

Montfoort, 30 december 2023

Toelichting Cattenbroekerdijk 22 B, Linschoten

I Voorgeschiedenis:

Op Cattenbroekerdijk 22 wordt sinds meerdere generaties (thans de vijfde generatie) door [REDACTED] een veehouderijbedrijf gedreven, met varkens en melkkoeien. Later is dit bedrijf alleen varkens gaan houden.

Omstreeks 1988 is op Cattenbroekerdijk 22 een tweede bedrijfswoning vergund (in het achterhuis, bekend als Cattenbroekerdijk 22 A), toen [REDACTED] bij zijn vader in het veehouderijbedrijf ging werken.

Omstreeks 1998 is het varkensbedrijf omgeschakeld naar het houden van melkgeiten, dat sindsdien door [REDACTED] wordt gedreven, samen met zijn [REDACTED], en ook met behulp van [REDACTED] die woonachtig is op Cattenbroekerdijk 22 (het voorhuis).

Omstreeks 2014 is een andere [REDACTED], samen met zijn vrouw op het nabij gelegen perceel Cattenbroekerdijk 23 gaan wonen (bestemd als burgerwoning).

NB: Privacy-gegevens, bij eventuele publicatie/openbaarmaking hiermee voorzichtig omgaan:

In de 2016, 2018 en 2021 zijn drie kinderen geboren, alle drie met een erfelijke afwijking waardoor de kinderen heel veel zorg nodig hebben. Het jongste kind is daaraan in 2022 ook aan overleden. [REDACTED] [REDACTED] verlenen hiervoor ook intensief mantelzorg, omdat de zorg voor de kinderen een zware belasting vormt voor het gezin en de schoondochter/moeder zware psychische problemen heeft en ook ondersteuning behoeft. Diverse instanties (zoals SWOM) en huisartsen en medici zijn hiervan op de hoogte. De mantelzorg en de medische achtergronden kunnen eventueel nader worden toegelicht en onderbouwd.

In 2021 is een omgevingsvergunning aangevraagd en op 9 november 2021 verleend ten behoeve van een extra gebouw, ten behoeve van onder andere kaasmaken, verkoop van geitenkaas, opslag, en boerderij-educatie voor bezoekers en onderwijs. Daarvoor is het bouwvlak ook (met een binnenplanse vrijstelling) vergroot. Deze aanvraag zag ook op de in de toekomst beoogde bedrijfsovername c.q. voortzetting door één van de zonen van [REDACTED]. De uiterlijke verschijningsvorm van dit gebouw is sterk bepaald door de stedenbouwkundige en de welstandscommissie. Voorts is door de stedenbouwkundige voorgeschreven dat er een eigen toegangsbrug moest komen.

NB: Aan dit perceel is in december 2023 het huisnummer Cattenbroekerdijk 22 B toegekend.

In januari 2022 is met de bouw van dit gebouw begonnen en in juni 2022 casco gereed gekomen.

In juni 2022 is ook de zogenaamde "stikstofbrief" van de Minister [REDACTED] gekomen. De toekomst van de geitenhouderij werd daardoor, mede ook vanwege sterke stijging van diverse kosten, zodanig onzeker dat de beoogde bedrijfsopvolger, [REDACTED], die ook meehielp in het bedrijf en mede-firmant was, uiteindelijk heeft afgezien van voortzetting en overname van het bedrijf.

In november 2022 is daarom door [REDACTED] een traject gestart met de provincie en gemeente om tot herontwikkeling te komen van het perceel Cattenbroekerdijk 22, 22A en 22 B te komen (opgeven stikstofruimte, omvormen bestaande gebouwen naar woningen en sloop van diverse gebouwen voor extra woningen op basis van ruimte-voor-ruimte). Er is toen een plan ontwikkeld door bureau Van Westrenen. Onder meer is hiervoor in april 2023 een bespreking geweest met provincie en gemeente.

In de zomer 2023 is onverwacht een koper in beeld gekomen die de geitenhouderij op Cattenbroekerdijk 22/22A wilde overnemen en voortzetten. Begin december 2023 is hierover overeenstemming bereikt, waarbij de koper [REDACTED] [REDACTED] deze percelen 22/22A overneemt. De [REDACTED] woonachtig op 22A moet daarom elders wonen, en willen gaan wonen in het gebouw Cattenbroekerdijk 22B (dat hun eigendom blijft en niet mee verkocht wordt. [REDACTED] zal ook in de geitenhouderij van de koper blijven meewerken, want het werk is zeer intensief (onder andere lammertijd waarbij 24/7 werk is, alsook de hooibouw in de zomer alsook de dagelijkse gang van zaken (o.a. geiten melken) vereist veel inzet van arbeid.

II Verzoek omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik

Gelet op het voorgaande wenst [REDACTED] het gebouw Cattenbroekerdijk 22 B (en de beperkte ruimte erom heen) te kunnen gebruiken om te bewonen.

Dat kan op twee manieren, namelijk als (a) bedrijfswoning, alsook als (b) mantelzorgwoning.

(a) Bedrijfswoning:

Als bedrijfswoning kan er sprake zijn van verplaatsing van één van de twee bedrijfswoningen op Cattenbroekerdijk 22 en 22A naar Cattenbroekerdijk 22 B. De huidige bedrijfswoning in het voorhuis, Cattenbroekerdijk 22) kan daarvoor in aanmerking komen. Er vindt dan alleen een verplaatsing plaats van de bedrijfswoning.

(b) Mantelzorgwoning:

Als mantelzorgwoning is er mogelijk al sprake van een vergunningvrije situatie (gebaseerd op Bor, bijlage II, artikel 2, sub 22, waarbij een mantelzorgwoning in een bestaand gebouw vergunningvrij mogelijk is.

Nadeel van een mantelzorgwoning (ten opzichte van een bedrijfswoning) is dat de bewoning wordt gezien als "burgerwoning" en daarmee een belemmering kan vormen voor het geitenhouderijbedrijf.

En verder:

Er is sprake van een bestaand gebouw, en de ruimtelijke omgeving kan verder worden aangepast, of voorwaarden worden gesteld aan verdere landschappelijke inpassing. Er is voldoende plek voor parkeren.

Op deze manier kan [REDACTED] de noodzakelijk mantelzorg blijven verlenen voor hun zoon en schoondochter en kleinkinderen.

Tot nadere toelichting zijn we uiteraard bereid.

Westborch B.V. (formeel eigenaar, aandeelhouder en bestuurder is [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tel: 06- [REDACTED]

Email: [REDACTED]