

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zeist
Postbus 513, 3700 AM Zeist / Het Rond 1, 3701 HS te Zeist.
Ook digitaal verzonden naar raadsgriffie@zeist.nl
c.c.: Altrecht: w.knoll@altrecht.nl

Zeist, 30 oktober 2017

Onderwerp: verzoek om handhaving Altrecht Oude Arnhemseweg 260, 3705 BK Zeist en/of
koper villa Levenspad 5, 3705 WB Zeist
Betreft: Villa Levenspad 5

Geacht college,

Met deze brief verzoeken wij u als aanwonenden Oude Arnhemseweg, Bewoners Belangen Dichterbij, Stichting Beter Zeist, Stichting Behoud Sanatoriumbos Zeist en Stichting Milieuzorg Zeist e.o. om handhaving op grond van strijdigheid met het bestemmingsplan met betrekking tot de voorgenomen woonbestemming van de Altrecht villa p/a Levenspad 5, 3705 BK te Zeist.

Dit betekent overtreding van artikel 2.1. lid 1 onder c van de WABO (Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht) namelijk: *“het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit (onder c) het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan etc.*

Feitelijke situatie

Op 7 oktober 2017 kregen wij via een aanwonende van Oude Arnhemseweg te horen dat de Villa aan Levenspad 5 op de site van Funda.nl en de site van de betreffende makelaar Giesberts te koop werd aangeboden. Later is de advertentie weer verwijderd, maar het bord TE KOOP staat nog steeds voor de villa. In bijlage 1 treft u de betreffende advertentietekst die ertoe strekte het pand mede als woning te kunnen gebruiken. In bijlage 2 zie u dat het huidige bestemmingsplan dit niet toestaat. Uit de foto's van bijlage 3 blijkt dat er reeds een boom is weggehaald (waarvoor naar ons weten geen kapvergunning is verleend).

Sinds enige tijd is bekend geworden dat Altrecht voornemens is gebouwen op het terrein te gaan verkopen in plaats van te verhuren. Als belanghebbenden hebben wij tegen verhuur van bestaande gebouwen niet geageerd zolang de beeldkwaliteit en omliggende natuur niet verstoord werden door bomenkap, extra lichtbakken, nieuwe uitritten, nieuwe aanbouwen, oprichting van (hoge) schuttingen e.d. Dat bleek met name niet nodig omdat er tot op heden nauwelijks of geen sprake was van functieverandering van kantoor- of verzorgingsfunctie naar woonfunctie voor derden. Dat is nu nadrukkelijk wél het geval.

Dit kan nadelige consequenties hebben op een aantal gebieden zoals beeldkwaliteit, sociale veiligheid, aantasting natuur, verkeersveiligheid en andere (zie hierna).

Verzoek

Wij verzoeken u daarom op korte termijn om handhavend op te treden tegen huidige illegale wijziging van de bestemming van het pand (en omgeving). Volgens het bestemmingsplan Zeist-Noord ligt de villa Levensweg 5 op het Altrecht-terrein binnen de bestemming “Maatschappelijk-Instellingen”, Volgens art. 13 van de planvoorschriften zijn daar geen (dienst)woningen toegestaan. Onder die bestemming vallen ook voorzieningen, maar daarbij is niet het doeleinde wegen aangegeven.

Daarnaast is voor het gebied ook de dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie' van kracht (Art. 23). Voor de aanleg van wegen is in ieder geval dus ook nog een aanlegvergunning van kracht is, met dus toetsing aan cultuurhistorische waarden, etc. (zie ook Art. 25).

Verder is ook voor uitwegen een apart beleid van kracht, inclusief een aantal duidelijke toetsingsgronden zoals groen maar ook het effect op verkeersfunctie van de weg.

De verandering van bestemming betekent dat een eventuele legalisatie naar ‘woning’ nadelige gevolgen zal kunnen hebben voor de omgeving:

- a. Uitrit naar de Oude Arnhemseweg over een druk fiets- en voetgangerspad alsmede een drukke weg met uitstraling van een 50 km/uur (zie bijlage 4);
- b. Doorsnijding van de aanwezig bufferhaag;
- c. Mogelijke toekomstige kapvergunningen om extra bomen rondom de villa weg te halen vanuit lichtmotieven, sociale veiligheid of extra ruimte;
- d. Mogelijke extra lichtbronnen in het voorgebied;
- e. Versnippering van een belangrijke groenstrook;
- f. Plaatsing van extra afrasteringen;
- g. Precedentwerking naar andere gebouwen op het Altrecht-terrein, dat van Reinaerde¹ en andere vergelijkbare terreinen in de gemeente Zeist;
- h. Aantasting van de beeldkwaliteit voor aanwonenden Oude Arnhemseweg;
- i. Aantasting van de cultuurhistorische waarde van het gebied en van het landschapsbeeld;
- j. Aantasting van een bosstrook met monumentale cultuur- en archeologische waarde;
- k. Introductie van een toekomstige ‘gevoelige bestemming’ in het kader van de WABO ten opzichte van de rest van de inrichting Altrecht;
- l. Minder sociale veiligheid van het gebied door een nieuw (onbewaakte) inrit en een woning in een zone met patiënten met gedragsproblemen en verslavingsproblematiek.

Dit is voor ons niet acceptabel. Het is bovendien in strijd met eerdere afspraken om – in overleg met de genoemde organisaties - te komen tot een integrale gebiedsvisie voor het gehele Altrecht terrein. Bovendien heeft Altrecht in 2014/2015 toegezegd de bovengenoemde organisaties te informeren over voorgenomen wijzigingen.

Het is ongewenst het gebied ‘op te knippen’ in kleinere stukjes natuur. Daarvoor moeten de juiste ruimtelijke procedures met inspraakmogelijkheden gevolgd worden. Het gaat niet aan

¹ In mei 2015 zijn de bovengenoemde organisaties samen met Reinaerde en Altrecht per brief onder meer het volgende overeengekomen. De 2 zorginstellingen zouden geen pleidooi meer houden voor opnemen van een ontsluitingsweg voor twee woningen op het terrein van Reinaerde/Altrecht om in het kader van het bestemmingsplan Sanatoriumbos een ontsluitingsweg mogelijk te maken op de Thorbeckelaan. Dat is ook zo verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan.

daarop een voorschot te nemen. Dat geldt zeker voor de gemeente Zeist die belast is met toezicht op publieke wet- en regelgeving.

Mocht uw college eventueel toch legalisatie overwegen, dan wijzen wij u erop dat in nauw overleg strikte gebruiksvoorwaarden privaatrechtelijk (verkoper/koper) en publieksrechtelijk (gebruiker/gemeente) opgesteld moeten worden voor deze locatie en wettelijke inspraak van genoemde belanghebbenden moet plaatsvinden. Wij willen tevens nadrukkelijk betrokken worden in vooroverleg dat ertoe strekt om op langere termijn te komen tot een integrale visie voor het hele Altrecht gebied.

En voor de kortere termijn dat zo snel mogelijk een verbod wordt uitgevaardigd richting Altrecht om de villa te verkopen als woning in strijd met het bestemmingsplan en tevens niet zomaar een uitwegvergunning naar de Oude Arnhemseweg verleend kan gaan worden of andere vergunningen die daartoe strekken. Vooral een uitwegvergunning vinden wij onwenselijk. Een (privaatrechtelijke) regeling met recht van overpad biedt een voldoende alternatief daarvoor.

Mocht het betreffende pand eventueel al verkocht zijn dan zal de nieuwe koper alsmede Altrecht als verkoper op korte termijn door uw gemeente erover geïnformeerd moeten worden dat het pand voor legalisatie niet als woning gebruik mag worden gemaakt, geen voorbereidende bouwwerkzaamheden verricht mogen worden en dat geen uitwegvergunning(en) of kapvergunning(en) verleend zullen worden door uw gemeente. Verkoper Altrecht zal privaatrechtelijk duidelijke- en voor koper haalbare rechten en plichten moeten opnemen in de verkoopovereenkomst die passen binnen de randvoorwaarden van de publiekrechtelijke regelgeving zoals een overpad-regeling.

Concreet verzoeken wij u:

1. Altrecht per omgaande aan te schrijven in verband met de strijdigheid ten aanzien van het bestemmingsplan voor villa Levenspad 5;
2. Mocht de villa reeds verkocht zijn, dan de nieuwe koper en Altrecht (verkoper) per omgaande aan te schrijven zoals genoemd onder 1. en daarin vast te leggen dat villa Levenspad 5 niet als woning gebruikt mag worden, dan wel gereed gemaakt mag worden;
3. Altrecht binnen 1 maand te verzoeken alsnog gegevens te overleggen waaruit blijkt dat het kappen van de boom op 4 juli 2017 naast de villa gerechtvaardigd was door middel van noodkap.

Termijn

Wij vragen u om binnen de wettelijke termijn van acht weken een besluit te nemen over dit verzoek om handhaving zoals genoemd onder 1. t/m 3. Daarmee voorkomt u dat een beroep moet worden gedaan op de Wet dwangsom en beroep bij niet tijdig beslissen.

Met vriendelijke groet,

Namens de aanwonenden Oude Arnhemseweg, zie de hierbij opgenomen bijlage:
Dhr. R.T.J.M. Sluijpers, p/a Oude Arnhemseweg 367, 3705 MJ Zeist

Mede namens:

- Bewonersbelangen Dichterswijk, H. Stoker voorzitter
- Stichting Beter Zeist, E. P. Visscher, voorzitter
- Stichting Behoud Sanatoriumbos Zeist Zeist, G. Poolman, voorzitter
- Stichting Milieuzorg Zeist e.o. P. Greeven, bestuurslid

Bijlagen: 5x

1. Advertentietekst villa Levenspad 5, Zeist
2. Bestemmingsplan villa Levenspad 5 op Altrecht-terrein.
3. Foto's villa Levenspad 5, Zeist
4. Verkeersuitstraling Oude Arnhemseweg (gegevens september 2015)
5. Lijst met handtekeningen aanwonenden Oude Arnhemseweg inclusief machtiging

Bijlage 1: Advertentietekst villa Levenspad 5, Zeist

JAAP.NL

HUIS ZOEKEN**HUIS VERKOPEN****HUIS VERHUREN****HYPOTHEEK****ACCOUNT**



Levenspad 5
3705 WB Zeist
€ 745.000

Aanbieder
Giesberts Beëdigde Makelaars B.V.

PLAN EEN BEZICHTIGING

Bel aanbieder

HUIS IN BEELD**KENMERKEN****WAARDE****KADASTER****BUURT****MAANDLASTEN**

Omschrijving Levenspad 5 - Zeist

Op een bijzondere en vrije locatie ligt deze zeer royale, in het oog springende vrijstaande monumentale villa met een woonoppervlakte van 247 m² op een riante kavel van ruim 2000 m². De villa is gebouwd in een rijke bouwperiode (ca 1906) en voorzien van diverse authentieke, karakteristieke stijlkenmerken uit deze periode. De villa heeft een zeer ruime woonkamer met fraaie erker, serre, mogelijkheid tot het realiseren van een (woon)keuken, vier slaapkamers op de eerste etage en een open zolderruimte met de mogelijkheid extra slaapkamers te realiseren.

LOCATIE

De villa ligt zeer vrij, aan de rand van een terrein van een instelling aan de Oude Arnhemseweg, tegenover een moderne woonwijk. Het uitgebreide winkelcentrum Vollenhoven ligt op een paar minuten loopafstand en het centrum van Zeist is eenvoudig en snel per fiets te bereiken. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is goed en ook de uitvalswegen zijn snel te bereiken.

INDELING

Parterre
Entree/hal, bordestrap met fraaie glas-in-lood ramen naar de eerste etage, wc, toegang tot de grote kelder, woonkamer, serre, kamer waar een keuken te plaatsen is, aangebouwde, van buitenaf te bereiken technische ruimte (berging).

Eerste etage
Ruime overloop, vier slaapkamers waarvan er één toegang heeft tot een balkon, ruimte welke nu als keuken gebruikt wordt maar waar een ruime badkamer gerealiseerd kan worden.

Tweede etage
Open zolderruimte van ca. 69 m² waar drie slaapkamers en eventueel een tweede badkamer te realiseren zijn.

BIJZONDERHEDEN

De villa is momenteel in gebruik als kantoor en beschikt derhalve niet over een volwaardige keuken en badkamer.

Het onderhoud van de villa is goed maar dient voor moderne bewoning te worden aangepast. De villa is uitgevoerd met steensmuren voorzien van muurisolatie en dakisolatie.

Er rust momenteel een maatschappelijke bestemming op de villa. Koper dient voor het gebruik als woonhuis een wijziging van de bestemming aan te vragen.

De villa maakt onderdeel uit van de achtergelegen instelling. Alle nutsvoorzieningen lopen via deze instelling. De nieuwe eigenaar dient eigen aansluitingen van de nutsvoorzieningen aan te vragen voor rechtstreekse levering.

Er is een geringe hoeveelheid asbest in de villa verwerkt, het asbestinventarisatierapport is op aanvraag in te zien.

De opgeven maatvoering van het perceel is een indicatie, de inmeting door het kadaster moet nog plaatsvinden.

Momenteel wordt het pand bereikt via het terrein van de achtergelegen instelling. De koper dient een uitweg vergunning aan te vragen op de voor de villa gelegen "Oude Arnhemseweg"

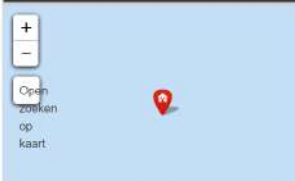
De verkoop geschiedt op basis van gunning van de huidige eigenaar.

De notariskeuze is voorbehouden aan verkoper.

[- Toon minder -](#)[Meer kenmerken »](#)

Foto's

Ligging en omgeving



Leaflet | Map data © OpenStreetMap contributors, CC-BY-SA, Imagery © JAAP.NL

Bewaar en volg dit huis »

Taxatierapport opvragen »

Hypotheekgesprek aanvragen »

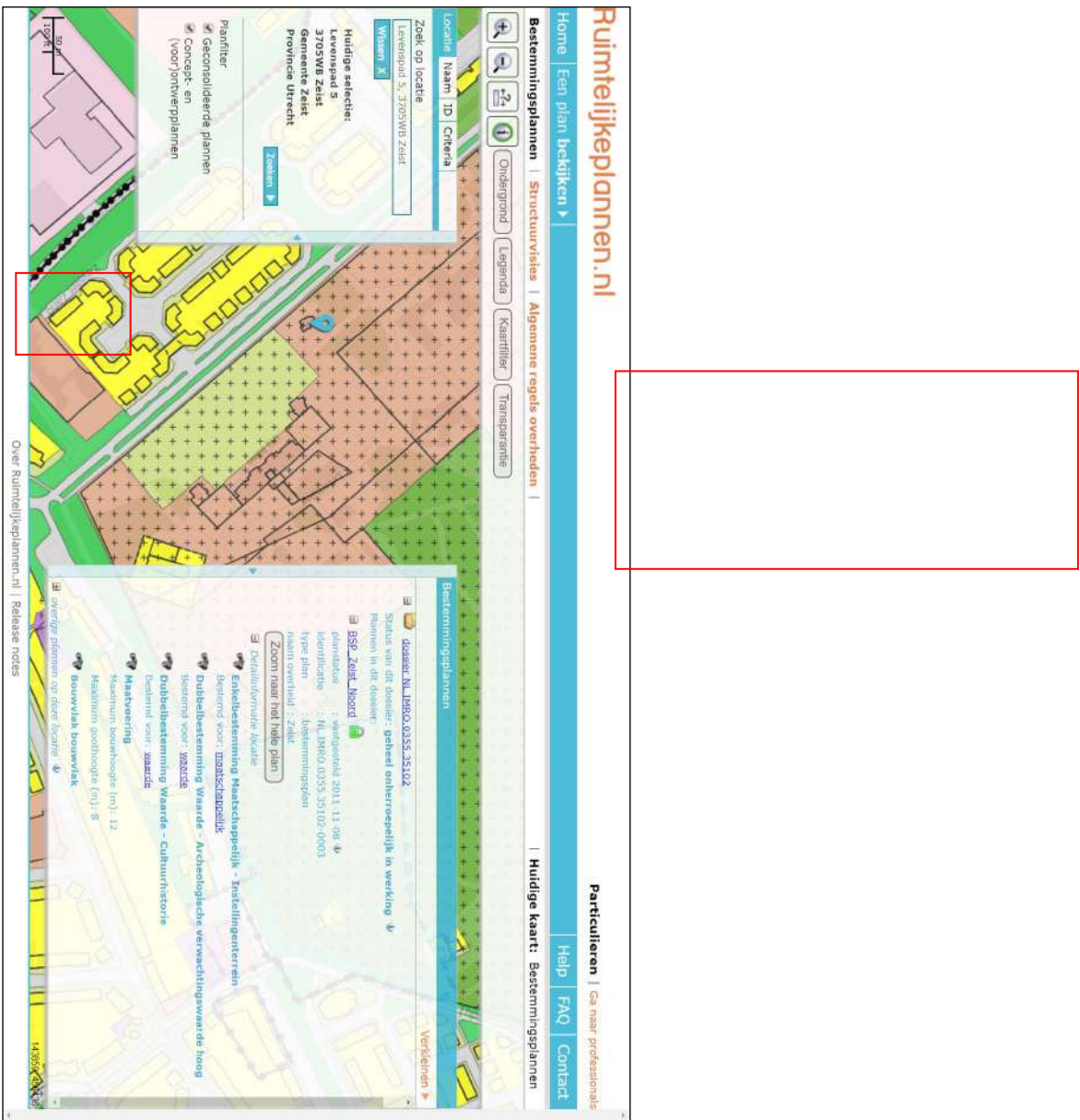
Fout of onjuistheid melden »

Tophuis maken van deze woning »

Organiseer een open huis »

Media plaatsen »

Bijlage 2: Bestemmingsplan villa Levenspad 5 op Altrecht-terrein.





3.1 Villa Levenspad 5 met boom.



3.2 Villa Levenspad 5 zonder boom
Bijlage 3: Vervolg

(2/2)



3.3 Omgekapte boom (door “ziekte”) voor Villa Levenspad uit verkoopvideo.

Bron: Verkoopvideo Object&Co (diensten voor makelaars): <https://vimeo.com/226654395>



3.4 Villa Levenspad 5 met haag, voetpad en fietspad van de Oude Arnhemseweg.

Bijlage 4: Verkeersuitstraling Oude Arnhemseweg (gegevens september 2015)

Hieronder de samenvatting van de tellingen. Conclusie is dat het aantal (2.530 per etmaal) verkeer normaal is voor dit type weg, maar dat de snelheid met een gemiddelde van 42 km/uur te hoog ligt. Vrijwel alle gemeten voertuigen rijden harder dan de toegestane 30 km/uur. Extreme uitschieters zijn er ook niet. 10% rijdt harder dan 50 km/uur en vrijwel niemand (1%) harder dan 60 km/uur. Blijkbaar heeft de weg de uitstraling van een 50 km/uur weg, dan van een 30 km/uur weg.

*Bron: Gedeelte van mail Dimitri van Veen (verkeersdeskundige, gemeente Zeist) 15.10.2015 naar
aantal aanwonenden Oude Arnhemseweg.*

Bijlage 5: Lijst met handtekeningen aanwonenden Oude Arnhemseweg inclusief machtiging

Volgt nog!!