



**VAN HOVEN & OOMEN
VAN DER SLIKKE**
RENTMEESTERS

Landgoed Anneville
Annevillelaan 103 Ulvenhout
☎ 076 560 20 07
🌐 vhno.nl

Hogeweg 4 Ellemeet
☎ 011 167 17 35
🌐 vdslikke.nl

Postbus 50
4850 AB Ulvenhout

KvK 09097228

College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Vught
Postbus 10100
5260 GA Vught

Datum 15 maart 2024
Inzake Principeverzoek 'Zionsburg'

Geachte College,

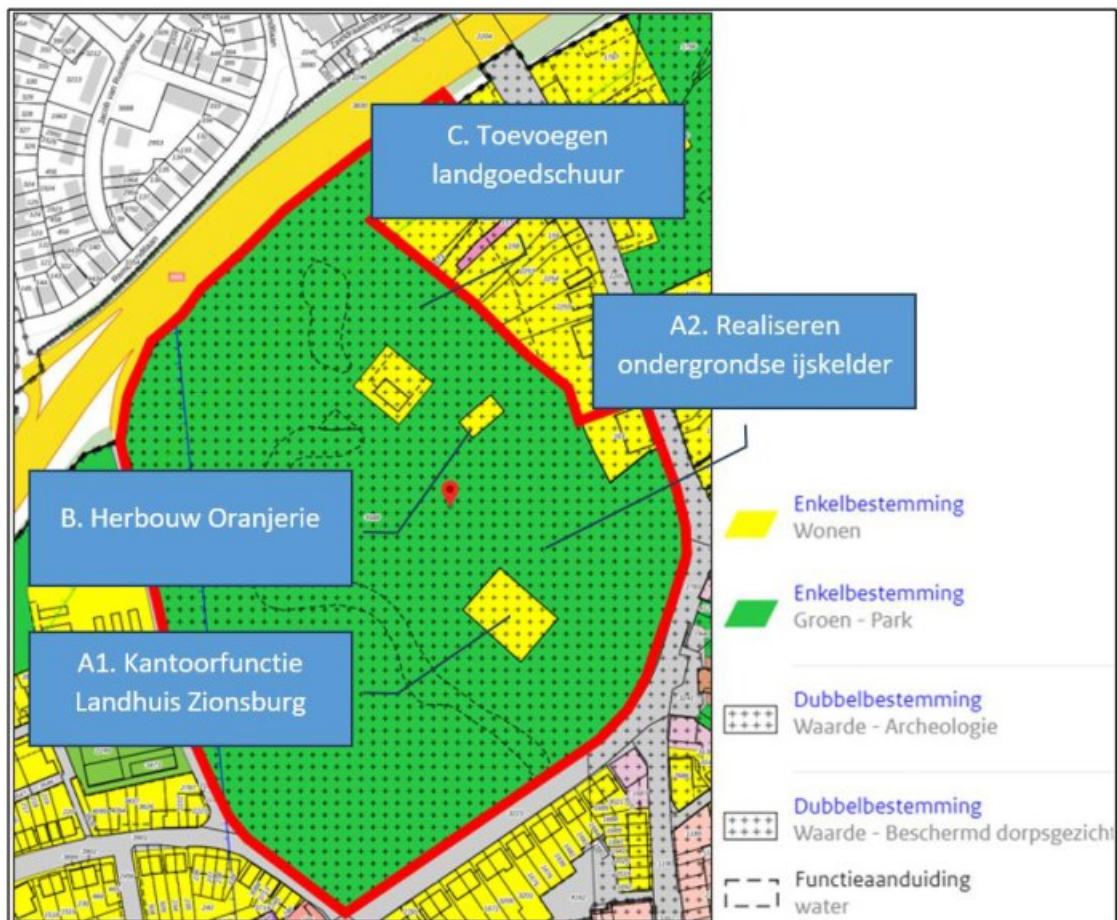
Van Hoven & Oomen behartigt de belangen van de Marggraff Stichting en haar dochteronderneming Marrobel BV. In dit verzoek zal omwille van helderheid en uniformiteit gesproken worden over "de Marggraff Stichting". Namens de Marggraff Stichting willen wij middels dit schrijven aandacht vragen voor de gewenste ontwikkelingen op Landgoed Zionsburg.

Landgoed Zionsburg kent een lange geschiedenis in Vught en is ruim 8 hectare groot. Op het landgoed is een landhuis gelegen wat momenteel gerenoveerd wordt. Daarnaast is er een orangerie en een koetshuis aanwezig alsmede een landgoedschuur. De Marggraff Stichting is voornemens om het landgoed te voorzien van nieuwe impulsen op het gebied van landschappelijke kwaliteit, duurzaamheid en cultuurhistorie. Om deze impulsen vorm te geven worden een aantal activiteiten voorbereid ten einde het landgoed voor de toekomst te behouden.

Een principeverzoek met de diverse ambities is in juni 2022 aangeboden aan de gemeente. Vanwege diverse redenen zijn de plannen gewijzigd en is het principeverzoek uit 2022 op onderdelen achterhaalt. Op basis van ambtelijk overleg kiezen wij ervoor om een nieuw geactualiseerd principeverzoek aan u voor te leggen.

Het bestemmingsplan

Sinds 1 januari 2024 is het omgevingsplan gemeente Vught, gepubliceerd d.d. 22 mei 2023, in werking getreden. Dit plan is de opvolger van het bestemmingsplan Centrum Vught, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Vught op 20 september 2012. Op de locatie zijn in dit bestemmingsplan meerdere bestemmingen van toepassing zoals zichtbaar op onderstaande figuur. De meest bepalende bestemmingen zijn de bestemming Park en de bestemming Wonen.



Figuur 1: Uitsnede bestemmingsplan "Centrum Vught e.o."; plangebied rood omlijnd, diverse locaties uit onderhavig verzoek zijn aangeduid.

Binnen het bestemmingsplan zijn beperkt mogelijkheden om via wijziging, afwijking, vrijstelling van het bestemmingsplan bestaande en nieuwe activiteiten te ontplooiën. Uit onderstaand verzoek blijkt welke activiteiten beoogd zijn die niet rechtstreeks zijn toegestaan of (nog) niet conform praktijk zijn opgenomen.

Onderdelen planvorming Zionsburg

Het plan bestaat uit een aantal onderdelen welke hieronder per onderdeel kort worden geschetst. De onderdelen tezamen vormen een integraal geheel.

A. Landhuis Zionsburg

Het landhuis is gelegen in het centrum van het landgoed Zionsburg en bereikbaar via de Taalstraat. Het landhuis kent een lange geschiedenis en is eind 19^{de} eeuw opgetrokken in rijke Vlaamse Neorenaissance-stijl. Het gebouw heeft de Rijksmonumentale status maar is door brand in 2003 verwoest. In 2018 is gestart met de restauratie waarbij het gebouw in oorspronkelijke staat hersteld zal worden.

Het landhuis zal in de toekomst de functie wonen en kantoorpand vervullen. Deze bestemmingen zijn derhalve opgenomen in het voorliggende integrale plan.



Figuur 2: Landhuis Zionsburg (d.d. 14 maart 2024)

De functie kantoor is niet rechtstreeks opgenomen in de vigerende planregels. Middels onderhavig principeverzoek verzoeken we gemeente om de activiteit kantoorfunctie toe te staan in het Landhuis Zionsburg. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening heeft gemeente reeds een positieve grondhouding gecommuniceerd. Aandachtspunt hierbij is het creëren van voldoende parkeergelegenheid en aanvullend zal advies ingewonnen worden bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed ten aanzien van het gewijzigd gebruik van Rijksmonument Landhuis Zionsburg.

A1. Initiatiefnemer verzoekt gemeente Vught om medewerking te verlenen aan de activiteit 'kantoor' binnen woonbestemming, en deze toe te voegen, middels een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Aanvraag hiertoe wordt door initiatiefnemer verzorgd.

Een tweede ontwikkeling die is voorzien bij het landhuis Zionsburg is het realiseren van een ijskelder. Deze ondergrondse ijskelder kan voorzien in de energiebehoefte van het landhuis en is voorzien aan de noordwestzijde van landhuis Zionsburg. De ijskelder is een vorm van thermische energieopslag. Het systeem bestaat uit een watertank, luchtcollector, warmtewisselaar, warmtepomp en een warmteafgiftesysteem. Voor onderhavige activiteit is het plaatsen van een ijskelder ondergronds voorzien. Deze ijskelder zal worden afgedekt met 1 meter teeltaarde zodat er bovengronds niets zichtbaar is. Deze activiteit is strijdig met de vigerende bestemming, vigerend omgevingsplan en zal via een BOPA mogelijk gemaakt kunnen worden. Hierbij zal specifiek aandacht zijn voor archeologie, tevens wordt een advies ingewonnen bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed in verband met het gewijzigd gebruik van deze gronden gelegen bij het Rijksmonument Landhuis Zionsburg.

A2. Initiatiefnemer verzoekt gemeente Vught om medewerking te verlenen aan de activiteit 'realiseren ijskelder' binnen bestemming Groen-Park, middels een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Aanvraag hiertoe wordt door initiatiefnemer verzorgd.



B. Oranjerie

Bij het Koetshuis is een Oranjerie gelegen welke momenteel wordt herbouwd. De Oranjerie is reeds begin 20^{ste} eeuw opgericht en bestaat uit een verhoogd middenstuk en twee symmetrische zijstukken. Door stormschade en achterstallig onderhoud zijn de kassen zwaar beschadigd, zie onderstaande foto uit 2012.



Figuur 3: Oranjerie (2012) uit 'Bouwhistorische verkenning' - Baac 2020

Voor de herbouw van de oranjerie is een vergunning verleend. De bouw zal in 2024 gestart worden. De Oranjerie zal gebruikt worden voor het telen van (vergeten) groente en planten. Het onderhoud en beheer zal veelal door vrijwilligers uit Vught verzorgd worden. De locatie zal verder ingericht worden als ontvangstruimte en voor exclusieve evenementen (incidenteel bruiloften/partijen/recepties etc..). Het gaat hierbij om 'niet-intensieve' horeca-activiteiten. Deze activiteiten zijn niet zonder meer toegestaan of opgenomen in het vigerende omgevingsplan, gezien de huidige bestemming "wonen – uit te werken". Deze bestemming wonen is echter niet, en nooit geweest, in overeenstemming met het gebruik.

Initiatiefnemer verzoekt gemeente Vught om genoemde activiteiten op te nemen en verwerken bij de herziening van het Omgevingsplan gemeente Vught.

C. Landgoedschuur

In de noordoosthoek van het landgoed is een landgoedschuur gelegen, nabij het koetshuis en de oranjerie. Deze bestaande schuur staat volledig ten dienste van het onderhoud en beheer van het landgoed.

Insteek voor deze schuur is dat deze behouden zal blijven voor de toekomst en waar nodig gemoderniseerd en uitgebreid ten behoeve van in deze notitie beschreven functies. In de schuur worden machines opgeslagen en bevindt zich een werkplaats. Tevens doet de schuur dienst als ontvangstruimte/kantine en pantry en zijn er sanitaire voorzieningen voor het personeel werkzaam op het landgoed.



De landgoedschuur is al zichtbaar op een luchtfoto uit 1938 maar is desondanks niet opgenomen in daaropvolgende bestemmingsplannen. Uiteraard zien we graag dat de aanwezigheid van de landgoedschuur planologisch wordt verankerd in het omgevingsplan.

Initiatiefnemer verzoekt gemeente Vught om de landgoedschuur met bijbehorende activiteiten (opslag, kantinefunctie/pantry) op te nemen en verwerken bij de herziening van het Omgevingsplan gemeente Vught.

Afrondend

Mochten er naar aanleiding van dit principeverzoek nog vragen en/of opmerkingen zijn dan zijn we uiteraard bereid om deze te beantwoorden of tijdens een aanvullend overleg met uw gemeente te bespreken.

Wij wachten uw reactie met belangstelling af.

Met vriendelijke groet,

