

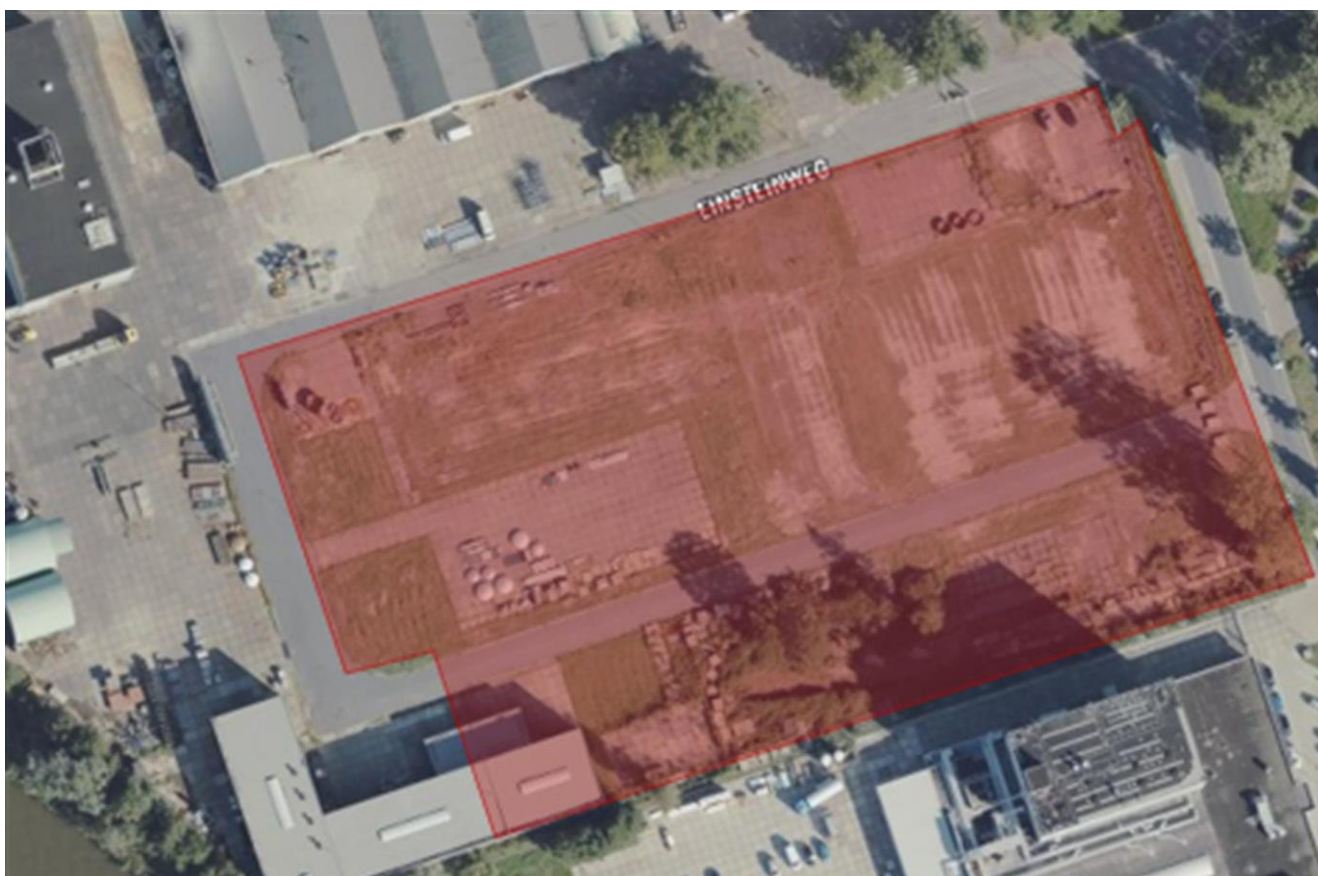


**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

TE KOOP

**EINSTEINWEG 31
LEEWARDEN**





Namens onze opdrachtgever bieden wij een bouwperceel aan dat is gelegen aan de Einsteinweg in Leeuwarden. De oppervlakte van het terrein is ruim 19.000 m². Daarnaast is op het terrein aan de westzijde nog een casco bedrijfsunit gelegen met een oppervlakte van circa 300 m². Dit perceel is gelegen op het bedrijventerrein de Zwette aan de westzijde van de stad. De Haak om Leeuwarden is op steenworp afstand gereden en maakt deze locatie daarmee zeer goed bereikbaar.

De locatie is gezien de bedrijfsmatige bestemming uitermate geschikt voor zwaardere industriële gebruikers en biedt ruime mogelijkheden voor een nieuwbouwontwikkeling. In overleg is deelverkoop van het terrein bespreekbaar vanaf circa 4.000 m².

Locatie Het perceel is gelegen aan de Einsteinweg in Leeuwarden. Leeuwarden is één van de oudste steden in Noord-Nederland en telt ruim 100.000 inwoners. Het bedrijventerrein Zwette staat bekend om de diversiteit aan gebruikers. Bekende gebruikers op het bedrijventerrein zijn o.a. FIB Industries, Sligro, Stella Fietsen en Lypack Leeuwarden. De achterzijde van de kavel bevindt zich aan het verbindingskanaal met het Van Harinxmakanaal.

Bereikbaarheid

Per auto
Een goede bereikbaarheid door de diverse uitvalswegen richting Drachten, Heerenveen en Harlingen. De Rijksweg A31 richting de Harlingen en de Afsluitdijk ligt op steenworp afstand. De A32 richting Heerenveen en Meppel ligt op circa 10 minuten rijafstand van de locatie.

Per OV
Station Leeuwarden ligt op circa 3 km van de locatie. Daarnaast is bushalte Schenkenschans gelegen op circa 8 minuten loopafstand.

Vloeroppervlakte De totale oppervlakte van het perceel bedraagt circa 19.000 m². Eventuele deelverkoop is bespreekbaar.

Verdieping	Metrage (in m²)
Onbebouwd	Ca. 19.364
Casco bedrijfsunit	Ca. 300

Kadastrale gegevens

Gemeente	Sectie	Nr.	ha	a	ca
Huizum	E	2828		52	50
Huizum	E	2827		7	35
Huizum	E	2826		30	90
Huizum	E	2825		88	20
Huizum	E	2823		13	10
Huizum	E	2822			159

Koopprijs EUR 75,- per m² k.k., te vermeerderen met BTW.

De vraagprijs van de bedrijfsunit bedraagt EUR 295.000,- k.k., te vermeerderen met BTW.

Bestemming Bestemmingsplan "Leeuwarden - Industrierrein West" en is vastgesteld op 31-10-2011. Op bedrijventerrein De Zwette mogen zich bedrijven vestigen die vallen binnen de milieucategorieën tot en met 5.3.

Voor nadere informatie dient u het vigerende bestemmingsplan te raadplegen.

Aanvaarding In overleg.

Voorbehoud Definitieve goedkeuring eigenaresse.



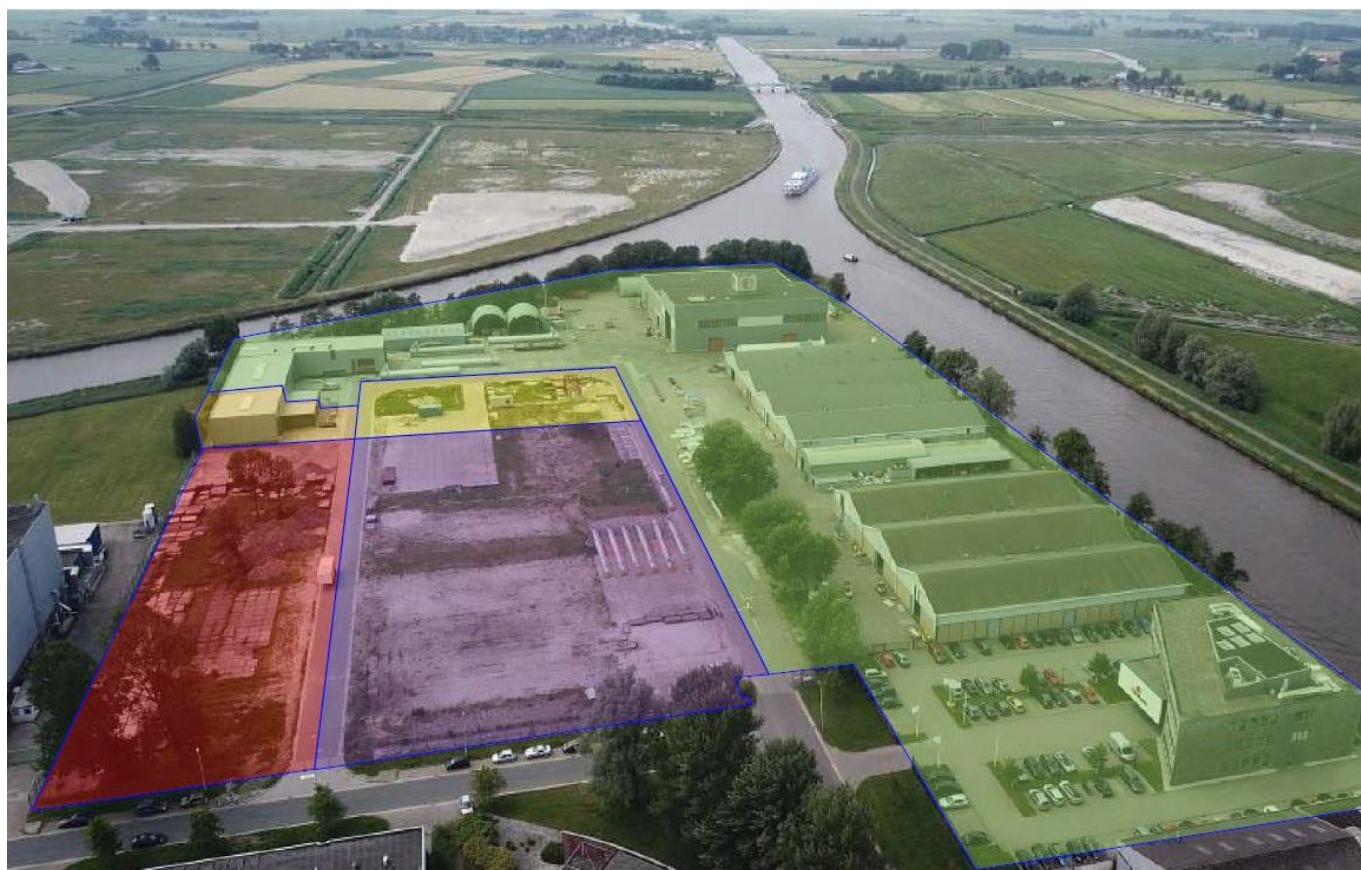
**CUSHMAN &
WAKEFIELD**

Meer informatie

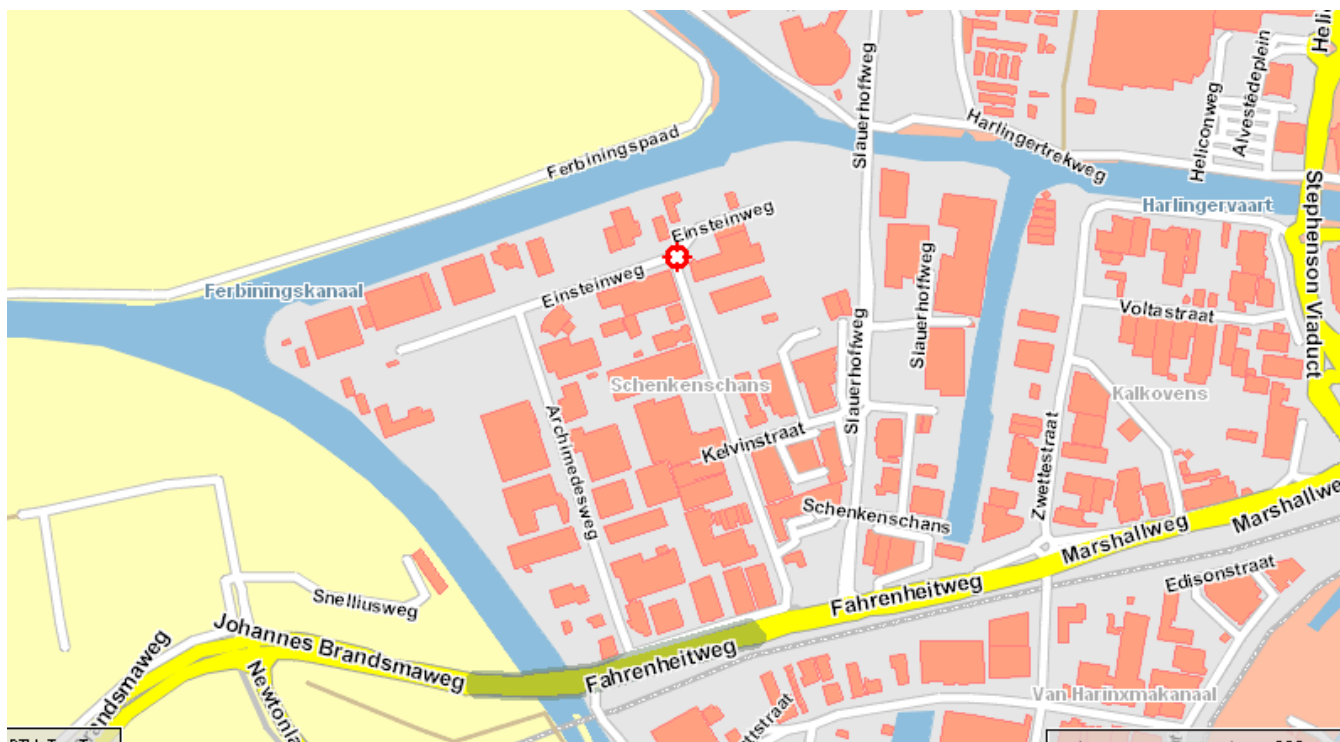
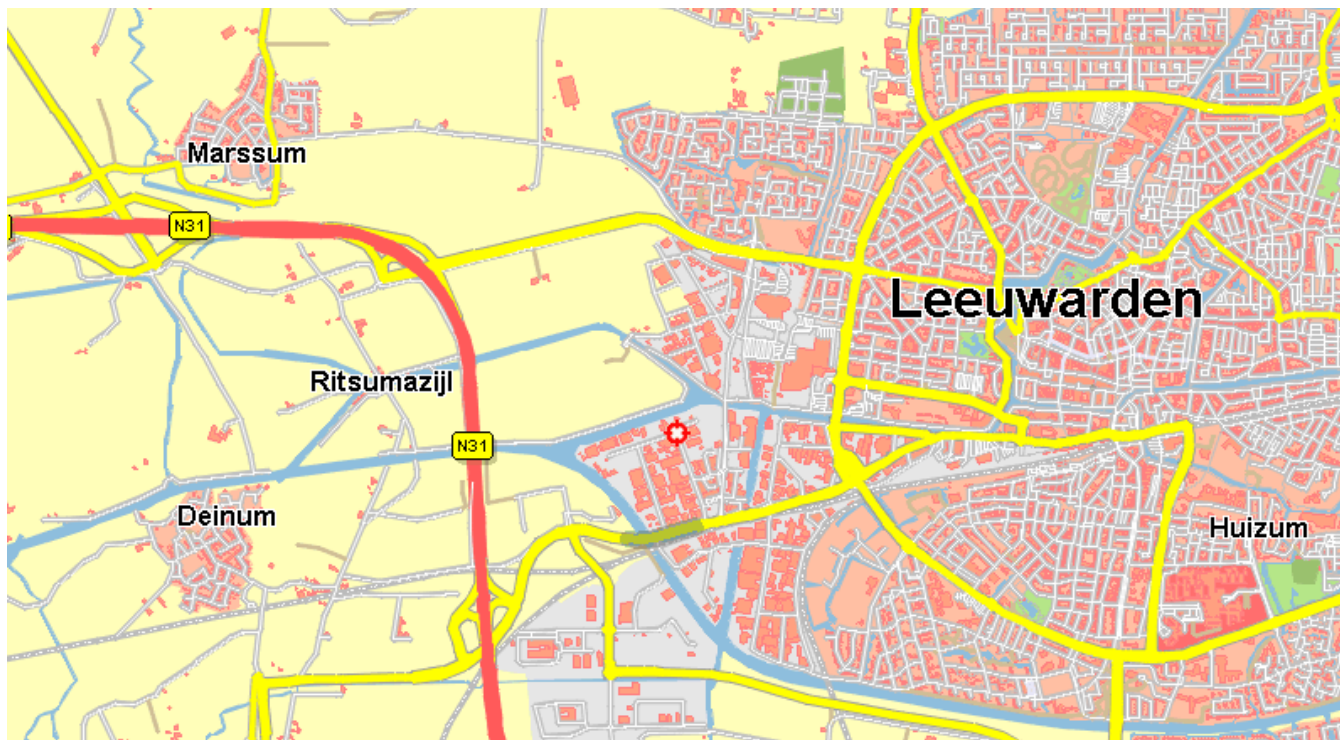
Michel R. Eijgelaar MSc RE
Leonard Springerlaan 17
9727 KB Groningen
T +31 (0) 50 314 1232
E michel.eijgelaar@cushwake.com
www.cushmanwakefield.nl

Bijlagen

- fotoblad
- locatie
- einsteinweg 31, Leeuwarden - Gearceerde kadastrale kaart
- leeuwarden - Industrieterrein West_ Artikel 4 Bedrijventerrein









12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Huizum

Sectie E

Perceel 2825

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.

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 mei 2021.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



Over Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is wereldwijd toonaangevend op het gebied van professional services in commercieel vastgoed. Als strategisch adviseur creëert de organisatie duurzame ondernemingswaarde door opdrachtgevers te begeleiden bij het formuleren van de best mogelijke vastgoedbeslissingen en – oplossingen en verantwoordelijkheid te nemen voor de realisatie ervan. Cushman & Wakefield is een van de grootste strategisch adviseurs in commercieel vastgoed ter wereld met circa 51.000 medewerkers verspreid over ongeveer 400 kantoren in 70 landen. In 2018 realiseerde de organisatie een omzet van \$8,2 miljard met kernactiviteiten zoals property, facility en projectmanagement, leasing, capital markets, valuations en andere dienstverlening. Meer informatie vindt u op www.cushmanwakefield.nl en via LinkedIn.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan de inhoud van deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.



Michel R. Eijgelaar MSc RE
Leonard Springerlaan 17
9727 KB Groningen
T +31 (0) 50 314 1232
E michel.eijgelaar@cushwake.com
www.cushmanwakefield.nl