

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team:

Onderwerp:

Bestemmingsplan 'Klooster Nieuw Sion'

### Notagegevens

Bestuursorgaan	:	B-en-W 20-02-2024
Notanummer	:	2024-79
Datum	:	20-02-2024
Programma	:	05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	:	Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	:	Link naar bestemmingsplan Klooster Nieuw Sion.docx

### Parafering

<li>12-02-2024: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li><li>12-02-2024: Wethouder</li>

### Agendering

\* 14-02-2024: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

### Definitieve akkoord

20-02-2024

B & W d.d.: 20-02-2024

### Besluit

1. De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Klooster Nieuw Sion' ongewijzigd vast te stellen
2. Het raadsvoorstel en het ontwerp-raadsbesluit vast te stellen
3. De stukken aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken

### Inleiding

Klooster Nieuw Sion is gevestigd aan de Vulikerweg 6 te Diepenveen, nabij de provinciale weg tussen Deventer en Raalte. Van 1890 tot 2015 is het een trappistenklooster geweest, de monniken zijn sinds enkele jaren naar een andere locatie vertrokken. Sinds december 2015 heeft de Stichting Nieuw Sion het beheer en de exploitatie van het klooster overgenomen, met het doel het religieuze en culturele erfgoed te bewaren. Het klooster is de afgelopen jaren volop in ontwikkeling geweest en ook voor de komende jaren zijn er plannen om het complex en de activiteiten verder te ontwikkelen. De nieuwe activiteiten moeten passen binnen de leefregels van het klooster.

Een aantal van de plannen en ontwikkelingen past niet in het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient derhalve herzien te worden. Onderhavig bestemmingsplan maakt het nieuwe parkeerterrein in planologische zin mogelijk. Daarnaast regelt het bestemmingsplan het 'wegbestemmen' van de slooppoppervlakte van landschapontsierende bebouwing, waarvan de slooppoppervlakte (1.100m<sup>2</sup>) wordt ingebracht in de Sloopbank. Dit zodat deze sloopmeters ingezet kunnen worden voor andere projecten in het buitengebied van de gemeente Deventer. Ook regelt dit bestemmingsplan dat de bestemmingsomschrijving, die zich in het vigerende bestemmingsplan beperkt tot 'religie', zonder nadere

bepalingen, verder wordt uitgewerkt met als doel duidelijkheid te creëren over toegestane gebruiksfuncties en bouwmogelijkheden.

De afgelopen jaren hebben meerdere ontwikkelingen, reeds passend binnen het vigerende bestemmingsplan, plaatsgevonden op het terrein en in de gebouwen van het klooster. Deze functies worden in het bestemmingsplan meegenomen als bestaande functies. Met deze aanpassingen sluit het bestemmingsplan weer aan op de actualiteit en maakt het duidelijk welke functies en ontwikkelingen nu en in de toekomst mogelijk zijn op het terrein en in de gebouwen van het klooster. In het bestemmingsplan is opgenomen dat de volgende functies zijn toegestaan:

- \* Levensbeschouwelijke voorzieningen en activiteiten, zoals het houden van kerkdiensten;
- \* Wonen, in de vorm van kloosterwoningen en kloosterkamers met dien verstande dat maximaal 35 wooneenheden voor langdurige bewoning en voor tijdelijke huisvesting zijn toegestaan binnen de bestaande bebouwing. Hiernaast zijn maximaal 5 'kluizen' toegestaan, gericht op tijdelijk verblijf bijvoorbeeld in het kader van retraite;
- \* Kleinschalige, al dan niet ambachtelijke en/of agrarische bedrijfsactiviteiten uit milieu categorieën 1 en 2, of daarmee qua aard en uitstraling vergelijkbare activiteiten:
  - \* een wijnmakerij, bierbrouwerij of ciderij;
  - \* een boekbinderij;
  - \* een timmerwerkplaats;
  - \* een (hoef)smid;
  - \* een weverij;
  - \* ateliers t.b.v. (ambachtelijke) kunstenaars of edelsmid; inclusief de verkoop van ter plaatse vervaardigde producten.
- \* Horeca-activiteiten, zoals:
  - \* het serveren van warme en koude dranken en maaltijden, ook op terras;
  - \* het tijdelijk verblijf in kampeermiddelen, met dien verstande dat maximaal 10 kampeermiddelen zijn toegestaan;
  - \* het gelegenheid bieden voor kleinschalige bijeenkomsten, cursussen, culturele activiteiten en vergaderingen zonder nachtverblijf.
- \* Begraafplaats.

Tot slot is naast Stichting Nieuw Sion ook Stichting IJssellandschap een betrokken partij. Dit omdat Stichting IJssellandschap gronden die onderdeel uitmaken van het plan aan Stichting Nieuw Sion in gebruik heeft gegeven. Met zowel Stichting Nieuw Sion als Stichting IJssellandschap is een anterieure overeenkomst gesloten. Stichting IJssellandschap is akkoord met voorgestelde ontwikkeling.

Stand van zaken:

Op 28 november 2023 heet het College ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Klooster Nieuw Sion', waarna de stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Vervolg:

De volgende stap is het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Voorgestelde ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving van de gemeente Deventer. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- \* De sloop van 1.100m<sup>2</sup> landschapontsierende bebouwing;
- \* Behoud en verbetering van landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- \* de realisatie van een parkeerterrein;

## **Kader**

Gemeentewet, Wet ruimtelijke ordening, Omgevingsverordening Overijssel, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan is op 14 maart 2023 door het College van B&W vastgesteld (nota 2022-708) en op 16 juni 2023 door de burgemeester en beide perceeleigenaren ondertekend.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P404-VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

## **Betrokken partijen en participatie**

Voorgestelde ontwikkeling is afgestemd met de Provincie Overijssel en het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Beide partijen gaan akkoord met voorgestelde ontwikkeling. Verder hebben initiatiefnemers in detail over de plannen gesproken met direct omwonenden (eigenaren Vulikerweg 3 en Raalterweg 45) en is een informatieochtend met rondleiding over het terrein georganiseerd, waarvoor bewoners van alle omliggende wegen (Vulikerweg, Malbergerweg, Hunneweg, Kranenkampweg, Raalterweg, Boxbergweg, Bevrijdingsweg en de Averlosehoutweg) waren uitgenodigd. Ca. 50 mensen waren aanwezig bij deze informatieochtend. Er is geen commentaar gekomen tegen de plannen. Wel werd er van de gelegenheid gebruik gemaakt om te benoemen dat de buurt blij is met het klooster en het gebruik van de locatie waarderen.

## **Toelichting op participatiebeleid**

### **Argumenten voor en tegen**

Besluitpunt 1 en 2: Ongewijzigd vaststellen bestemmingsplan en raadsvoorstel en ontwerp raadsbesluit vaststellen.

Stichting Nieuw Sion heeft enige tijd geleden de voormalige abdij Sion overgenomen en in exploitatie genomen. De exploitatie van het kloostercomplex is sinds de overname geleidelijk uitgebreid met onder andere een koffieschenkerij en een bierbrouwerij. Nieuw Sion wenst daarnaast een parkeerplaats te realiseren en landschapsontsierende bebouwing te slopen en in te brengen in de Sloopbank. Verder is het wenselijk om de vigerende bestemmingsplanregeling voor het kloostercomplex te verduidelijken.

### **Vigerend bestemmingsplan**

In het vigerend bestemmingsplan is reeds een klooster toegestaan, ter plaatse van Nieuw Sion. Het begrip 'klooster' is echter verder niet omschreven in het vigerende bestemmingsplan. Het begrip was oorspronkelijk bedoeld voor de toenmalige abdij Sion, die destijds nog gebruikt werd door de Orde der Cisterciënzers. Stichting Nieuw Sion heeft het complex een meer eigentijdse invulling gegeven. De praktijk van de vergunningverlening heeft geleid tot het hanteren van de volgende definitie van 'klooster': 'gebouw waar een groep mensen woont die leven voor hun geloof'. Analoog aan kloosters door de eeuwen heen is de afgelopen jaren tijdens vergunningverlening geoordeeld dat niet alleen het wonen binnen deze definitie past, maar ook het werken in en om het klooster en gastvrijheid. In onderhavig bestemmingsplan is vastgelegd dat maximaal 35 wooneenheden voor langdurige bewoning en voor tijdelijke huisvesting zijn

toegestaan, binnen de bestaande bebouwing. Bij werken in en om het klooster en gastvrijheid valt te denken aan agrarische activiteiten, zoals akkerbouw en veeteelt, maar ook ambachtelijke activiteiten, zoals bierbrouwen en boeken binden. Kloosters waren van oudsher plekken waar bier gebrouwen werd en waar boeken geschreven werden, aangezien monniken lange tijd de enigen waren die konden lezen en schrijven. Zo beschouwd heeft Nieuw Sion zonder de noodzaak van een bestemmingsplanherziening een groot deel van haar activiteiten reeds kunnen starten. Het is echter wenselijk dat de hiervoor bedoelde interpretatie van het vigerende bestemmingsplan ook in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen wordt. Daardoor kunnen in de toekomst discussies worden voorkomen over wat er wel en niet in het bestemmingsplan past.

#### Parkeerterrein

Nieuw Sion heeft, ten behoeve van activiteiten die zij reeds ontplooiën op hun terrein, behoefte aan een parkeerterrein. Op het terrein van Nieuw Sion is hier echter geen ruimte voor. De keuze is gemaakt om een nabijgelegen perceel met agrarische bestemming, in eigendom van Stichting IJssellandschap, om te vormen naar parkeerterrein. Het parkeerterrein wordt zo groen mogelijk ingericht en wordt, met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), landschappelijk ingepast en met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit gecompenseerd. Dit betreft verdere natuurontwikkeling op en rond het kloostercomplex. Voor het toestaan van het parkeerterrein is wel een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

#### Slopen en bouwen

Op het kloosterterrein stond een ligboxenstal. Deze behoorde niet tot de monumentale gebouwen, maar was er wel tegenaan gebouwd. De stal is door de gemeente als landschapsontsierend beoordeeld. Het slopen van de stal komt het beeld en het behoud van het monumentale kloostercomplex ten goede. Het is wenselijk de stal in te brengen in de Sloopbank. In het bestemmingsplan is geregeld dat de gesloopte bebouwing ter plaatse niet teruggebouwd kan worden. Wel is opgenomen dat het bebouwingsoppervlak maximaal 400m<sup>2</sup> mag worden uitgebreid, mits dit gecompenseerd wordt met de sloop van minimaal 400m<sup>2</sup> aan landschapsontsiierende bebouwing, waarbij de sloop plaatsvindt in de gemeente Deventer of voor maximaal 30% in een andere gemeente in de Provincie Overijssel. Tenslotte kunnen maximaal 5 kluizen worden gerealiseerd, met een totale oppervlakte van 180m<sup>2</sup>, gericht op tijdelijk verblijf, bijvoorbeeld in het kader van retraite.

#### Fasering uitvoering

Hoofregel bij toepassing van de KGO is dat eerst het bestemmingsplan herzien wordt, alvorens compenserende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit plaatsvinden. Investeringsuitvoeringen uit het verleden kunnen in principe niet ingebracht worden. In het voorliggende geval is er aanleiding een uitzondering op deze regel te maken. Stichting Nieuw Sion heeft de exploitatie van het kloostercomplex destijds overgenomen. Omwille van het beperken van het verlies was het wenselijk het klooster meteen te openen, nog voordat deze helemaal gereed was. Het (her)ontwikkelen en exploiteren van het kloostercomplex is echter te zien als een veelomvattend meerjarenplan. Het is 1 project met verschillende onderdelen, die in tijd en deellocatie verschillen. Stichting Nieuw Sion is bovendien geen kapitaalkrachtige partij en drijft ook voor een groot deel op vrijwilligers en eigen krachten. Logischerwijs worden werkzaamheden opgepakt op het moment dat daar geld en menskracht voor is. Onder deze omstandigheden is het aanvaardbaar om reeds gedane investeringen in de ruimtelijke kwaliteit mee te tellen als compensatie voor de gevraagde ontwikkelingsruimte. Het gaat daarbij om investeringen die verder gaan dan regulier onderhoud en restauratie, welke zijn uitgevoerd als onderdeel van het plan om het kloostercomplex te (her)ontwikkelen. Daarbij is verder van belang dat in dit geval de gemeente de beoogde investeringen telkens heeft goedgekeurd.

#### Algemeen

Uit oogpunt van de relevante omgevingsaspecten bestaan er geen bezwaren tegen voorgestelde ontwikkelingen. Specifiek gericht op stikstof heeft er een stikstofdepositieonderzoek plaatsgevonden, waaruit is gebleken dat zowel in de aanleg- als gebruiksfase geen significatie toename van stikstofdepositie plaatsvindt.

#### Procedure:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Besluitpunt 3: de stukken aanbieden aan de raad.

Na het vaststellen van het raadsvoorstel en het ontwerp raadsbesluit worden de stukken aangeboden aan de raad.

#### **Financiële consequenties en dekking**

De totale gemeentelijke kosten voor de gehele planologische procedure zijn eerder geraamd op ca. €26.000,-. Het kostenverhaal maakt onderdeel uit van de eerder voor dit project opgestelde en ondertekende intentieovereenkomst en anterieure overeenkomst. Op basis van deze raming is vanuit het programma Vitaal Platteland een subsidie aan Nieuw Sion versterkt van €26.000,- om de gemeentelijke kosten van de planologische procedure te dekken. In de anterieure overeenkomst is geregeld dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer.

#### **Openbaarmaking en communicatie**

De nota en het besluit kunnen openbaar gemaakt worden.

Het bestemmingsplan wordt na vaststelling door de raad, bekendgemaakt door terinzagelegging. Van de terinzagelegging wordt een publicatie geplaatst op de website van de gemeente Deventer en in het digitale Gemeentebblad.

#### **Aanpak en uitvoering**

\* Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

In deze periode kan beroep ingediend worden bij de Afdeling

Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

\* Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking en vormt het plan en nieuwe toetsingskader voor vergunningaanvragen.

## RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Bestemmingsplan 'Klooster Nieuw Sion'
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Voorstelnummer	: 2024-79
Datum B en W besluit	: 20-02-2024
Team	: DEV-PRO-WG

### Inleiding

Klooster Nieuw Sion is gevestigd aan de Vulikerweg 6 te Diepenveen, nabij de provinciale weg tussen Deventer en Raalte. Van 1890 tot 2015 is het een trappistenklooster geweest, de monniken zijn sinds enkele jaren naar een andere locatie vertrokken. Sinds december 2015 heeft de Stichting Nieuw Sion het beheer en de exploitatie van het klooster overgenomen, met het doel het religieuze en culturele erfgoed te bewaren. Het klooster is de afgelopen jaren volop in ontwikkeling geweest en ook voor de komende jaren zijn er plannen om het complex en de activiteiten verder te ontwikkelen. De nieuwe activiteiten moeten passen binnen de leefregels van het klooster.

Een aantal van de plannen en ontwikkelingen past niet in het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan dient derhalve herzien te worden. Onderhavig bestemmingsplan maakt het nieuwe parkeerterrein in planologische zin mogelijk. Daarnaast regelt het bestemmingsplan het 'wegbestemmen' van de sloopoppervlakte van landschapontsierende bebouwing, waarvan de sloopoppervlakte (1.100m<sup>2</sup>) wordt ingebracht in de Sloopbank. Dit zodat deze sloopmeters ingezet kunnen worden voor andere projecten in het buitengebied van de gemeente Deventer. Ook regelt dit bestemmingsplan dat de bestemmingsomschrijving, die zich in het vigerende bestemmingsplan beperkt tot 'religie', zonder nadere bepalingen, verder wordt uitgewerkt met als doel duidelijkheid te creëren over toegestane gebruiksfuncties en bouwmogelijkheden.

De afgelopen jaren hebben meerdere ontwikkelingen, reeds passend binnen het vigerende bestemmingsplan, plaatsgevonden op het terrein en in de gebouwen van het klooster. Deze functies worden in het bestemmingsplan meegenomen als bestaande functies. Met deze aanpassingen sluit het bestemmingsplan weer aan op de actualiteit en maakt het duidelijk welke functies en ontwikkelingen nu en in de toekomst mogelijk zijn op het terrein en in de gebouwen van het klooster. In het bestemmingsplan is opgenomen dat de volgende functies zijn toegestaan:

- \* Levensbeschouwelijke voorzieningen en activiteiten, zoals het houden van kerkdiensten;
- \* Wonen, in de vorm van kloosterwoningen en kloosterkamers met dien verstande dat maximaal 35 wooneenheden voor langdurige bewoning en voor tijdelijke huisvesting zijn toegestaan binnen de bestaande bebouwing. Hiernaast zijn maximaal 5 'kluizen' toegestaan, gericht op tijdelijk verblijf bijvoorbeeld in het kader van retraite;
- \* Kleinschalige, al dan niet ambachtelijke en/of agrarische bedrijfsactiviteiten uit milieu categorieën 1 en 2, of daarmee qua aard en uitstraling vergelijkbare activiteiten:
  - \* een wijnmakerij, bierbrouwerij of ciderij;
  - \* een boekbinderij;
  - \* een timmerwerkplaats;
  - \* een (hoef)smid;
  - \* een weverij;
  - \* ateliers t.b.v. (ambachtelijke) kunstenaars of edelsmid; inclusief de verkoop van ter plaatse vervaardigde producten.
- \* Horeca-activiteiten, zoals:
  - \* het serveren van warme en koude dranken en maaltijden, ook op terras;
  - \* het tijdelijk verblijf in kampeermiddelen, met dien verstande dat maximaal 10 kampeermiddelen zijn toegestaan;
  - \* het gelegenheid bieden voor kleinschalige bijeenkomsten, cursussen, culturele activiteiten en vergaderingen zonder nachtverblijf.
- \* Begraafplaats.

Tot slot is naast Stichting Nieuw Sion ook Stichting IJssellandschap een betrokken partij. Dit omdat Stichting IJssellandschap gronden die onderdeel uitmaken van het plan aan Stichting Nieuw Sion in gebruik heeft gegeven. Met zowel Stichting Nieuw Sion als Stichting



IJssellandschap is een anterieure overeenkomst gesloten. Stichting IJssellandschap is akkoord met voorgestelde ontwikkeling.

Stand van zaken:

Op 28 november 2023 heet het College ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Klooster Nieuw Sion', waarna de stukken voor een ieder ter inzage hebben gelegen van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Vervolg:

De volgende stap is het vaststellen van het bestemmingsplan door de raad.

### **Raadsvoorstel**

1. Het bestemmingsplan 'Klooster Nieuw Sion' ongewijzigd vast te stellen
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is

### **Kern raadsvoorstel**

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan 'Klooster Nieuw Sion' vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

### **Beoogd resultaat**

Voorgestelde ontwikkeling leidt tot een kwaliteitsimpuls in de groene omgeving van de gemeente Deventer. Deze meerwaarde vertaalt zich in:

- \* De sloop van 1.100m<sup>2</sup> landschapontsierende bebouwing;
- \* Behoud en verbetering van landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- \* de realisatie van een parkeerterrein;
- \* de landschappelijke inpassing van het plangebied.

### **Kader**

Gemeentewet, Wet ruimtelijke ordening, Omgevingsverordening Overijssel, de anterieure overeenkomst met betrekking tot het plan is op 14 maart 2023 door het College van B&W vastgesteld (nota 2022-708) en op 16 juni 2023 door de burgemeester en beide perceeleigenaren ondertekend.

Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0150.P404-VG01 met bijbehorende bestanden. Hierbij is voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt van een ondergrond die is ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT).

### **Argumenten ten behoeve van de raad**

Besluitpunt 1: Vaststellen bestemmingsplan 'Klooster Nieuw Sion'.

Stichting Nieuw Sion heeft enige tijd geleden de voormalige abdij Sion overgenomen en in exploitatie genomen. De exploitatie van het kloostercomplex is sinds de overname geleidelijk uitgebreid met onder andere een koffieschenkerij en een bierbrouwerij. Nieuw Sion wenst daarnaast een parkeerplaats te realiseren en landschapontsierende bebouwing te slopen en in te brengen in de Sloopbank. Verder is het wenselijk om de vigerende bestemmingsplanregeling voor het kloostercomplex te verduidelijken.

#### **Vigerend bestemmingsplan**

In het vigerend bestemmingsplan is reeds een klooster toegestaan, ter plaatse van Nieuw Sion. Het begrip 'klooster' is echter verder niet omschreven in het vigerende bestemmingsplan. Het begrip was oorspronkelijk bedoeld voor de toenmalige abdij Sion, die destijds nog gebruikt werd door de Orde der Cisterciënzers. Stichting Nieuw Sion heeft het complex een meer eigentijdse invulling gegeven. De praktijk van de vergunningverlening heeft geleid tot het hanteren van de volgende definitie van 'klooster': 'gebouw waar een groep mensen woont die leven voor hun geloof'. Analooq aan kloosters door de eeuwen heen is de afgelopen jaren tijdens vergunningverlening geoordeeld dat niet alleen het wonen binnen deze definitie past, maar ook het werken in en om het klooster en gastvrijheid. In onderhavig bestemmingsplan is vastgelegd dat maximaal 35 wooneenheden voor langdurige bewoning en voor tijdelijke huisvesting zijn toegestaan, binnen de bestaande bebouwing. Bij werken in en om het klooster en gastvrijheid valt te denken aan agrarische

activiteiten, zoals akkerbouw en veeteelt, maar ook ambachtelijke activiteiten, zoals bierbrouwen en boeken binden. Kloosters waren van oudsher plekken waar bier gebrouwen werd en waar boeken geschreven werden, aangezien monniken lange tijd de enigen waren die konden lezen en schrijven. Zo beschouwd heeft Nieuw Sion zonder de noodzaak van een bestemmingsplanherziening een groot deel van haar activiteiten reeds kunnen starten. Het is echter wenselijk dat de hiervoor bedoelde interpretatie van het vigerende bestemmingsplan ook in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen wordt. Daardoor kunnen in de toekomst discussies worden voorkomen over wat er wel en niet in het bestemmingsplan past.

#### Parkeerterrein

Nieuw Sion heeft, ten behoeve van activiteiten die zij reeds ontplooiën op hun terrein, behoefte aan een parkeerterrein. Op het terrein van Nieuw Sion is hier echter geen ruimte voor. De keuze is gemaakt om een nabijgelegen perceel met agrarische bestemming, in eigendom van Stichting IJssellandschap, om te vormen naar parkeerterrein. Het parkeerterrein wordt zo groen mogelijk ingericht en wordt, met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), landschappelijk ingepast en met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit gecompenseerd. Dit betreft verdere natuurontwikkeling op en rond het kloostercomplex. Voor het toestaan van het parkeerterrein is wel een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

#### Slopen en bouwen

Op het kloosterterrein stond een ligboxenstal. Deze behoorde niet tot de monumentale gebouwen, maar was er wel tegenaan gebouwd. De stal is door de gemeente als landschapsontsierend beoordeeld. Het slopen van de stal komt het beeld en het behoud van het monumentale kloostercomplex ten goede. Het is wenselijk de stal in te brengen in de Sloopbank. In het bestemmingsplan is geregeld dat de gesloopte bebouwing ter plaatse niet teruggebouwd kan worden. Wel is opgenomen dat het bebouwingsoppervlak maximaal 400m<sup>2</sup> mag worden uitgebreid, mits dit gecompenseerd wordt met de sloop van minimaal 400m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing, waarbij de sloop plaatsvindt in de gemeente Deventer of voor maximaal 30% in een andere gemeente in de Provincie Overijssel. Tenslotte kunnen maximaal 5 kluisen worden gerealiseerd, met een totale oppervlakte van 180m<sup>2</sup>, gericht op tijdelijk verblijf, bijvoorbeeld in het kader van retraite.

#### Fasering uitvoering

Hoofddregel bij toepassing van de KGO is dat eerst het bestemmingsplan herzien wordt, alvorens compenserende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit plaatsvinden. Investerings uit het verleden kunnen in principe niet ingebracht worden. In het voorliggende geval is er aanleiding een uitzondering op deze regel te maken. Stichting Nieuw Sion heeft de exploitatie van het kloostercomplex destijds overgenomen. Omwille van het beperken van het verlies was het wenselijk het klooster meteen te openen, nog voordat deze helemaal gereed was. Het (her)ontwikkelen en exploiteren van het kloostercomplex is echter te zien als een veelomvattend meerjarenplan. Het is 1 project met verschillende onderdelen, die in tijd en deellocatie verschillen. Stichting Nieuw Sion is bovendien geen kapitaalcrachtige partij en drijft ook voor een groot deel op vrijwilligers en eigen krachten. Logischerwijs worden werkzaamheden opgepakt op het moment dat daar geld en menskracht voor is. Onder deze omstandigheden is het aanvaardbaar om reeds gedane investeringen in de ruimtelijke kwaliteit mee te tellen als compensatie voor de gevraagde ontwikkelingsruimte. Het gaat daarbij om investeringen die verder gaan dan regulier onderhoud en restauratie, welke zijn uitgevoerd als onderdeel van het plan om het kloostercomplex te (her)ontwikkelen. Daarbij is verder van belang dat in dit geval de gemeente de beoogde investeringen telkens heeft goedgekeurd.

#### Algemeen

Uit oogpunt van de relevante omgevingsaspecten bestaan er geen bezwaren tegen voorgestelde ontwikkelingen. Specifiek gericht op stikstof heeft er een stikstofdepositieonderzoek plaatsgevonden, waaruit is gebleken dat zowel in de aanleg- als gebruiksfase geen significante toename van stikstofdepositie plaatsvindt.

#### Procedure:

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

#### Besluitpunt 2: Geen exploitatieplan vaststellen.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven haar



kosten te verhalen. In specifieke aangewezen bouwplannen, zoals genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening, moet dit via een exploitatieplan tenzij het verhaal van de kosten op een andere manier is verzekerd (artikel 6.12 tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening). Tussen de gemeente Deventer en de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten, daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

### **Betrokken partijen en participatie**

Voorgestelde ontwikkeling is afgestemd met de Provincie Overijssel en het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Beide partijen gaan akkoord met voorgestelde ontwikkeling. Verder hebben initiatiefnemers in detail over de plannen gesproken met direct omwonenden (eigenaren Vulikerweg 3 en Raalterweg 45) en is een informatieochtend met rondleiding over het terrein georganiseerd, waarvoor bewoners van alle omliggende wegen (Vulikerweg, Malbergerweg, Hunneweg, Kranenkampsweg, Raalterweg, Boxbergweg, Bevrijdingsweg en de Averlosehoutweg) waren uitgenodigd. Ca. 50 mensen waren aanwezig bij deze informatieochtend. Er is geen commentaar gekomen tegen de plannen. Wel werd er van de gelegenheid gebruik gemaakt om te benoemen dat de buurt blij is met het klooster en het gebruik van de locatie waarderen.

### **Financiële consequenties**

De totale gemeentelijke kosten voor de gehele planologische procedure zijn eerder geraamd op ca. €26.000,-. Het kostenverhaal maakt onderdeel uit van de eerder voor dit project opgestelde en ondertekende intentieovereenkomst en anterieure overeenkomst. Op basis van deze raming is vanuit het programma Vitaal Platteland een subsidie aan Nieuw Sion versterkt van €26.000,- om de gemeentelijke kosten van de planologische procedure te dekken. In de anterieure overeenkomst is geregeld dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer.

### **Betrokkenheid raad**

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- \* bekendmaken van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebblad.
- \* het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage leggen ten behoeve van de beroepstermijn.

Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
de secretaris, de burgemeester,



J.P. Wassens



R.C. König

## RAADSBESLUIT

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Klooster Nieuw Sion'  
Voorstelnummer : 2024-79  
Raadstafel d.d. :  
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,  
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20-02-2024, nummer 2024-79

### BESLUIT

1. Het bestemmingsplan 'Klooster Nieuw Sion' ongewijzigd vast te stellen
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De raad voornoemd,  
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

<https://Deventer.tercera-go.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO0150P404-VG01>