

Retailplan B.V.
T.a.v. 5.1.2e
Torenstraat 23A
9203 BD Drachten

Naar: info@retail-plan.nl

Onderwerp	Woo-besluit
Uw kenmerk	
Ons kenmerk	2026-176910
Dienst	Fysiek domein
Sector	GES SSJ
Contact	14 058
WhatsApp	
Bijlagen	Documenten en bezwarenbijsluit
Datum	11 augustus 2026

Geachte 5.1.2e,

Bij verzoek van 03-07-2026 heeft u, namens uw cliënt 5.1.2e, met een beroep op de Wet open overheid (Woo) gevraagd om verstrekking en openbaarmaking van documenten over het toetsings- en handavingsbeleid van de gemeente Leeuwarden ten aanzien van bedrijfswoningen op het industrieterrein Leeuwarden Oost en De Hemrik betrekking hebbend op de periode van 1 januari 2015 tot en met heden.
In deze brief leest u ons besluit.

Verzoek

U vraagt samengevat om de volgende informatie:

1. **Verzoek om beleidsdocumenten:** m.b.t. de toetsing van de objectieve bedrijfseconomische noodzaak van een bedrijfswoning, de criteria die de gemeente hanteert bij vergunningverlening voor bedrijfswoningen op bedrijventerreinen en handavingsrechtelijke beoordeling.
2. **Verzoek om documenten over concrete locaties** (Venusweg 6, 8, 10, 12, 14 en 19, Ceresweg 16, 18, 22, 30, 32 en 44a, en Avondsterweg 1a t/m 1g, 2, 5, 9 en 11): m.b.t. vergunningen, motivering, feitelijk gebruik noodzakelijkheidstoets en toezicht en handhaving.
3. **Verzoek om handavingsinformatie:** over toezicht, handhaving, klachten, controles, interne beoordelingen en correspondentie met betrekking tot bedrijfswoningen op alle hierboven genoemde concrete locaties, in het bijzonder de dossiers van Ceresweg 44a en Ceresweg 32.
4. **Verzoek om overzichten:** omtrent alle bedrijfswoningen, concrete locaties waarvoor een noodzakelijkheidstoets is uitgevoerd, concrete locaties waarbij handhaving is uitgevoerd of overwogen en concrete locaties waarbij de gemeente heeft aangenomen dat een bedrijfswoning mocht blijven bestaan.

Besluit

Wij besluiten om uw verzoek toe te wijzen en de gevraagde documenten gedeeltelijk openbaar te maken met betrekking tot de punten 2 en 3. Met betrekking tot punt 1 en 4 wijzen wij uw verzoek af, deze documenten berusten niet onder ons. Hieronder lichten ons besluit nader toe.

Wettelijk Kader

Uitgangspunt van de Woo is dat er, in het belang van een goede en democratische bestuursvoering, voor degene die om informatie verzoekt, een recht op openbaarmaking van de informatie bestaat.

Artikel 1.1 Woo geeft het volgende aan: 'Eenieder heeft recht op toegang tot publieke informatie zonder daartoe een belang te hoeven stellen, behoudens bij deze wet gestelde beperkingen.'

In de Woo en de daarop rustende bepalingen wordt verstaan onder document: 'een door een orgaan, persoon of college opgemaakt of ontvangen schriftelijk stuk of ander geheel van vastgelegde gegevens dat naar zijn aard verband houdt met de publieke taak' (artikel 2.1 Woo). Het moet gaan om bestaande documenten die daadwerkelijk fysiek aanwezig zijn. Er rust op een overheidsorgaan geen plicht om een document, zoals bijvoorbeeld een overzicht, aan te maken.

Onder 'naar zijn aard verband houdt met de publieke taak' heeft een brede betekenis. Het gaat hier om documenten die direct of randvoorwaardelijk gerelateerd zijn aan het uitoefenen van publiek gezag of andere bestuurstaken.

Inventarisatie van de documenten

Wij beschikken niet over de documenten die vallen onder punt 1 (beleidsdocumenten). De richtlijnen die de gemeente Leeuwarden hanteert, zijn de VNG afstandenrichtlijnen voor de beoordeling van milieueffecten.

Er zijn 5 documenten gevonden met betrekking tot punt 2. Met betrekking tot de adressen Ceresweg 2, 4, 6, 10, 14 en 30 zijn geen vergunningen gevonden. Deze berusten niet (meer) onder ons. De overige adressen zijn vastgesteld in het bestemmingsplan (raadsbesluit), dit is reeds openbaar.

Er zijn 14 documenten gevonden met betrekking tot punt 3. Op de Ceresweg 18 en 44a na, beschikt de gemeente niet over documenten aangaande toezicht en handhaving op bedrijfswoningen. Evenmin is gebleken van eerdere handhavingzaken of kwesties op deze adressen als bedoeld in het Woo-verzoek.

Wij beschikken niet over de genoemde overzichten onder punt 4. De Woo ziet op het openbaar maken van al bestaande documenten. Op grond van de Woo hoeven documenten niet vervaardigd te worden.

Zoekslag

Naar aanleiding van uw verzoek hebben wij onze systemen CLO, Rex, PlanPlus en Suite4Omgevingsdiensten/Key2Vergunningen, onze e-mails en onze schijf geraadpleegd. Er is gezocht op o.a. de zoektermen bedrijfswoning, adres en toezicht en/of handhaving, de percelen/locaties/adressen en de dossiernummers. De ambtenaren die de documenten hebben geïnventariseerd

zijn medewerkers binnen het fysiek domein die goed op de hoogte zijn over de gevraagde informatie.

Motivering

Allereerst wijzen wij u op het volgende. Op grond van artikel 4.1 lid 7 Woo, wordt een verzoek om informatie ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 5.

Het recht op openbaarmaking op grond van de Woo dient uitsluitend het publieke belang van een goede en democratische bestuursvoering. Het komt iedere burger in gelijke mate toe. De Woo kent daarnaast ook geen beperkte openbaarmaking. Dit betekent dat openbaarmaking van de gevraagde documenten uitsluitend aan u op grond van de Woo niet mogelijk is. Wanneer de betreffende documenten aan u verstrekt worden, moeten wij deze ook aan anderen verstrekken indien zij daarom verzoeken.

Daarom kan ten aanzien van de openbaarheid de bedoeling of belangen van de verzoeker niet worden meegenomen in de te verrichten belangenafweging. Bij de te verrichten belangenafweging worden dan ook betrokken het algemene belang bij openbaarmaking van de gevraagde informatie en de door de uitzonderingsgronden te beschermen belangen, maar niet het specifieke belang van de verzoeker.

Artikel 5.1 lid 1 van de Woo bevat absolute uitzonderingen. Het belang van openbaarheid moet te allen tijde wijken wanneer deze uitzonderingsgrond van toepassing is. Er wordt geen nadere belangenafweging gemaakt. Artikel 5.1 lid 2 van de Woo bevat relatieve uitzonderingen. Bij relatieve uitzonderingsgronden maakt het bestuursorgaan een afweging tussen het algemene belang van openbaarheid en de door de uitzondering te beschermen belangen. Een beroep op een uitzonderingsgrond moet onderbouwd zijn.

De door uw gevraagde documenten zijn deels openbaar gemaakt vanwege deze uitzonderingsgronden. Hieronder leest u de motivering.

Artikel 5.1 lid 2 sub e

Eerbiediging persoonlijke levenssfeer

Verstrekking van informatie blijft achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd.

Persoonsgegevens van derden

Ten aanzien van de persoonsgegevens zijn wij van oordeel dat het belang dat de persoonlijke levenssfeer wordt geëerbiedigd, zwaarder moet wegen dan het belang van openbaarheid. De namen van de belanghebbenden zijn niet relevant voor de bestuurlijke aangelegenheid waarop het Woo-verzoek ziet. Daarom zijn zowel de persoonsgegevens zoals namen en adressen, maar ook zinsdelen en woorden die eenvoudig indirect herleidbaar zijn tot een persoon of een groep personen verwijderd uit de documenten. Wij zijn van mening dat op deze wijze de persoonlijke levenssfeer van de belanghebbenden voldoende beschermd is om de documenten die onder de reikwijdte van dit Woo-verzoek vallen openbaar te maken.

Persoonsgegevens van ambtenaren

Voor zover het namen van ambtenaren en bestuurders betreft is het volgende van belang. Uit hoofde van hun functie treden bijvoorbeeld raadsleden (mits in functie raadslid), burgemeester en wethouders op in de openbaarheid. De namen van deze personen zijn derhalve zichtbaar. Volgens ons weegt het belang van bescherming van de persoonlijke levenssfeer van de andere bij de aangelegenheid betrokken personen zwaarder dan het publieke belang van openbaarmaking van deze informatie. Hierdoor zijn persoonsgegevens van bij de aangelegenheid betrokken ambtenaar geweigerd.

Artikel 5.1 lid 2 sub f

Concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens

Wanneer er geen sprake is van vertrouwelijk aan de overheid verstrekte bedrijfs- of fabricagegegevens, is van belang of de bescherming van die gegevens zwaarder weegt dan het belang van openbaarheid. Dit kan het geval zijn bij informatie die betrekking heeft op het fabricageproces of de strategie van een onderneming. Deze uitzonderingsgrond kan ook van toepassing zijn op actuele offertes, aanbestedingen en andere concurrentiegevoelige gegevens.

De berekening van de in de documenten opgenomen dwangsommen is gebaseerd op de gerealiseerde huurinkomsten en daarmee op bedrijfsgevoelige financiële informatie. Deze gegevens geven inzicht in de exploitatie, omzetstructuur en commerciële positie van de onderneming. Openbaarmaking hiervan kan concurrenten en andere marktpartijen inzicht verschaffen in de financiële bedrijfsvoering en de gehanteerde commerciële uitgangspunten, waardoor de concurrentiepositie van de onderneming kan worden benadeeld.

Gelet hierop zijn wij van mening dat het belang van bescherming van concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens zwaarder weegt dan het algemeen belang van openbaarmaking. We hebben er daarom voor gekozen om openbaarmaking van deze dwangsommen te weigeren.

Verstrekking

De te openbaren documenten worden samen met dit besluit verstuurd naar het bij ons bekende e-mailadres.

Bezwaar

Indien u het niet eens bent met dit besluit kunt u daartegen bezwaar maken. Wij verwijzen u korthedshalve naar de bezwaarclausule bij dit besluit.

Vragen?

Mocht u vragen of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit besluit, dan verzoeken wij om eerst contact op te nemen via bovenstaand telefoonnummer.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen,

5.1.2e

Teamleider Strategische Staf en Juristen

Onder deze brief treft u geen handtekening aan. Meer informatie:
<https://www.leeuwarden.nl/digitalepost>

BIJLAGE 1 Bezwaar maken

Bent u het niet eens met dit besluit?

Dan kunt u bezwaar maken. Dit doet u door binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit een brief (een 'bezwaarschrift') naar ons te sturen. In deze brief staan in ieder geval:

- a. uw naam en adres;
- b. de datum waarop u de brief heeft geschreven;
- c. tegen welk besluit u bezwaar maakt;
- d. het kenmerk/nummer van het besluit;
- e. de reden van uw bezwaar;
- f. uw handtekening.

U kunt het bezwaar digitaal indienen via www.leeuwarden.nl/bezwaarschrift of schriftelijk door het bezwaar te sturen naar de gemeente Leeuwarden, Postbus 21000, 8900 JA in Leeuwarden.

Besluit uitstellen?

Bij spoedeisende zaken kunt u vragen het besluit tijdelijk uit te stellen. Dit doet u door een 'voorlopige voorziening' aan te vragen bij Rechtbank Noord-Nederland. Hier zijn kosten voor u aan verbonden. Uiteraard is het aan de rechter om te beslissen of het besluit wel of niet kan worden uitgesteld. U kunt ook digitaal een verzoek om een voorlopige voorziening indienen bij de rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk voor de precieze voorwaarden op de genoemde site.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 4

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

AANGETEKEND EN PER NORMALE POST VERZONDEN

Onderwerp Voornemen last onder dwangsom
Uw kenmerk -
Ons kenmerk 2025-072205
Dienst Fysiek Domein
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit
Contact 14058, 5.1.2e / 5.1.2e
WhatsApp
Bijlagen Geen
Datum 20 maart 2025

VERZONDEN 20 MAART 2025

Geachte 5.1.2e,

Hierbij vragen wij uw aandacht voor het volgende.

Voornemen

Wij zijn voornemens aan u een last onder dwangsom op te leggen van 5.1.2f ineens wegens strijdig handelen met artikel 5.1 onder a van de Omgevingswet (Ow). U heeft namelijk het pand Ceresweg 44/ 44a te Leeuwarden (hierna: het pand), welke u sinds 10 oktober 2024 in eigendom heeft, in gebruik gegeven/ genomen (dan wel in gebruik laten geven/nemen) voor de huisvesting van tien arbeidsmigranten, zonder te beschikken over een omgevingsvergunning. Het doel van de last is dat u de overtreding uiterlijk binnen 6 weken, na verzending van dat besluit zal (laten) beëindigen en beëindigd houdt.

Hieronder leest u waarom sprake is van een overtreding, waarom wij voornemens zijn aan u deze last onder dwangsom op te leggen en waarom wij de gegeven termijn redelijk achten. Ook leggen wij aan u uit op welke wijze u de geconstateerde overtreding kunt beëindigen en op welke wijze u uw belangen aan ons kenbaar kunt maken.

Onze bevindingen

Op 12 maart 2025 heeft onze toezichthouder een controle uitgevoerd op het pand. Tijdens de controle zijn foto's gemaakt en zijn bevindingen vastgelegd in een rapportage. Tijdens deze controle zijn 10 personen met de Roemeense nationaliteit aangetroffen in het pand. Zij hebben verklaard dat zij wonen op het adres. Ook de toezichthouder heeft vastgesteld dat zij daar verblijven.

Overtreding van wet- en regelgeving

Op grond van artikel 5.1 lid 1 onder a van de Ow is het verboden om een omgevingsplanactiviteit te verrichten, zonder daarvoor een omgevingsvergunning te hebben. Een omgevingsplanactiviteit is onder ander het verrichten van een activiteit dat in strijd is met het omgevingsplan (bijlage bij

de Ow onder A). Nu u niet beschikt over een omgevingsvergunning, heeft u met het (laten) bewonen van uw pand door arbeidsmigranten, artikel 5.1 lid 1 onder a van de Ow overtreden.

Op grond van artikel 22.1, onder a van de Ow en artikel 4.6 lid 1 onder g van de Invoeringswet Omgevingswet, geldt voor uw perceel de bestemmingsplannen 'Leeuwarden -Industrieterrein Leeuwarden Oost en de Hemrik, 'Leeuwarden - Kamerverhuur' en 'Leeuwarden - Partiële herziening woningsplitsing en woonzorgfuncties' (hierna: het omgevingsplan).

Het omgevingsplan bepaalt dat op het pand Ceresweg 44/44a te Leeuwarden de enkelbestemming 'Bedrijventerrein -2' van toepassing is. Dit betekent dat volgens de bestemming alleen bedrijven zijn toegestaan.

De manier waarop u het pand in gebruik heeft gegeven / laten nemen maakt dat sprake is van kamergewijze verhuur, terwijl dit pand geen kamerverhuurpand betreft, maar een bedrijfspand die ook als zodanig gebruikt dient te worden. Bij de vaststelling van het omgevingsplan deel 'Leeuwarden - Kamerverhuur' is door de gemeenteraad uitdrukkelijk besloten om in de gemeente Leeuwarden geen nieuwe kamerverhuurpanden meer toe te staan. Kamerverhuur is daarom alleen toegestaan in de panden die al hiervoor gebruikt werden en zijn aangegeven op de plankaart behorend bij het omgevingsplan. Uw pand Ceresweg 44/ 44a te Leeuwarden behoort niet tot deze groep van woningen. Dit betekent dat het pand niet gebruikt mag worden voor kamerverhuur en legalisatie niet mogelijk is.

Echter is aan de vorige eigenaar (van rechtswege) een vergunning verleend voor een bedrijfswoning. Deze omgevingsvergunning is zaaksgebonden en geldt voor uw perceel. Op grond van artikel 1.11 van voornoemd plan is een bedrijfswoning gedefinieerd als een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw noodzakelijk is.

Het gaat in uw situatie om arbeidsmigranten die geen gezamenlijke huishouding vormen. Dit maakt dat sprake is van een overtreding. Gelet op artikel 1.8 van het omgevingsplan deel Leeuwarden - Partiële herziening woningsplitsing en woonzorgfuncties, wordt onder een huishouden verstaan: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voer(t)(en) of wil(len) voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan (kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen). Het huisvesten van één of meer arbeidsmigranten valt hier dus niet onder.

Het omgevingsplan kunt u zelf raadplegen door te zoeken naar het adres van uw pand op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

Uit een recente uitspraak van de voorzieningenrechter van de Raad van State¹ volgt dat de wens om te huren, wordt bepaald door de wens om te beschikken over huisvesting in de periode dat de bewoner in Nederland werkt. De bewoners in deze uitspraak hebben geen invloed op waar ze wonen en geen intentie om na afloop de samenwoning voort te zetten. Het gebruik van het pand voor de

¹ ABRvS (vzr.), 26 augustus 2024, ECLI:NL:RVS:2024:3443

huisvesting van arbeidsmigranten valt dan ook niet onder één huishouden, nu er -gelet op de wisselende samenstelling- geen sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid van de bewoners. Er is dan ook geen intentie om voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan en één huishouden te vormen. De situatie in uw pand is vergelijkbaar met deze uitspraak. Wij komen tot de conclusie dat er geen sprake is van een huishouden.

U heeft als eigenaar zeggenschap over het pand en derhalve merken wij u aan als overtreder. Nu u het pand in gebruik heeft gegeven aan / laten nemen door tien personen, handelt u in strijd met het omgevingsplan en hierdoor in strijd met artikel 5.1 lid 1 onder a van de Ow.

Voorgenomen termijn en hoogte dwangsom

Wij moeten een redelijke termijn in acht nemen om de geconstateerde overtreding te (laten) beëindigen en beëindigd te houden. Wij menen dat de termijn van zes weken (na de daadwerkelijke last) ruim voldoende is. Een langere termijn achten wij niet noodzakelijk. Ook hebben wij hierbij meegewogen dat het pand ongeschikt is voor het huisvesten van tien personen.

Van de voorgenomen dwangsom moet een financiële prikkel uitgaan. Wij hebben vernomen dat de huurinkomsten minimaal 5.1.2f per week bedragen. Dit maakt dat de huurinkomsten 5.1.2f per jaar bedragen. Wij willen u bewegen om geen dwangsom te verbeuren. Het bedrag van 5.1.2f achten wij daarom niet onevenredig.

Beginselplicht tot handhaving

Op grond van artikel 18.1 onder c van de Ow en de geldende rechtspraak zijn wij niet enkel bevoegd, maar zelfs verplicht om tot handhaving over te gaan bij vaststelling van een overtreding van wet- en regelgeving. Dit wordt de beginselplicht tot handhaving genoemd. Alleen wanneer sprake is van bijzondere omstandigheden zoals concreet zicht op legalisatie kunnen wij hiervan afzien. Er is geen concreet zicht op legalisatie, ook zijn er ons geen andere omstandigheden bekend die maken dat handhaving onevenredig is. Dit betekent dat wij dan ook uitvoering geven aan onze beginselplicht tot handhaving. Wij doen dit door middel van dit voornemen.

Resumé

Wij zijn voornemens aan u een last onder dwangsom op te leggen, waarin u binnen zes weken, na verzending van dat besluit de overtreding van artikel 5.1 lid 1 onder a van de Ow ongedaan dient te (laten) maken. Dit kan door de bewoning van het pand Ceresweg 44/44a door arbeidsmigranten te staken en gestaakt te houden. Doet u dit niet, dan verbeurt u een dwangsom van 5.1.2f ineens.

U kunt uw zienswijze doorgeven

Tegen ons voornemen om handhavend op te treden, kunt u een (inhoudelijke) reactie geven waarin u uw belangen aan ons kenbaar kunt maken. Dit heet een zienswijze. Dit kunt u, bij voorkeur schriftelijk, doen door een brief te sturen naar postbus 21000, 8900 JA Leeuwarden. Ook kunt u een e-mail sturen naar handhavingsjuristenvth@leeuwarden.nl waarbij u uw zienswijze (met



handtekening) als bijlage bijvoegt. Vergeet u hierbij niet het zaaknummer te vermelden? U kunt tot uiterlijk 31 maart 2025 uw zienswijze indienen.

Vervolg

Deze brief is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat u nu geen bezwaar kunt maken tegen ons voornemen. Wel kunt u, zoals hierboven is aangegeven, een zienswijze aan ons doorgeven.

Na afloop van de zienswijze termijn zullen wij beslissen of wij verder gaan met handhavend optreden. Wij zullen uw (eventuele) zienswijze meenemen in onze beoordeling. U ontvangt hierover schriftelijk bericht.

Neem contact op als u nog vragen heeft

Heeft u vragen naar aanleiding van deze brief, dan kunt u van maandag tot en met donderdag telefonisch contact opnemen met ^{5.1.2e} of ^{5.1.2e}, bereikbaar via telefoonnummer 14058.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

^{5.1.2e}

^{5.1.2e}

Teamleider Toezicht en Advies, Bouw en Milieu.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 4
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	1, 3

Uitvoering: archief via BAG beheerder
afschrift : aanvrager
kopie : team Toezicht en Handhaving
team Vergunningen en Leefomgeving, 5.1.2e
gemachtigde: Staalbouw Bos, t.a.v. 5.1.2e
5.1.2e, 5.1.2e

11013209

OMGEVINGSVERGUNNING

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;

hebben op 29 juli 2016 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen van:

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

voor een nieuw te bouwen van een bedrijfsloods. De aanvraag gaat over de locatie Avondsterweg 3 te Leeuwarden en is geregistreerd onder nummer 11013209.

OVERWEGEN:

Het bouwplan voldoet, onder het stellen van daartoe strekkende voorwaarden, aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Het bouwplan is in overeenstemming met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Leeuwarden - Industrierrein Leeuwarden Oost en De Hemrik".

Gezien het advies van de commissie Hûs en Hiem, voor welstandsadvisering en monumentenzorg van 31 januari 2017, kenmerk W17LWD045-1 voldoet het bouwplan naar ons oordeel aan redelijke eisen van welstand;

Er is dan ook, gelet op paragraaf 2.3 Wabo, geen grond om afwijzend op de aanvraag te beslissen.

BESLUIT:

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1, 2.2 en 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- Bouwen (Art.2.1 lid 1a Wabo);

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. Zie hiervoor de opgave bijgevoegde stukken.

Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn de volgende voorschriften verbonden:

ter goedkeuring moeten drie weken voor aanvang van het realiseren van het betreffende onderdeel in *tweevoud* aan het team Bouwen, Milieu en Monumenten (Postbus 21000, 8900 JA Leeuwarden), worden toegezonden:

- berekeningen van de constructies;
- hemelwaterafvoer in overleg, zie brief en bijlage regels op de bouwplaats.

er mag niet met de bouw worden begonnen voordat de constructietekeningen en -berekeningen door de gemeente Leeuwarden goedgekeurd zijn;

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen aan artikel 2.1. en artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Leeuwarden, 10 februari 2017 , verzonden:

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen,

5.1.2e ,
teamleider Vergunningen en Leefomgeving

Opgave bijgevoegde stukken

De volgende onderdelen horen bij en maken deel uit van de omgevingsvergunning, verleend op 10 februari 2017 aan 5.1.2e voor het project nieuw te bouwen van een bedrijfsloods op de locatie Avondsterweg 3 te Leeuwarden.

Niet gewaarmerkt:

- Bezwaarschriftbijsluiter nummer 1
- regels op de bouw (naam & telefoon bouwinspecteur)
- kennisgeving van de aanvang van de werkzaamheden
- kennisgeving van de voltooiing van de werkzaamheden

Gewaarmerkt:

- aanvraagformulier
- tekening A0-formaat, blad 1C, plattegronden, gevels, doorsneden en situatie.

Einde opgave bijgevoegde stukken.

Stadsontwikkeling en -beheer
team Toezicht en Handhaving
Antwoordnummer 5105
8900 VC Leeuwarden

Deze kennisgeving moet ten minste 24 uur voor de aanvang van de werkzaamheden in ons bezit zijn.

Indien u deze per post verstuurt is dit gratis; geen postzegel nodig (antwoordnummer)

Betreft: **kennisgeving AANVANG der werkzaamheden**
Dossier: 11013209

Bouwinspecteur : 5.1.2e [redacted],
Telefoon : 5.1.2e [redacted]

Ondergetekende, houder/gemachtigde van bovengenoemde omgevingsvergunning, deelt hierbij mede dat de bouwwerkzaamheden zullen starten op:

Handtekening :

Datum :

Plaats :

Stadsontwikkeling en -beheer
team Toezicht en Handhaving
Antwoordnummer 5105
8900 VC Leeuwarden

Deze kennisgeving moet uiterlijk op de dag van beëindiging van de werkzaamheden in ons bezit zijn.

Indien u deze per post verstuurt is dit gratis; geen postzegel nodig (antwoordnummer)

Betreft: **kennisgeving BEËINDIGING der werkzaamheden**
Dossier: 11013209

Bouwinspecteur: 5.1.2e ,
telefoon: 5.1.2e ,

Ondergetekende, houder/gemachtigde van bovengenoemde omgevingsvergunning, deelt hierbij mede dat de bouwwerkzaamheden zullen worden beëindigd op:

Handtekening :

Datum :

Plaats :

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5

CN15

RETOUR AFZENDER
Retour L'expéditeur/Return to Sender

Postcode (van afzender)	Huisnummer	Huisnummertoev
8938AH	2	

PostNL barcode

Reden (Cause/Cause)

Niet afgehaald; retour afzender/Not picked up; Return to sender

170851

PostNL

07-04-2025 08 19

Indien retouradres niet bekend, adresseer 2500HA (99054)



3STSQM033675977

Gemeente Leeuwarden
Jonweg 2 8938AH Leeuwarden The Netherlands



R Aangetekend

5.1.2e

Frankering betaald



3STSQM033675977

commandé

L



3STSQM033675977

8939CA

7

06 - Apr

5977

5.1.2e



Datum: 21/3/2025

8939BB-4

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

AANGETEKEND EN PER NORMALE POST VERZONDEN

Onderwerp Voornemen last onder dwangsom
Uw kenmerk -
Ons kenmerk 2025-072205
Dienst Fysiek Domein
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit
Contact 14058, 5.1.2e / 5.1.2e
WhatsApp
Bijlagen Geen
Datum 20 maart 2025

VERZONDEN 20 MAART 2025

Geachte 5.1.2e,

Hierbij vragen wij uw aandacht voor het volgende.

Voornemen

Wij zijn voornemens aan u een last onder dwangsom op te leggen van 5.1.2f ineens wegens strijdig handelen met artikel 5.1 onder a van de Omgevingswet (Ow). U heeft namelijk het pand Ceresweg 44/ 44a te Leeuwarden (hierna: het pand), welke u sinds 10 oktober 2024 in eigendom heeft, in gebruik gegeven/ genomen (dan wel in gebruik laten geven/nemen) voor de huisvesting van tien arbeidsmigranten, zonder te beschikken over een omgevingsvergunning. Het doel van de last is dat u de overtreding uiterlijk binnen 6 weken, na verzending van dat besluit zal (laten) beëindigen en beëindigd houdt.

Hieronder leest u waarom sprake is van een overtreding, waarom wij voornemens zijn aan u deze last onder dwangsom op te leggen en waarom wij de gegeven termijn redelijk achten. Ook leggen wij aan u uit op welke wijze u de geconstateerde overtreding kunt beëindigen en op welke wijze u uw belangen aan ons kenbaar kunt maken.

Onze bevindingen

Op 12 maart 2025 heeft onze toezichthouder een controle uitgevoerd op het pand. Tijdens de controle zijn foto's gemaakt en zijn bevindingen vastgelegd in een rapportage. Tijdens deze controle zijn 10 personen met de Roemeense nationaliteit aangetroffen in het pand. Zij hebben verklaard dat zij wonen op het adres. Ook de toezichthouder heeft vastgesteld dat zij daar verblijven.

Overtreding van wet- en regelgeving

Op grond van artikel 5.1 lid 1 onder a van de Ow is het verboden om een omgevingsplanactiviteit te verrichten, zonder daarvoor een omgevingsvergunning te hebben. Een omgevingsplanactiviteit is onder ander het verrichten van een activiteit dat in strijd is met het omgevingsplan (bijlage bij

de Ow onder A). Nu u niet beschikt over een omgevingsvergunning, heeft u met het (laten) bewonen van uw pand door arbeidsmigranten, artikel 5.1 lid 1 onder a van de Ow overtreden.

Op grond van artikel 22.1, onder a van de Ow en artikel 4.6 lid 1 onder g van de Invoeringswet Omgevingswet, geldt voor uw perceel de bestemmingsplannen 'Leeuwarden - Industrierrein Leeuwarden Oost en de Hemrik, 'Leeuwarden - Kamerverhuur' en 'Leeuwarden - Partiële herziening woningsplitsing en woonzorgfuncties' (hierna: het omgevingsplan).

Het omgevingsplan bepaalt dat op het pand Ceresweg 44/44a te Leeuwarden de enkelbestemming 'Bedrijventerrein -2' van toepassing is. Dit betekent dat volgens de bestemming alleen bedrijven zijn toegestaan.

De manier waarop u het pand in gebruik heeft gegeven / laten nemen maakt dat sprake is van kamergewijze verhuur, terwijl dit pand geen kamerverhuurpand betreft, maar een bedrijfspand die ook als zodanig gebruikt dient te worden. Bij de vaststelling van het omgevingsplan deel 'Leeuwarden - Kamerverhuur' is door de gemeenteraad uitdrukkelijk besloten om in de gemeente Leeuwarden geen nieuwe kamerverhuurpanden meer toe te staan. Kamerverhuur is daarom alleen toegestaan in de panden die al hiervoor gebruikt werden en zijn aangegeven op de plankaart behorend bij het omgevingsplan. Uw pand Ceresweg 44/ 44a te Leeuwarden behoort niet tot deze groep van woningen. Dit betekent dat het pand niet gebruikt mag worden voor kamerverhuur en legalisatie niet mogelijk is.

Echter is aan de vorige eigenaar (van rechtswege) een vergunning verleend voor een bedrijfswoning. Deze omgevingsvergunning is zaaksgebonden en geldt voor uw perceel. Op grond van artikel 1.11 van voornoemd plan is een bedrijfswoning gedefinieerd als een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw noodzakelijk is.

Het gaat in uw situatie om arbeidsmigranten die geen gezamenlijke huishouding vormen. Dit maakt dat sprake is van een overtreding. Gelet op artikel 1.8 van het omgevingsplan deel Leeuwarden - Partiële herziening woningsplitsing en woonzorgfuncties, wordt onder een huishouden verstaan: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voer(t)(en) of wil(len) voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan (kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen). Het huisvesten van één of meer arbeidsmigranten valt hier dus niet onder.

Het omgevingsplan kunt u zelf raadplegen door te zoeken naar het adres van uw pand op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

Uit een recente uitspraak van de voorzieningenrechter van de Raad van State¹ volgt dat de wens om te huren, wordt bepaald door de wens om te beschikken over huisvesting in de periode dat de bewoner in Nederland werkt. De bewoners in deze uitspraak hebben geen invloed op waar ze wonen en geen intentie om na afloop de samenwoning voort te zetten. Het gebruik van het pand voor de

¹ ABRvS (vzr.), 26 augustus 2024, ECLI:NL:RVS:2024:3443

huisvesting van arbeidsmigranten valt dan ook niet onder één huishouden, nu er -gelet op de wisselende samenstelling- geen sprake is van continuïteit in de samenstelling en onderlinge verbondenheid van de bewoners. Er is dan ook geen intentie om voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan en één huishouden te vormen. De situatie in uw pand is vergelijkbaar met deze uitspraak. Wij komen tot de conclusie dat er geen sprake is van een huishouden.

U heeft als eigenaar zeggenschap over het pand en derhalve merken wij u aan als overtreder. Nu u het pand in gebruik heeft gegeven aan / laten nemen door tien personen, handelt u in strijd met het omgevingsplan en hierdoor in strijd met artikel 5.1 lid 1 onder a van de Ow.

Voorgenomen termijn en hoogte dwangsom

Wij moeten een redelijke termijn in acht nemen om de geconstateerde overtreding te (laten) beëindigen en beëindigd te houden. Wij menen dat de termijn van zes weken (na de daadwerkelijke last) ruim voldoende is. Een langere termijn achten wij niet noodzakelijk. Ook hebben wij hierbij meegewogen dat het pand ongeschikt is voor het huisvesten van tien personen.

Van de voorgenomen dwangsom moet een financiële prikkel uitgaan. Wij hebben vernomen dat de huurinkomsten minimaal 5.1.2f per week bedragen. Dit maakt dat de huurinkomsten 5.1.2f per jaar bedragen. Wij willen u bewegen om geen dwangsom te verbeuren. Het bedrag van 5.1.2f achten wij daarom niet onevenredig.

Beginselflicht tot handhaving

Op grond van artikel 18.1 onder c van de Ow en de geldende rechtspraak zijn wij niet enkel bevoegd, maar zelfs verplicht om tot handhaving over te gaan bij vaststelling van een overtreding van wet- en regelgeving. Dit wordt de beginselflicht tot handhaving genoemd. Alleen wanneer sprake is van bijzondere omstandigheden zoals concreet zicht op legalisatie kunnen wij hiervan afzien. Er is geen concreet zicht op legalisatie, ook zijn er ons geen andere omstandigheden bekend die maken dat handhaving onevenredig is. Dit betekent dat wij dan ook uitvoering geven aan onze beginselflicht tot handhaving. Wij doen dit door middel van dit voornemen.

Resumé

Wij zijn voornemens aan u een last onder dwangsom op te leggen, waarin u binnen zes weken, na verzending van dat besluit de overtreding van artikel 5.1 lid 1 onder a van de Ow ongedaan dient te (laten) maken. Dit kan door de bewoning van het pand Ceresweg 44/44a door arbeidsmigranten te staken en gestaakt te houden. Doet u dit niet, dan verbeurt u een dwangsom van 5.1.2f ineens.

U kunt uw zienswijze doorgeven

Tegen ons voornemen om handhavend op te treden, kunt u een (inhoudelijke) reactie geven waarin u uw belangen aan ons kenbaar kunt maken. Dit heet een zienswijze. Dit kunt u, bij voorkeur schriftelijk, doen door een brief te sturen naar postbus 21000, 8900 JA Leeuwarden. Ook kunt u een e-mail sturen naar handhavingsjuristenvth@leeuwarden.nl waarbij u uw zienswijze (met



handtekening) als bijlage bijvoegt. Vergeet u hierbij niet het zaaknummer te vermelden? U kunt tot uiterlijk 31 maart 2025 uw zienswijze indienen.

Vervolg

Deze brief is geen besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Dit betekent dat u nu geen bezwaar kunt maken tegen ons voornemen. Wel kunt u, zoals hierboven is aangegeven, een zienswijze aan ons doorgeven.

Na afloop van de zienswijze termijn zullen wij beslissen of wij verder gaan met handhavend optreden. Wij zullen uw (eventuele) zienswijze meenemen in onze beoordeling. U ontvangt hierover schriftelijk bericht.

Neem contact op als u nog vragen heeft

Heeft u vragen naar aanleiding van deze brief, dan kunt u van maandag tot en met donderdag telefonisch contact opnemen met ^{5.1.2e} of ^{5.1.2e}, bereikbaar via telefoonnummer 14058.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

^{5.1.2e}

^{5.1.2e}

Teamleider Toezicht en Advies, Bouw en Milieu.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 6
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	3, 5

Weigering Omgevingsvergunning

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;

Belangrijke gegevens

Aanvrager

: 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Gemachtigde

: -

De datum van ontvangst is

: 25 juli 2023

Kenmerk van de aanvraag

: 11059035

Locatie

: Ceresweg 30 a te Leeuwarden

Activiteit(en) :

- Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c) ;

Juridisch kader en beleid

- artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Overwegingen om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren

Het (bouw)plan is gelegen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Leeuwarden - Industrierrein Leeuwarden Oost en de Hemrik” en heeft daarin de bestemming “bedrijventerrein-2”. Het plan is in strijd met artikel 4.1 lid a onder 16 waarin staat dat: de voor Bedrijventerrein-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor, gebouwen ten behoeve van bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”. De gronden hebben geen aanduiding “bedrijfswoning”. Het plan is dan ook in strijd met het bestemmingsplan.

We hebben beoordeeld of we met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, van de Wabo, in samenhang met artikel 4, lid 9, Bijlage II, behorende bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Bij het opstellen van het (oude) bestemmingsplan “Bedrijventerrein De Hemrik” heeft de gemeenteraad prioriteit gegeven aan het in stand houden en verder ontwikkelen van de bedrijfsfunctie. Om deze functie zo veel mogelijk tot haar recht te laten komen is de mogelijkheid tot het realiseren van bedrijfswoningen beperkt tot een aantal plekken op het bedrijventerrein. Op deze manier was het mogelijk om ook bedrijven uit de zwaardere milieucategorieën op grote delen van het bedrijventerrein toe te staan.

Vanuit de gemeente is tot op heden het uitgangspunt geweest om uitbreiding van het aantal bedrijfswoningen op het bedrijventerrein tegen te gaan. De Hemrik is primair bedoeld voor de vestiging van bedrijven. Het toestaan van meer bedrijfswoningen, leidt tot een beperking van de vestiging van de

gewenste diversiteit van/aan (zwaardere) bedrijvigheid en een mogelijke uitbreidingsbeperking voor omliggende bedrijven. De bedrijventerreinen Oost en De Hemrik, zijn afzonderlijk van elkaar gezoneerde terreinen. De zonering is bedoeld om te voorkomen dat binnen de geluidszone van het industrieterrein nieuwe geluidsgevoelige bebouwing wordt gerealiseerd en er daardoor een te hoge geluidsbelasting optreedt.

Ter plaatse van de Ceresweg 30a zijn bedrijven tot categorie 3.2 toegestaan, hiervoor geldt een richtafstand van 100 meter. Aan de overzijde van de Ceresweg zijn zelfs bedrijven tot een categorie 4.2 mogelijk. Hiervoor geldt een richtafstand van 300 meter tot woningen. Aan beide afstanden wordt niet voldaan. Het toestaan van een bedrijfswoning (geluidgevoelig object in het kader van de Wet Geluidhinder), leidt derhalve tot een beperking van uitbreidingsmogelijkheden en het vestigen van nieuwe bedrijven in de zwaardere categorieën.

In de toelichting van het bestemmingsplan, hoofdstuk 5 “planuitgangspunten” is niet voor niets expliciet opgenomen dat bedrijfswoningen specifiek worden aangeduid omdat het (beperkt) kwetsbare objecten kunnen zijn. Daarom zijn bedrijfswoningen niet overal op het bedrijventerrein wenselijk en toegestaan. Tevens wordt aangehaald dat nieuwe bedrijfswoningen niet planologisch worden toegestaan, met uitzondering van het gedeelte op het voormalige FVC-terrein. Het perceel aan de Ceresweg 30a maakt hier geen deel van uit.

Er is grond om de aanvraag te weigeren.

Gelet op:

- juridisch kader en beleid
- de aanvraag
- de adviezen van de interne ambtelijke diensten;

BESLUIT:

1. De gevraagde vergunning te weigeren voor de volgende activiteiten:
 - Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c)
2. De gewaarmerkte stukken maken deel uit van de weigering. Zie hiervoor “Opgave bijgevoegde stukken”.

Leeuwarden, 13 september 2023 , verzonden:

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen,

5.1.2e

Teamleider Plannen en Vergunningen

Opgave bijgevoegde stukken

Hoort bij beschikking	: 11059035
Aanmaakdatum	: 13 september 2023
Onderwerp	: weigering omgevingsvergunning voor wijzigen van bedrijfsfunctie naar wonen
Locatie	: Ceresweg 30 a te Leeuwarden

Gewaarmerkte stukken:

- Aanvraagformulier
- Brief verzoek omgevingsvergunning d.d. 21-07-2023
- Schetstekening bij aanvraag Ceresweg 30A (3) d.d. 26-07-2023

Einde opgave bijgevoegde stukken.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3

M E M O

Aan:

Van:

5.1.2e

Datum:

14 april 2025

Onderwerp:

Gespreksverslag 5.1.2e

Registratienummer:

Kopie:

Vandaag contact gehad met 5.1.2e (5.1.2e).

5.1.2e wist te vertellen dat hij eigenaar is van RKM B.V. hetgeen staat voor Ras Kabel Maatschappij en sinds donderdag 10 april 2025 eigenaar is geworden van het pand Ceresweg 44/44a te Leeuwarden. Dit bedrijf maar ook Ras infra en Ras Beheer BV leggen glasvezel.

5.1.2e gevraagd naar het postadres van deze B.V., nu deze eigenaar is geworden. Men ging binnenkort naar dit pand en naar de Ceresweg 15. Maar voor nu kon zijn privéadres wel worden gebruikt 5.1.2e, 5.1.2e

5.1.2e

Aangegeven dat het goed is dat 5.1.2e contact heeft gelegd aangezien wij de vorige eigenaar een vooraanschrijving hebben gezonden dat deze bewoning (10 arbeidsmigranten) gestaakt moet worden. 5.1.2e

5.1.2e gaf aan dit niet te begrijpen aangezien het als woning aan hem is verkocht dit onder verwijzing onder de uitspraak 5.1.2e (Raad van State) en vervolgens dat wij onrechtmatig binnen in het pand zijn geweest. Aangegeven en uitleg gegeven dat het toch iets ligt is en gevraagd naar de huidige bewoning. Hierop gaf 5.1.2e aan dat nog altijd het pand wordt bewoond door 10 arbeidsmigranten en hij nam zijn uitspraak over onrechtmatig binnentreden dan ook terug. Afgesproken dat ik hem nu eenzelfde vooraanschrijving stuur onder verwijzing naar dit gesprek. Dit ook omdat 5.1.2e duidelijkheid wil, mede omdat men wel wil dat daar op de huidige wijze gewoond mag worden. Pand nu op de begane grond autobedrijf en bovenin huisvesting arbeidsmigranten.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1



Omgevingsvergunning na heroverweging

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;

Belangrijke gegevens

Aanvrager : 5.1.2e
:
:
:
:
Gemachtigde :
Ontvangstdatum : 08-05-2024
Ons kenmerk : OV-2024-002843
Locatie : Ceresweg 32, 8938 BG Leeuwarden
Omschrijving : het zuidelijke deel van het pand te gebruiken als woning

Juridisch kader en beleid

- Algemene wet bestuursrecht,
- Artikel 5.1, 5.2 van de Omgevingswet
- Besluit Bouwwerken leefomgeving
- Omgevingsplan Leeuwarden

Bevoegd gezag en procedure

Uit de aanvraag blijkt dat wij bevoegd gezag zijn om op uw aanvraag te beslissen. De aanvraag is voorbereid met de reguliere procedure.

Volledigheid van de aanvraag

U bent als eigenaar van het perceel belanghebbende.
Het dossier is volledig, u heeft voldoende stukken bijgevoegd om de aanvraag inhoudelijk te kunnen beoordelen.

Overwegingen

Bij besluit van 28 april 2025 met kenmerk OV-2024-002843 is er negatief op de aanvraag beslist en is de omgevingsvergunning geweigerd. Het besluit tot weigering van de omgevingsvergunning was ingegeven door vermeende strijd met artikel 4.1 lid a onder 16 van het omgevingsplan 'Leeuwarden', onderdeel bestemmingsplan 'Leeuwarden - Industrierrein Leeuwarden Oost en de Hemrik'

Bezwaar

Tegen dit besluit heeft u bezwaar aangetekend.

In het bezwaar heeft u aangevoerd dat u het perceel Ceresweg al meer dan 20 jaar bewoond. Daarmee wordt juridisch gezien impliciet een beroep gedaan op het overgangsrecht uit het bestemmingsplan respectievelijk het omgevingsplan. U heeft in uw bezwaar bewijsstukken aangeleverd voor uw stelling.

Redenen om het besluit van 28 april 2025 te herroepen

In de toelichting bij het huidige bestemmingsplan wordt melding gemaakt van een aantal procedures (zie pagina 14 van de toelichting, blad 9 van de pdf).

Deze procedures zijn gestart door een groep bewoners. Ze werden bijgestaan door het adviesbureau 5.1.2e. U was één van de deelnemers, maar u heeft aangegeven dat u o redenen halverwege moest afhaken. Voor deze dienstverlening l aanspraak maken op gesubsidieerde rechtsbijstand.



Het feitencomplex van u is echter identiek aan die van de andere deelnemers van deze procedure. U zou zelfs de eerste bewoner zijn geweest. Dit betekent volgens u dat voor u dezelfde rechtsgevolgen moeten gelden als voor de bewoners die wel succesvol een procedure zijn gestart.

Volgens de voorzieningenrechter konden eisers een geslaagd beroep doen op het overgangsrecht. Het recht op bewoning moet door de gemeente worden geborgd.

De gemeente heeft toen geoordeeld de voorzieningenrechter te moeten volgen in dit voorlopig oordeel en deze woningen alsnog mee te nemen in het bestemmingsplan 'Leeuwarden industrieterrein-Oost en de Hemrik'.

Achteraf gezien komen wij tot de conclusie dat uw situatie daarbij uit het oog is verloren. Weliswaar komt uw naam niet meer voor in de uitspraak van de voorzieningenrechter, maar u kan wat het college betreft om dezelfde reden wel aanspraak maken op een gelijke behandeling. Temeer nu de uitspraak voor de (andere) eisers ook geen definitieve titel schept, maar de gemeente desondanks hun rechtspositie heeft erkent. Dit zou ook voor u moeten gelden.

Gezien de bovenstaande omstandigheden komen wij tot de conclusie dat wij uw bestaande recht ook naar de toekomst toe hadden moeten borgen, derhalve onterecht de gevraagde vergunning hebben geweigerd. U heeft terecht een beroep gedaan op het overgangsrecht. Dit betekent dat wij uw situatie hetzelfde moeten behandelen als de anderen die wel succesvol een procedure hebben gevoerd.

Wij willen door middel van vergunningverlening alsnog uitdrukkelijk bewoning als bedrijfswoning toe staan op het perceel Ceresweg 32 te Leeuwarden. Dit betekent dat wij ons besluit van 28 april 2025 herroepen en u alsnog een omgevingsvergunning willen verlenen voor deze activiteit. Dit besluit is een zogeheten artikel 6:19 besluit (van de Algemene wet bestuursrecht). Dit betekent dat dit besluit ons eerdere besluit van 28 april 2025 vervangt.

Bewijsstukken die wij hebben meegenomen bij onze besluitvorming

Wij hebben de volgende feiten en bewijsstukken meegewogen bij onze redenen om het besluit van 28 april 2025 te vervangen.:

- Akte van levering van het perceel Ceresweg 32 d.d.20 oktober 2000
- Het is de gemeente bekend dat door het bureau 5.1.2e ten behoeve van diverse percelen aan de Ceresweg, waaronder Ceresweg

15-01-2026

Kenmerk: OV-2024-002843

14, 16, 18, 22, 28, 32 en 34 werd geprocedeerd tegen de gemeente Leeuwarden met als inzet het recht op bewoning van een bedrijfswoning. Het ging daarbij om nieuwe en bestaande

- 5.1.2e hebben op enig moment de procedu
- bestaande gevallen voortgezet zonder perceel Ceresweg
- geresulteerd heeft in een uitspraak van de voorzieningenrechter van 18-05-2005 met zaaknummer 05/467 waarin een beroep op het overgangsrecht werd gehonoreerd. Bewoning van een bestaand bedrijfsgebouw als bedrijfswoning was op grond van de gebruiksregels in het bestemmingsplan de Hemrik niet verboden en mag onder het opvolgende bestemmingsplan worden voortgezet. Hiertegen kan niet handhavend worden opgetreden. Het bestemmingsplan de Hemrik is volgens de voorzieningenrechter op 28 april 2004 inwerking getreden. Gebruik dat vóór deze datum is aangevangen mag volgens de voorzieningenrechter onder het nieuwe bestemmingsplan worden voortgezet.
- Ten aanzien van de percelen Ceresweg 16, 18, 22 en 28 heeft de gemeente op basis van dit voorlopig oordeel van de voorzieningenrechter de rechten erkend en het recht op bewoning planologisch geborgd. Ten aanzien van perceel Ceresweg 32 aan de Ceresweg is dat niet gebeurd.
- Er zijn drie getuigenverklaringen overgelegd waaruit volgt dat 5.1.2e vóór de peildatum van 28 april 2004, de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan De Hemrik, het perceel Ceresweg 32 bewoonde. De getuigen zijn de burens uit die tijd. Zij verklaren omtrent hetgeen hen uit eigen waarneming bekend is.

In werking treden omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning treedt de dag na de verzenddatum in werking. Binnen 6 weken na de dag van bekendmaking kunnen belanghebbenden beroep aantekenen. Dit betekent dat de vergunning nog kan worden gewijzigd of worden geweigerd.

Besluiten

Het college van burgemeester en wethouders besluiten:

1. Het besluit van 28 april 2025 met kenmerk OV-2024-002843 te herroepen
2. De gevraagde vergunning te verlenen voor de volgende activiteiten:
 - Afwijken van regels in het omgevingsplan
3. Dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de omgevingsvergunning. Zie hiervoor bijlage: opgave bijgevoegde stukken.

Leeuwarden, 15 januari 2026

Met vriendelijke groet,

college van Burgemeester en wethouders

5.1.2e

5.1.2e

teamleider Plannen en Vergunningen

Gemeente Leeuwarden

Behoort bij het besluit van
burgemeester en wethouders van
Leeuwarden d.d.:

15-01-2026

Nummer: OV-2024-002843



Gemeente Leeuwarden

Behoort bij het besluit van
burgemeester en wethouders van
Leeuwarden d.d.:

15-01-2026

Ag. 2024-002843

Onderdeel Afwijken van regels in het omgevingsplan
Gelet op artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet is het verboden zonder
omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit te verrichten.
nader uitgewerkt in artikel 22.26 van het omgevingsplan Leeuwarden



Omgevingsplan

Het bouwplan is gelegen in het ter plaatse geldende omgevingsplan
'Leeuwarden' onderdeel bestemmingsplan 'Leeuwarden - Industrierrein
Leeuwarden Oost en de Hemrik' en heeft daarin de bestemming
'bedrijventerrein-2'. Het plan is in strijd met artikel 4.1 lid a onder 16 waarin
staat dat: de voor 'Bedrijventerrein-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor,
gebouwen ten behoeve van bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding
'bedrijfswoning'. De gronden hebben geen aanduiding 'bedrijfswoning'. Het
plan is dan ook in strijd met het omgevingsplan.
Hiervoor wijken wij af van het omgevingsplan.
Voor motivering om af te wijken verwijzen wij naar de overwegingen in het
hiervoor genoemde besluit

Welstand

Het betreft hier een ruimtelijke activiteit qua gebruik waarbij het uiterlijk en
het gebouw niet wijzigen. Advies van de adviescommissie omgevingscommissie,
Hûs en Hiem is dan ook niet van toepassing.

Bodemkwaliteit

Naar ons oordeel is er geen sprake van een bodemgevoelig gebouw op een
bodemgevoelige locatie. Voor deze aanvraag is de bodemkwaliteit niet relevant.

Er is dan ook, gelet op artikel 5.21 Omgevingswet, geen grond om afwijzend op
de aanvraag te beslissen.

Bijlage: opgave bijgevoegde stukken

Hoort bij omgevingsvergunning: OV-2024-002843

Gewaarmerkte stukken:

- Aanvraagformulier_08-05-2024
- Tekening2_08-05-2024
- Tekening1_08-05-2024

Einde opgave bijgevoegde stukken.



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4

MEMO

Aan: Intern

Van: 5.1.2e

Datum: 21 mei 2025

Onderwerp: Ceresweg 44a staken bewoning

Registratienummer:

Kopie: -

Vandaag ben ik gebeld door 5.1.2e, eigenaar van het perceel Ceresweg 44/44a te Leeuwarden. 5.1.2e had de vooraanschrijving met kenmerk HB-2025-029517 / 2025-102132 in goede ontvangst. 5.1.2e heeft aangegeven de onrechtmatige bewoning te beëindigen en beëindigd te houden. Hiervoor vraagt hij echter meer tijd en wel tot uiterlijk medio juli 2025. De werkzaamheden van de kabellegmaatschappij en daarmee ook het personeel, verplaatsen naar een ander gebied.

Hierop aangegeven dat ik de toezegging de onrechtmatige bewoning te staken en gestaakt te houden alsmede het verzoek graag schriftelijk (en ondertekend) wil ontvangen. 5.1.2e heeft toegezegd dit deze week te doen en te zenden naar handhavingsjuristenvth@leeuwarden.nl

5.1.2e had nog een vraag over de brief, hierop uitleg gegeven dat het een voornemen betreft en geen dwangsom. Hij was dan ook geen jurist. Zijn zoon wel heb ik geantwoord.

Daarnaast nog verteld dat enkel een bedrijfswoning is toegestaan. Dat is een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw noodzakelijk is.

5.1.2e wel gewezen op het feit dat bewoning tot medio juli 2025 wel voor eigen risico is. Het pand is verzekerd aldus 5.1.2e. Aangegeven dat wij voornemens waren vandaag een controle uit te voeren, maar die gelet op dit bericht achterwege kan blijven en daarom contact opneem met de inspecteur om deze te annuleren.

Vervolgens is het gesprek beëindigd.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

Gemeente Leeuwarden

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Onderwerp **Omgevingsvergunning**
Uw kenmerk -
Ons kenmerk **11045271**
Dienst **Fysiek Domein**
Sector **Duurzame Omgevingskwaliteit**
Contact **14058, 5.1.2e**
Bijlagen **beschikking, bijbehorende stukken**
Datum **10 november 2023, verzonden:**

Beste 5.1.2e,

Op 1 november 2023 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan (202200310/1/R3) inzake het hoger beroep van 5.1.2e tegen de uitspraak van de Rechtbank Noord-Nederland van 3 december 2021 in zaak nr. 21/2209. Het hoger beroep is gegrond verklaard.

U ontvangt dit bericht als gevolg van deze uitspraak.

De uitspraak houdt in dat de door u op 25 februari 2021 aangevraagde omgevingsvergunning van rechtswege is gegeven. Daarmee wordt aan u in afwijking van het bestemmingsplan het bewonen van een bedrijfswoning op de eerste verdieping van het pand op het perceel Ceresweg 44 te Leeuwarden toegestaan.

Van rechtswege verkregen betekent niet regelvrij.

Als u gaat bouwen, moet u er rekening mee houden dat bouwactiviteiten doorgaans vergunningplichtig zijn en dat u te allen tijde moet voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

BEZWAAR MAKEN TEGEN EEN BESLUIT.

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u bezwaar maken.

Bel eerst met de gemeente

Wilt u bezwaar gaan maken? Dan adviseren wij u eerst contact met ons op te nemen via 14 058.

U kunt dan uw situatie met ons bespreken. Mogelijk komen wij samen tot een oplossing.

Stuur uw bezwaar binnen zes weken

Gaat u bezwaar maken? Zorg dan dat u dit op tijd doet. Wij nemen uw bezwaar alleen in behandeling als u dit binnen zes weken na de verzenddatum van het besluit doet.

Digitaal bezwaar maken

U kunt digitaal bezwaar maken via www.leeuwarden.nl/bezwaarschrift. Op deze website staat hoe u dit doet.

Schriftelijk bezwaar maken

U kunt schriftelijk bezwaar maken door ons een brief te sturen. We vragen u om een kopie van ons besluit bij uw bezwaar te doen.

In de brief zet u:

- uw naam en adres
- de datum waarop u de brief verstuurt
- tegen welk besluit u bezwaar maakt
- het kenmerk/nummer van het besluit
- waarom u het niet eens bent met het besluit
- uw handtekening

Uw bezwaar stuurt u naar:

Gemeente Leeuwarden
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden

Wilt u direct in beroep gaan bij de rechtbank?

Dan moet u hierom vragen in uw bezwaar. Soms kunt u direct in beroep gaan tegen een besluit bij de rechtbank. Dat kan als al duidelijk is dat u het niet eens wordt met de gemeente. Keuren wij uw verzoek om direct in beroep te gaan goed? Dan sturen wij uw bezwaar door naar de rechter. Voor de behandeling van uw bezwaar door de rechtbank betaalt u kosten voor 'griffierecht'.

Kan uw situatie niet wachten op behandeling van uw bezwaar?

Is er spoed? Dan kunt u een voorlopige voorziening aanvragen bij de rechtbank. Een voorlopige voorziening is een tijdelijke regeling tot de beslissing op uw bezwaar of beroep is genomen. U betaalt ook 'griffierecht' voor de behandeling van een voorlopige voorziening door de rechtbank.

U kunt ook digitaal in beroep gaan of een voorlopige voorziening aanvragen

Dit kan via <https://mijn.rechtspraak.nl>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Wij publiceren het besluit in de Huis aan Huis en op de website www.overheid.nl

U of iemand anders kan nog bezwaar maken tegen dit besluit. Komen er geen bezwaren? Dan is de procedure helemaal beëindigd. Als u gaat bouwen voor de bezwaartermijn is afgelopen, dan is dit op eigen risico.

Heeft u nog vragen?

Dan kunt u mailen naar vergunningen@leeuwarden.nl of contact opnemen via het algemeen telefoonnummer 14058. Wanneer u ons belt of mailt, wilt u dan het kenmerk vermelden? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders,
namens dezen,

5.1.2e

Teamleider Plannen en Vergunningen

Opgave bijgevoegde stukken

Hoort bij beschikking : 11045271

Aanmaakdatum : 10 november 2023

Onderwerp : de door u op 25 februari 2021 aangevraagde vergunning, van rechtswege verleend, waarmee u in afwijking van het bestemmingsplan het bewonen van een bedrijfswoning op de eerste verdieping van het pand op het perceel Ceresweg 44 te Leeuwarden wordt toegestaan.

Locatie : Ceresweg 44 te Leeuwarden

Niet gewaarmerkte stukken:

-folder Omgevingsvergunning

Gewaarmerkte stukken:

- Brief datum 25-02-2021
- Aanvulling datum 15-03-2021
- Bijlage datum ingekomen 02-03-2021

Einde opgave bijgevoegde stukken.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3

Aan het College van Burgemeester en Wethouders

sector Duurzame Omgevingskwaliteit

per mail : handhavingsjuristenvth@leeuwarden.nl

Rijkerkerk, 22 mei 2025

zaaknr HB 2025 029517 / 2025 102132

tav 5.1.2e

Geachte 5.1.2e

in vervolg op ons telefoongesprek van gisteren het volgende

RKM BV heeft het pand Ceresweg 44 44 a te Leeuwarden in de maand april gekocht

Het pand was eigendom van 5.1.2e

5.1.2e had de woning behorende bij het pand verhuurd aan Ras infra of aan een daaraan
geleende vennootschap

ten tijde van het bezoek van uw inspecteur werd het pand bewoond door ca 10 Roemenen
ik heb daar kennis van genomen en heb direct gesteld dat er een oplossing moet worden
gezocht in dezen

weliswaar zijn er voldoende faciliteiten gecreëerd maar dat 10 personen op problemen zou
stuiten

ik heb uw brief naar aanleiding van uw controle in goede orde ontvangen en zal uiteraard de
bewoning laten beëindigen

de Roemenen zullen in de loop van de volgende maanden juni/juli de werkzaamheden in
Friesland beëindigen en zullen een nieuwe klus krijgen in Groningen

dat betekent dat ze daar worden gehuisvest , op een aanvaardbare manier,

volgens uw brief moet de bewoning 18 juni worden beëindigd en beëindigd blijven , ik zal de
bewoning laten beëindigen en beëindigd houden , conform de vigerende regels

het enige verzoek dat ik heb is dat het tijdstip van beëindiging kan worden verschoven naar
de week voor de aanvang van de bouwvakantie noord, deze vangt aan op 28 juli.

de Roemenen gaan dan op vakantie naar het moederland

in de loop van de week daarvoor wordt dan de woning ontruimd en dat zal uiterlijk 24 /25 juli
zijn gerealiseerd

5.1.2e



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

Weigering Omgevingsvergunning

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN LEEUWARDEN;

Belangrijke gegevens

Aanvrager

: 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Gemachtigde

: -

De datum van ontvangst is

: 31 december 2021

Kenmerk van de aanvraag

: 11050238

Locatie

: Ceresweg 44 te Leeuwarden

Activiteit(en) :

- Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c) ;

Juridisch kader en beleid

- artikel 2.1, 2.2, 2.10 en 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht
- paragraaf 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Uw aanvraag is erop gericht om een omgevingsvergunning te verkrijgen waarmee bewoning van een bedrijfsgebouw op het perceel Ceresweg 44 wordt toegestaan.

Overwegingen om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren

Het bouwplan past niet binnen het bestemmingsplan Leeuwarden 'Industrieterrein Leeuwarden Oost en de Hemrik'.

Op de locatie is geen functieaanduiding 'Bedrijfswoning' aanwezig. Wonen ten behoeve van een bedrijf is uitsluitend toegestaan op locaties waar deze aanduiding aanwezig is, het verzoek is derhalve in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Vorig jaar hebben wij uw principeverzoek in behandeling genomen over het wijzigen van het bestemmingsplan op het adres Ceresweg 44 in Leeuwarden. Wij hebben hierop aangegeven dat dit verzoek niet past in het geldende bestemmingsplan en er geen aanleiding was om af te wijken van het huidige beleid. Ondanks dat uw plannen niet concreet waren heeft u van ons toch een inhoudelijk antwoord ontvangen in de vorm van een principe-uitspraak.

Voor deze aanvraag hebben wij u gevraagd aanvullende informatie te verstrekken en concreet aan te geven wat de plannen zijn. Dit heeft u tijdig gedaan, echter heeft dit niet geleid tot nieuwe inzichten.

Op de locatie is geen functieaanduiding 'Bedrijfswoning' aanwezig. Wonen ten behoeve van een bedrijf is uitsluitend toegestaan op locaties waar deze aanduiding aanwezig is, het verzoek is derhalve in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Naast het betreffende perceel zijn categorie 3.2 bedrijven toegestaan en tegenover het perceel zijn categorie 4.2 bedrijven toegestaan, met een richtafstand van respectievelijk 100 en 300 meter tot woningen. Aan deze afstanden wordt ruimschoots niet voldaan. Daarnaast is de Ceresweg 44 gelegen in een ontheffingsgebied voor windmolens. De woning kan belemmerend werken voor een te realiseren windmolen i.v.m. de slagschaduw en externe veiligheid.

Vanuit de Wet geluidhinder worden woningen op een gezoneerd industrieterrein niet beschermd. Het doel van een zone is om een duidelijke grens aan te geven tussen het bedrijventerrein en woongebieden buiten het industrieterrein. Hiermee wordt geborgd dat de bedrijven geen hinder hebben van de woningen en de woningen geen hinder van de bedrijven.

Indien wij woningen toestaan in een dergelijk gebied dan worden de rechten van bedrijven ingeperkt. Op het bedrijventerrein De Hemrik zijn alleen woningen toegestaan bij het haven terrein rond de Avondsterweg. Daar zijn uitsluitend categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan, hierdoor worden zwaardere bedrijven niet beperkt in hun activiteiten.

Wij zijn dan ook niet bereid medewerking te verlenen aan uw verzoek in verband met de strijdigheid van een goede ruimtelijke ordening.

Er is grond om de aanvraag te weigeren.

Gelet op:

- juridisch kader en beleid
- de aanvraag
- de adviezen van de interne ambtelijke diensten;

BESLUIT:

1. De gevraagde vergunning te weigeren voor de volgende activiteiten:
 - Strijd Gebr. gronden/bouww. met RO (art. 2.1 lid 1c)
2. De gewaarmerkte stukken maken deel uit van de weigering. Zie hiervoor 'Opgave bijgevoegde stukken'.

Leeuwarden, 19 april 2022 , verzonden:

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen,

5.1.2e

Teamleider Plannen & Vergunningen

Opgave bijgevoegde stukken

Hoort bij beschikking	: 11050238
Aanmaakdatum	: 19 april 2022
Onderwerp	: weigering omgevingsvergunning voor wijzigen van de bestemming naar bedrijfswonen
Locatie	: op het adres Ceresweg 44 te Leeuwarden

Gewaarmerkte stukken:

- Aanvraagformulier
- toelichting verzoek omgevingsvergunning d.d. 31-12-2021
- situatietekening d.d. 31-12-2021
- ontvangstbevestiging service en informatie d.d. 31-12-2021
- aanvullende informatie omgevingsvergunning d.d. 03-03-2022
- foto's situatie d.d. 03-03-2022

Einde opgave bijgevoegde stukken.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3

RAS Kabellegmaatschappij B.V.

t.a.v. 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Onderwerp Verlengen termijn
Ons kenmerk HB-2025-029517 / 2025-102132
Dienst Fysiek Domein
Sector Duurzame Omgevingskwaliteit
Contact 14 058, 5.1.2e / 5.1.2e
Datum 27 mei 2025

VERZONDEN 27 MEI 2025

Geachte 5.1.2e

Per brief van 17 april 2025, verzonden 18 april 2025, hebben wij u een voornemen last onder dwangsom met kenmerk HB-2025-029517 / 2025-102132 gezonden. In deze brief hebben wij u verzocht de overtreding van artikel 5.1, lid 1, onder a van de Omgevingswet, bestaande uit de onrechtmatige bewoning van het pand Ceresweg 44/44a te Leeuwarden, te beëindigen en beëindigd te houden.

Zienswijze

Wij hebben u in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen ons voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom. U heeft gebruik gemaakt van deze gelegenheid en op 21 mei 2025 telefonisch contact opgenomen met onze juridisch adviseur, 5.1.2e

Tijdens dit telefoongesprek heeft u toegezegd de onrechtmatige bewoning van het pand te beëindigen en beëindigd te houden. U heeft daarbij verzocht om de termijn te verlengen tot medio juli 2025.

Met u is afgesproken dat u uw toezegging om de overtreding te beëindigen en ook beëindigd te houden, evenals uw verzoek tot termijnverlenging, schriftelijk en ondertekend naar ons toe zou sturen.

Op 22 mei 2025 hebben wij van u per e-mail een ondertekende brief ontvangen. In onze eigen woorden samengevat verzoekt u ons de termijn voor het beëindigen en beëindigd houden van de overtreding, te verlengen tot 24/25 juli 2025.

Verlengen termijn

Wij hebben uw zienswijze beoordeeld en zijn bereid om medewerking te verlenen aan uw verzoek voor het verlengen van de termijn. Zeker nu u zowel mondeling als schriftelijk heeft aangegeven dat u de onrechtmatige bewoning zult beëindigen en ook beëindigd zult houden. Wij verlengen daarom de termijn voor het beëindigen van de overtreding **tot 26 juli 2025**.

Voert u de acties niet op tijd uit?

De inhoud van het eerder gezonden voornemen last onder dwangsom blijft gewoon van kracht. Wij verlengen enkel de termijn tot 26 juli 2025 om de

overtreding te beëindigen en beëindigd te houden. Na afloop van de gestelde termijn zal onze toezichthouder controles uitvoeren in het pand om te constateren of de overtreding daadwerkelijk is beëindigd en ook beëindigd wordt gehouden.

In het geval wij constateren dat hieraan geen uitvoering is gegeven, zullen wij conform ons voornemen last onder dwangsom, gebruik maken van onze beginselplicht tot handhaving en aan u een last onder dwangsom opleggen. Wij gaan er echter van uit dat het niet zo ver hoeft te komen en vertrouwen op uw medewerking.

Neem contact op als u nog vragen heeft

Heeft u vragen naar aanleiding van deze brief, dan kunt u van maandag tot en met donderdag telefonisch contact opnemen met 5.1.2e of 5.1.2e, bereikbaar via telefoonnummer 14 058. Wilt u mailen, stuur dan een e-mail naar: handhavingsjuristenvth@leeuwarden.nl, onder vermelding van het zaaknummer: HB-2025-029517 / 2025-102132.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
Namens dezen,

5.1.2e

5.1.2e

Teamleider Toezicht en Advies, Bouw en Milieu.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

Gemeente Leeuwarden

RAS Kabellegmaatschappij B.V.

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Onderwerp	sluiten dossier
Uw kenmerk	-
Ons kenmerk	HB-2025-029517 / 2025-102132
Dienst	Fysiek Domein
Sector	Duurzame Omgevingskwaliteit
Contact	14058, 5.1.2e / 5.1.2e
WhatsApp	-
Bijlagen	-
Datum	20 oktober 2025

VERZONDEN 21 OKT. 2025

Geachte 5.1.2e,

Wij hebben u een voornemen last onder dwangsom gezonden. In deze brief hebben wij u verzocht de overtreding van artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet, bestaande uit de onrechtmatige bewoning van het pand Ceresweg 44/44a te Leeuwarden, te beëindigen en beëindigd te houden.

Naar aanleiding van deze brief heeft u ons verzocht de termijn om de overtreding te beëindigen en beëindigd te houden te verlengen. Bij brief van 27 mei 2025 hebben wij hierin bewilligd en de termijn verlengd tot 26 juli 2025.

Na afloop van de termijn is het pand herhaaldelijk bezocht en is op 14 oktober 2025 geconstateerd dat de bedrijfswoning leeg staat. Wij sluiten dan ook het dossier en gaan ervan uit u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,
namens dezen

5.1.2e

5.1.2e

Teamleider Toezicht en Advies, Bouw en Milieu.



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

RAS Kabellegmaatschappij

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

AANGETEKEND EN NORMAAL VERZONDEN

Onderwerp Advertenties Ceresweg 44a
Uw kenmerk -
Ons kenmerk HB-2025-029515 / 2025-102132
Dienst Fysiek Domein
Sector Duurzame omgevingskwaliteit
Contact 5.1.2e, 5.1.2e / 5.1.2e
WhatsApp
Bijlagen advertentietekst
Datum 23 oktober 2025

VERZONDEN 24 OKT. 2025

Geachte 5.1.2e

Hierbij vragen wij uw aandacht voor het volgende.

U bent eigenaar van het pand Ceresweg 44/ 44a te Leeuwarden. Recent is geconstateerd dat de verdieping, waar de bedrijfswoning zich bevindt, leegstaat nu de bewoning door arbeidsmigranten ongedaan is gemaakt. De begane grond van het pand is in gebruik door autobedrijf auto Hofstra.

Advertenties

Wij hebben geconstateerd dat de bedrijfswoning Ceresweg 44a te Leeuwarden op diverse sites, waaronder www.funda.nl, de site www.huurwoningen.nl en facebook als gestoffeerd woonhuis wordt aangeboden voor bewoning. De advertentie tekst op facebook luidt: *“Dit ruime huis aan de Ceresweg 44a biedt 239m2 woonoppervlakte met 7 slaapkamers en een werkruimte. Het pand beschikt over een veranda met uitzicht over water en weilanden, gelegen op een bedrijventerrein met eigen ligplaatsen. Ideaal voor een werkend persoon die waarde hecht aan een mooie omgeving”*. De advertentietekst van de site www.huurwoningen.nl is opgenomen als bijlage.

Planvoorschriften

Op grond van artikel 22.1, onder a van de Omgevingswet en artikel 4.6, lid 1, onder g van de Invoeringswet Omgevingswet, gelden voor dit perceel de bestemmingsplannen ‘Leeuwarden-Industrieterrein Leeuwarden Oost en de Hemrik’, ‘Leeuwarden - Kamerverhuur’ en ‘Leeuwarden - Partiële herziening woningsplitsing en woonzorgfuncties’ (hierna: het omgevingsplan).

Het omgevingsplan bepaalt dat op het pand Ceresweg 44/44a te Leeuwarden de enkelbestemming bedrijventerrein van toepassing is. Dit betekent dat volgens de bestemming alleen bedrijven zijn toegestaan.

Gebruik

Aan een vorige eigenaar is (van rechtswege) een vergunning verleend voor een bedrijfswoning. Op grond van artikel 1.11 van voornoemd plan is een bedrijfswoning gedefinieerd als een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw noodzakelijk is.

Meer concreet, de bedrijfswoning mag niet als reguliere woning gebruikt worden, aangezien de woonruimte is gekoppeld aan een bedrijf. Een bedrijfswoning is alleen bedoeld voor het huisvesten van een persoon die direct betrokken is bij het bedrijf, al dan niet met zijn of haar gezin / huishouden dat op diezelfde locatie opereert en wiens aanwezigheid daarvan noodzakelijk is.

Het omgevingsplan kunt u zelf raadplegen door te zoeken naar het adres van uw pand op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

Waarschuwing

Wij hebben eerder met u gecorrespondeerd over onrechtmatig gebruik van deze bedrijfswoning. Wij willen voorkomen dat wij nogmaals in een soortgelijke situatie met u geraken. Wij maken u erop attent dat wij afwijkend gebruik van het omgevingsplan, niet toestaan en ook niet zullen toestaan. Dit betekent dan ook dat wij het gebruik van het pand Ceresweg 44a blijven controleren. In het geval wij dan een overtreding constateren, zullen wij hiertegen handhavend optreden.

Neem contact op als u nog vragen heeft

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben, dan kunt u van maandag tot en met donderdag contact opnemen met ^{5.1.2e} [redacted], of ^{5.1.2e} [redacted] ^{5.1.2e} [redacted], bereikbaar via 14058. Wilt u mailen, stuur dan een e-mail naar handhavingsjuristenvth@leeuwarden.nl onder vermelding van het zaaknummer: 2025-272191.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

^{5.1.2e} [redacted]

^{5.1.2e} [redacted]

[redacted] zicht en Advies, Bouw en Milieu.

Te Huur: Prachtig Huis in Leeuwarden

Welkom in jouw nieuwe thuis! Dit ruime huis aan de Ceresweg in Leeuwarden biedt alles wat je nodig hebt. Met een oppervlakte van maar liefst 239 m², is er genoeg ruimte om te ontspannen en te genieten van het leven. Dit huis te huur in Leeuwarden is perfect voor gezinnen of professionals die op zoek zijn naar comfort en gemak.

Specificaties van de Woning

- **Type:** Huis
- **Oppervlakte:** 239 m²
- **Prijs** ^{5.1.2f} per maand
- **Locatie:** Ceresweg, Leeuwarden

De Omgeving

Fietsafstand naar Belangrijke Locaties

- **Universiteiten:** Binnen 10 minuten fietsen ben je bij de dichtstbijzijnde universiteit.
- **Scholen:** Scholen zijn gemakkelijk bereikbaar in slechts 5 minuten fietsen.
- **Openbaar Vervoer:** De bushalte is op 3 minuten fietsen, met verbindingen naar het stadscentrum en omliggende steden.
- **Winkels:** De lokale supermarkt en winkels zijn binnen 7 minuten fietsen te bereiken.
- **Bars en Restaurants:** Gezellige uitgaansgelegenheden vind je op 10 minuten fietsen.
- **Stadscentrum:** Het bruisende hart van Leeuwarden ligt op slechts 12 minuten fietsen.

Openbaar Vervoer

Met het openbaar vervoer heb je snelle verbindingen naar diverse bestemmingen. De buslijnen brengen je naar andere delen van Leeuwarden en daarbuiten, ideaal voor een dagje weg of woon-werkverkeer.

Leuke Aspecten van de Buurt

De buurt rondom de Ceresweg heeft veel te bieden. Geniet van groene parken, waar je heerlijk kunt wandelen of joggen. Er zijn ook diverse speeltuinen en sportfaciliteiten in de nabije omgeving. Voor de cultuurliefhebbers zijn er regelmatig evenementen en activiteiten in de buurt, waardoor je nooit verveeld zult raken.

Bereikbaarheid met de Auto

- **Afstand naar de dichtstbijzijnde snelwegen:** Slechts 5 minuten rijden naar de A32, die verbinding biedt met andere grote steden.
- **Afstand naar andere steden:** Leeuwarden is goed bereikbaar met de auto; bijvoorbeeld, Groningen ligt op ongeveer 40 minuten rijden.

Dit huis huren in Leeuwarden biedt je de ideale combinatie van ruimte, comfort en een geweldige locatie. Geniet van alles wat deze prachtige stad te bieden heeft!



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	3

M E M O

Aan: Intern telefoonnotitie

Van: 5.1.2e

Datum: 28 oktober 2025

Onderwerp: Ceresweg 44a te Leeuwarden

Registratienummer: -

Kopie: -

Aanleiding

Op 23 oktober 2025 hebben is een brief gezonden aan 5.1.2e van Ras Kabellegmaatschappij. Dit naar aanleiding van advertenties op funda en huurwoningen.nl, waarin de Ceresweg 44a te Leeuwarden wordt aangeboden als woning.

In de brief is onder verwijzing naar de planvoorschriften en een van rechtswege verleende vergunning aangegeven dat op het perceel alleen een bedrijfswoning is toegestaan.

Waarschuwing

Wij hebben eerder met u gecorrespondeerd over onrechtmatig gebruik van deze bedrijfswoning. Wij willen voorkomen dat wij nogmaals in een soortgelijke situatie met u geraken. Wij maken u erop attent dat wij afwijkend gebruik van het omgevingsplan, niet toestaan en ook niet zullen toestaan. Dit betekent dan ook dat wij het gebruik van het pand Ceresweg 44a blijven controleren. In het geval wij dan een overtreding constateren, zullen wij hiertegen handhavend optreden.

Telefoongesprek

5.1.2e heeft naar aanleiding van deze brief een terugbel verzoek achtergelaten. Vandaag teruggebeld op telefoonnummer 5.1.2e.

Na mij te hebben voorgesteld, gaf 5.1.2e een compliment dat wij funda ook in de gaten houden / bekijken. Hierop geantwoord dat 5.1.2e vast niet alleen heeft gebeld voor het geven van een compliment.

5.1.2e gaf aan zich aan de spelregels te willen houden en voornemens was het pand aan iemand te verhuren die bootjes verhuurt en repareert en vroeg of dat wel was toegestaan. Ik heb aangegeven dat dit niet blijkt uit de advertenties en dat de bedrijfswoning niet als reguliere woning gebruikt mag worden, aangezien de woonruimte is gekoppeld aan een bedrijf. En dat een bedrijfswoning alleen is bedoeld voor het huisvesten van een

persoon die direct betrokken is bij het bedrijf, die op dezelfde locatie opereert en wiens aanwezigheid daarvan noodzakelijk is. Gelet op het voorgaande aangegeven dat 5.1.2e zijn plannen schriftelijk kan voorleggen aan Vergunningen/ RO om te bekijken of dit voorgenomen gebruik is toegestaan.

Hierop antwoorde 5.1.2e wel te begrijpen dat groepen arbeidsmigranten niet kan maar wel met de vraag zat of een account zich daar mocht vestigen. Aangegeven werkzaam te zijn bij handhaving en telefonisch geen uitspraken kan doen en benadrukt dat 5.1.2e zijn plannen schriftelijk kan voorleggen.

Hierop gaf 5.1.2e aan ook niet blij te zijn met de advertentie en de makelaar hierop had aangesproken. Ook gaf 5.1.2e aan liever niet de degens te kruisen met de gemeente en daarom 5.1.2e (ons bekend als 5.1.2e 5.1.2e van Cura advocaten) wel een brief liet schrijven.

Aangegeven dat dat een prima vervolgstap is en daarna is het gesprek beëindigd.

Tot zover.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

From: 5.1.2e <5.1.2e@leeuwarden.nl>
Sent: 11/3/2025 8:36:05 AM +00:00
To: 5.1.2e <5.1.2e@leeuwarden.nl>, 5.1.2e <5.1.2e@leeuwarden.nl>
Cc: 5.1.2e <5.1.2e@leeuwarden.nl>, 5.1.2e <5.1.2e@leeuwarden.nl>
Subject: aankondiging correspondentie

Goedemorgen 5.1.2e

Ik mail jou omdat jij tot voor kort bezig was met de Hemrik.

Hierbij wil ik je laten weten dat vergunningen/ro correspondentie kan verwachten van, of namens RAS Kabellegmaatschappij B.V. 5.1.2e met de vraag is dit gebruik toegestaan???

Deze partij is eigenaar geworden van het pand Ceresweg 44/44a te Leeuwarden en wil graag de bedrijfswoning verhuren. De onderzijde van het pand is thans in gebruik als autohandel de bovenzijde staat leeg.

De aanleiding hiervoor is het volgende:

- 17 april 2025 hebben een voornemen last onder dwangsom van 5.1.2f euro verzonden omdat de bedrijfswoning in gebruik was gegeven/genomen voor de huisvesting van tien Roemeense arbeidsmigranten.
- 22 mei 2025 **eigenaar** heeft schriftelijk aangegeven onrechtmatige bewoning te staken maar vroeg enig uitstel
- 27 mei 2025 bewilligd in verzoek
- 20 oktober 2025 brief uit dossier gesloten op 14 oktober 2025 geconstateerd dat de bedrijfswoning leeg staat.
- 23 oktober 2025 brief uit dat wij hebben geconstateerd dat op de sites www.funda.nl www.huurwoningen.nl en bij een lokale makelaar de bedrijfswoning te huur wordt aangeboden. "Dit ruime huis aan de Ceresweg 44a biedt 239m2 woonoppervlakte met 7 slaapkamers en een werkruimte. Het pand beschikt over een veranda met uitzicht over water en weilanden, gelegen op een bedrijventerrein met eigen ligplaatsen. Ideaal voor een werkend persoon die waarde hecht aan een mooie omgeving". Zie bijlage in pdf.
- 28 oktober 2025 telefonisch gesprek met de eigenaar (zie onderstaande tekst uit de telefoonnotitie):

Telefoongesprek

5.1.2e heeft naar aanleiding van deze brief een terugbel verzoek achtergelaten. Vandaag teruggebeld Na mij te hebben voorgesteld, gaf 5.1.2e een compliment dat wij funda ook in de gaten houden/bekijken. Hierop geantwoord dat 5.1.2e vast niet alleen heeft gebeld voor het geven van een compliment.

5.1.2e gaf aan zich aan de spelregels te willen houden en voornemens was het pand aan iemand te verhuren die bootjes verhuurt en repareert en vroeg of dat wel was toegestaan? Ik heb aangegeven dat dit niet blijkt uit de advertenties en dat de bedrijfswoning niet als reguliere woning gebruikt mag worden, aangezien de woonruimte is gekoppeld aan een bedrijf. En dat een bedrijfswoning alleen is bedoeld voor het huisvesten van een persoon die direct betrokken is bij het bedrijf, die op dezelfde locatie opereert en wiens aanwezigheid daarvan noodzakelijk is. Gelet op het voorgaande aangegeven dat 5.1.2e zijn plannen schriftelijk kan voorleggen aan Vergunningen/ RO om te bekijken of dit voorgenomen gebruik is toegestaan. Hierop antwoorde 5.1.2e wel te begrijpen dat groepen arbeidsmigranten niet kan maar wel met de vraag zat of een account zich daar mocht vestigen? Aangegeven werkzaam te zijn bij handhaving en telefonisch geen uitspraken kan doen en benadrukt dat 5.1.2e zijn plannen schriftelijk kan voorleggen. Hierop gaf 5.1.2e aan ook niet blij te zijn met de advertentie en de makelaar hierop had aangesproken. Ook gaf 5.1.2e aan liever niet de degens te kruisen met de gemeente en daarom 5.1.2e (ons bekend als 5.1.2e van Cura advocaten) wel een brief liet schrijven. Aangegeven dat dat een prima vervolgstap is en daarna is het gesprek beëindigd.

Mocht je nog vragen hebben dan kun je terecht bij mij of bij 5.1.2e

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	1

RAS Kabellegmaatschappij

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

AANGETEKEND EN NORMAAL VERZONDEN

Onderwerp Advertenties Ceresweg 44a
Uw kenmerk -
Ons kenmerk HB-2025-029515 / 2025-102132
Dienst Fysiek Domein
Sector Duurzame omgevingskwaliteit
Contact 14058, 5.1.2e / 5.1.2e
WhatsApp
Bijlagen advertentietekst
Datum 23 oktober 2025

VERZONDEN 24 OKT. 2025

Geachte 5.1.2e

Hierbij vragen wij uw aandacht voor het volgende.

U bent eigenaar van het pand Ceresweg 44/ 44a te Leeuwarden. Recent is geconstateerd dat de verdieping, waar de bedrijfswoning zich bevindt, leegstaat nu de bewoning door arbeidsmigranten ongedaan is gemaakt. De begane grond van het pand is in gebruik door autobedrijf auto Hofstra.

Advertenties

Wij hebben geconstateerd dat de bedrijfswoning Ceresweg 44a te Leeuwarden op diverse sites, waaronder www.funda.nl, de site www.huurwoningen.nl en facebook als gestoffeerd woonhuis wordt aangeboden voor bewoning. De advertentie tekst op facebook luidt: "Dit ruime huis aan de Ceresweg 44a biedt 239m2 woonoppervlakte met 7 slaapkamers en een werkruimte. Het pand beschikt over een veranda met uitzicht over water en weilanden, gelegen op een bedrijventerrein met eigen ligplaatsen. Ideaal voor een werkend persoon die waarde hecht aan een mooie omgeving". De advertentietekst van de site www.huurwoningen.nl is opgenomen als bijlage.

Planvoorschriften

Op grond van artikel 22.1, onder a van de Omgevingswet en artikel 4.6, lid 1, onder g van de Invoeringswet Omgevingswet, gelden voor dit perceel de bestemmingsplannen 'Leeuwarden-Industrieterrein Leeuwarden Oost en de Hemrik', 'Leeuwarden - Kamerverhuur' en 'Leeuwarden - Partiële herziening woningsplitsing en woonzorgfuncties' (hierna: het omgevingsplan).

Het omgevingsplan bepaalt dat op het pand Ceresweg 44/44a te Leeuwarden de enkelbestemming bedrijventerrein van toepassing is. Dit betekent dat volgens de bestemming alleen bedrijven zijn toegestaan.

Gebruik

Aan een vorige eigenaar is (van rechtswege) een vergunning verleend voor een bedrijfswoning. Op grond van artikel 1.11 van voornoemd plan is een bedrijfswoning gedefinieerd als een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw noodzakelijk is.

Meer concreet, de bedrijfswoning mag niet als reguliere woning gebruikt worden, aangezien de woonruimte is gekoppeld aan een bedrijf. Een bedrijfswoning is alleen bedoeld voor het huisvesten van een persoon die direct betrokken is bij het bedrijf, al dan niet met zijn of haar gezin / huishouden dat op diezelfde locatie opereert en wiens aanwezigheid daarvan noodzakelijk is.

Het omgevingsplan kunt u zelf raadplegen door te zoeken naar het adres van uw pand op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>

Waarschuwing

Wij hebben eerder met u gecorrespondeerd over onrechtmatig gebruik van deze bedrijfswoning. Wij willen voorkomen dat wij nogmaals in een soortgelijke situatie met u geraken. Wij maken u erop attent dat wij afwijkend gebruik van het omgevingsplan, niet toestaan en ook niet zullen toestaan. Dit betekent dan ook dat wij het gebruik van het pand Ceresweg 44a blijven controleren. In het geval wij dan een overtreding constateren, zullen wij hiertegen handhavend optreden.

Neem contact op als u nog vragen heeft

Mocht u naar aanleiding van deze brief vragen hebben, dan kunt u van maandag tot en met donderdag contact opnemen met ^{5.1.2e} [redacted], of ^{5.1.2e} [redacted] ^{5.1.2e} [redacted], bereikbaar via 14058. Wilt u mailen, stuur dan een e-mail naar handhavingsjuristenvth@leeuwarden.nl onder vermelding van het zaaknummer: 2025-272191.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

^{5.1.2e} [redacted]

^{5.1.2e} [redacted]

[redacted] zicht en Advies, Bouw en Milieu.

Te Huur: Prachtig Huis in Leeuwarden

Welkom in jouw nieuwe thuis! Dit ruime huis aan de Ceresweg in Leeuwarden biedt alles wat je nodig hebt. Met een oppervlakte van maar liefst 239 m², is er genoeg ruimte om te ontspannen en te genieten van het leven. Dit huis te huur in Leeuwarden is perfect voor gezinnen of professionals die op zoek zijn naar comfort en gemak.

Specificaties van de Woning

- **Type:** Huis
- **Oppervlakte:** 239 m²
- **Prijs:** 5.1.2f per maand
- **Locatie:** Ceresweg, Leeuwarden

De Omgeving

Fietsafstand naar Belangrijke Locaties

- **Universiteiten:** Binnen 10 minuten fietsen ben je bij de dichtstbijzijnde universiteit.
- **Scholen:** Scholen zijn gemakkelijk bereikbaar in slechts 5 minuten fietsen.
- **Openbaar Vervoer:** De bushalte is op 3 minuten fietsen, met verbindingen naar het stadscentrum en omliggende steden.
- **Winkels:** De lokale supermarkt en winkels zijn binnen 7 minuten fietsen te bereiken.
- **Bars en Restaurants:** Gezellige uitgaansgelegenheden vind je op 10 minuten fietsen.
- **Stadscentrum:** Het bruisende hart van Leeuwarden ligt op slechts 12 minuten fietsen.

Openbaar Vervoer

Met het openbaar vervoer heb je snelle verbindingen naar diverse bestemmingen. De buslijnen brengen je naar andere delen van Leeuwarden en daarbuiten, ideaal voor een dagje weg of woon-werkverkeer.

Leuke Aspecten van de Buurt

De buurt rondom de Ceresweg heeft veel te bieden. Geniet van groene parken, waar je heerlijk kunt wandelen of joggen. Er zijn ook diverse speeltuinen en sportfaciliteiten in de nabije omgeving. Voor de cultuurliefhebbers zijn er regelmatig evenementen en activiteiten in de buurt, waardoor je nooit verveeld zult raken.

Bereikbaarheid met de Auto

- **Afstand naar de dichtstbijzijnde snelwegen:** Slechts 5 minuten rijden naar de A32, die verbinding biedt met andere grote steden.
- **Afstand naar andere steden:** Leeuwarden is goed bereikbaar met de auto; bijvoorbeeld, Groningen ligt op ongeveer 40 minuten rijden.

Dit huis huren in Leeuwarden biedt je de ideale combinatie van ruimte, comfort en een geweldige locatie. Geniet van alles wat deze prachtige stad te bieden heeft!



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	3

HANDHAVINGRAPPORTAGE	
Algemene gegevens	
Adres	Ceresweg 18
Postcode en woonplaats	8938 BG Leeuwarden
Kadastrale gegevens	LWD00K7177 LWD00K7178
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan Leeuwarden - Industrierrein Leeuwarden Oost en de Hemrik - Enkelbestemming bedrijventerrein 2. Plan datum: 2013-09-30
Functieaanduiding	Bedrijf tot en met categorie 4.2.
Eigenaar	LWD00K7177 Orkaanwind Beheer B.V. 5.1.2e LWD00K7178 5.1.2e / 5.1.2e (06-42260062)
Gebruiker(s) uit de KvK	Orkaanwind B.V. Bolt Management Services, Ingenieursburo 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, Fusion Sailboats, Maverick Sailboats, Sup Loods, Sup Loods Leeuwarden, Ceresweg18.nl, Fusion Sailboats Benelux
Categorie bedrijf	2 (Overige zakelijke dienstverlening)
KvK	81637381
Huurcontract	Nee
Onderverhuur	Nee
Beschermd monument	Nee
Beschermd stadsgezicht	Nee
Beschrijving controle	
Rapportage in kader van	Projectmatige aanpak van onrechtmatige bewoning op Bedrijventerrein De Hemrik
Aard van overtreding	Illegale bewoning, strijdig met bestemmingsplan Leeuwarden - Industrierrein Leeuwarden Oost en de Hemrik
Datum controle	30 oktober 2023
Aanvang controle	11:30 uur
Einde controle	12:00 uur
Binnen getreden	Ja
Machtiging tot binnentreding	Nee
Inzichtelijke beschrijving werkwijze	Visuele inspectie, maken van foto's en contact met gebruiker, eigenaar en personen welke worden aangetroffen.
Inzichtelijke beschrijving waarneming	Visuele inspectie, maken van foto's en contact met gebruikers van het pand.
Ondertekening	
Datum rapportage	20 november 2023
Naam toezichthouder	5.1.2e / 5.1.2e
Handtekening	5.1.2e 5.1.2e

Inspectie:

Het doel van de controle is om vast te stellen of het daadwerkelijke gebruik overeenkomt met de (gebruiks-)voorschriften van het bestemmingsplan.

Voorafgaand aan het bezoek is de BRP nog geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er de onderstaande personen ingeschreven zijn op dit adres.

Bewoning (situatie op : 30-10-2023)				Bron: Key2Burgerzaken	
Adres	Ceresweg 18				
Postcode	8938 BG		Aantal actueel ingeschreven	6	
Soort pand	Bedrijfswoning		Aantal historisch ingeschreven	4	

Vestiging	Vertrek	Geslachtsnaam	Voorletters	Geslacht	Geboortedatum
09-07-2021		5.1.2e			
09-07-2021					
09-07-2021					
08-07-2021					
08-07-2021					
08-07-2021					
31-05-2004	01-07-2021				
12-09-2001	01-07-2021				
23-08-2001	01-07-2021				
23-08-2001	01-07-2021				

Na ons gelegitimeerd te hebben, doel en reden van het bezoek kenbaar te hebben gemaakt, kregen wij, 5.1.2e en 5.1.2e (team toezicht en handhaving), toestemming om de loods te betreden. Eigenaar 5.1.2e verleent medewerking aan de inspectie maar wil niet dat het woongedeelte geïnspecteerd wordt.

5.1.2e verklaarde dat er één huishouden woont. 5.1.2e is zijn peetoom en 5.1.2e is zijn peettante. Daarnaast vertelde hij dat de begane grond (werkplaats 1.3) onder de bedrijfswoning deels is aangepast voor bewoning.

In het kader van ondermijning is niks aangetroffen en milieutechnisch is er geen overtreding. Bouwkundige bijzonderheden; een deel van de loods wordt verhuurd aan Omrin.

Situatie

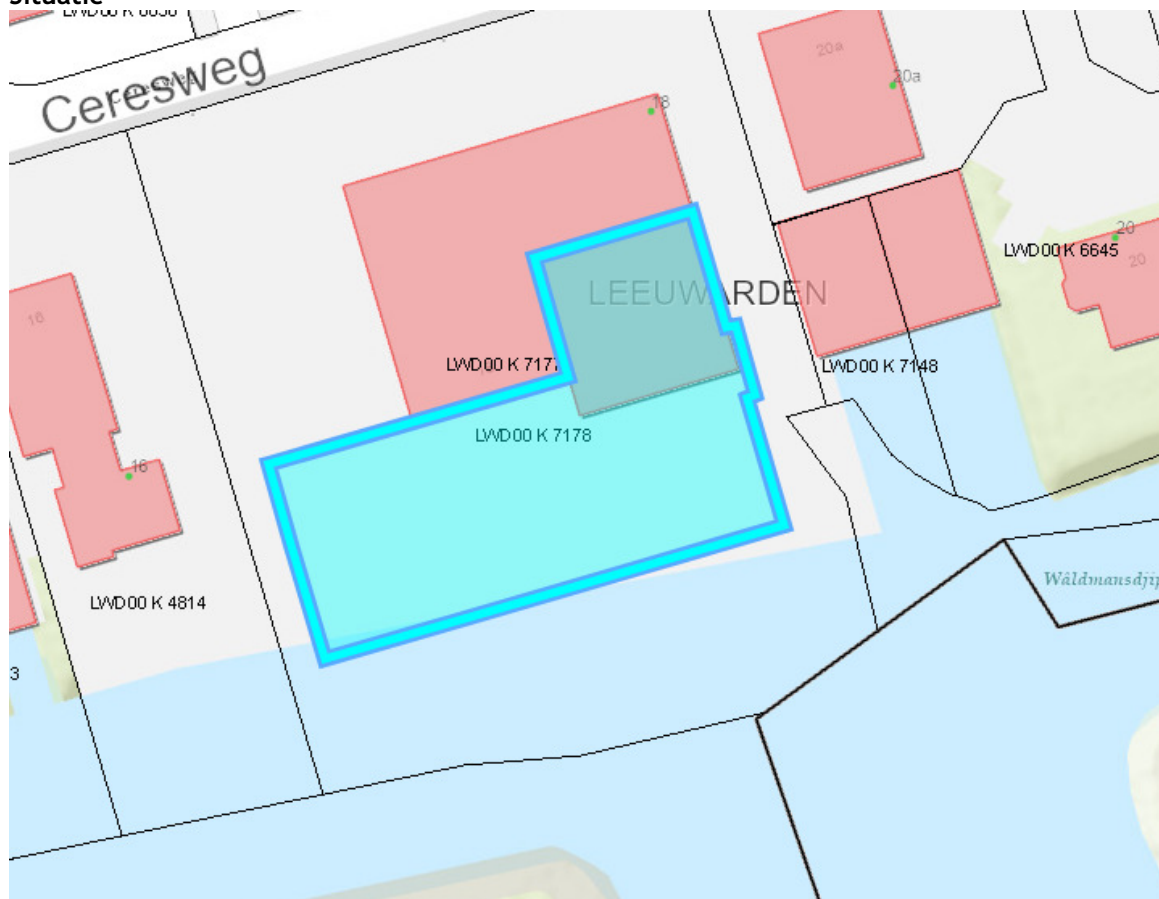




Foto 1: Gebouw vanaf het water (Foto 6-11-2023)

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

HANDHAVINGRAPPORTAGE	
Algemene gegevens	
Adres	Ceresweg 44 a
Postcode en woonplaats	8938 BG Leeuwarden
Kadastrale gegevens	LWD00K5595
Eigenaar	5.1.2e 5.1.2e Koopjaar 2024
Gebruiker(s)	Zie lijst BRP
Beschermd monument	Nee
Beschermd stadsgezicht	Nee
Beschrijving controle	
Rapportage in kader van	Strijdig gebruik bestemmingsplan
Aard van overtreding	Ow 5.1
Aanleiding controle	Constatering verhuizing
Plaats van waarnemen	Op locatie
Datum controle	12 maart 2025
Tijdstip controle	19.10 uur
Binnen getreden (toestemming vereist)	Ja
Inzichtelijke beschrijving waarneming	Visuele inspectie, maken van foto's en contact met gebruikers van het pand.
Ondertekening	
Datum rapportage	14 maart 2025
Naam toezichthouder	5.1.2e
Handtekening	5.1.2e

Rapportage:

Het doel van de controle is om vast te stellen of de daadwerkelijke bewoning overeenkomt met de (gebruiks)voorschriften van het bestemmingsplan.

Voorafgaand aan het bezoek is de BRP nog geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de onderstaande personen woonachtig zijn op dit adres.

Bewoning (situatie op : 03-03-2025)

Bron: Key2Burgerzaken

Adres

Ceresweg 44 a

Postcode

8938 BG

Aantal actueel ingeschreven

4

Aantal historisch ingeschreven

1

Vestiging

02-12-2024

Vertrek

Geslachtsnaam

5.1.2e

Voorletters

Geslacht

Geboortedatum

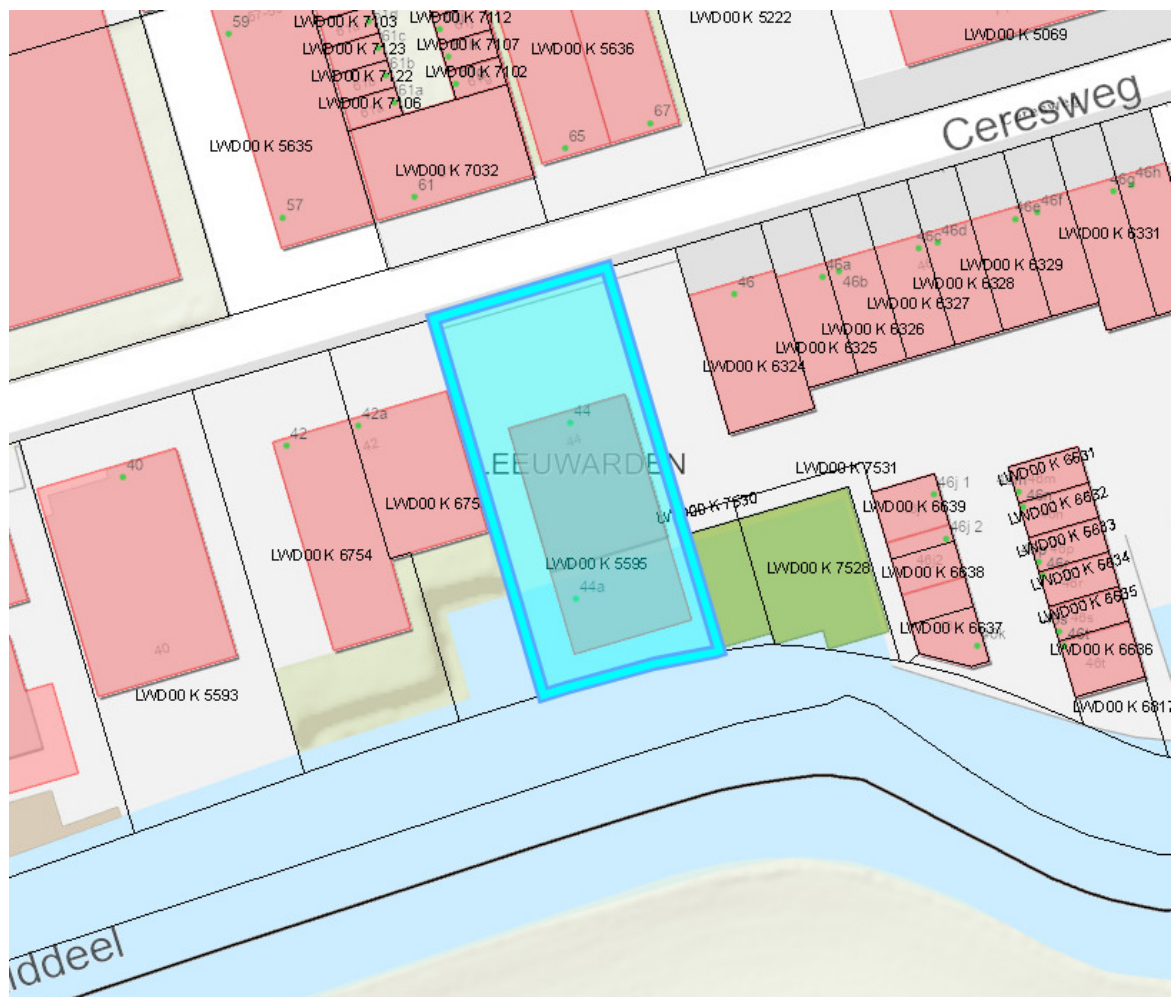
29-11-2024

25-11-2024

25-11-2024

23-04-2024

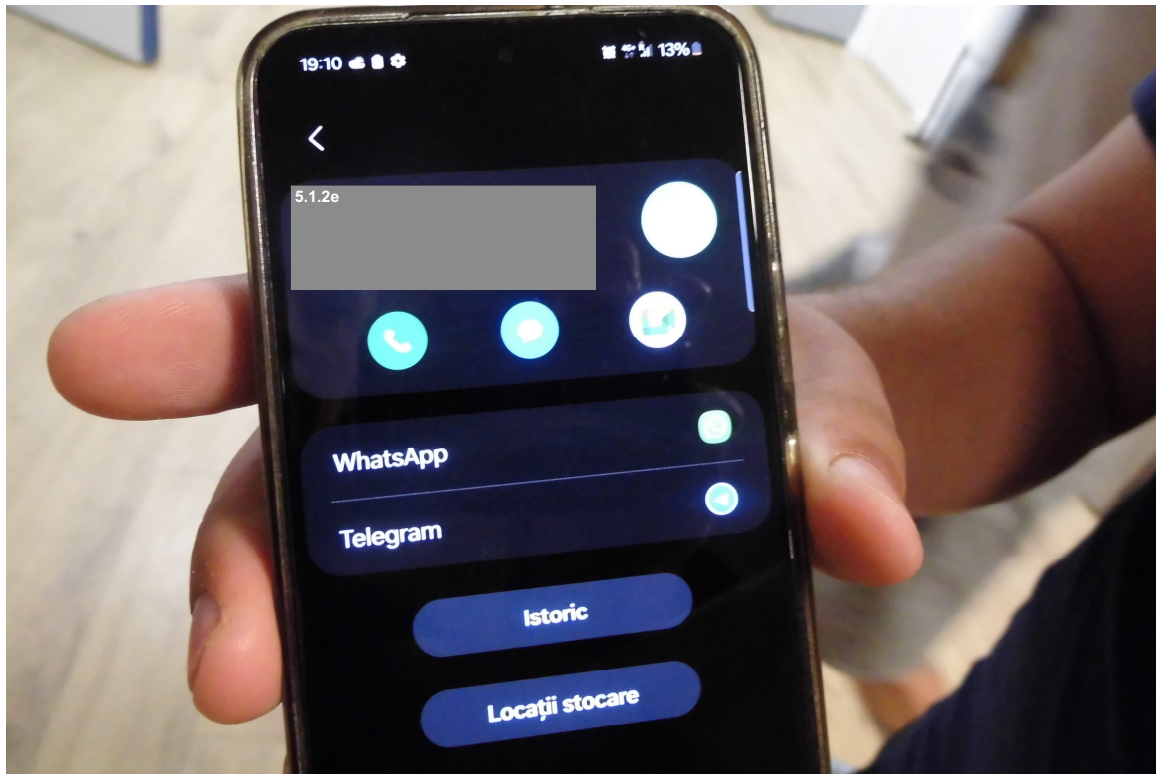
01-11-2024



Constatering:

Deze inspectie werd mede mogelijk gemaakt door de collega's van Handhaving. Na mij gelegitimeerd te hebben, doel en reden van het bezoek (in de Engelse taal) kenbaar te hebben gemaakt, kreeg ik toestemming het pand te betreden. In de bedrijfswoning waren tien Roemeense mannen aanwezig:

Zij hebben allemaal verklaard woonachtig te zijn op dit adres en vertellen dat ze regelmatig verhuizen. 5.1.2e staat wel op de lijst BRP maar deze Roemeen kennen ze niet. Een paar van de bewoners staan ingeschreven op de 5.1.2e te Leeuwarden. De bewoners zijn niet bekend met de eigenaar van de woning. Alle bewoners zijn arbeidsmigranten en werken in de glasvezel bij Glaspoort B.V.. De heren betalen €5.1.2f huur per persoon per week aan 5.1.2e van RAS Infrastructuur B.V. 5.1.2e en hebben geen huurovereenkomst.



Bouwkundige bijzonderheden: De slaapkamers hebben geen daglichttoetreding en ventilatie. Technisch gezien worden bergruimtes als slaapkamers gebruikt. Er zijn geen rookmelders aanwezig.



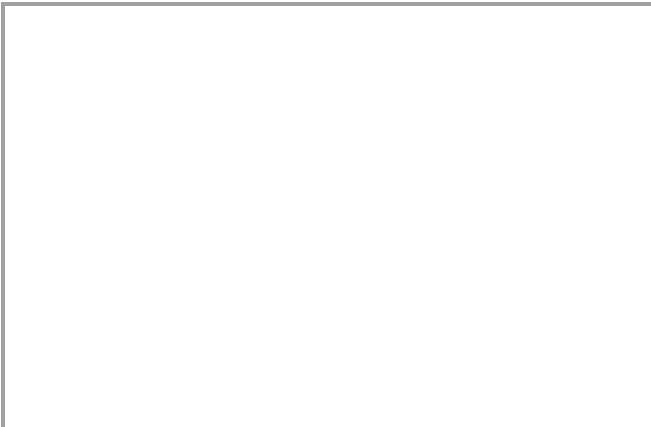
Overzichtsfoto straatzijde



Overzichtsfoto waterzijde



Woonkamer/keuken



Woonkamer/keuken



CV/wasruimte



Toiletruimte



Toiletruimte



Badkamer



Badkamer

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	3

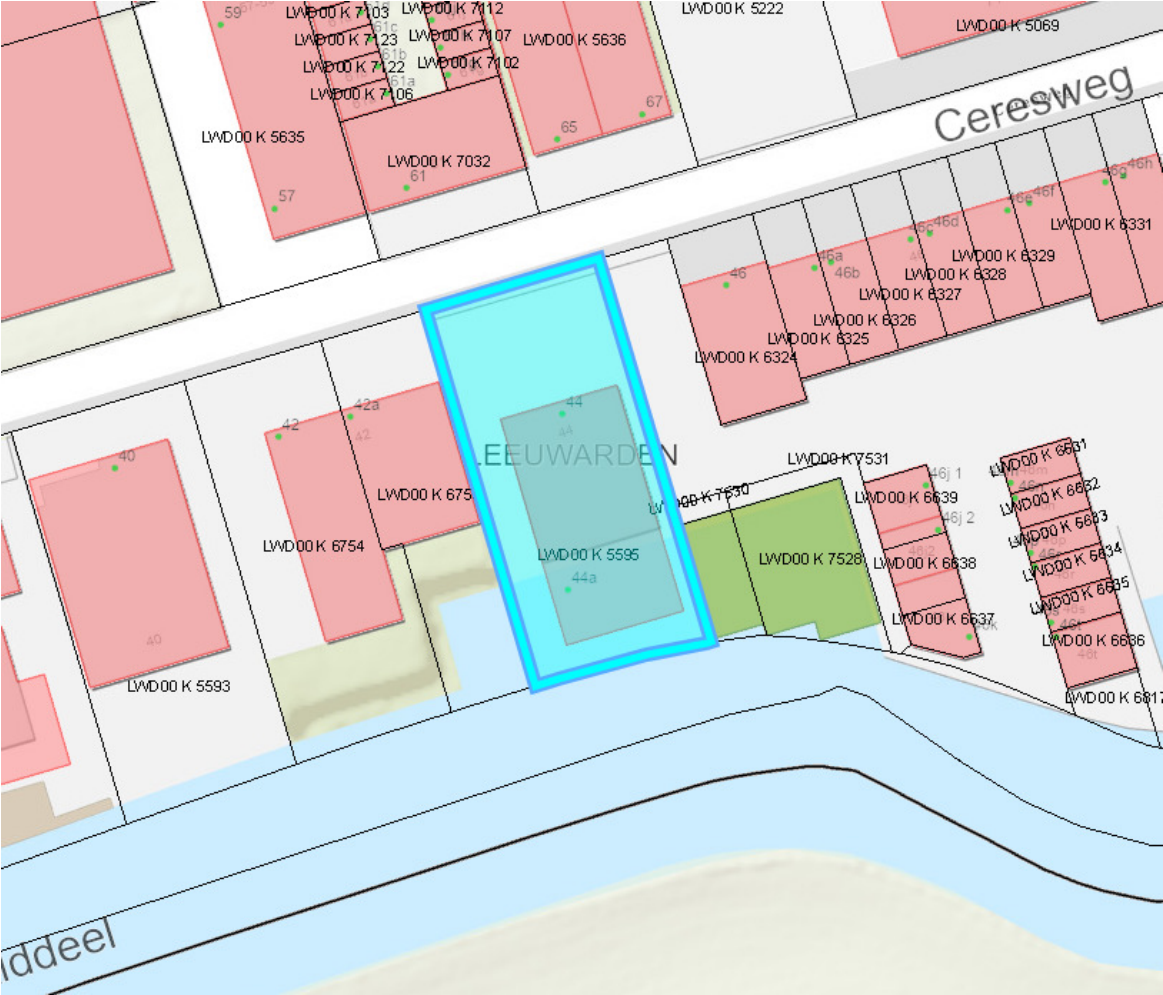
HANDHAVINGRAPPORTAGE	
Algemene gegevens	
Adres	Ceresweg 44 a
Postcode en woonplaats	8938 BG Leeuwarden
Kadastrale gegevens	LWD00K5595
Eigenaar	5.1.2e 5.1.2e Koopjaar 2024
Gebruiker(s)	Zie lijst BRP
Beschermd monument	Nee
Beschermd stadsgezicht	Nee
Beschrijving controle	
Rapportage in kader van	Strijdig gebruik bestemmingsplan
Aard van overtreding	Ow 5.1
Aanleiding controle	Constatering verhuizing
Plaats van waarnemen	Op locatie
Datum controle	12 maart 2025
Tijdstip controle	19.10 uur
Binnen getreden (toestemming vereist)	Ja
Inzichtelijke beschrijving waarneming	Visuele inspectie, maken van foto's en contact met gebruikers van het pand.
Ondertekening	
Datum rapportage	14 maart 2025
Naam toezichthouder	5.1.2e 5.1.2e
Handtekening	

Rapportage:

Het doel van de controle is om vast te stellen of de daadwerkelijke bewoning overeenkomt met de (gebruiks)voorschriften van het bestemmingsplan.

Voorafgaand aan het bezoek is de BRP nog geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de onderstaande personen woonachtig zijn op dit adres.

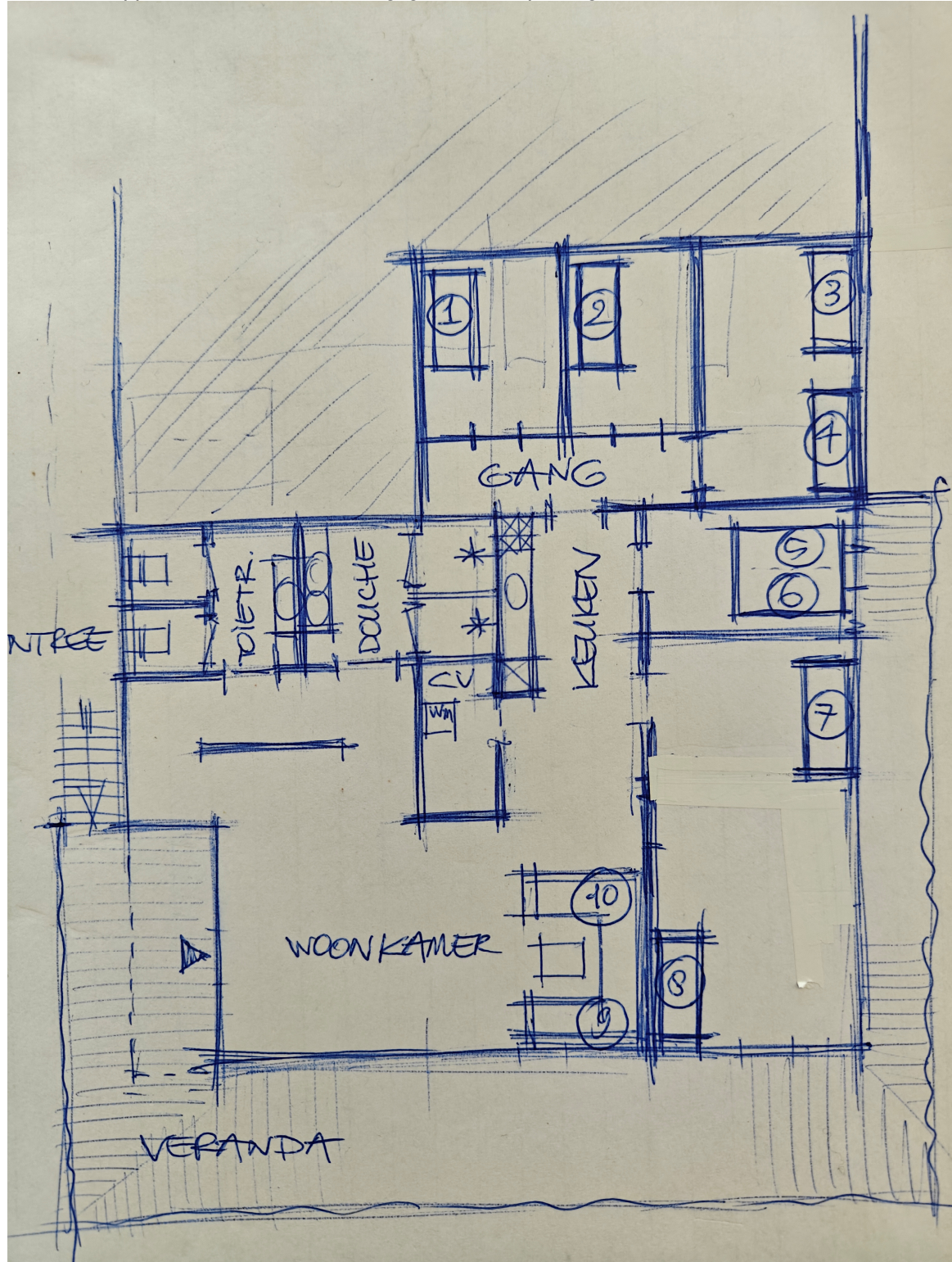
Bewoning (situatie op : 03-03-2025)				Bron: Key2Burgerzaken	
Adres	Ceresweg 44 a				
Postcode	8938 BG		Aantal actueel ingeschreven	4	
			Aantal historisch ingeschreven	1	



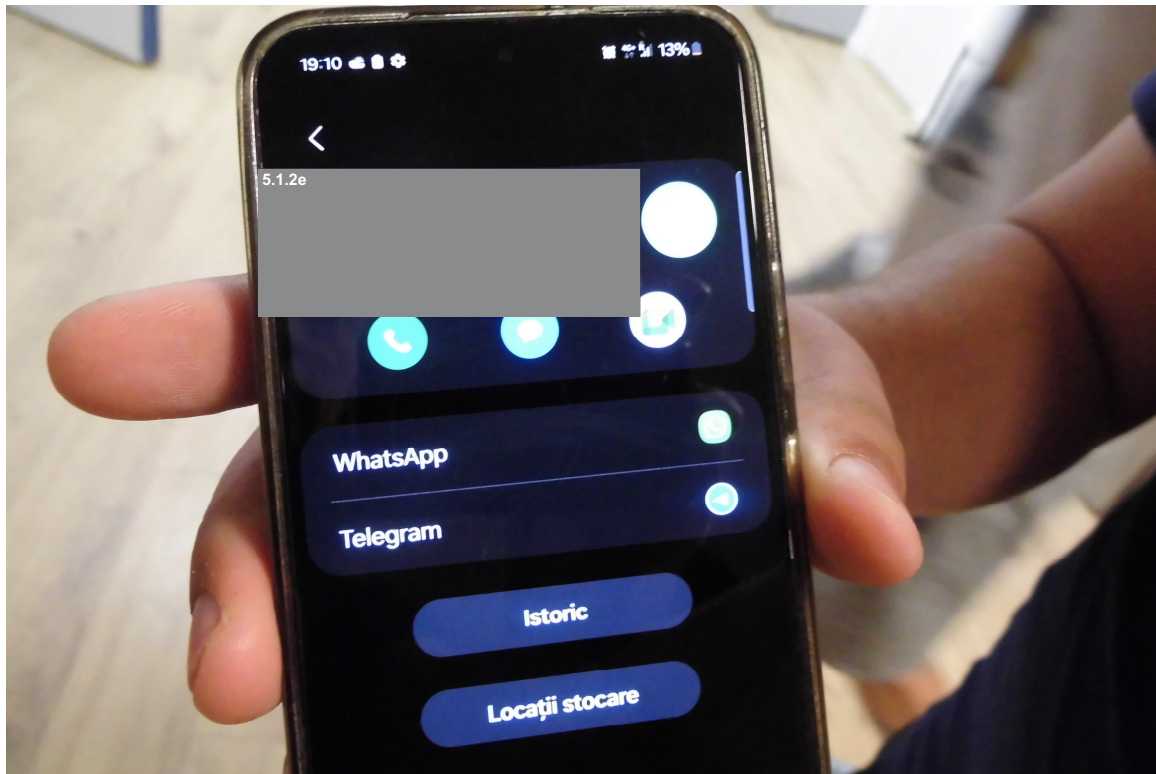
Constatering:

Deze inspectie werd mede mogelijk gemaakt door de collega's van Handhaving. Na mij gelegitimeerd te hebben, doel en reden van het bezoek (in de Engelse taal) kenbaar te hebben gemaakt, kreeg ik toestemming het pand te betreden. In de bedrijfswoning waren tien Roemeense mannen aanwezig:

De tien slaappleatsen schematisch aangegeven in de plattegrond:



Zij hebben allemaal verklaard woonachtig te zijn op dit adres en vertellen dat ze regelmatig verhuizen. 5.1.2e staat wel op de lijst BRP maar deze Roemeen kennen ze niet. Een paar van de bewoners staan ingeschreven op de 5.1.2e te Leeuwarden maar verblijven dus op dit adres. De bewoners zijn niet bekend met de eigenaar van de woning. Alle bewoners zijn arbeidsmigranten en werken in de glasvezel bij Glaspoot B.V.. De heren betalen € 5.1.2f huur per persoon per week aan 5.1.2e van RAS Infrastructuur B.V. uit Veenklooster en hebben geen huurovereenkomst.



Bouwkundige bijzonderheden: Enkele slaapkamers hebben geen daglichttoetreding en ventilatie. Technisch gezien worden dan bergruimtes als slaapkamers gebruikt. Er zijn geen rookmelders aanwezig.



Overzichtsfoto straatzijde



Overzichtsfoto waterzijde



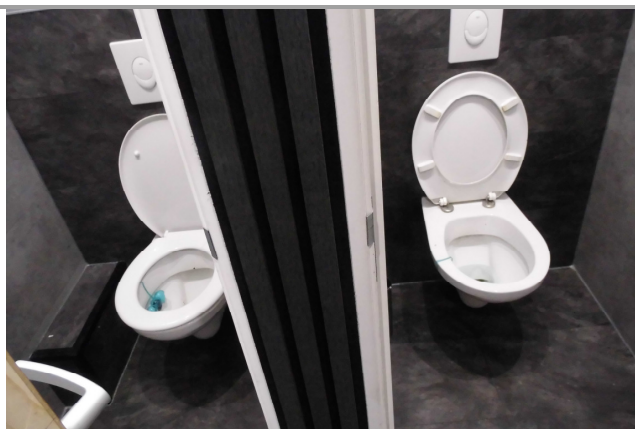
Woonkamer/keuken



Woonkamer/keuken



Toiletruimte



Toiletruimte



Badkamer



Badkamer

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 4
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	4

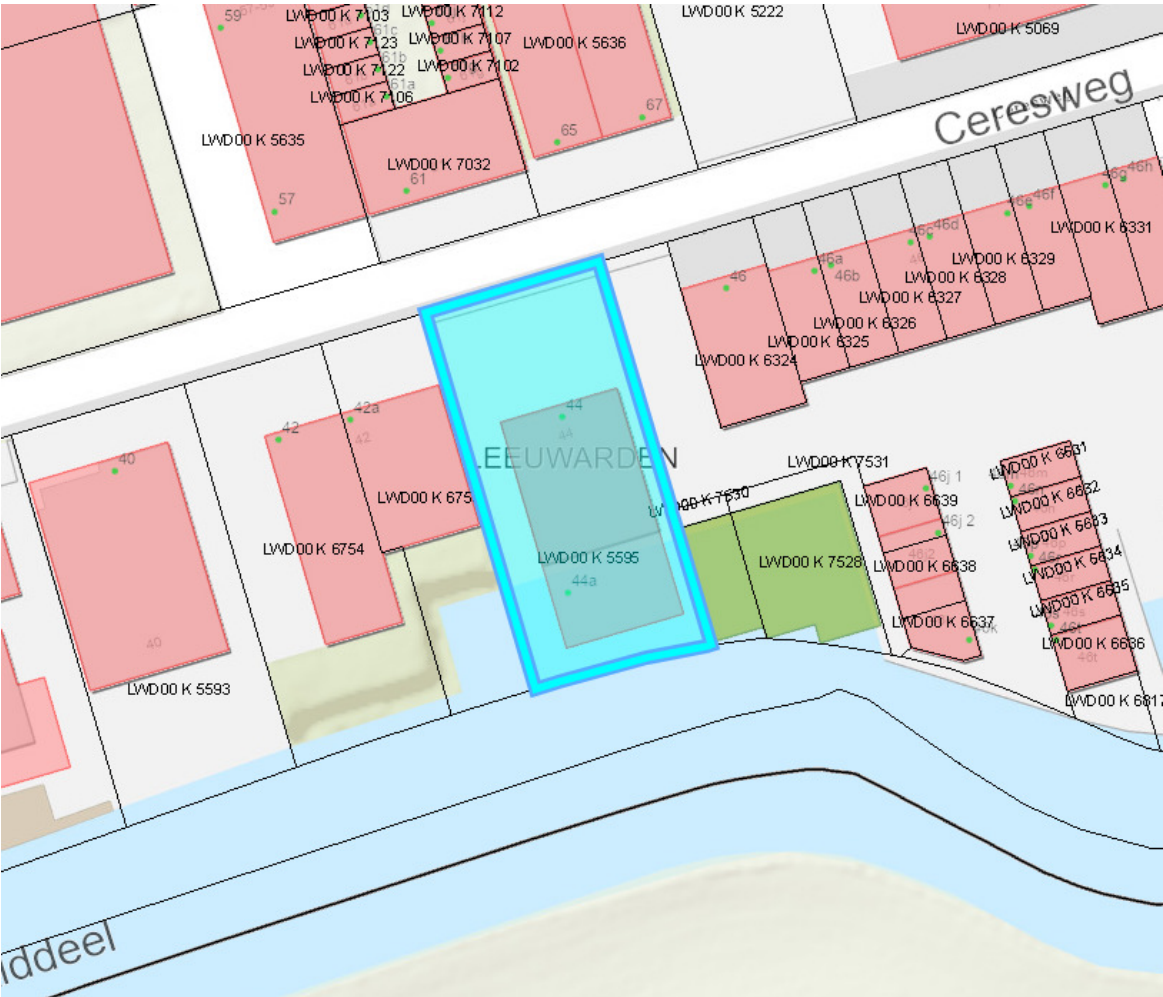
HANDHAVINGRAPPORTAGE	
Algemene gegevens	
Adres	Ceresweg 44 a
Postcode en woonplaats	8938 BG Leeuwarden
Kadastrale gegevens	LWD00K5595
Eigenaar	RAS Infrastructuur B.V.
Gebruiker(s)	Zie lijst BRP
Beschermd monument	Nee
Beschermd stadsgezicht	Nee
Beschrijving controle	
Rapportage in kader van	Strijdig gebruik bestemmingsplan
Aard van overtreding	Ow 5.1
Aanleiding controle	Hercontrole
Plaats van waarnemen	Op locatie
Datum controle	14 oktober 2025
Tijdstip controle	15.30 uur
Binnen getreden (toestemming vereist)	Nee
Inzichtelijke beschrijving waarneming	Visuele inspectie, maken van foto's en contact met gebruikers van het pand.
Ondertekening	
Datum rapportage	20 oktober 2025
Naam toezichthouder	5.1.2e
Handtekening	5.1.2e

Rapportage:

Het doel van de controle is om vast te stellen of de daadwerkelijke bewoning overeenkomt met de (gebruiks)voorschriften van het bestemmingsplan.

Voorafgaand aan het bezoek is de BRP nog geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de onderstaande personen woonachtig zijn op dit adres.

Bewoning (situatie op : 20-10-2025)			Bron: Key2Burgerzaken	
Adres	Ceresweg 44 a			
Postcode	8938 BG	Aantal actueel ingeschreven	3	
		Aantal historisch ingeschreven	3	



Constatering:

Er is niemand aanwezig en de bedrijfswoning staat leeg.



Overzichtsfoto waterzijde



Overzichtsfoto waterzijde



Foto van buiten gemaakt



Foto van buiten gemaakt



Foto van buiten gemaakt



Foto van buiten gemaakt



Foto van buiten gemaakt



Foto van buiten gemaakt

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

Nr.	Datum	Document	Grondslag	Beoordeling	Opmerkingen
1	16/07/2026	Avondsterweg 1 11013209.docx	5.1.2e,	Deels openbaar	
2	04/08/2026	Ceresweg 30a.docx	5.1.2e,	Deels openbaar	
3	06/08/2026	Ceresweg 32.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
4	28/07/2026	Ceresweg 44 en 44a 11045271.docx	5.1.2e,	Deels openbaar	
5	28/07/2026	Ceresweg 44 en 44a 11050238.docx	5.1.2e,	Deels openbaar	

Nr.	Datum	Document	Grondslag	Beoordeling	Opmerkingen
1	29/07/2026	250320 VLOD.pdf	5.1.2e, 5.1.2f,	Deels openbaar	
2	29/07/2026	250321 Retour VLOD.pdf	5.1.2e, 5.1.2f,	Deels openbaar	
3	29/07/2026	250414 MEMO gepreksverslag nieuwe eigenaar.docx	5.1.2e,	Deels openbaar	
4	29/07/2026	250521 telefoongesprek.docx	5.1.2e,	Deels openbaar	
5	29/07/2026	250522 Verzoek verlengen termijn.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
6	29/07/2026	250527 Besluit verlengen termijn.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
7	29/07/2026	251021 Brief sluiten dossier.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
8	29/07/2026	251024 Waarschuwing advertentie.pdf	5.1.2e, 5.1.2f,	Deels openbaar	
9	29/07/2026	251028 telefoonnotitie.docx	5.1.2e,	Deels openbaar	
10	29/07/2026	aankondiging correspondentie.msg	5.1.2e, 5.1.2f,	Deels openbaar	
10a	29/07/2026	00015CD2.pdf	5.1.2e, 5.1.2f,	Deels openbaar	
11	29/07/2026	HR - -Lwd - Ceresweg 18 (huisvesting strijdig BP).pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	
12	29/07/2026	HR - -Lwd - Ceresweg 44 a (huisvesting strijdig BP) 14-03- 2025 kopie.pdf	5.1.2e, 5.1.2f,	Deels openbaar	
13	29/07/2026	HR - -Lwd - Ceresweg 44 a (huisvesting strijdig BP) 14-04- 2025 kopie.pdf	5.1.2e, 5.1.2f,	Deels openbaar	
14	29/07/2026	HR - -Lwd - Ceresweg 44 a (huisvesting strijdig BP) 14-10- 2025 kopie.pdf	5.1.2e,	Deels openbaar	