

ONTWIKKELLOCATIE

Einsteinweg 2, 8912 AP Leeuwarden



Koopprijs: € 125,00 p/m2 hele kavel

Koopprijs: € 150,00 p/m2 gedeelte kavel

Op een absolute toplocatie, direct aan de Slauerhoffweg en de Slauerhoffbrug gelegen bouwka­vel van 28.770 m2 met een front­breedte langs de Slauerhoffweg van 180 meter.

Aan de oostzijde heeft deze kavel een eigen directe afslag vanaf de doorgaande weg en aan de westzijde is het bereikbaar via een in- en uitrit vanaf de Einsteinweg / Celsiusweg. Deze dubbele ontsluiting biedt veel mogelijkheden voor het eventueel scheiden van goederentransport en bezoekers van het bedrijf of de bedrijven op deze locatie.

Verder grenst de kavel aan het zgn. Verbindingskanaal. Dit is de hoofdvaarweg naar het stadscentrum van Leeuwarden en tevens de staande mast route van Lemmer naar het Lauwersmeergebied en verder door naar Duitsland en Scandinavië.

De eigenaar van de kavel staat open voor diverse varianten:

- (door)verkoop van de gehele kavel
- verkoop van delen van de kavel
- ontwikkelen van het terrein t.b.v. één of meerdere gebruikers in koop
- ontwikkelen van het terrein t.b.v. één of meerdere gebruikers in huur

Kortom maatwerk op deze locatie is in samenspraak mogelijk.

BESTEMMING

Het bestemmingsplan geeft een breed pakket aan mogelijkheden. Lichte tot zware bedrijfsbestemmingen maar ook perifere detailhandel is op deze kavel mogelijk. In overleg met de gemeente Leeuwarden lijkt een ontwikkeling voor Leisure op deze locatie mogelijk.

Bestemmingsplan	- Leeuwarden – Industrieterrein West
Vastgesteld	- 31 oktober 2011
Enkelbestemming	- Bedrijventerrein
Functieaanduiding	- bedrijf tot en met categorie 4.2
Functieaanduiding	- detailhandel perifeer
Bebouwingspercentage	- max. 70%
Bouwhoogte	- 15 meter (met vrijstelling max. 25 meter)

BASISGEGEVENS

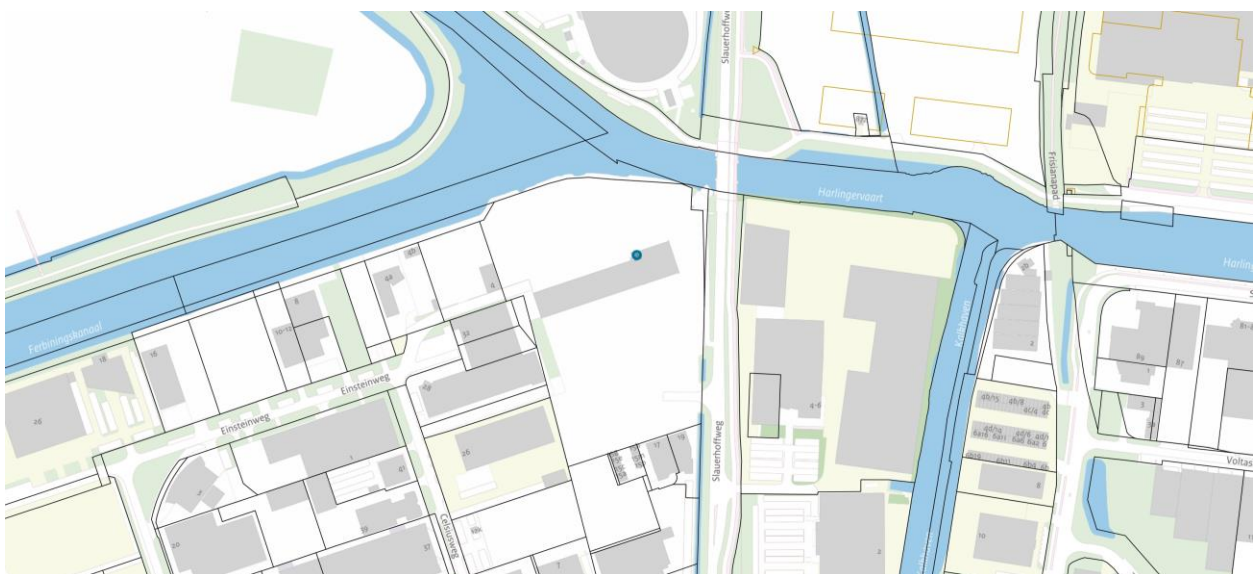
Bouwjaar	- bestaande opstal 1975
Status	- opstal nog in gebruik
Gebruiksdoel	- opslag, werkplaats en bouwkaavel
Oppervlakte	- bestaande opstal ca. 2.500 m ²
Kadastraal	- gemeente Huizum, E, nr. 2590, groot 28.770 m ²

LIGGING

Het westelijke businesspark is erg gunstig gelegen ten opzichte van de hoofdwegen in en om Leeuwarden en het centrum. De kavel aan de Slauerhoffweg ligt direct op de route van en naar het WTC expo terrein, de Leeuwarder IJshal en het nieuw te bouwen Cambuurstadion die gecombineerd wordt met winkels (o.a. twee supermarkten), horeca (o.a. Mc Donalds), indooractiviteiten (Leisure) en onderwijs (ROC Friese Poort).

NADERE INLICHTINGEN

Barteld Boerma, makelaar & adviseur
M 0653 326 488
post@barteld.nl



Barteld – makelaar & adviseur

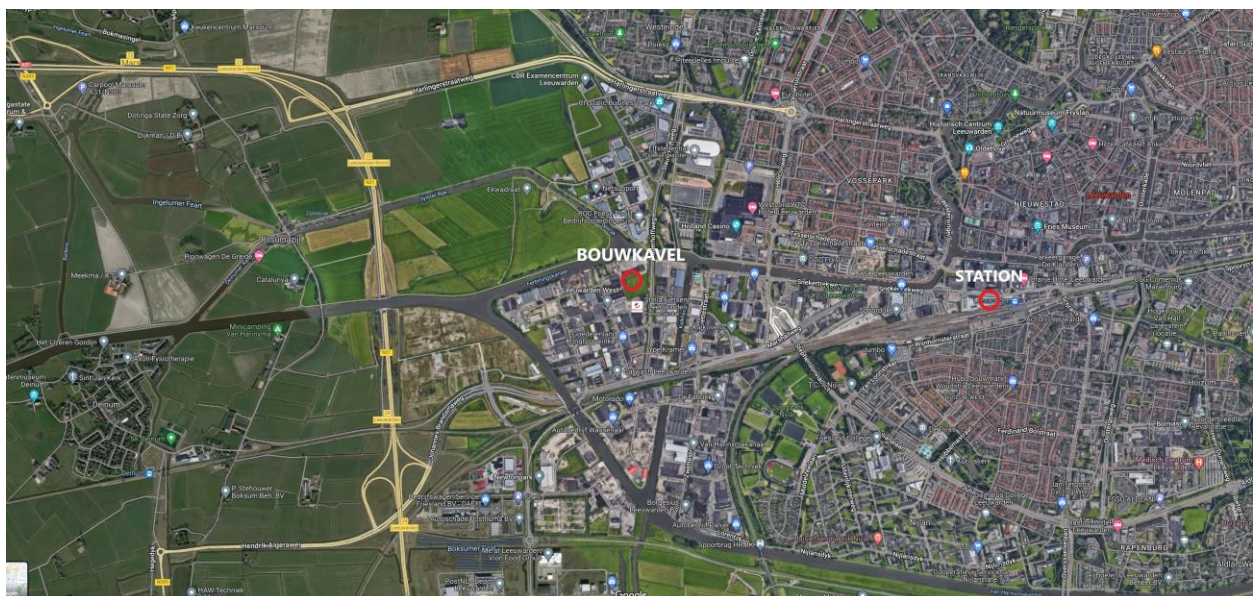
Locatiestudie – Einsteinweg 2k Leeuwarden

BIJLAGEN

- luchtfoto
- kadastrale kaart
- fotobladen
- uittreksel BAG-register
- plankaart
- bestemmingsplanbepalingen

DISCLAIMER

Deze aanbieding (inclusief bijlagen) van 'Barteld makelaar & adviseur' is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Voor mogelijke onjuistheid en/of onvolledigheid van de hierin verstrekte informatie kan 'Barteld makelaar & adviseur' geen aansprakelijkheid aanvaarden, evenmin kunnen aan de inhoud van deze aanbieding (inclusief bijlagen) rechten worden ontleend.



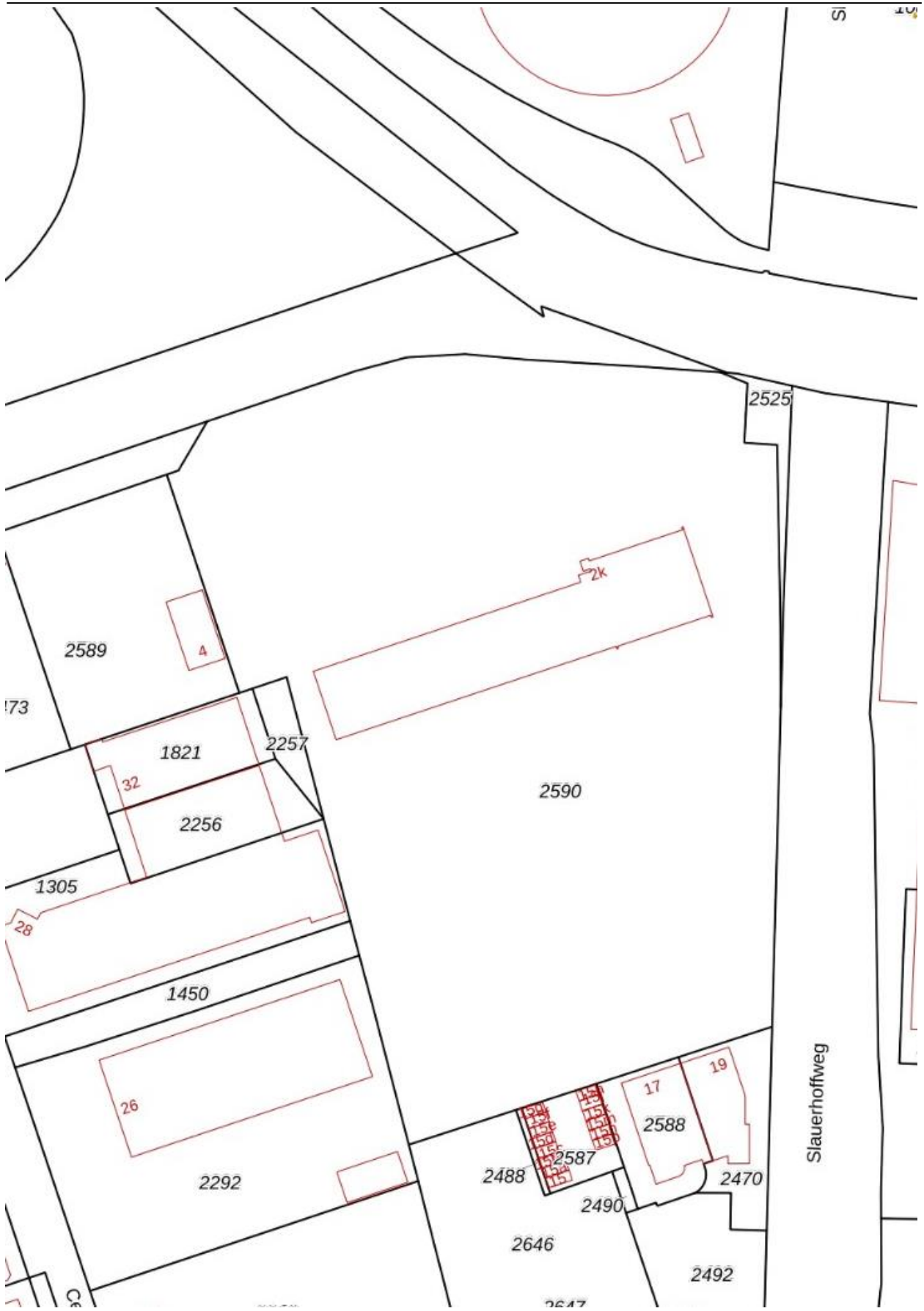
Barteld – makelaar & adviseur

Locatiestudie – Einsteinweg 2k Leeuwarden



Barteld – makelaar & adviseur

Locatiestudie – Einsteinweg 2k Leeuwarden

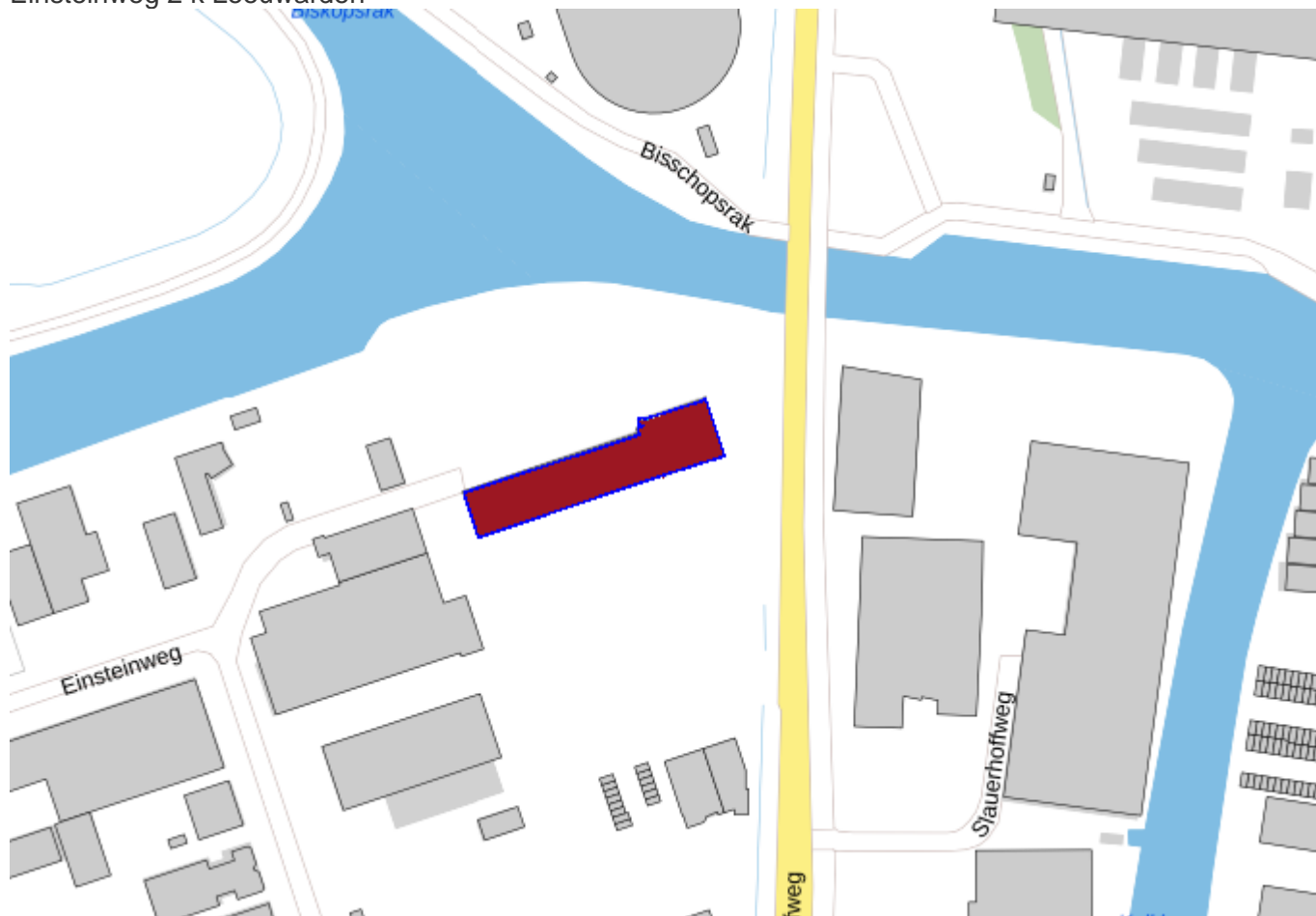








Einsteinweg 2 k Leeuwarden



Pand

ID	0080100000342920
Status	Sloopvergunning verleend
Bouwjaar	1975
Geconstateerd	Nee
Begindatum	27-03-2018
Documentdatum	27-03-2018
Documentnummer	2018-D194148
Mutatiedatum	12-06-2018

Verblijfsobject

ID	0080010000493010
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	overige gebruiksfunctie
Oppervlakte	6 m2
Geconstateerd	Nee
Begindatum	03-11-2009
Documentdatum	03-11-2009
Documentnummer	2011/4484

Mutatiedatum	15-07-2011
Gerelateerd hoofdadres	0080200000493011
Gerelateerd pand	0080100000342920
Locatie	x:180234.240, y:579110.663

Nummeraanduiding

ID	0080200000493011
Postcode	8912AP
Huisnummer	2
Huisletter	k
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
Begindatum	03-11-2009
Documentdatum	03-11-2009
Documentnummer	2011/4484
Mutatiedatum	15-07-2011
Gerelateerde openbareruimte	0080300000335087

Openbare Ruimte

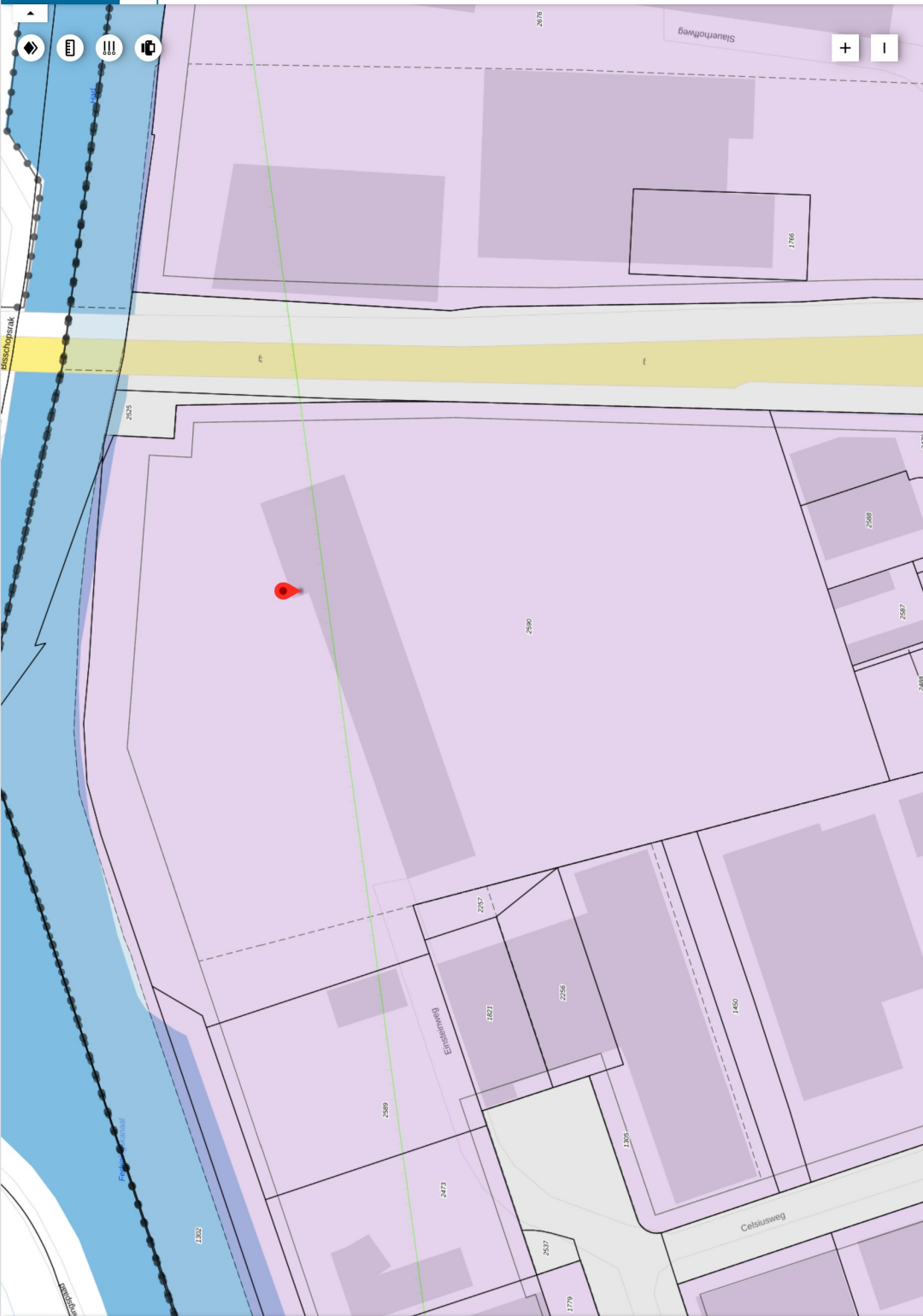
ID	0080300000335087
Naam	Einsteinweg
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
Begindatum	20-02-2015
Documentdatum	20-02-2015
Documentnummer	2015/2776
Mutatiedatum	20-02-2015
Gerelateerde woonplaats	3615

Woonplaats

ID	3615
Naam	Leeuwarden
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
Begindatum	01-03-2018
Documentdatum	01-03-2018
Documentnummer	2018-D162947
Mutatiedatum	07-03-2018

Bronhouder

ID	0080
Naam	Leeuwarden



Legenda

	plangebied		Gebiedsaanuidingen
	Enkelbestemmingen		luchtvaartverkeerszone
	agrarisch		vrijwaringszone
	agrarisch met waarden		milieuzone
	bedrijf		veiligheidszone
	bedrijventerrein		weigevingszone
	bos		reconstruatiezone
	cultuur en ontspanning		overige zone
	detailhandel	Aanduidingen	
	dienstverlening		bouwaauiding
	gemengd		funcieaanuiding
	groen		letterekenaanduiding
	horeca		maatvoering
	kantoor	Figuren	
	maatschappelijk		as van de weg
	natuur		dwarsprofiel
	overig		gevellijn
	recreatie		hartlijn leiding
	sport		relatie
	tuin		figuur IMRO2006
	verkeer	Gebiedsgerichte besluiten	
	water		besluitgebied
	wonen		besluitvlak
	woongebied		besluitsubvlak
Dubbelbestemmingen		Structuurvisies	
	waterstaat		plangebied
	leiding		Gescande kaarten
	waarde		plangebied
Bouwvlakken			Overige besluiten
	bouwvlak		plangebied

Artikel 4 Bedrijventerrein

Plan: Leeuwarden - Industrierrein West
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0080.03001BP00-VG01

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

4.3 Nadere eisen

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijking

4.6.2 Toetsingscriteria

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. gebouwen ten behoeve van:

1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1. en 3.2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2';
2. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2';
3. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2 en 5.3, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.3';
4. een kartbaan, ter plaatse van de aanduiding 'kartbaan';
5. een (groot-)handel in bestrijdingsmiddelen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bestrijdingsmiddelen';
6. een scheepsbouwbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - scheepsbouwbedrijf';
7. een dansschool, ter plaatse van de aanduiding 'dansschool';
8. perifere detailhandel in de vorm van ABC-goederen;
9. perifere detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer';
10. een verkooppunt van motorbrandstoffen zonder LPG, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
11. een verkooppunt motorbrandstoffen, inclusief LPG, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
12. bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

b. een afleverzuil voor LPG, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afleverzuil lpg';

c. een opslagpunt voor LPG, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag lpg';

d. een vulpunt voor LPG, ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg';

en mede bestemd voor:

e. het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten vanwege een LPG-installatie, ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg';

f. het tegengaan van te hoge bebouwing vanwege een straalpad ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - straalpad';

met de daarbijbehorende:

g. erven en terreinen;

h. (ontsluitings)wegen, straten en paden;

i. aanleggelegenheid;

j. laad- en loswallen;

k. parkeervoorzieningen;

l. groenvoorzieningen;

m. sloten, bermen en beplanting;

n. waterlopen en waterpartijen;

o. nutsvoorzieningen;

p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder:

1. viaducten en/of bruggen, ter plaatse van de aanduiding 'brug';
2. windturbines, ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd, tenzij bestaande gebouwen buiten een bouwvlak aanwezig zijn, in welk geval het betreffende deel van het gebouw buiten het bouwvlak is toegestaan;
- b. een bedrijfswoning mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. het bebouwingspercentage van het bouwperceel zal ten hoogste 70% bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van een verkooppunt van motorbrandstoffen zal per verkooppunt ten hoogste 50 m² bedragen;
- e. de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een verkooppunt van motorbrandstoffen zal ten hoogste 3,00 m bedragen.
- f. de bouwhoogte van de overige gebouwen zal ten hoogste 15,00 m bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 bedragen;
- b. windturbines mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' mag uitsluitend één windturbine met een bouwhoogte van ten hoogste 30,00 m worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 15,00 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte groter is, in welk geval de bestaande bouwhoogte als maximum geldt.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de verkeersveiligheid;
3. een goede milieusituatie; en
4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.1 sub a in die zin dat gebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bepaalde in lid 4.2.1 sub f in die zin dat de bouwhoogte van een gebouw wordt vergroot tot ten hoogste 25,00 m;
- c. het bepaalde in lid 4.2.2 sub d in die zin dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 25,00 m.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor risicovolle inrichtingen, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduidingen 'verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg', 'specifieke vorm van bedrijf - afleverzuil lpg', 'specifieke vorm van bedrijf - opslag lpg' en 'vulpunt lpg';
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor vuurwerkbedrijven;
- c. het gebruik van de gronden als afleverzuil voor LPG ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afleverzuil lpg';
- d. het gebruik van de gronden als opslagpunt voor LPG ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag lpg';
- e. het gebruik van de gronden als vulpunt voor LPG ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen, met uitzondering van de gronden ter plaatse voorzien van de aanduiding 'vulpunt lpg';

- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan:
 - 1. de verkoop van motorbrandstoffen, bijbehorende accessoires, benodigdheden voor motorvoertuigen en weggebonden artikelen ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' en/of 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
 - 2. perifere detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'perifere detailhandel';
 - 3. perifere detailhandel in ABC-goederen;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' ten behoeve van bedrijven anders dan de bedrijven genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' ten behoeve van bedrijven anders dan de bedrijven genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2;
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.3' ten behoeve van bedrijven, anders dan de bedrijven genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1, 2, 3, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2 en 5.3.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijking

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.5 sub a, b en/of g in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1. en 3.2;
- b. het bepaalde in lid 4.5 sub a, b en/of h in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1., 3.2, 4.1 en 4.2, mits:
- c. het bepaalde in lid 4.5 sub a, b en/of i in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 5.3' tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1., 3.2, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2 en 5.3.

4.6.2 Toetsingscriteria

Van het bepaalde in lid 4.6.1 kan uitsluitend worden afgeweken, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 2. de woonsituatie;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de sociale veiligheid;
 - 5. de milieusituatie;
 - 6. gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in bijlage 1 onder een hogere dan de toegestane categorie, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
- c. indien het de vestiging van een geluidzoneringsplichtige inrichting, een risicovolle inrichting of een vuurwerkbedrijf betreft, moet worden voldaan aan respectievelijk de Wet geluidhinder, het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2.' wordt gewijzigd in 'bedrijf tot en met categorie 4.2' ten behoeve van de vestiging van bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 en naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijven, mits:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie;
 - 2. indien het de vestiging van een geluidzoneringsplichtige inrichting, een risicovolle inrichting of een vuurwerkbedrijf betreft, moet worden voldaan aan respectievelijk de Wet geluidhinder, het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit;
- b. de aanduiding 'bedrijfswoning', 'kartbaan', 'specifieke vorm van bedrijf - bestrijdingsmiddelen', 'specifieke vorm van bedrijf - scheepsbouwbedrijf', 'dansschool', 'detailhandel perifeer', 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg', 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' (met inbegrip van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - afleverzuil lpg', 'specifieke vorm van bedrijf - opslag lpg' en 'vulpunt lpg') of 'windturbine' wordt verwijderd, mits de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.