

## Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Anterieure overeenkomst Klooster Nieuw Sion

### Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 14-03-2023
Notanummer	: 2022-708
Datum	: 14-03-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Grijzen,
Bijlage(n)	: Anterieure overeenkomst Klooster Nieuw Sion (maart 2023).docx, Tekeningen + natuurcompensatieoverzicht.docx

### Parafering

<li>09-03-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling</li><li>08-03-2023: Wethouder</li>

### Agendering

\* 08-03-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

\* 09-03-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

### Definitieve akkoord

15-03-2023

B & W d.d.: 14-03-2023

### Besluit

1. De gemeente Deventer een anterieure overeenkomst te laten sluiten ten behoeve van ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving aan de Vulikerweg 6 te Diepenveen
2. De raadsmededeling vast te stellen een aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de overeenkomst.

### Inleiding

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 een gebouw in te brengen in de Sloopbank. Op basis van een intentieovereenkomst heeft Nieuw Sion de plannen verder uitgewerkt en de haalbaarheid ervan onderzocht. Het is wenselijk de resultaten daarvan, en de afspraken over het vervolg, in een anterieure overeenkomst vast te leggen. Naast stichting Nieuw Sion is ook stichting IJssellandschap hierbij partij, omdat IJssellandschap een aantal betrokken percelen aan Nieuw Sion in gebruik heeft gegeven.

### Beoogd maatschappelijk resultaat

Een anterieure overeenkomst ten behoeve van een herzien bestemmingsplan met een actueel juridisch-planologisch kader voor het complex van Klooster Nieuw Sion

(Vulikerweg 6 te Diepenveen), zodat de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving toegepast kan worden door:

- \* Landschapsontsierende bebouwing te slopen;
- \* Behoud en verbetering van landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- \* een parkeerterrein te realiseren,
- \* met landschappelijke inpassing.

## **Kader**

Gemeentewet, Wet ruimtelijke ordening, Omgevingsverordening Overijssel

## **Betrokken partijen en participatie**

De provincie heeft laten weten dat de plannen voldoen aan het provinciaal beleid. Het waterschap heeft in het kader van de watertoets laten weten geen bezwaren te hebben tegen de plannen. Bij de voorbereiding van het projecten is de omgeving betrokken. Daarbij is niet van bezwaren uit de omgeving gebleken.

## **Argumenten voor en tegen**

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 een gebouw in te brengen in de Sloopbank. Ten slotte is het wenselijk om de bestaande bestemmingsplanregeling voor het kloostercomplex te verduidelijken.

### **Geldend bestemmingsplan**

In het geldende bestemmingsplan is al een klooster toegestaan ter plaatse van Nieuw Sion. Het begrip 'klooster' is echter verder niet omschreven in het bestemmingsplan. Het begrip was oorspronkelijk bedoeld voor de toenmalige abdij Sion, die toen 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. Hierbij valt te denken aan agrarische activiteiten, zoals akkerbouw en veeteelt, maar ook ambachtelijke activiteiten zoals bier brouwen 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 kunnen plooien. Het is echter wenselijk dat de hiervoor bedoelde interpretatie van het bestemmingsplan ook in het 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 op grond van het bestemmingsplan al mag ontplooien, behoefte aan een parkeerplaats. Binnen de bestemming "Maatschappelijk" was hier echter geen ruimte voor. Daarom is de keuze gevallen op een perceel met een agrarische bestemming nabij het

kloostercomplex. 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 nodig.

#### Sloopbank

Op het kloosterterrein stond een ligboxenstal. Deze behoorde niet tot de monumentale gebouwen maar was daar wel tegen aan 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. De anterieure overeenkomst bevat hier afspraken over, onder andere dat het sloopoppervlak - afgezien van het realiseren van een broeikas - niet terugkeert.

#### Fasering uitvoering

Hoofdregel bij toepassing van de KGO is dat eerst het bestemmingsplan wordt aangepast, en dat daarna pas de compenserende investeringen in de ruimtelijke kwaliteit plaatsvinden. Investeringen 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 al meteen te openen, nog voordat deze helemaal af was. Het (her)ontwikkelen en exploiteren van het kloostercomplex is echter te zien als een veelomvattend meerjarenplan. Het is één 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. Het is dan logisch dat werkzaamheden worden 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 gewoon onderhoud en restauratie en die uitgevoerd zijn 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 steeds heeft goedgekeurd.

#### Algemeen

Uit oogpunt van de relevante ruimtelijke aspecten bestaan er geen bezwaren tegen de ontwikkeling. In verband met stikstof is het wel nodig dat de beoogde activiteiten in het kloostercomplex in het bestemmingsplan worden vastgelegd.

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

De plannen worden uitgevoerd voor rekening en risico van initiatiefnemer, stichting Nieuw Sion. In deze overeenkomst wordt het verhaal van gemeentelijke kosten geregeld. Alle gemeentelijke kosten, inclusief planschade, komen voor rekening van Exploitant. Overigens ontvangt Exploitant hiervoor van de gemeente een subsidie uit het budget landelijk gebied. Dit vanwege het unieke karakter van het kloostercomplex, de status daarvan als rijksmonument, en het behoud van het complex voor de toekomst.

#### **Openbaarmaking en communicatie**

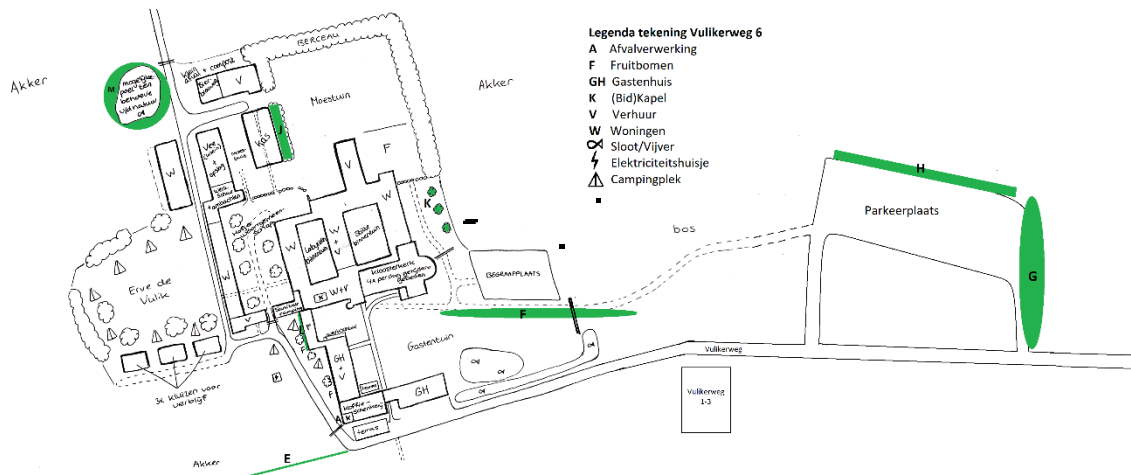


Na het sluiten van de overeenkomst wordt er een zakelijke weergave van de overeenkomst ter inzage gelegd. Hiervan wordt ook een kennisgeving in het digitale Gemeenteblad en op de website geplaatst.

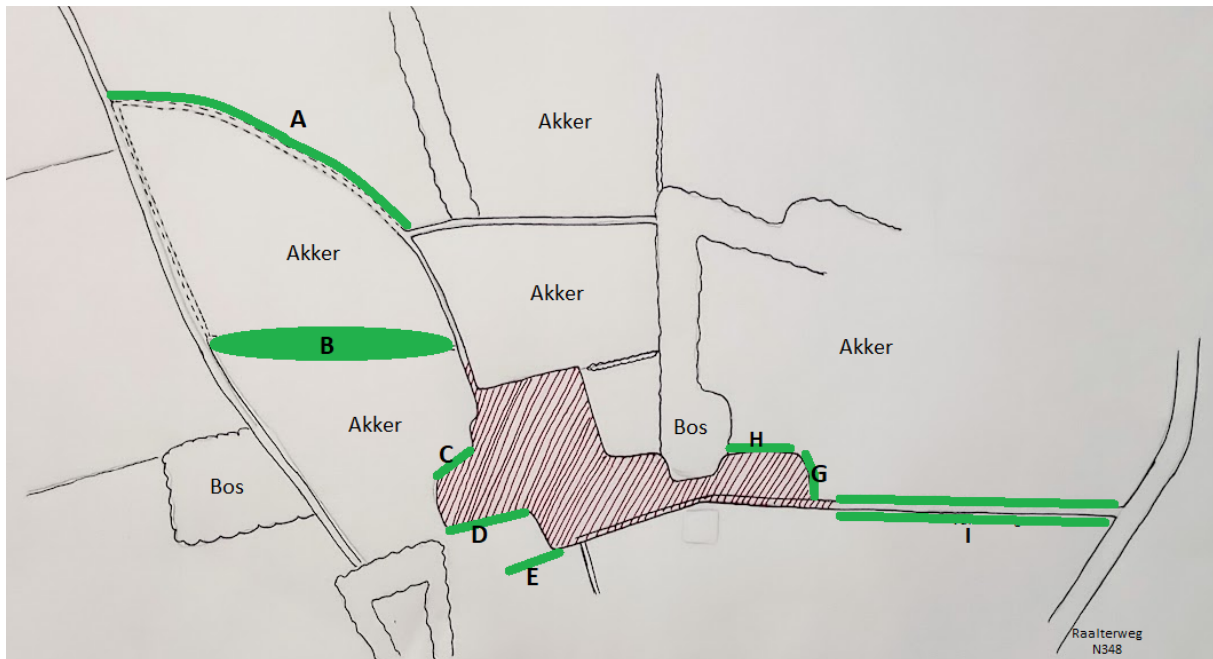
### **Aanpak en uitvoering**

Na het sluiten van de overeenkomst stelt de gemeente een nieuw bestemmingsplan op en brengt zij het in procedure.

**Definitieve tekening Vulkerweg 6 + natuurcompensatie in groen.**



**Definitieve tekening omgeving Klooster Nieuw Sion + natuurcompensatie in groen.**



**Natuurcompensatie in groen aangegeven:**

<b>Letter</b>	<b>Verduidelijking natuurcompensatie</b>
<b>A</b>	Uitgevoerd met Stichting IJssellandschap in voorjaar 2019. Aanplant van een strook van 400 meter met ca 1000 planten. 50 % Meidoorn; 25 % Veldesdoorn 15 % Gelderse roos en 10 % Egelantier roos. Plantafstand ca 50 cm in twee rijen. Oppervlakte 400m2
<b>B</b>	In overleg met Stichting IJssellandschap het versterken en inboeten van 10 beuken in de maat 16-18 met wortelkruit.
<b>C</b>	Gemengde heg gemengd van ca 60 meter aan de oostzijde van Erve de Vulik.
<b>D</b>	Gemengde heg gemengd van ca 80 meter aan de westzijde van Erve de Vulik.
<b>E</b>	Gemengde heg gemengd van ca 30 meter langs de wetering.
	<i>In de onderdelen C; D; en E zijn 550 stuks bosplantsoen aan geplant in de maat 50 tot 80 cm en de soorten zijn tenminste 1x verplant. De aangeplante oppervlakte is 400 m2. Verdeling van de soorten op de objecten C, D en E: 150 Meidoorn, 45 Hazelaar, 50 Lijsterbes, 20 Egelantier roos, 50 Appelbes, 50 Vuilboom, 75 Sledoord, 55 Kornoelje, 10 Krentebom, 45 Gelderse roos.</i>
<b>F</b>	Wandelpad van parkeerplaats naar kerk. Het deel van het pad in de bossingel is versterkt met bosplantsoen van vooral veldesdoorn, haagbeuk, lijsterbes en krentebom. Opp. Ca 150 m2
<b>G</b>	De oostelijke rand van de parkeerplaats. Hierlangs is in een natuurlijk verloop een heg van haagbeuk geplant. Opp. Ca 500 m2
<b>H</b>	Noordelijke rand van de parkeerplaats. Hier is een brede rand met meerjarig verplant bosplantsoen geplant. Opp. 500 m2.
	<i>In onderdelen F, G en H zijn 900 planten meerjarig verplant in de maat 60 tot 100cm. De totaal beplante oppervlakte is ca 1150 m2. Verdeling van de soorten op de objecten F, G en H zijn: 150 Krentebom, 100 Haagbeuk, 100 Kornoelje, 100 Meidoorn, 100 Vuilboom, 150 Holl. Vogelkers, 50 Sledoord, 50 Lijsterbes.</i>
<b>I</b>	In het voorjaar van 2022 zijn 23 lindebomen in de maat 16-18 aangeplant en 20 beuken in de maat 16-16 cm.
<b>J</b>	400 Fagus sylvatica ( 5 per m2) 125-150 stuks
<b>K</b>	Geplant in de winter van 2018 de soorten zijn: 12 Schone van Boskoop (Goudreinet), één Kweeper ca 2000, één Notarisappel ca 2000 , één James Grieve voor bestuiving van de Rode van Boskoop , en één wilde appel (geheel zuid).
<b>L</b>	In 2018 twee Frankenthalers aan de buitenmuur geplant en naar binnen geleid. Er staan drie Witte van der Laan (nr 10, 12 en 14).
<b>M</b>	Poel en plas-dras strook na voltooiing van de appartementen in de voormalige kalverstal en in overleg met Stichting IJssellandschap. Aanplant van 10 elzen en oeverbeplanting. Oppervlakte nader te bepalen, maar tenminste 250 m2.