MARGGRAFF STICHTING

Aan: Leden van de Commissie
Per mail: griffie@vught.nl

Datum: 19 juni 2024
Betreft: Agendapunt 4.7 Adviesrecht Landgoed Zionsburg

Geachte leden van de commissie,

Landgoed Zionsburg is een toonaangevende plek in het hart van Vught. Een plek die vanwege alle gebeurtenissen in het verleden bij velen van u zeer bekend zal zijn. Het Landhuis is begin deze eeuw (2003) totaal verwoest door een brand. De eigenaar, de heer Marggraff, is bij deze brand om het leven gekomen waarna de wederopbouw jarenlang op zich heeft laten wachten.

Door de later opgerichte Marggraff Stichting is hard gewerkt om het landgoed zoveel mogelijk in ere te herstellen waarbij naast de landschappelijke en natuurlijke ingrepen ook de bebouwing waar mogelijk is hersteld en gerestaureerd. De blikvanger van het landgoed, het Landhuis, is onlangs herrezen en is volledig herbouwd naar hoe het was voor de brand in 2003. De binnenkant van het pand is uiteraard volledig vernieuwd en voldoet aan de modernste eisen. Het toekomstig gebruik van het landhuis betreft een kantoorfunctie, een huurder is al gevonden.

Het lange aanlooptraject is vooral veroorzaakt door de wens van de Marggraff Stichting om het landhuis volledig in oude glorie te herstellen. Door architecten (of zelfs kunstenaars) is de oorspronkelijke situatie volledig in kaart gebracht. Voor elke verdieping geldt dat de buitenzijde nagenoeg identiek is aan de situatie van voor de brand met specifieke aandacht voor materiaalgebruik, metseltechnieken, ornamenten, et cetera.

De Marggraff Stichting is trots op het (bijna) eindresultaat en ziet uit naar de ingebruikneming van het idyllische pand als kantoor. Daarmee krijgt het pand van allure weer een functie en wordt tegelijkertijd verdienvermogen gegenereerd om het landhuis en omliggende gronden duurzaam in stand te houden.

Marggraff Stichting
Koningin Julianastraat 3
5056 XD Berkel-Enschot
secretariaat@marggraffstichting.nl
www.marggraffstichting.nl

KVK 17163358
ANBI RSIN 813266245
IBAN NL53RABO0337185263
BTW NL813266245B01

Ondanks dat het landgoed in oude glorie wordt/is hersteld, wordt het interieur volgens de nieuwste maatstaven ingericht. Ook op het gebied van energievoorziening wordt gebruik gemaakt van innovatieve en duurzame technieken. Meer specifiek, de energievoorziening voor het landhuis krijgt vorm door de realisatie van een zogenaamde ijskelder. Deze ijskelder zorgt voor voldoende energie om het gehele landhuis jaarrond warm en licht te houden. De ijskelder wordt ten noorden van het landhuis gerealiseerd en wordt onder de grond geplaatst waardoor deze volledig aan het zicht onttrokken wordt. Ná realisatie zal niets erop duiden dat er een ijskelder aanwezig is. Uiteraard worden bij de werkzaamheden ook waarden ten aanzien van archeologie in acht genomen en heeft uitgebreid onderzoek plaatsgevonden naar niet gesprongen explosieven. Bovendien is de vergunningsaanvraag ruimtelijk getoetst en wordt geconcludeerd dat de ruimtelijke impact nihil is. Deze aanvraag omgevingsvergunning ligt momenteel ter beoordeling voor bij uw gemeente.

Belangrijk om te realiseren is, dat het bij het realiseren van deze ondergrondse ijskelder bronnering toegepast dient te worden waarvoor al een vergunning is verleend door Waterschap de Dommel. De daarbij horende werkzaamheden zijn voorzien in de zomerperiode van 2024 en dienen in combinatie met de plaatsing van de ijskelder te geschieden.

En hier wringt de schoen…
Begin 2024 is een aanvraag omgevingsvergunning onder de per 1 januari 2024 inwerking getreden Omgevingswet, ingediend voor het realiseren van de ijskelder. Deze aanvraag is in goed overleg met gemeente in de loop der tijd aangevuld tot een volledige aanvraag. Bij de voorbereidingen voor het verlenen van de vergunning, precies passend binnen de planning, kwamen we tot de conclusie (of verrassing) dat de bevoegdheid voor het verlenen van de vergunning weliswaar bij het College van B&W ligt, maar dat de gemeenteraad een adviesrecht heeft. Dit vanwege de gemeentelijke besluitvorming omtrent ‘beschermd dorps- of stadsgezicht’ per datum 23 juni 2022. Voor de nadere toelichting daaromtrent verwijzen we naar de documenten die bij agendapunt 4.7 op uw agenda zijn toegevoegd.

Deze ontdekking brengt de voortgang van de realisatie van de ijskelder in grote problemen omdat werkzaamheden ten aanzien van bronnering en realisatie van de ijskelder parallel lopen. Uitstel van het een, leidt tot afstel van het ander. En afstel van bronnering is feitelijk niet mogelijk vanwege droog/natte perioden, huur materiaal, samenloop met bouwwerkzaamheden/planning ijskelder. Oftewel daarmee loopt het hele project onnodig veel vertraging op en zullen de kosten onevenredig hoog worden.

Formeel gezien heeft de gemeenteraad een adviserende rol (adviesrecht) ten aanzien van de realisatie van de ijskelder (ondergronds) vanwege de status ‘beschermd dorps- of stadsgezicht. Deze advisering vindt plaats via de vergadering van de gemeenteraad, waarbij we aan termijnen zijn gebonden voor wat betreft het aanleveren van stukken. De raadsvergadering van 4 juli 2024 bleek daarvoor niet realistisch waardoor automatisch doorgeschoven moet worden naar de raadsvergadering van 12 september 2024, een datum die na de gewenste uitvoeringsdatum van de werkzaamheden ligt.

De argumentatie voor het adviesrecht is gelegen in het beschermen van belangrijke waarden ten aanzien van beschermde dorps- en stadsgezichten. Met droge ogen kunnen wij als Marggraff Stichting beweren dat juist dát, de belangrijkste drijfveren zijn geweest die ons hebben bewogen om het Landhuis van de grond weer op te bouwen. Met respect en waardering voor het verleden, en in nauw overleg met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is met hart en ziel gewerkt aan de wederopstanding van het landhuis Zionsburg. De realisatie van een ondergrondse ijskelder, de naam zegt het al ‘ondergronds’, doet niets af aan de status beschermd dorps- en stadgezicht.

We zijn uw gemeente, de ambtelijke organisatie, erg erkentelijk dat zij het voor elkaar hebben gekregen om op deze korte termijn deze creatieve oplossing voor te bereiden en agenderen. Een voorstel dat recht doet aan alle belangen. Zowel van u als commissie, gemeenteraad, maar zeker ook de belangen van initiatiefnemer.

Aangezien het dorpsgezicht door de realisatie van de ijskelder niet wordt geschonden, verzoeken wij u, gelet op het belang van een tijdige uitvoering van de werkzaamheden, in dit specifieke geval af te willen zien van uw adviesrecht.

Mochten er naar aanleiding van het voorliggende voorstel of deze nadere toelichting nog vragen en opmerkingen zijn dan zijn wij graag bereid deze te beantwoorden.

We wensen u een prettige vergadering en zullen deze met grote belangstelling volgen.

Namens de Marggraff Stichting,

Mr. J.C.M. Pommer
Vicevoorzitter Marggraff Stichting