

BELEGGINGSAANBIEDING

Ouddeelstraat 9, 8936 AZ Leeuwarden



Beleggingscomplex gelegen tussen de oostelijke rondweg van Leeuwarden en de Anne Vondelingweg. Huidige huurder is een stichting die een zgn. stadswerkplaats exploiteert t.b.v. mensen met een langere afstand tot de arbeidsmarkt. De stichting heeft per 1 januari jl. de huurovereenkomst verlengd met vijf jaar.

Het pand staat centraal op het terrein waardoor het relatief eenvoudig is om het gebouw op te delen in meerdere bedrijfsunits waarbij iedere unit van buitenaf bereikbaar is. Behalve het hoofdgebouw zijn er ook nog een serie garageboxen op het terrein aanwezig.

Koopprijs	€ 525.000,00	kosten koper
Koopfactor	11,67	factor op de huursom
BAR (bruto aanvangsrendement)	8,6%	
BVO gehele complex	ca. 1.130	m2
Prijs per m2 BVO	ca. € 465,00	per m2
Basis huurprijs	€ 45.000,00	per jaar

KADASTRAAL

Gemeente Huizum, sectie G, nummer 4065, groot 3.204 m², eigen grond

BESTEMMING

Bestemmingsplan	Wielenpolle, Schepenbuurt, de Plantage en omgeving
Vastgesteld	30 mei 2012
Enkelbestemming	Bedrijf
Gebiedsaanduiding	Geluidzone industrie
Functieaanduiding	Specifieke vorm van bedrijf - gemeentewerk
Bouwhoogte max.	7 m
Goothoogte max.	5 m
Bebouwingspercentage	40%

BASISGEGEVENS

Bouwjaar	1982
Status	In gebruik
Gebruiksdoel	Kantoor/bedrijfsfunctie
Oppervlakte	1.130 m ²
WOZ-waarde	€ 390.000,00 (peildatum 2017)

INDELING

Voorentree, gang met aan weerszijden twee kantoorruimten. Achtergelegen wasruimte met aangrenzende douche en toiletten. Twee extra kantoren aan de voorzijde. Boven een deel van de kantoren en de wasruimte bevindt zich een etage met veel bergruimte. De werkplaats bestaat uit diverse units met eigen overheaddeuren en bergruimte. Zie tekeningen voor nader indeling. Het royale buitenterrein ligt rondom het pand waardoor de mogelijkheid aanwezig is om, wanneer dat gewenst is, het complex te splitsen in meerdere bedrijfsunits.

HUURINFORMATIE

- Huurder: Stichting Werkplaats Oud-Oost
- Looptijd overeenkomst 5 jaar van 1 januari 2020 tot 1 januari 2025
- Huurprijs staffel
 - 2020 - € 37.000,00
 - 2021 - € 41.000,00
 - 2022 - € 45.000,00
 - huurindexatie

ALGEMEEN

- Nabij de Leeuwarder rondweg
- Gelegen tussen de stad en het bedrijventerrein De Hemrik
- Eigen grond
- Ruim perceel eigen grond
- Verwarming middels c.v.-gas installatie en heaters

BIJLAGEN

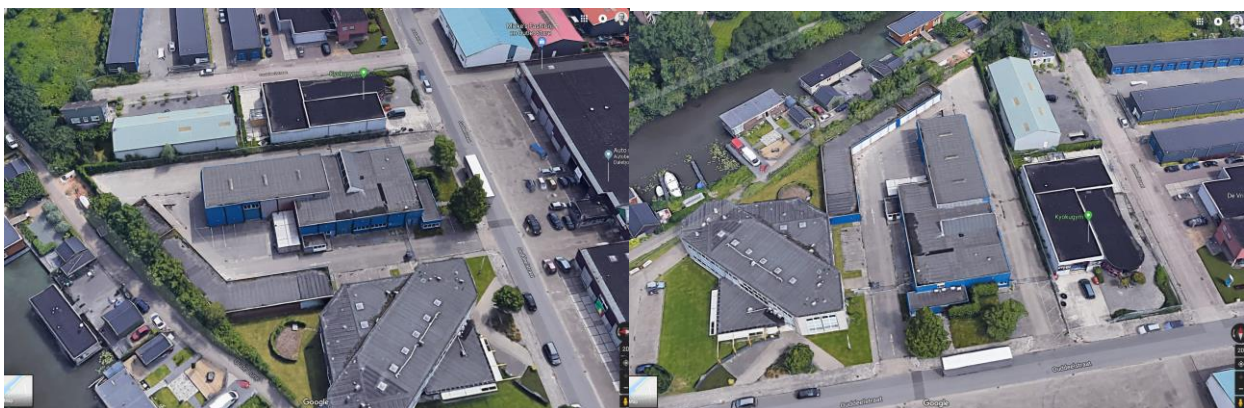
- fotobladen
- plattegronden
- kadastrale kaart
- uittreksel BAG-register
- plankkaart
- bestemmingsplanbepalingen
- uittreksel bodemloket

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.

NADERE INLICHTINGEN

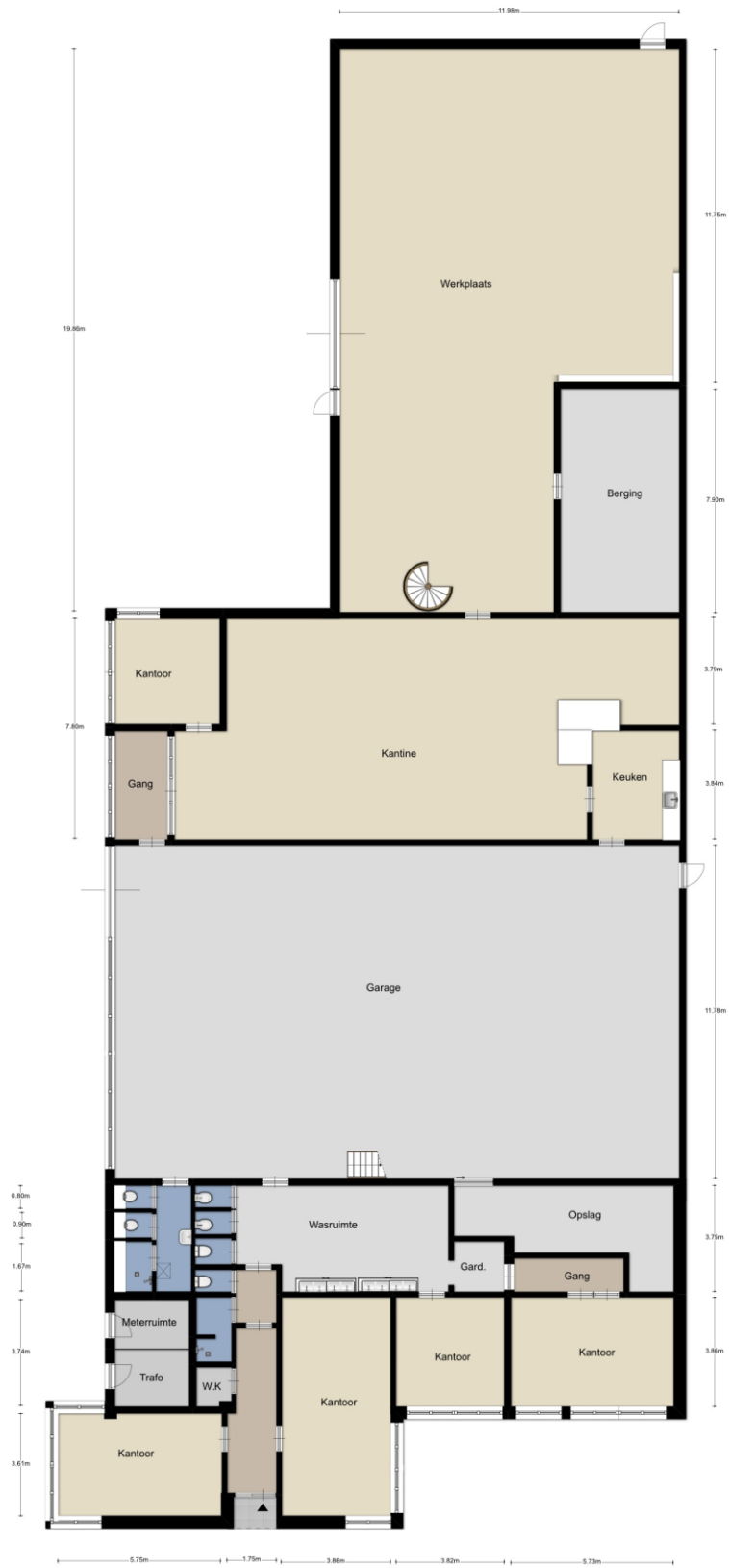
Barteld Boerma, makelaar & adviseur
M 0653 326 488
post@barteld.nl



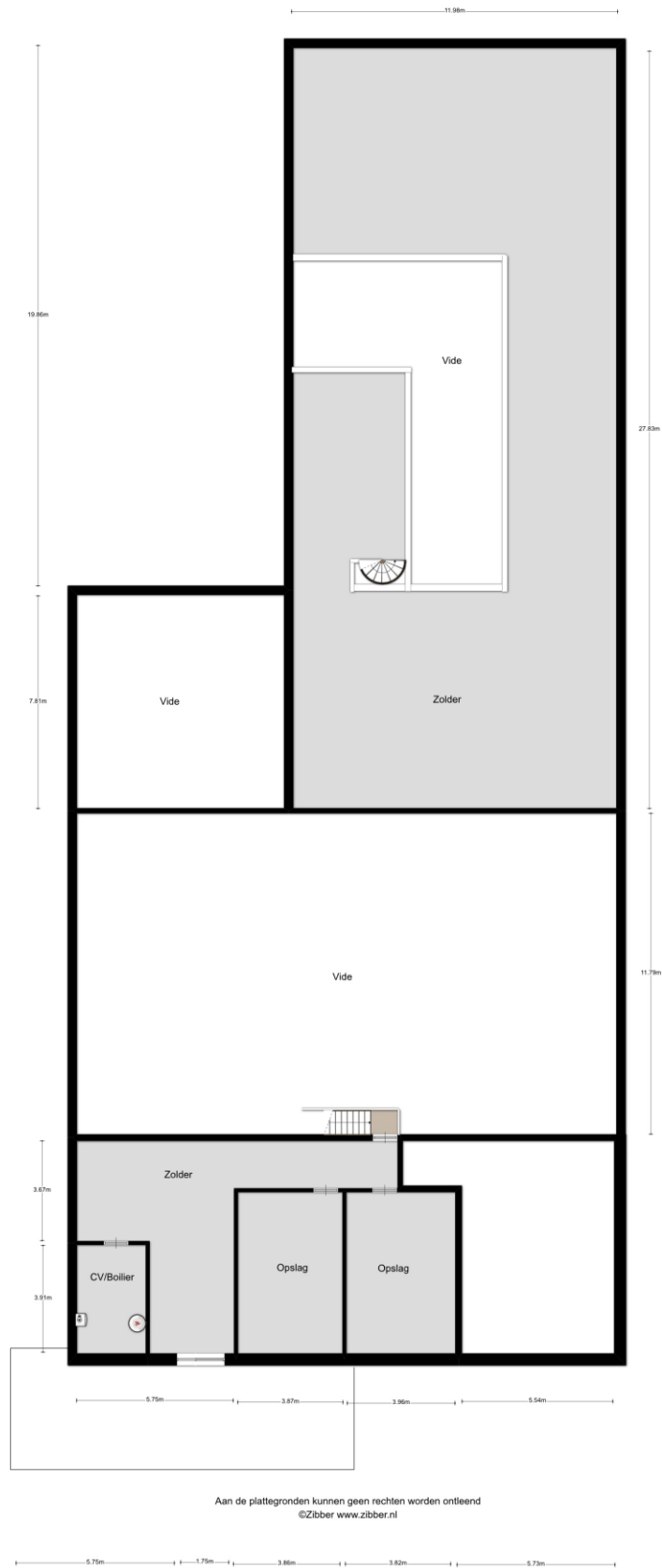
barteld – makelaar & adviseur

BELEGGINGSAANBIEDING – Ouddeelstraat 9, 8936 AS Leeuwarden





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 ©Zibber www.zibber.nl





<p>12345 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing — Overige topografie</p>	<p>Schaal 1:500 Kadastrale gemeente Huizum Sectie G Perceel 4065</p>	
<p>Voor een eensluitend uittreksel, Apeldoorn, 5 november 2018 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>		



Ouddeelstraat 9 Leeuwarden



Pand

ID	0080100000365125
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1982
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	14-08-2019
Documentdatum	14-08-2019
Documentnummer	956191120-22000
Mutatiedatum	14-08-2019

Verblijfsobject

ID	0080010000409758
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	kantoorfunctie
Oppervlakte	1130 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	29-08-2018

Documentdatum	29-08-2018
Documentnummer	2013835154-15611
Mutatiedatum	29-08-2018
Gerelateerd hoofdadres	0080200000409757
Gerelateerd pand	0080100000365125
Locatie	x:184027.000, y:578707.000

Nummeraanduiding

ID	0080200000409757
Postcode	8936AZ
Huisnummer	9
Huisletter	
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	19-05-2009
Documentdatum	19-05-2009
Documentnummer	2009/9381
Mutatiedatum	06-01-2011
Gerelateerde openbareruimte	0080300000334688

Openbare Ruimte

ID	0080300000334688
Naam	Ouddeelstraat
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	20-02-2015
Documentdatum	20-02-2015
Documentnummer	2015/2776
Mutatiedatum	20-02-2015
Gerelateerde woonplaats	3615

Woonplaats

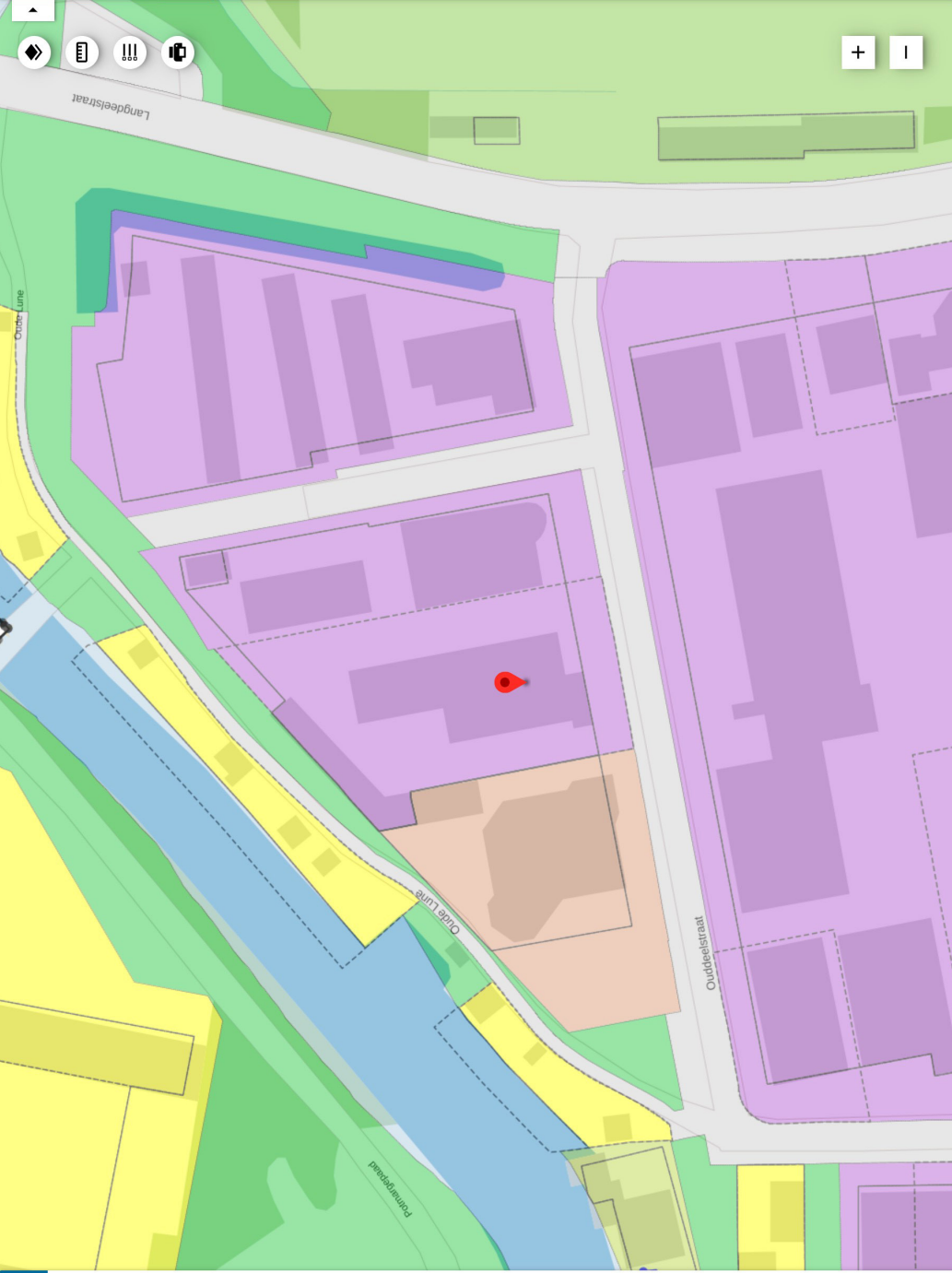
ID	3615
Naam	Leeuwarden
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	01-03-2018
Documentdatum	01-03-2018
Documentnummer	2018-D162947
Mutatiedatum	07-03-2018

Bronhouder

ID	0080
Naam	Leeuwarden

184027, 578707

- Enkelbestemming
Bedrijf
- Bouwvlak
- Funcieaanduiding
specifieke vorm van bedrijf -
gemeentewerf
- Maatvoering
maximum bouwhoogte: 7 m
- Maatvoering
maximum bebouwingspercentage
terrein: 40%
- Gebiedsaanduiding
geluidzone - industrie



Legenda

- plangebied
- Enkelbestemmingen
 - agrarisch
 - agrarisch met waarden
 - bedrijf
 - bedrijfterrein
 - bos
 - centrum
 - cultuur en ontspanning
 - detailland
 - dienstverlening
 - gemengd
 - groen
 - horeca
 - kantoor
 - maatschappelijk
 - natuur
 - overig
 - recreatie
 - sport
 - tuin
 - verkeer
 - water
 - wonen
 - woongebied
- Dubbelbestemmingen
 - waterstaat
 - leiding
 - waarde
 - Bouwvlakken
 - bouwvlak
- Gebiedsaanduidingen
 - geluidzone
 - luchtvaartverkeerszone
 - vrijwaarszone
 - milieuzone
 - veiligheidszone
 - welgevingzone
 - reconstruictiewetzone
 - overige zone
- Aanduidingen
 - bouwaanduiding
 - funcieaanduiding
 - leitetekenaanduiding
 - maatvoering
- Figuren
 - as van de weg
 - dwarsprofiel
 - gevellijn
 - hartlijn leiding
 - relatie
 - figuur IMRO2006
- Gebiedsgerichte besluiten
 - besluitgebied
 - besluitvlak
 - besluitsubvlak
- Structuurvisies
 - plangebied
- Gescande kaarten
 - plangebied
- Overige besluiten
 - plangebied

Artikel 3 Bedrijf

- [3.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [3.2 Bouwregels](#)
- [3.3 Nadere eisen](#)
- [3.4 Afwijken van de bouwregels](#)
- [3.5 Specifieke gebruiksregels](#)
- [3.6 Afwijken van de gebruiksregels](#)
- [3.7 Wijzigingsbevoegdheid](#)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Bedrijf**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van bedrijven van categorie 1 en 2 van de bedrijven genoemd in [Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten](#);
- b. ter plaatse van de aanduiding '**bedrijfswoning**', tevens wonen in een bedrijfswoning;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**maatschappelijk**', tevens maatschappelijke voorzieningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**sportcentrum**', tevens een sportschool;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg**', tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg;
- f. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - autoreparatie**', tevens de reparatie van motorvoertuigen;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - autoverhuur**', tevens de verhuur van motorvoertuigen;
- h. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - autowasserij**', tevens een autowasserette;
- i. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf**', tevens een bouwbedrijf;
- j. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - detailhandel in computers**', tevens een computerwinkel;
- k. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - gemeentewerf**', tevens een gemeentewerf;
- l. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - goederenbank**', tevens een goederenbank;
- m. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - groothandel bouwmaterialen**', tevens een groothandel voor bouwmaterialen;
- n. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - grootschalige detailhandel in keukens**', tevens grootschalige detailhandel in keukens;
- o. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - grootschalige detailhandel in meubels**', tevens grootschalige detailhandel in meubels;

- p. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van bedrijf - massagesalon**', tevens een massagesalon;

met daarbijbehorende:

- q. tuinen, erven en terreinen;
- r. wegen, straten en paden;
- s. parkeervoorzieningen;
- t. groenvoorzieningen;
- u. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Op de voor '**Bedrijf**' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. een gebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**maximum bebouwingspercentage (%)**' geldt dat het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan het aangegeven percentage;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 500 m³;
- d. ter plaatse van de aanduiding '**maximale bouwhoogte (m)**' geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan de aangegeven hoogte.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan niet meer dan 2 m mag bedragen;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke bouwaanduiding - luifel**' mag de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;

- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de woonsituatie.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **3.1 en 3.2**, dit in combinatie met **3.6.1 onder a** voor de bouw van per bedrijf niet meer dan één bedrijfswoning, met een inhoud van niet meer dan 500 m³.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. bewoning van bedrijfsruimten;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij anders in dit plan is geregeld.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **3.1 en 3.5.1 onder a** in die zin dat in een bedrijfswoning als bedoeld in **3.4** wordt gewoond;
- b. **3.1 en 3.5.1 onder c** in die zin dat gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel;
- c. **3.1** in die zin dat 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 Staat van Bedrijfsactiviteiten** onder categorie 1 en 2, mits:
 - 1. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in **Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten**, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel zijn genoemd in **Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten** onder een hogere categorie dan 1 en 2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
 - 2. het geen geluidzoneringsplichtige inrichting, risicovolle inrichting en/of vuurwerkbedrijf betreft.

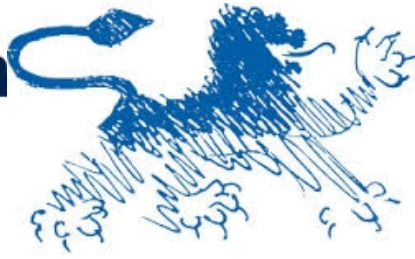
3.6.2 Afwegingskader

Deel bestemmingsplan Wielenpôlle, Schepenbuurt, de Plantage en omgeving
Vastgesteld 30 mei 2012

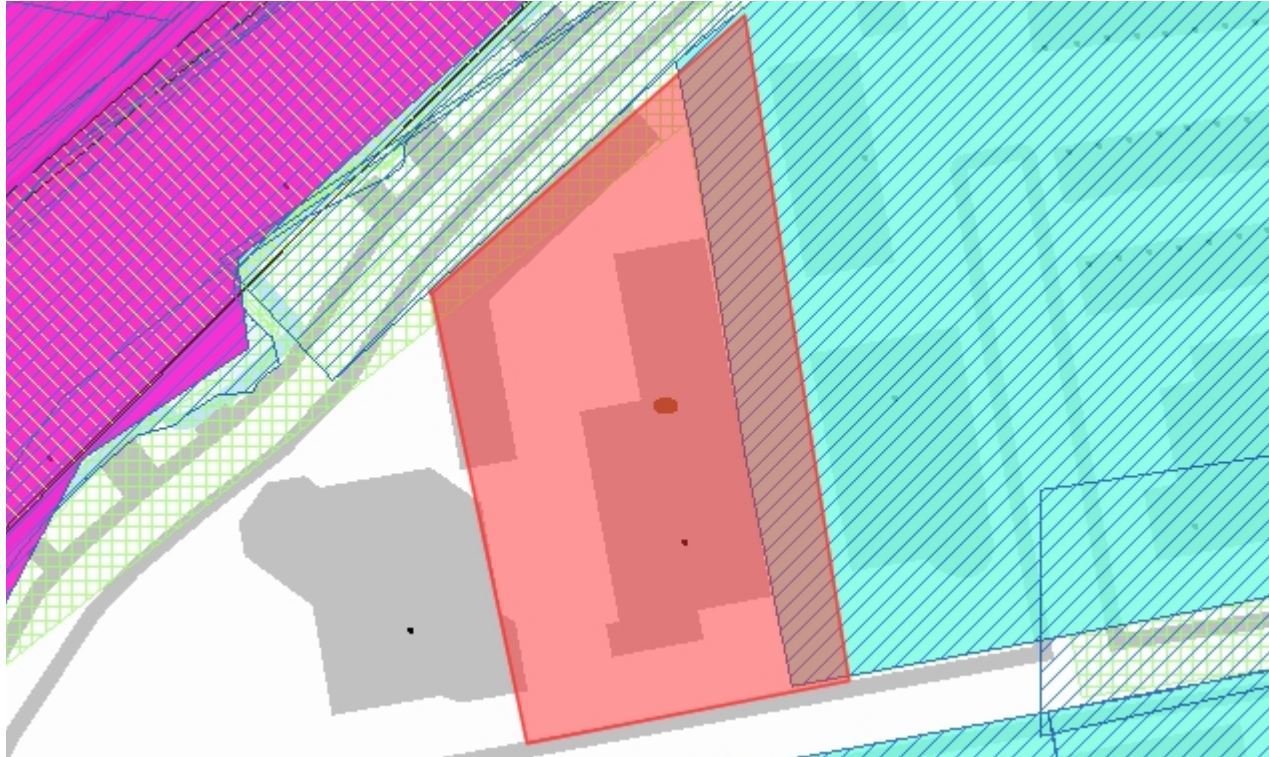
Een in 3.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de milieusituatie.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een onder 3.1 genoemde functieaanduiding wordt verwijderd, indien de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.



Bodemrapportage



Adressen binnen selectiegebied

Ouddeelstraat 9 8936AZ Leeuwarden

Brandstoftanks

Adres	Type	Brandstof	Status
Ouddeelstraat 9 8936AZ Leeuwarden	TBG	DIESELOLIE	IN GEBRUIK

Locaties

Locatienummer	Omschrijving	Status obv historie
459	Terrein Woonwagens	Pot. ernstig, niet urgent

Geen resultaten gevonden in de 'Gevalcontouren' laag.

Geen resultaten gevonden in de 'Historie' laag.

Historie clusters

Startjaar	Eindjaar	Omschrijving
9999	9999	computerfabriek

Projecten

Projectnummer	Soort onderzoek	Rapportnr	Rapportdatum	Adviesbureau	Conclusie
903	Indicatief onderzoek	H-0019-01-001	1-3-1993 00:00:00	Dhv Noord Nederland B.V.	Licht verontreinigd >S
306960	Verkennd onderzoek NEN 5740	S0233-01-001	6-3-2001 00:00:00	Dhv Noord Nederland B.V.	Licht verontreinigd >S
309020	Orienterend bodemonderzoek	106169-RAP-WS. FRYSLAN-290801	1-8-2001 00:00:00	Ingenieursbureau 'Oranjewoud' B.V.	Onbekend