

## Emmastraat 2a & h te Poortugaal

Project 'Emmastaete'

Emmastraat 2A geschikt voor  
daghoreca



Winkelruimten  
Vanaf ca. 46 m<sup>2</sup> tot ca. 201 m<sup>2</sup>

HUURPRIJS € 210,00 - € 260,00 per m<sup>2</sup> per jaar  
exclusief BTW en servicekosten

# Kenmerken

## Huurprijs

Vanaf € 210,00-€ 260,00 per m<sup>2</sup> per jaar, exclusief BTW en servicekosten

## Huurtermijn

5 jaar

## Opleveringsniveau

Casco

## Optietermijn

5 jaar

## Opzegtermijn

12 maanden

## BTW belast

Ja

## Zekerheidsstelling

Waarborgsom of bankgarantie

## Indexering

Jaarlijks

## Servicekosten

€ 5,00 per m<sup>2</sup> per jaar, exclusief BTW

## Betalingen

Per maand

## Datum van oplevering

Per direct

## Totale oppervlakte

Ca. 247 m<sup>2</sup>



# Omschrijving

## Algemeen

In het project 'Emmastaete', gelegen in het hart van Poortugaal, zijn diverse winkelruimten op de begane grond, met op de hoek van het plein een ruimte voor daghoreca, beschikbaar. Met goed weer zal een leuk terras veel gezelligheid met zich meebrengen. Op de verdiepingen zijn 26 luxe appartementen ontwikkeld.

## In de buurt

In het hart van Poortugaal bevinden zich grote winkels zoals Plus, Aldi en een bankkantoor van de ING maar ook kleinere winkels als Mons tweewielers, plantenzaak 't Hoekje, Kappers Haarmode en diverse restaurants zoals 'Wapen van Poortugaal' en 'Bolzano'.

## Kadastrale aanduiding

Gemeente Poortugaal, Sectie B, Nr. 3594.

## Indeling

Emmastraat 2a, ca. 201 m<sup>2</sup> (horeca);  
Emmastraat 2h, ca. 46 m<sup>2</sup>.

Bovengenoemde oppervlakten zijn gebruiksooppervlakten.

## Huurprijsaanpassing

Jaarlijks, voor het eerst één jaar na datum huuringang, op basis van de wijziging van het prijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

## Huurtermijn

Indien BTW niet in rekening kan worden gebracht, geldt een nader te bepalen opslag op bovengenoemde huurprijs.

# Vervolg omschrijving

## Bijkomende kosten

Een voorschot servicekosten à € 5,00 per m² per jaar exclusief BTW. Het pakket aan services, leveringen en diensten zal in overleg tussen verhuurder en huurder worden bepaald.

Afhankelijk van de wens van huurders kan gekozen worden voor een collectief van huurders om gezamenlijk promotie te maken, in dat geval kan, naast de huur en servicekosten een nader te bepalen bedrag per m² per jaar aan promotie worden overeengekomen.

De service- en promotiekosten worden geheven op basis van jaarlijkse nacalculatie.

## Zekerheidsstelling

Een bankgarantie of waarborgsom ter grootte van een betalingsverplichting van drie maanden, inclusief servicekosten en BTW.

## Betalingswijze

De huurpenningen, servicekosten, promotiekosten en BTW dienen te worden voldaan bij vooruitbetaling per maand.

## Datum van oplevering

Per direct.

## Wijze van oplevering

Het gehuurde zal vrij van huur en gebruik (schoon en ontruimd) worden opgeleverd in de casco staat volgens onderstaande specificatie:

- a. meterkast v.v. aansluitingen water en elektra;
- b. afgedopte rioolafvoer t.b.v. pantry;
- c. afgedopte rioolafvoer t.b.v. toiletruimte;
- d. vetvangput (horeca);
- f. voldoende afvoerkanalen (horeca).

## Gebruik

Onderhavige ruimte wordt gebruikt als verkoopruimte in de zin van artikel 7: 290 BW.

Daghoreca is alleen toegestaan in nummer 2a.

## Bijzonderheden

Verhuur is onder voorbehoud van goedkeuring door de volledige directie van verhuurder.

## Huurovereenkomst

De huurovereenkomst zal op basis van het standaard model van de Raad van Onroerende Zaken (ROZ) met bijbehorende Algemene Bepalingen, gedeponeerde en ingeschreven bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage, worden opgemaakt.

Nadrukkelijk zij vermeld dat deze vrijblijvende informatieverstrekking niet als een aanbieding of offerte mag worden beschouwd.

Aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend.

# Bestemmingsplan

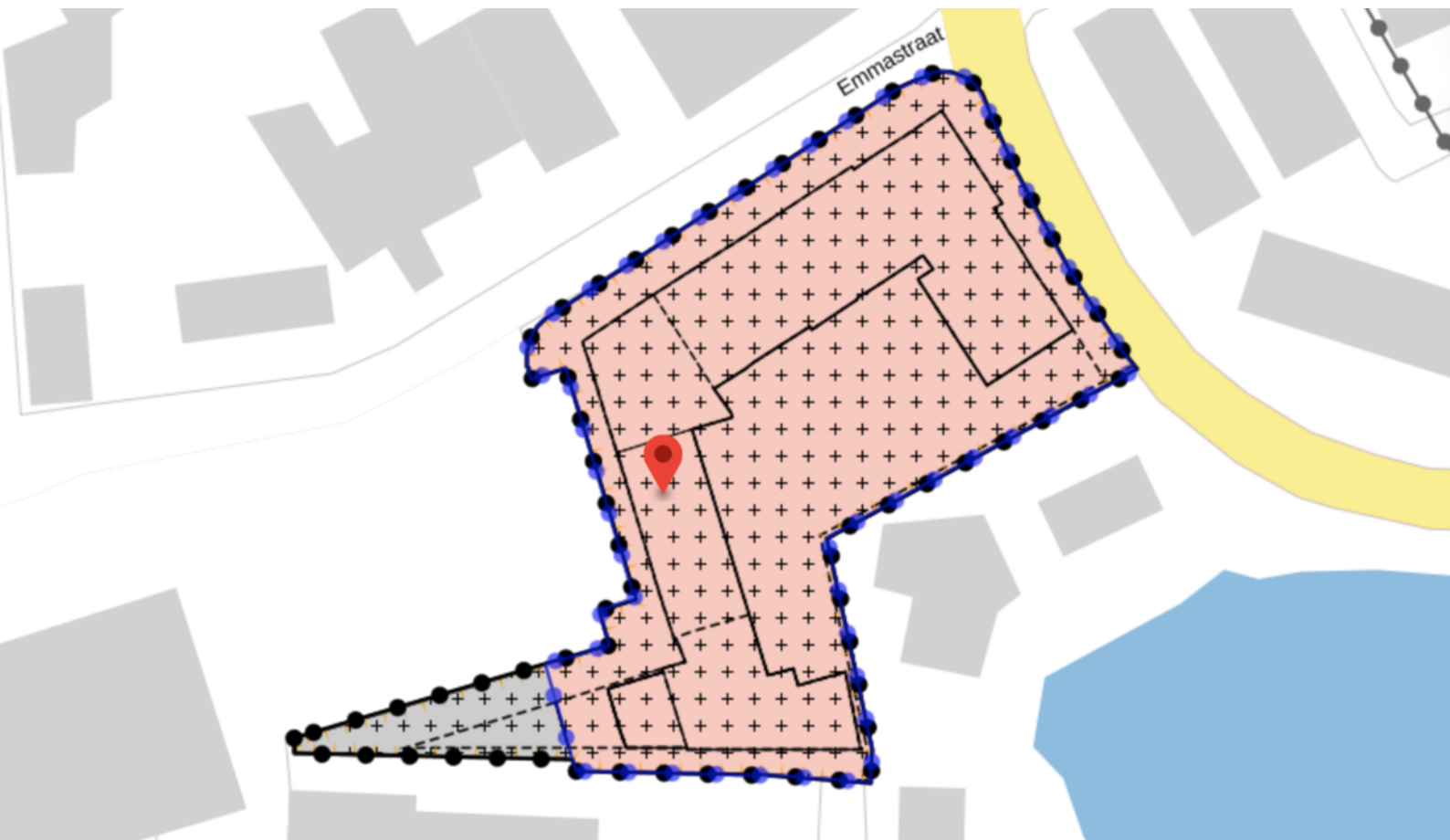
Bij de gemeente Poortugaal valt de onroerende zaak in het vigerende bestemmingsplan 'Poortugaal Centrum - Emmastraat', onherroepelijk vastgesteld d.d. 10 mei 2019.

Op grond van dit bestemmingsplan is de enkelbestemming van de locatie: 'centrum' met als dubbelbestemming 'waarde-archeologie'.

De voor 'centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. ambachtelijke bedrijven;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. detailhandel;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': horeca-activiteiten uit categorie 2 tot en met 4, zoals genoemd in artikel 1.36;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'terras': terras ten behoeve van de horeca-activiteiten uit categorie 2 tot en met 4.

Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)



# Vervolg bestemmingsplan

## Horeca-activiteiten

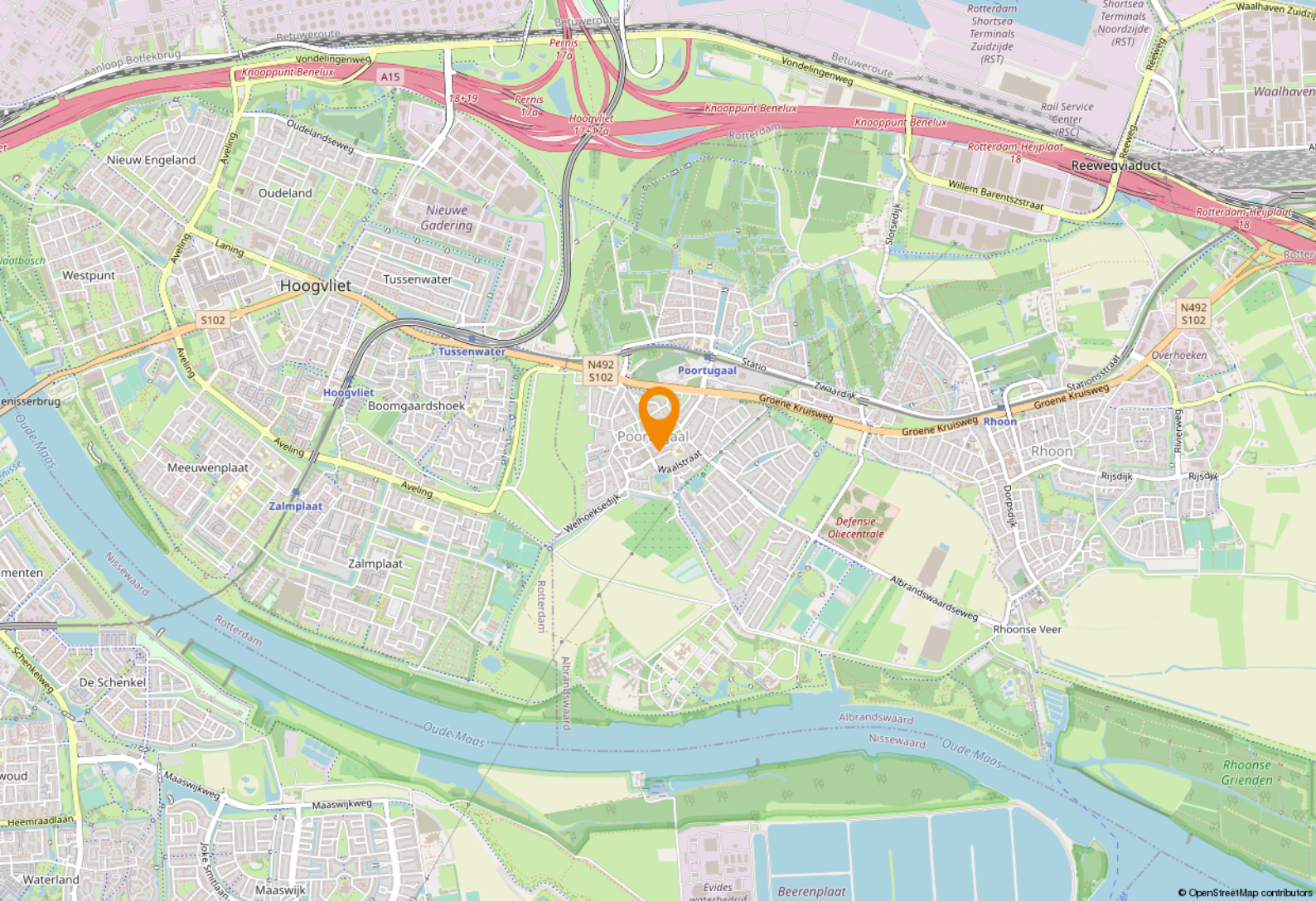
De Emmastraat 2a heeft de functieaanduiding 'horeca' en 'terras' gekregen. Dit houdt in dat er horeca-activiteiten uit categorie 2 tot 4 plaats mogen vinden.

Horeca-activiteiten in de categorie 2 tot 4 houden volgens artikel 1.36 in:

- a. Restaurant:  
een bedrijf, dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van maaltijden voor gebruik ter plaatse en waar het verstrekken van dranken (daaraan) ondergeschikt is en geen latere sluitingstijd dan 23.00 uur heeft;
- b. Dagzaak:  
een horecabedrijf, dat qua openingstijden vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen, althans geen latere sluitingstijd dan 21.00 uur heeft, zoals een dagcafé, koffieshop en ijssalon;
- c. Cafetaria:  
een bedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van kleine eetwaren, niet zijnde maaltijden, waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt;
- d. Cafés, bars, avond- en nachtgelegenheid:  
een horecabedrijf dat in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse en het gelegenheid bieden voor dansen waarvan het sluitingsuur later dan 21.00 uur ligt.

Bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)





# Locatie

## Bereikbaarheid

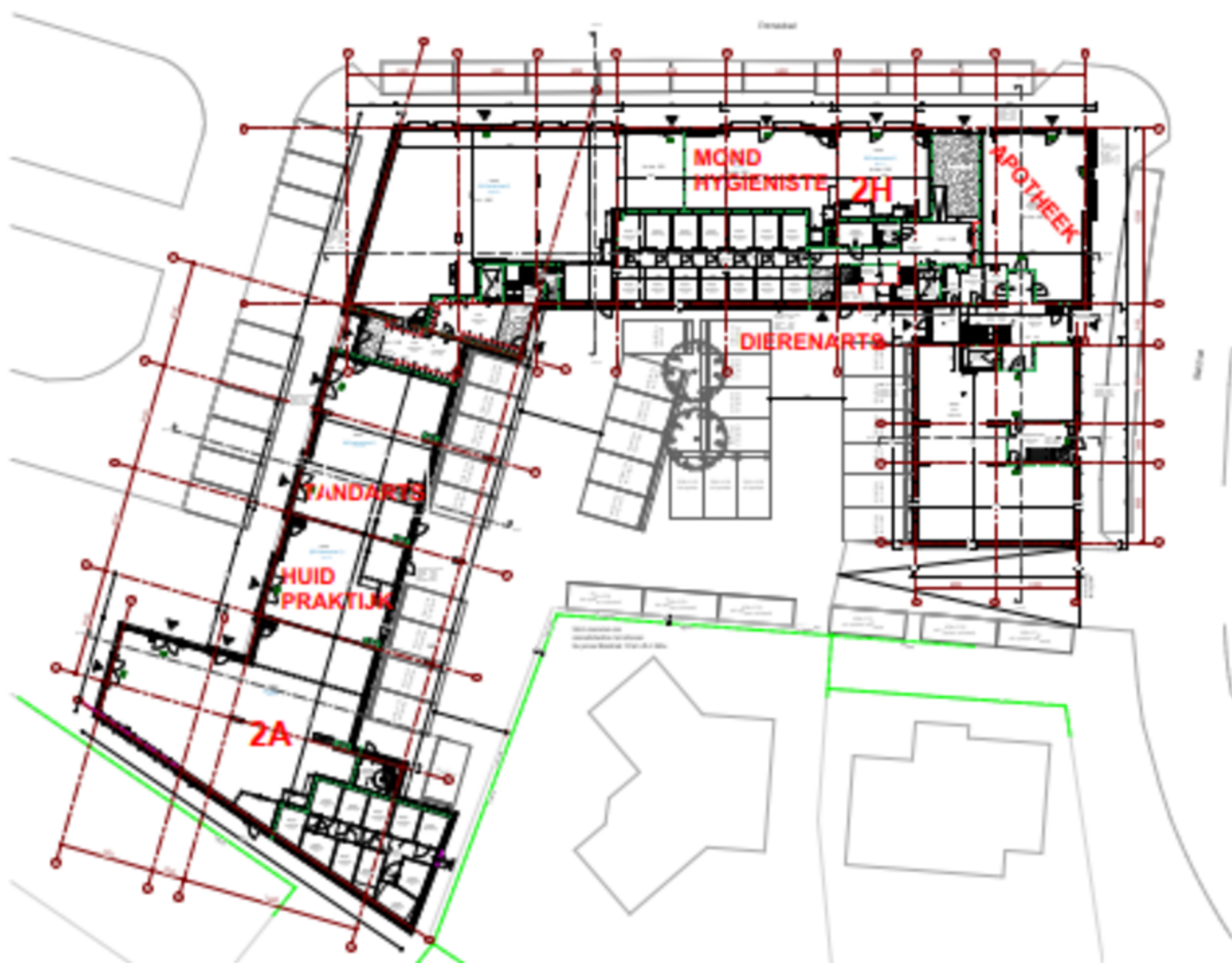
Emmastaete ligt in het centrum van Poortugaal, dat goed te bereiken is met de auto via de N492 en de A15.

Bushaltes zijn nabij en de metro stopt op loopafstand.

## Parkeren

Voldoende (gratis) parkeergelegenheid in directe omgeving.

# Plattegrond



# Emmastraat 2a (horeca)

## Algemeen

De horeca unit is gelegen op de hoek van de ontwikkeling. Aan de unit die grenst aan een gezellige winkelplein, mag er door de exploitant terras gehouden worden. Het bestemmingsplan van de gemeente Poortugaal staat al toe dat er een terras wordt geëxploiteerd.

De horeca unit is veelhoekig en kan betreden worden via een van de vele ingangen die de ruimte biedt. Het terras en de hoofdingang zijn voorzien van een dubbele, naar binnen openslaande deur.

## Indeling

Ca. 201 m<sup>2</sup> horecaruimte, frontbreedte ca. 23 meter.

Onderstaande plattegrond is indicatief, de ruimte is op moment van oplevering casco en zonder (eventueel op de plattegrond) zichtbare scheidingswanden, toilet en pantry.

## Jaarhuur

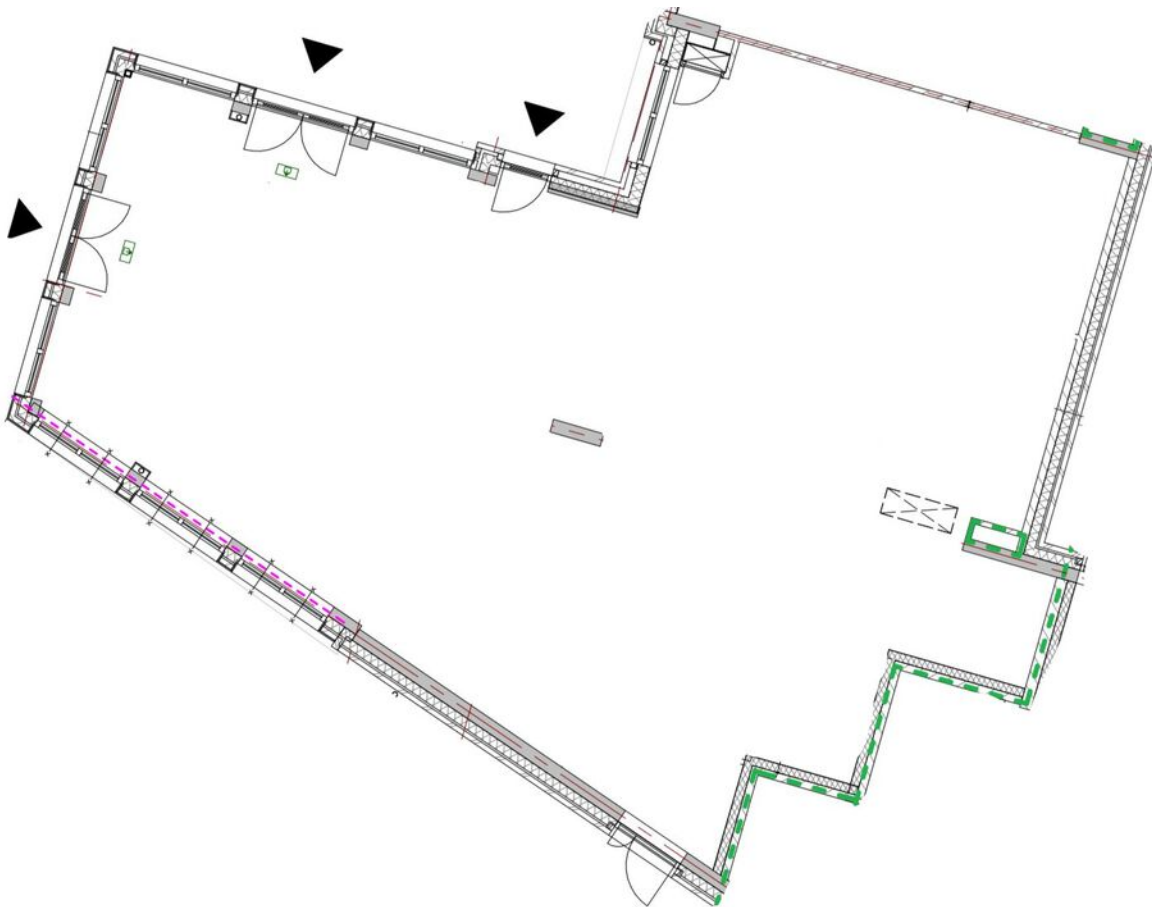
€ 210,00 per m<sup>2</sup> per jaar, exclusief service- en promotiekosten.

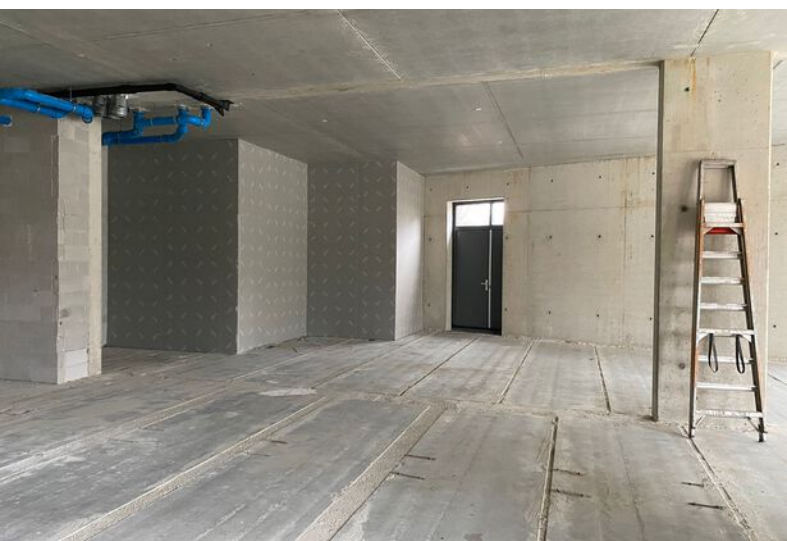
## Oplevering

Per direct.

## Gebruik

Deze unit heeft een horecabestemming en kan in gebruik genomen worden voor de doeleinden benoemd op pagina 6 van deze informatiebrochure.





# Emmastraat 2h

## Algemeen

Deze commerciële unit is gelegen naast de apotheek en een andere commerciële unit. De entree van deze unit bevindt zich aan de zijde van de Emmastraat, waarlangs het verkeer de weg naar het centrum vindt.

## Indeling

Ca. 46 m<sup>2</sup> commerciële ruimte, frontbreedte ca. 5 meter

Onderstaande plattegrond is indicatief, de ruimte is op moment van oplevering casco en zonder (eventueel op de plattegrond) zichtbare scheidingswanden, toilet en pantry.

## Jaarhuur

€ 260,00 per m<sup>2</sup> per jaar, exclusief service- en promotiekosten.

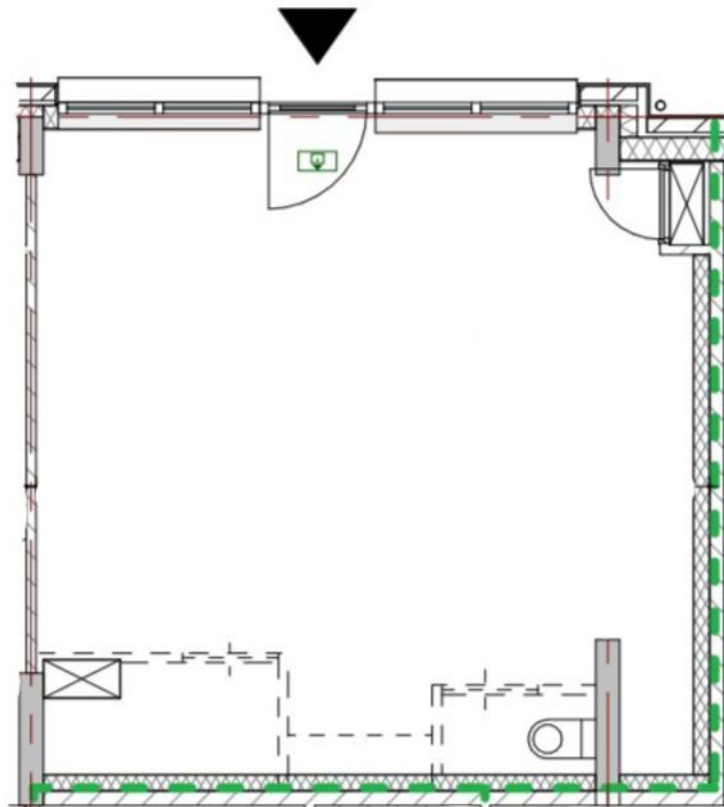
## Oplevering

Per direct.

## Gebruik

Deze ruimte is vanwege zijn oppervlakte, vorm en ligging bij uitstek geschikt voor de volgende branches:

- Snoep;
- Noten;
- Tabak & gemak;
- Boeken;
- Bloemen;
- Lokale producten.



# 50 Vestigingen

Wij zijn partner in Dynamis, een netwerk van 13 nauw samenwerkende makelaarskantoren. Met 50 partnervestigingen beschikt Dynamis over een landelijke dekking.

- 1 Regionale kennis
- 2 Landelijke dekking
- 3 Uniforme werkwijze



Ooms Bedrijfshuisvesting



Ooms Wonen



Dynamis partner



## Ooms Makelaars Bedrijfshuisvesting B.V.

Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

010 424 88 88

[bog@ooms.com](mailto:bog@ooms.com)

## Ooms Drechtsteden Bedrijfshuisvesting B.V.

Johan de Wittstraat 40, 3311 KJ Dordrecht

078 614 43 33

[drechtsteden@ooms.com](mailto:drechtsteden@ooms.com)



**Ooms.com**  
Makelaars

# Een passende huisvesting voor uw bedrijf? Onze specialisten staan klaar om te helpen!



**Ted Rommelse**

Directeur - Vennoot  
Register Makelaar en Taxateur o.z.  
Tel: 088 424 0 171



**Rikki Hofmeester**

Vastgoedadviseur  
Winkels  
Tel: 088 424 02 52



**Kimberley Moolenaar**

Vastgoedadviseur  
Winkels  
Tel: 088 424 0 173

## Waarom Ooms Makelaars?

- ✓ Snel, proactief en ondernemend
- ✓ Sterk team met altijd één helder aanspreekpunt
- ✓ Thuis in de markt, de regio en bij instanties
- ✓ Uw uitdaging is onze uitdaging
- ✓ NVM Business Makelaar
- ✓ Vastgoedcert gecertificeerd



Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

Informatie aanvragen of bezichtiging plannen? Bel: 010 - 424 8 888