

Criteria

Vrijkomende

en

**Vrijgekomen Agrarische
Bedrijfsgebouwen (VAB)**

Hoofdoel:

Het realiseren van nieuwe economische dragers voor het landelijk gebied ofwel het benutten van de resterende economische waarde van VAB. Bij een aanvraag wordt getoetst of deze is gericht op het bereiken van het hoofdoel. Een bijkomende doelstelling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

PROVINCIALE CRITERIA VAB

Afbakening

1. Het VAB uitvoeringskader is bedoeld om nieuwe functies in bestaande vrijkomende agrarische bebouwing mogelijk te maken.
2. Agrarische bedrijfswoningen kunnen worden gesplitst in twee afzonderlijke wooneenheden wanneer de inhoud van de voormalige bedrijfswoning tenminste 1000 m³ bedraagt. Bij een inhoud boven de 1500 m³ zijn maximaal 3 wooneenheden toegestaan.
3. Het beleid staat splitsing in meerdere woningen toe bij karakteristieke/monumentale voormalige boerderijen. Naast het hoofdgebouw kan het hierbij gaan om karakteristieke bedrijfsbebouwing. In het bijzonder karakteristieke stallen en schuren waarvan niet wenselijk is dat die d.m.v. de regeling Rood voor Rood gesloopt worden. Wanneer gemeenten van deze laatste mogelijkheid gebruik willen maken, zullen zij in hun gemeentelijke beleidskader moeten aangeven welke bedrijfsgebouwen in hun buitengebied als karakteristiek worden aangemerkt en waarom dat zo is. Deze gebouwen kunnen in principe voor hergebruik als woonruimte in aanmerking komen.
4. Het beleid is van toepassing op vrijgekomen of vrijkomende agrarische bebouwing. Het gaat om gebouwen die als agrarisch gebouw zijn opgericht met een agrarische bestemming en ook agrarisch in gebruik zijn (geweest).
5. Het beleid gaat uit van sloop van alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt.
6. Het beleid mag ook toegepast worden op een gedeelte van de gebouwen van een blijvend agrarisch bedrijf. Per saldo mag toepassing van het VAB-beleid op een deel van de gebouwen van een agrarisch bedrijf niet leiden tot een groter totaal bouwblok voor het agrarische en niet-agrarische deel van het bedrijf.
7. Bij nieuwe bedrijvigheid gaat het beleid uit van de combinatie wonen en werken als bij agrarische bedrijven op basis van de bestaande (bedrijfs)woning. Er bestaat geen recht op een extra (bedrijfs)woning, ook niet als de bedrijfsbebouwing wordt vervreemd (bijvoorbeeld verhuur of verkoop).
8. Het beleid geldt voor gebouwen die minstens 3 jaar voor de aanvraag tot deelname aan het VAB-beleid zijn opgericht en aantoonbaar minstens 3 jaar in agrarisch gebruik geweest zijn. Voorkomen moet worden dat de gebouwen slechts opgericht worden met als oogmerk daar later een andere dan agrarische bestemming voor te verkrijgen.
9. Het beleid kan met de Rood voor Rood regeling gecombineerd toegepast worden (op een erf).
10. Het beleid geldt niet voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd.

Aard en omvang bedrijvigheid in VAB

1. De hergebruikfunctie moet qua aard en omvang passen binnen de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

Kwalitatief

1. Het toestaan van nieuwe functies is sterk afhankelijk van de zonering van de groene ruimte, de situering in het landschap, de aanwezige natuur- en landschapswaarden en de ligging ten opzichte van de woonkern.
2. De nieuwe functie moet leiden tot behoud of de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en mag geen ongewenste visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden veroorzaken. De activiteiten worden binnen de bestaande gebouwen uitgeoefend. Reclame-uitingen mogen niet leiden tot aantasting van de beeldkwaliteit en de landelijke uitstraling.
3. Het milieu wordt niet extra belast ten opzichte van de milieubelasting van het stoppende of gestopte (deel van het) agrarisch bedrijf en de nieuwe functie mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben. De agrarische bedrijfsvoering in de omgeving mag niet worden gehinderd.

4. Als bij toepassing van het VAB-uitvoeringskader op een locatie sloop van een deel van de bebouwing overeengekomen wordt (als tegenprestatie voor de omgevingskwaliteit), mag die te slopen oppervlakte niet meer betrokken worden in een Rood voor Rood overeenkomst ter plaatse of elders.
5. Er mag geen opslag of andere bedrijfsactiviteit buiten de gebouwen plaatsvinden.

Zonering

1. Het VAB-beleid geldt voor het hele buitengebied van Overijssel.

Sloop, toekomstige nieuwbouw

1. Uitgangspunt van het beleid is hergebruik binnen bestaande gebouwen. Gemeenten zullen dus per geval moeten toetsen of het reëel is dat de bestaande gebouwen geschikt zijn om gebruikt te gaan worden voor de gewenste functie. Als dat niet het geval is kan Rood voor Rood toegepast worden voor het slopen van deze, niet voor VAB-beleid geschikte of ontsierende gebouwen.
2. Het is van groot belang om de maximale omvang en de inpassing in de omgeving op grond van de kwalitatieve criteria al bij de eerste bestemmingswijziging goed te onderbouwen en vast te leggen. Gemeenten begrenzen het bouwblok voor de nieuwe (bedrijven)bestemming op de muur van de van geval tot geval toegestane omvang.
3. Het is denkbaar dat in sommige situaties sloop en nieuwbouw gewenst zijn als onderdeel van het VAB-beleid:
 - als de ruimtelijke kwaliteit beter gediend wordt met sloop en herbouw overeenkomstig kwalitatieve criteria;
 - als dat noodzakelijk is vanwege functionele en of bouwtechnische redenen.
4. Sloop en nieuwbouw moeten leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Bij sloop en nieuwbouw dient gestreefd te worden naar een substantiële reductie van het bouwvolume.

Proces en uitvoering

1. Gemeentelijk beleidskader VAB: gemeenten nemen het voortouw bij de uitvoering van het beleid. Hiervoor zullen zij gemeentelijk beleid ontwikkelen (in samenhang met Rood voor Rood). In deze gemeentelijke beleidskaders wordt een duidelijke definitie en afbakening gegeven van wat de gemeente verstaat onder Vrijkomende Agrarische bebouwing en wat het gemeentelijk beleid is ten aanzien van het buitengebied, woon- en werkfuncties. Tevens wordt aangegeven hoe de gemeenten dit instrumenteel (lees juridisch) en procedureel (lees toetsing en besluitvorming) organiseert. Gemeenten leggen hun gemeentelijk VAB beleidskader aan de provincie voor.
2. Milieuvergunning: De milieuvergunning moet in overeenstemming met de nieuwe situatie worden gebracht.
3. Handhaving: Maatwerk betekent goede handhaving. De gedachte bij dit uitvoeringskader is dat de gemeenten maatwerk kunnen leveren. Elke aanvraag die bij een gemeente binnenkomt, dient individueel beoordeeld te worden op basis van haar beleidskader. Dit betekent dat gemaakte afspraken met elke aanvrager goed vastgelegd moeten worden. Belangrijk is dat de gemaakte afspraken eerst moeten worden vastgelegd voordat de bestemming gewijzigd wordt en dat gecheckt moet worden of de gemaakte afspraken daadwerkelijk worden nagekomen. Publiekrechtelijk zal geregeld moeten worden wat publiekrechtelijk kan. Privaatrechtelijk wat privaatrechtelijk moet. Voorwaarde is wel dat de toetsing en onderbouwing van geval tot geval goed uitgevoerd, vastgelegd en zeker ook consequent gehandhaafd worden. Goede handhaving is noodzakelijk omdat gedoogsituaties kunnen leiden tot het noodgedwongen legaliseren daarvan of tot schadeclaims bij terugdraaien.
4. Monitoring en evaluatie: Gemeenten monitoren binnengekomen en in behandeling zijnde VAB-aanvragen, nieuwe bestemmingen en gecompenseerde ruimtelijke kwaliteit in een digitaal bestand. Tevens kan met behulp van die informatie na verloop van tijd evaluatie van het beleid plaatsvinden.

AANVULLEND GEMEENTELIJK BELEID

Vrijkomende en vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen (VAB)

Gemeente Hengelo

Algemeen

Hoofddoel van het VAB beleid is het realiseren van nieuwe economische dragers in het landelijk gebied. Het VAB beleid is alleen van toepassing op (voormalige) **agrarische bedrijfsgebouwen**. In het bestemmingsplan Buitengebied is de mogelijkheid opgenomen om via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid mee te werken aan het toestaan van diverse nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. Hierbij kan gedacht worden aan vormen van recreatie (bijv. bed en breakfast, appartementen) en agrarisch verwante activiteiten die een relatie hebben met het buitengebied. Daarnaast kan met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid bij een agrarisch bedrijf ook worden meegewerkt aan het gebruik van bedrijfsgebouwen voor opslag, stalling van caravans, vouwwagens en kampeerwagens.

Uitgangspunt voor het gemeentelijk beleid is het VAB-beleid van de provincie. Het aanvullend gemeentelijk beleid bestaat uit een reeks voorwaarden. Bij deze voorwaarden zal waar nodig worden ingegaan op de door de provincie genoemde criteria en zal eventueel aanvullend beleid worden geformuleerd. Het VAB beleid geldt voor het gehele buitengebied van de gemeente Hengelo.

De hergebruikfunctie dient uitgeoefend te worden in de voormalige bedrijfsgebouwen. In principe mogen alle bedrijfsgebouwen worden hergebruikt. In bepaalde gevallen geldt een maximale oppervlakte dat hergebruikt mag worden. Wat betreft het hoofddoel van de VAB-regeling kan geconstateerd worden dat op basis daarvan, in combinatie met het bestemmingsplan Buitengebied, een groot aantal nieuwe economische dragers gerealiseerd kan worden.

Algemene voorwaarden voor hergebruik (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing

Voor hergebruik geldt in zijn algemeenheid dat in de afweging in ieder geval de agrarische-, landschappelijke-, natuurlijke-, verkeerstechnische en milieuhygiënische belangen worden betrokken. Dit leidt tot de volgende algemene toetsingscriteria:

- het hergebruik dient een ruimtelijk-visuele verbetering tot gevolg te hebben. De hergebruikfunctie moet dus leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en mag geen visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden veroorzaken. Dit betekent dat kan worden geëist dat de overtollige voormalige bedrijfsgebouwen, met uitzondering van monumentale-, karakteristieke en beeldbepalende bebouwing, dienen te worden geamoveerd en dat door middel van een op te stellen landschapsplan zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing. Wat betreft het aspect ruimtelijke kwaliteit wordt aansluiting gezocht met wat daarover staat vermeld in het Rood voor Rood beleid.
- Hergebruik moet gericht zijn op het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit en van een duurzaam ruimtegebruik in economisch, ecologisch en milieukundig opzicht.
- Het slopen van monumentale, karakteristieke en beeldbepalende panden is niet toegestaan.
- Hergebruik mag niet leiden tot een meer dan marginale vergroting van de verkeersintensiteiten op de bestaande wegenstructuur; in geval de betreffende gronden uitsluitend zijn ontsloten middels een onverharde weg is geen enkele vergroting van de verkeersintensiteit acceptabel.
- De hergebruikfunctie met de daarbij behorende bebouwing en inrichting dient inpasbaar te zijn in de landschapsstructuur; waar mogelijk zal door het stellen van voorwaarden een versterking van de landschapsstructuur worden nagestreefd.
- De hergebruikfunctie met de daarbij behorende bebouwing en inrichting mag niet leiden tot nadelige gevolgen voor de natuurwaarden. Hierbij zijn niet alleen de locatie waar het hergebruik plaatsvindt, maar ook de te verwachten uitstraling die daarvan uitgaat van belang.
- Er dient op eigen terrein voldoende parkeerruimte te worden gerealiseerd, in relatie tot de te verwachten parkeerbehoefte; de ontsluiting van het terrein op het wegstelsel dient te voldoen aan algemene inzichten van verkeersveiligheid.

- Het hergebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van (omliggende) agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving (zie bijlage I).
- Het milieu mag, ten opzichte van de bestaande situatie, niet extra worden belast. Als uitgangspunt geldt dat de nieuwe functie een verbetering van de milieubelasting betekent ten opzichte van de milieubelasting van het stoppende of gestopte (deel van het) agrarisch bedrijf.

Overige voorwaarden:

- Het VAB-beleid geldt voor het hele buitengebied van de gemeente Hengelo.
- Het VAB beleid kan gecombineerd met het Rood voor Rood beleid worden toegepast (op één erf).
- Er wordt nagegaan of voor de hergebruikfunctie vestigingsmogelijkheden op meer daarvoor in aanmerking komende locaties beschikbaar zijn. Indien de hergebruikfunctie gezien zijn aard en ontwikkelingswensen redelijkerwijs zal willen uitgroeien, is de nieuwe functie niet gewenst.
- Bij hergebruik is uitgangspunt dat het gaat om maximaal één nieuwe hergebruikfunctie. Meerdere functies zijn alleen toegestaan indien er een onlosmakelijk verband tussen deze functies bestaat. De functies moeten aantoonbaar afhankelijk van elkaar zijn.
- Nieuwe functies worden niet direct gekoppeld aan de zonering van de groene ruimte, de situering in het landschap, de aanwezige natuur- en landschapswaarden en de ligging ten opzichte van de woonkern. Daarmee wordt bedoeld dat er geen kaart is waarop zones staan aangegeven waar welke functies mogelijk zijn. Wel spelen de genoemde aspecten een rol bij de vraag of een functie toelaatbaar is. Per geval zal daarvoor een afweging gemaakt worden.
- Het toestaan van nieuwe functies is sterk afhankelijk van de zonering van de groene ruimte, de situering in het landschap, de aanwezige natuur- en landschapswaarden en de ligging ten opzichte van een woonkern. Als hergebruikfunctie wordt in eerste instantie gedacht aan: aan het agrarisch gebied verwante functies zoals maneges, landelijke bedrijven, recreatie, kleinschalige ambachtelijke, dienstverlenende- en niet-industriële bedrijfsmatige activiteiten, (verblijfs)recreatieve accommodatie, aan toerisme gerelateerde functies, sociaal culturele-, kunstzinnige-, medische-, therapeutische- algemeen maatschappelijke, educatieve doeleinden, zorgboerderijen, woonvormen met of zonder zorg, opslag, stalling van caravans, boten, kampeer- en vouwwagens. Er wordt in ieder geval geen medewerking verleend aan de vestiging van grootschalige niet-industriële, industriële of verkeersaantrekkende activiteiten, zoals detailhandelsbedrijven, garagebedrijven, aannemersbedrijven, meubelmakerijen, slachterijen en transportbedrijven. Als uitgangspunt wordt genomen dat een nieuwe functie ten behoeve van een kleinschalig ambachtelijk of niet-industrieel bedrijf uitsluitend is gestaan in de vorm van bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 genoemd in de VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering" (het zogenaamde 'Groene boekje'). Bedrijvigheid die qua karakter, uitstraling en omvang (kleinschalig) vergelijkbaar is met de in de lijst genoemde bedrijven, is ook toegestaan. Detailhandel is slechts toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit, gerelateerd aan de ter plaatse uitgeoefende bedrijvigheid/activiteit. In de EHS en in de grondwaterbeschermingsgebieden is afstemming op de natuur- en landschapswaarden een belangrijke voorwaarde. In deze zones zijn natuur- en landschapsbeheer, natuur-educatieve doeleinden, kleinschalige verblijfsrecreatie en wellicht ook het vestigen van ambachtelijke en kleinschalige niet-industriële bedrijven mogelijke vervolgfuncties.
- Hiervoor is aangegeven welke activiteiten onder voorwaarden mogelijk zijn. Wat omvang betreft wordt opgemerkt dat in principe alle bedrijfsbebouwing in aanmerking komt voor hergebruik. Niet iedere activiteit zal mogelijk zijn in combinatie met het gebruik van alle bedrijfsbebouwing. Dat kan betekenen dat een activiteit alleen toelaatbaar is in een deel van de bedrijfsbebouwing. De overige bedrijfsbebouwing dient dan gesloopt te worden of kan wellicht worden ingezet ten behoeve van Rood voor Rood.

- Bij hergebruik ten behoeve van verblijfsrecreatie in de vorm van bed en breakfastvoorzieningen en/of verbouw tot appartementen of hiermee vergelijkbare voorzieningen, geldt, in afwijking van het voorgaande, dat de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan **250 m²** en voorzover het appartementen betreft, maximaal vijf appartementen zijn toegestaan. De oppervlakte van een appartement bedraagt maximaal 50 m² en de inhoud maximaal 250 m³. Permanente bewoning van appartementen/bed en breakfastvoorzieningen is niet toegestaan.
- Uitgangspunt van beleid is hergebruik binnen bestaande gebouwen. Per geval wordt bekeken of de bestaande gebouwen geschikt zijn voor het beoogde gebruik. In afwijking hiervan kan nieuwbouw voor hergebruik worden toegestaan indien de bouwconstructie (functioneel of bouwtechnisch) de mogelijkheden voor hergebruik teveel inperkt, dan wel dat door hergebruik afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en/of landschappelijke waarde van het gebied. In geval van nieuwbouw dient de ruimtelijke en beeldkwaliteit van het gebied aanmerkelijk te verbeteren. Uiteraard bestaat in het geval van ongeschiktheid van de bedrijfsgebouwen voor hergebruik ook de mogelijkheid Rood voor Rood toe te passen. Bij nieuwbouw mag maximaal 75% van het aantal m² dat wordt gesloopt teruggebouwd worden. Bij hergebruik van de bestaande bedrijfsgebouwen wordt het maximum aan m² dat mag worden gebruikt voor de nieuwe functie vastgelegd in een bestemmingplan (of via een andere planologische procedure).
- Indien de nieuwe functie een manege is mag, in afwijking van het voorgaande, na afbraak van alle bedrijfsbebouwing maximaal 2500 m² bedrijfsbebouwing worden opgericht. De minimale oppervlakte af te breken bedrijfsgebouwen dient 3500 m² te bedragen.
- Het toepassen van het VAB-beleid op een gedeelte van de gebouwen bij een blijvend agrarisch bedrijf is onder voorwaarden mogelijk. Hierbij sluiten wij aan bij wat in het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen over nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. Het hergebruik voor VAB-activiteiten dient zich in het geval dat sprake blijft van een agrarisch bedrijf te beperken tot activiteiten die kunnen worden aangemerkt als nevenactiviteiten. De activiteiten dienen ondergeschikt te zijn aan de agrarische bedrijfsactiviteiten. De bestemming zal niet worden aangepast. De VAB functie wordt mogelijk gemaakt via toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.
- Uitgangspunt is dat de aanwezige (bedrijfs)woning een relatie dient te hebben met de op het perceel aanwezige VAB-activiteiten. Afsplitsing van de voormalige (bedrijfs)woning en de nieuwe VAB-activiteiten dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Bij afsplitsing van de woning van de VAB-activiteit bestaat de mogelijkheid dat de verschillende functies (burgerwoning en bedrijfsactiviteit) elkaar beperken zodat medewerking aan de VAB functie niet mogelijk is. Bij verkoop/verhuur/vervreemding of anderszins van de voormalige (bedrijfs)woning zal er voor de VAB-activiteit geen mogelijkheid zijn om in aanmerking te komen voor een bedrijfswoning.
- Voor zover het provinciaal beleid splitsing van agrarische bedrijfswoningen in meerdere woningen toelaat dient de minimale inhoud van een woning 350 m³ te bedragen.
- Voor karakteristieke, monumentale en beeldbepalende voormalige boerderijen bestaat de mogelijkheid deze te splitsen. (Voormalige) agrarische bebouwing met een monumentale status zijn bekend. Ook de karakteristieke bebouwing in het buitengebied is bekend en als zodanig vastgelegd. Dit betreft:
 - Alle Rijks- en gemeentelijke monumenten (RM en GM);
 - Alle beschermde gemeentelijke karakteristieke panden (BGKP);
 - Alle bebouwing die in het rapport 'Karakteristieke erven en panden, een inventarisatie van panden en erven in het buitengebied van de gemeente Hengelo' is aangemerkt als zijnde karakteristiek;
 - Alle als zodanig, of met omschrijvingen van gelijke strekking, aangegeven bebouwing in door de gemeente vastgestelde plannen, beleidsnota's e.d. (hierbij kan gedacht worden aan bestemmingsplannen).
- Uitsluitend karakteristieke (voormalige) bebouwing komt in aanmerking om deze te hergebruiken als woonruimte. Bij hergebruik mag de karakteristiekheid en/of beeldbepalendheid niet aangetast worden.

- Indien een aanvrager en de gemeente van mening verschillen over de vraag of een voormalige boerderij of bedrijfsgebouw karakteristiek en/of beeldbepalend is (voorzover niet aangegeven in door de gemeente vastgestelde plannen, beleidsnota's e.d.) kan een onafhankelijke instantie om advies worden gevraagd. Dit advies wordt als bindend beschouwd voor partijen. De gemeente zal het advies van deze onafhankelijke instantie volgen.
- Een ieder die plannen heeft om (bedrijfs)gebouwen te gaan hergebruiken wordt aangeraden hierover een oriënterend gesprek te voeren met de gemeente Hengelo. Bedoeling van dit gesprek is het maken van een inschatting over de haalbaarheid. Indien de plannen haalbaar worden geacht kan een plan voor hergebruik worden ingediend. In dit plan moet onder meer staan welke (bedrijfs)gebouwen hergebruikt gaan worden, van welke functie sprake zal zijn, de te slopen bedrijfsgebouwen, inpassing in het landschap, op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd etc. Voordat tot planwijziging of een andere planologische procedure wordt overgaan, worden afspraken met de aanvrager vastgelegd. Zonodig in een privaatrechtelijke overeenkomst. Het goed vastleggen van afspraken is de basis om later ongewenste situaties te voorkomen. Mochten die er toch komen dan kan op basis van de gemaakte afspraken efficiënt worden gehandhaafd.
- Bij de uitvoering van het VAB beleid moet uiteraard ook rekening worden gehouden met andere van belang zijnde wettelijke kaders zoals Waterbeheer 21^{ste} eeuw, de beleidslijn Ruimte voor de Rivier, de Vogel- en Habitatrichtlijn, de natuurbeschermingswet, milieuwetgeving en de Flora- en faunawet.

BIJLAGE I

Eén van de doelstellingen van het reconstructieplan is het verminderen van het aantal stankgehinderden door veehouderijen. Om deze doelstelling te verwezenlijken is de locatie waarop de nieuwe woning gebouwd wordt van belang. Deze woning dient niet op te korte afstand van een nabijgelegen intensieve veehouderij gebouwd te worden. Volgens de "Wet stankemissie veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden en verwevingsgebieden" krijgen de woningen die teruggebouwd worden in het kader van "Rood voor Rood" dezelfde bescherming tegen stankhinder als de al bestaande woning binnen het bouwvlak. Een woning die teruggebouwd wordt zal in de meeste gevallen dus in categorie IV of V ingeschaald worden.

Categorie IV is van toepassing als er sprake is van verspreid liggende niet agrarische woningen en woningen behorende bij (voormalige) melkrundveehouderijen. De vereiste afstand van een intensieve veehouderij tot een categorie IV-woning is gerelateerd aan de omvang van de intensieve veehouderij.

Categorie V is van toepassing op woningen bij intensieve veehouderijen waar op grond van de milieuvergunning 50 of meer mestvarkeneenheden (mve's) gehouden mogen worden. De vereiste afstand van woningen behorende bij intensieve veehouderijen onderling is tenminste 50 meter. Deze afstand is ongeacht de omvang van het bedrijf. Een woning behorende bij een veehouderij beëindigd na 19 maart 2000 blijft te allen tijde ingeschaald in de bestaande categorie. Met andere woorden; de functieverandering van agrarisch bedrijf naar eengezinswoning heeft geen gevolgen voor de omliggende intensieve veehouderijen. Dit betekent dat op basis van de "Wet stankemissie voor veehouderijen" (de Wsv) de compensatiewoning tenminste op 50 meter afstand van de intensieve veehouderij hoeft te liggen.

De afstand van 50 meter is echter gebaseerd op de stelling dat woningen bij een intensieve veehouderij al stankhinder ondervinden van de stallen behorende bij het eigen bedrijf en geen last hebben van de stankhinder veroorzaakt door de buurman. In het geval van voormalige agrarische bedrijven gaat deze stelling niet meer op.

Om het aantal stankgehinderden niet te laten toenemen, is voor nieuw te bouwen woningen bij voormalige intensieve veehouderijen een grotere afstand vereist dan 50 meter. Redelijk is om de afstanden te hanteren die behoren bij categorie IV-objecten. Dit garandeert in ieder geval dat er een relatie is tussen afstand en omvang van de naastgelegen intensieve veehouderij.

In geval de al bestaande woning al binnen een stankcirkel ligt van de naastgelegen intensieve veehouderij, dient de nieuwe woning toch buiten de stankcirkel te worden gebouwd. De al overbelaste situatie wordt dan in ieder geval niet vergroot.