

Q&A LIJST Herbestemming Keunenhuis

Vragen naar aanleiding van rondgangen 7 en 8 april en vragen per mail.

- Mogen er meerdere wooneenheden in de gebouwen gerealiseerd worden?
- Stemt de Gemeente in met een bestemmingsplanwijziging?
- Hoeveel grond kan er worden bij gehuurd?
- Hoe ver mag je gaan met in pandige verbouwing van de ruimtes?
- Kan de eventuele huurder samenwerken met vrijwilligers van NM?
- In hoeverre gaat NM zelf investeren in een verbouwing?
- Om een inschatting te maken over de haalbaarheid van ons plan op die plek, is het voor ons prettig om enig idee te hebben welke richtprijs wij aan zouden kunnen houden, c.q. in welke orde van grootte wij moeten denken.
- In hoeverre is het ook mogelijk om een deel van het Keunenhuis te 'kopen'? En dit later weer te verkopen? Zijn er wel vaker van dit soort constructies?

Mogen er meerdere wooneenheden in de gebouwen gerealiseerd worden?

In het huidige bestemmingsplan is het niet mogelijk meerdere wooneenheden te realiseren. Bij echter een goed plan, passend binnen de visie van Natuurmonumenten en de gemeente Winterswijk, zorgvuldig ingepast en rekening houdend met de monumentale waarden van de individuele gebouwen en het erf is een herziening van het bestemmingsplan hierop bespreekbaar.

Stemt de Gemeente in met een bestemmingsplanwijziging?

Gezien de huidige agrarische bestemming van de locatie is het zeer waarschijnlijk dat er voor (nagenoeg) alle plannen een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk zal zijn. De gemeente Winterswijk is zich hiervan bewust.

Een nieuwe bestemming moet echter wel passend zijn binnen de visie van de gemeente Winterswijk, passend zijn bij de mogelijkheden van het complex en rekening houdend met de monumentale waarden van de individuele gebouwen en het erf.

Hoeveel grond kan er worden bij gehuurd?

Onder de voorwaarde dat de herbestemming van het complex en het gebruik van de omliggende gronden passend zijn binnen de visie van Natuurmonumenten en de gemeente Winterswijk, is het ca. 16 ha. te huren grond bespreekbaar.

Hoe ver mag je gaan met in pandige verbouwing van de ruimtes?

De drie gebouwen op het erf hebben de status van rijksmonument. Verbouwingsplannen dienen rekening te houden met – en met respect om te gaan, met de historische elementen en de monumentale waarden van deze gebouwen.

Voor verbouwingen / wijzigingen aan de monumenten is een omgevingsvergunning noodzakelijk, inclusief een monumentenvergunning in het kader van de Monumentenwet. Gezien de ligging van het complex in het buitengebied, zal, bij een vergunningaanvraag, ook de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (namens de Minister) en Gedeputeerde Staten van Gelderland, de gemeente adviseren.

Kan de eventuele huurder samenwerken met vrijwilligers van NM?

Het eventueel samenwerken met vrijwilligers van Natuurmonumenten hangt sterk af van het karakter van de herbestemming en de aard van de gedachte samenwerking. Indien dit past binnen de visie van Natuurmonumenten is dit bespreekbaar.

In hoeverre gaat NM zelf investeren in een verbouwing?

Dit is sterk afhankelijk van de nieuwe bestemming en de mogelijkheden van de ondernemer.

Om een inschatting te maken over de haalbaarheid van ons plan op die plek, is het voor ons prettig om enig idee te hebben welke richtprijs wij aan zouden kunnen houden, c.q. in welke orde van grootte wij moeten denken.

Wij kunnen helaas geen concrete bedragen noemen; tijdens de bijeenkomst met ondernemers is wel gemeld dat men moeten denken aan meerdere tienduizenden euro's per jaar maar dat een ton weer veel te veel is.

In hoeverre is het ook mogelijk om een deel van het Keunenhuis te 'kopen'? En dit later weer te verkopen? Zijn er wel vaker van dit soort constructies?

Afhankelijk van het initiatief en verdere invulling ervan, is onder voorwaarden uitgifte (van een deel) in erfpacht te bespreken.