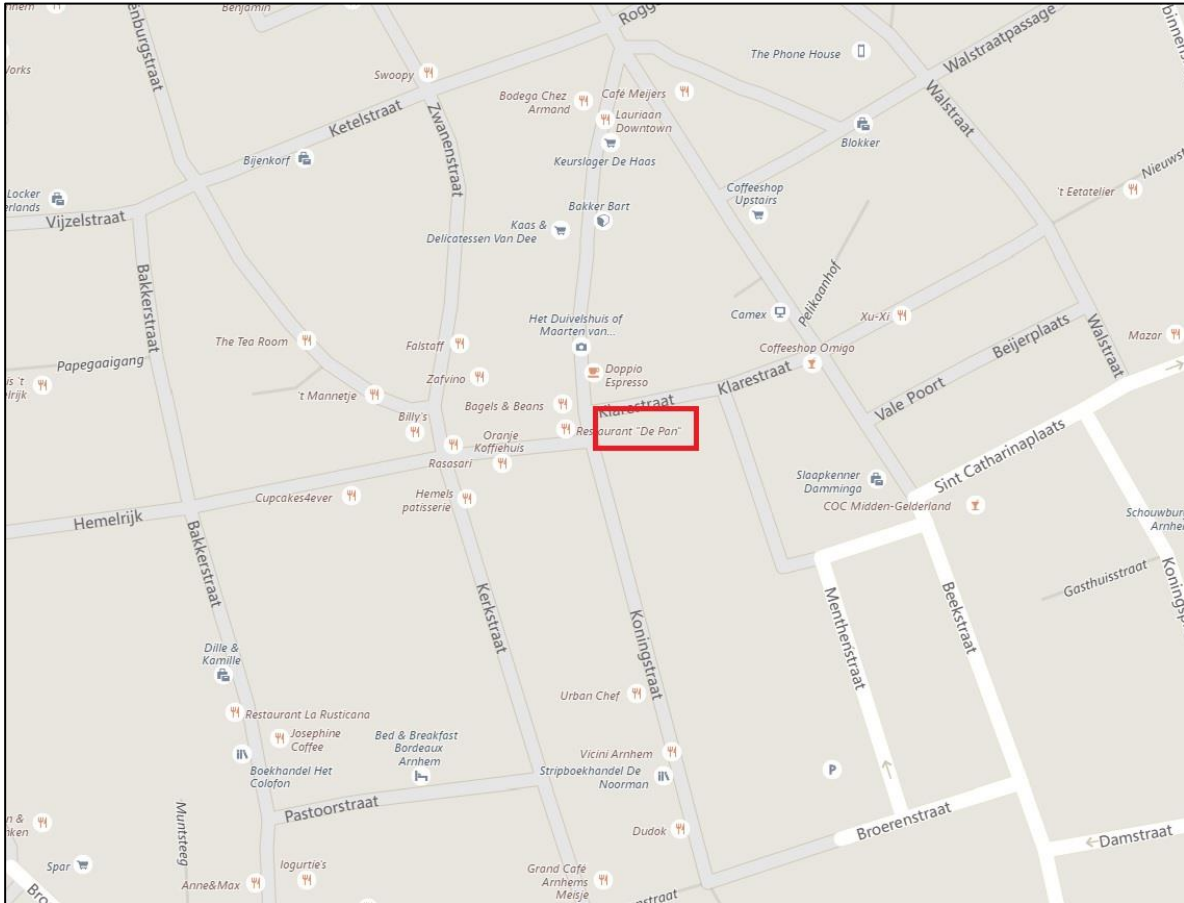
1. bouwwerken mogen slechts in de historische rooilijn (voor 1940) worden gebouwd;
2. voor zover de rooilijn als hierboven bedoeld onder 1. op de Cultuurhistorische karakteristiekenkaart is onderbroken, mag een eventueel bestaande afwijking van deze rooilijn niet worden vergroot.
3. de op de Cultuurhistorische karakteristiekenkaart aangegeven historische osendrops mogen niet worden bebouwd;

Bij strijdigheid tussen deze bepalingen en de bovengenoemde andere bouwvoorschriften hebben de bepalingen onder 1, 2 en 3 voorrang.

2.1.4. Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden nadere eisen stellen aan:
 1. de situering, de afmetingen, de vormgeving en de dakvormen van hoofdgebouwen;
 2. de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 3. de situering van in- en uitritten, verkeers- en verblijfsvoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
 4. het materiaalgebruik van bebouwing en openbare ruimten;
- b. Ter voorkoming of beperking van verstoring van het bodemarchief kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan het bouwen van bouwwerken.

STADSPLATTEGROND MET LOCATIE-AANDUIDING



Deze informatie is geheel vrijblijvend en uitsluitend voor geadresseerde bestemd. Alle gegevens zijn door ons met zorg samengesteld. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden, noch kan aan de vermelde gegevens enig recht worden ontleend. Deze informatie mag niet als een aanbieding of offerte worden beschouwd, maar is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.