

ONTWERP RAADSBESLUIT

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Klooster Nieuw Sion'
Voorstelnummer pm
Raadstafel d.d. pm
Raadsvergadering pm

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. -pm-,
nummer -pm-.

BESLUIT

-	het bestemmingsplan 'Klooster Nieuw Slon' vast te stellen;
-	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 -pm-
De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Klooster Nieuw Sion'

Agendapunt

Voorstelnummer: [xxxxxx]

Team:

PRO

Portef.houder:

BenW-besluit d.d.:

Wijnhoud

pm

Voorstel

Wij stellen u voor om:

-	het bestemmingsplan 'Klooster Nieuw Sion' vast te stellen;
-	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 van het 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 1.100m² landschapsontsierende bebouwing;
- Behoud en verbetering van landschappelijke en cultuurhistorische waarden;
- De realisatie van een parkeerterrein;
- De landschappelijke inpassing van het plangebied.

Kader

Wet ruimtelijke ordening, Algemene wet bestuursrecht, 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 perceelegeenaren 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

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

ONTWERP RAADSVOORSTEL

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 ontwerpbestemmingsplan 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 ontwerpbestemmingsplan 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 ontplooien 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 ontwerpbestemmingsplan is geregeld dat de gesloopte bebouwing ter plaatse niet teruggebouwd kan worden. Wel is opgenomen dat het bebouwingsoppervlak maximaal 400m² mag worden uitgebreid, mits dit gecompenseerd wordt met de sloop van minimaal 400m² 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 180m², 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. 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 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

ONTWERP RAADSVOORSTEL

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.

Zienswijzen

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn – pm - zienswijzen ingediend. Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording hiervan wordt verwezen naar bijgevoegde Reactienota Zienswijzen. De zienswijze geeft aanleiding tot – pm -

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Besluitpunt 2: geen exploitatieplan vast te stellen

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 initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten, daarmee is het kostenverhaal verzekerd en is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. In de anterieure overeenkomst is eveneens het risico op planschade bij de ontwikkelaar gelegd.

Ketenpartners/ 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 van de raad

Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de volgende stappen genomen:

- publiceren van het vastgestelde bestemmingsplan in het digitale Gemeentebled en in de Staatscourant;
- 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,

ONTWERP RAADSVOORSTEL

Bijlagen

1. bestemmingsplan 'Klooster Nieuw Sion' (toelichting, regels, verbeelding)

ONTWERP