

Criteria

Rood voor Rood

Hoofddoel:

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.

De realisatie van dit doel wordt nagestreefd door de sloop van landschapsontsiierende bebouwing en door overige verbeteringen m.b.t. de ruimtelijke kwaliteit. Om de genoemde doelstelling te bereiken kunnen op planologisch verantwoorde locaties één of meerdere bouwkavels voor een woning toegekend worden, terwijl de deelnemer aan de Rood voor Rood regeling uit de getaxeerde waarde daarvan, het slopen van de bedrijfsgebouwen en de bijdrage voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet bekostigen. De deelnemer mag een deel van de gecorrigeerde vervangingswaarde behouden.

Bij overige verbeteringen gaat het om aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door bijvoorbeeld verbetering van de beeldkwaliteit, de landschappelijke kwaliteit, verbetering van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of elementen en de realisatie van nieuw groen. De verbeteringen moeten op de locatie zelf of elders plaatsvinden een en ander conform het beleid 'Investering Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)'.

De hieronder aangegeven provinciale criteria, welke zijn opgenomen in het Uitvoeringskader Rood voor Rood met gesloten beurs, zijn hard. De provincie hecht eraan dat gemeenten deze criteria overnemen in hun beleid. Deze provinciale criteria maken dan ook deel uit van het gemeentelijk beleid. De nadere uitwerking en invulling van de provinciale criteria hebben geleid tot een aanvullend gemeentelijk beleid op de al vaststaande provinciale criteria.

PROVINCIALE CRITERIA ROOD VOOR ROOD

Algemeen

- **Hoofddoel** van de Rood voor Rood regeling is het **verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit**. Bij een aanvraag wordt getoetst of deze is gericht op het bereiken van het hoofddoel.
- Ter realisatie van het hoofddoel dient **landschapsontsiierende** bebouwing te worden gesloopt.
- De ruimtelijke kwaliteit dient verbeterd te worden.

Relatie sloop en bouwkevel / (bedrijfs)woning

- Ter compensatie van de sloop van minimaal 850 m² landschapsontsiierende bedrijfsgebouwen kunnen onder voorwaarden één of meerdere bouwkavels voor een woning worden toegekend. De compensatiewoningen moeten op planologisch verantwoorde locaties worden gerealiseerd;
- Bij het slopen van een veelvoud van 850 m² bedrijfsgebouwen kan, uitsluitend wanneer dit voor de financiering van de sloopkosten noodzakelijk is, een extra bouwkevel voor een woning worden toegekend;
- Uit de waarde van de bouwkevel voor een woning dient de deelnemer de sloopkosten en de bijdrage voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit te bekostigen, terwijl de deelnemer 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde van de te slopen bedrijfsgebouwen mag behouden;
- De eventuele waardevermeerdering van de (bestaande) (bedrijfs-)woning, als gevolg van de sloop, komt ten bate van de deelnemer aan de regeling Rood voor Rood;
- Bij de bepaling van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt rekening gehouden met de technische veroudering op grond van de verwachte levensduur van de gebouwen en de residuwaarde aan het eind van de levensduur (Wet waardering onroerende zaken, artikel 17 lid 3). De berekeningsmethode is die van de Dienst Landelijk Gebied;
- In de overweging van de factor 30% is rekening gehouden met het feit dat de regeling niet concurrerend en marktverstoring moet werken naar andere agrariërs/partijen die bedrijfslocaties willen aankopen en met het feit dat de Rood voor Rood regeling geen saneringsregeling is;
- Voor de bepaling van de sloopkosten geldt ook de landelijke systematiek. Er geldt een standaardbedrag van 25 euro/per m². De sloop wordt in eigen beheer van de ondernemer uitgevoerd;
- De inhoudsmaat van de (compensatie)woning op de bouwkevel mag niet meer dan 750 m³ bedragen (exclusief erfbebouwing en bijgebouwen met een maximum van 100 m²). Indien de woning binnen de begrenzing van stads- en of dorpsgebied wordt gebouwd geldt geen inhoudsbeperking;

- Op een bouwkaavel voor een woning mag één woning worden gerealiseerd. Hierop zijn twee uitzonderingen mogelijk:
 - 1) bij afspraken voor een integraal plan voor een landgoed, waar binnen het volume van 750 m³ meer woningen (twee of zelfs drie) worden gerealiseerd die ten goede komen aan de kwaliteit van het landgoed;
 - 2) bij afspraken in het kader van een gemeentelijk plan waarbij woningen voor senioren en/of starters ontwikkeld worden;
- De omvang (m²) van de (compensatie) bouwkaavel wordt in overleg tussen de deelnemer en gemeente vastgelegd;
- Het grootste deel van de oorspronkelijke bouwkaavel blijft een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden behouden dan wel krijgt een passende bestemming die samenhangt met de landschappelijke inpassing, zoals "natuur" en "bos";
- In gemeentelijke beleidskaders zal aangegeven worden hoe de begrippen ruimtelijke kwaliteit, landschapsontsierend, karakteristieke en/of beeldbepalende gebouwen omschreven worden en hoe daarmee moet worden omgegaan.

Situering bouwkaavel en gebiedsdifferentiatie

- Gemeenten dienen aan te geven in welke delen van het buitengebied bouwen op de kaavel mogelijk is en waar niet. Ook zullen zij in geval van compensatie elders aangeven waar dat het beste kan plaatsvinden. Gemeenten dienen in hun beleidskader in te gaan op zonering/ gebiedsdifferentiatie;
- Toekenning van een bouwkaavel voor een woning ter plekke is mogelijk, indien geen bijzondere waarden aanwezig zijn en er geen aantasting plaatsvindt van bijzondere waarden die in het gebied of op het perceel aanwezig zijn. Het kan gaan om landschappelijke waarden, natuurwaarden en cultuurhistorische waarden;
- De bouwkaavel voor een woning mag geen onevenredige aantasting van agrarische en andere belangen in de omgeving veroorzaken;
- De situering van een bouwkaavel voor een woning elders dient geconcentreerd te worden in of aansluitend aan een kern of buurtschap, waarbij zoveel mogelijk aansluiting wordt gezocht bij bestaande en eventueel aangewezen bebouwing (zoals woonkernen, buurtschappen en bebouwingsclusters). Bij uitzondering kan, indien de landschappelijke kwaliteit aantoonbaar wordt vergroot, de toekenning van een bouwkaavel voor een woning ook plaatsvinden aansluitend op bestaande agrarische bebouwingsclusters;
- Bij toekenning van een bouwkaavel zal expliciet rekening worden gehouden met andere (wettelijke) kaders, zoals Waterbeheer 21^e eeuw, beleidslijn Ruimte voor de rivier, de Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet.

Tegenprestatie / compensatie

- Gemeenten dienen in hun beleid nadere criteria op te nemen voor gewenste beeldkwaliteit en de toetsing van de ruimtelijke kwaliteitswinst;
- De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plekke moet blijken uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing. Bij een goede landschappelijke en architectonisch inpassing spelen aspecten als zichtlijnen, ritme van bestaande bebouwing en afstand tot de weg, cultuurhistorie, erfinrichting etc. een rol;
- De waarde van de (compensatie)bouwkaavel(s) zal groter zijn dan de hoogte van de sloopkosten plus 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Die meerwaarde moet aantoonbaar worden ingezet voor bijvoorbeeld verbetering van de beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en realisatie van nieuw groen. Met andere woorden, extra voor investeringen in ruimtelijke kwaliteit.

Afbakening

- De Rood voor Rood regeling geldt voor het gehele buitengebied van Overijssel;
- De regeling geldt voor al gestopte of stoppende agrarische bedrijven;
- De regeling geldt in principe ook voor solitaire niet-agrarische gebouwen in het buitengebied;
- De regeling geldt voor gebouwen die zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2004;
- De regeling houdt geen rekening met de (eerdere) economische terugverdienmogelijkheid van stoppende activiteit;
- De regeling houdt geen rekening met verrekening met de fiscus naar aanleiding van de bedrijfsbeëindiging;

- De regeling geldt niet wanneer voor dezelfde gebouwen al eerder een beroep is gedaan op een vergelijkbaar instrument. Al (eerder) gesloopte bebouwing komt niet alsnog in aanmerking voor compensatie;
 - De regeling geldt niet voor de sloop van karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Deze bouwwerken kunnen een nieuwe invulling krijgen conform het provinciaal Streekplan. Het provinciaal beleid is erop gericht om bouwwerken met belangrijke cultuurhistorische waarden te beschermen. Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten dienen in ieder geval beschermd te worden. Ook beeldbepalende bebouwing komt veelal niet in aanmerking voor sloop;
 - De regeling geldt niet voor bedrijfsgebouwen die zijn gevestigd op kleine bedrijventerreinen buiten het stads- en dorpsgebied. De bedrijven dienen gelegen te zijn in het buitengebied;
 - De regeling gaat uit van sloop van het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen, inclusief erfverhardingen, mestplaten, kassen voor hobby en nevenactiviteiten, sleufsilos.
- Een forse verbetering van de ruimtelijke kwaliteit kan veelal slechts worden bereikt als het gehele voormalige agrarische gebouwencomplex (met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning) wordt gesloopt. Daaronder vallen ook bouwwerken geen gebouw zijnde zoals erfverhardingen, mestplaten, kassen voor hobby en nevenactiviteiten en sleufsilos, maar deze tellen niet mee bij de berekening van de sloopoppervlakte. Torensilos tellen wel mee; Er zijn situaties denkbaar waarbij de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van het landelijk gebied juist gediend zijn door het toch in stand houden van een deel van de bedrijfsgebouwen (karakteristieke gebouwen, nieuwe functie voor een deel van de gebouwen etc.);
- De regeling geldt ook voor grootschalige kassen waarin een hoofdactiviteit plaatsvindt/vond. Daarbij geldt als vertrekpunt dat 4500 m² sloop één bouwkvavel voor een woning oplevert. Voorts gelden de overige bepalingen van dit uitvoeringskader;
 - De regeling geldt ook wanneer binnen het reconstructiegebied sprake is van een gemengd bedrijf in het extensiveringsgebied, waarbij het onderdeel intensieve veehouderij wordt beëindigd;
 - De regeling geldt in situaties waarbij verplaatsing van een (gemengd) bedrijf met intensieve veehouderij aan de orde is. Daarbij mag er maximaal één extra bouwkvavel toegekend worden ten opzichte van de bouwkvavel (of bouwkvavels) die nodig is/zijn voor bekostiging van de sloopkosten. Uit de waarde van de eerste bouwkvavel (of zoveel meer als voor sloop nodig is) dekt de deelnemer de sloopkosten af, terwijl de deelnemer (een deel van) de gecorrigeerde vervangingswaarde voor de bedrijfsgebouwen én de waarde voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor de verplaatsing mag inzetten. De waarde van de genoemde extra bouwkvavel mag aanvullend, voor zover nodig, ook voor verplaatsingskosten ingezet worden. Daarbij mag de totale bijdrage aan de deelnemer het maximum dat volgens de provinciale VIV mogelijk zou zijn geweest, niet overschrijden. Een eventuele restwaarde uit die extra bouwkvavel dient voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
 - Situaties waarbij met Rood voor Rood een maatwerkoplossing voor een ruimtelijk probleem geboden kan worden, doen zich bijvoorbeeld voor:
 - in een extensiveringsgebied wanneer een (gemengd) veehouderijbedrijf naar een landbouwontwikkelingsgebied of een sterlocatie wil verplaatsen en een omvang heeft van meer dan 70 nge (Nederlandse grootte eenheid) totaal, maar waarvan minder dan 40 nge intensieve veehouderij bedraagt (en daarom buiten de toepassing van de provinciale VIV valt);
 - in een verwevingsgebied binnen een 250 meter Wav-zone (Wet ammoniak en veehouderij) waarbij een (gemengd) veehouderijbedrijf naar een landbouwontwikkelingsgebied of naar een sterlocatie wil verplaatsen;
 - bij een planmatige aanpak van een stankknelpunt bij lintbebouwing binnen of buiten het reconstructiegebied.

Procedureel kader

- Bij totale bedrijfsbeëindiging moet in het bestemmingsplan geregeld worden dat, uitgezonderd de woning op de (compensatie)bouwkvavel, er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht. De herziening van het bestemmingsplan dient binnen een jaar, nadat positief is besloten op een aanvraag om gebruik te mogen maken van de Rood voor Rood regeling, ter visie te liggen;
- Voor het vrijkomende bouwkvavel van voormalige bedrijfsgebouwen dient een passende herbestemming in het bestemmingsplan plaats te vinden. Voorkomen moet worden dat opnieuw bebouwing kan worden opgericht voor bedrijfsfuncties;

- Bij een gemengd bedrijf waarbij sprake is van beëindiging van het onderdeel intensieve veehouderij, moet worden uitgesloten dat op de bouwkevel nieuw vestiging dan wel omschakeling naar intensieve veehouderij, al dan niet in nieuwe of bestaande gebouwen plaatsvindt;
- Door gemeenten zal erop moeten worden toegezien dat de gebouwen daadwerkelijk gesloopt worden. Pas nadat de sloop verantwoord heeft plaatsgevonden en bindende afspraken zijn gemaakt over de landschappelijke inpassing en eventuele realisatie van nieuw groen, kan met de bestemmingswijziging en woningbouw op de bouwkevel worden begonnen. Waarborging van de sloop kan langs publiekrechtelijke dan wel privaatrechtelijke weg plaatsvinden;
- Gemeenten leggen het gemeentelijk beleidskader aan de provincie voor goedkeuring voor. Na provinciale goedkeuring kan de gemeente dit beleid uitvoeren;
- De deelnemer moet een plan indienen bij de gemeente waar de compensatie (bouwkevel(s)) toegekend zullen worden. In situaties waarbij in een andere gemeente gesloopt wordt, zal de eerste gemeente voor afstemming zorgen;
- Dit plan moet in ieder geval ingaan op:
 - Aantal, ligging en oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen;
 - De omvang van de sloopkosten, de berekening van 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde en de bijdrage ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit;
 - De aanwending van de bijdrage voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (landschappelijke inpassing, realisatie nieuw groen, beeldkwaliteit, eventuele bedrijfsverplaatsingskosten, landschap, natuur, vermindering milieulast, mogelijkheden voor ontwikkeling van andere functies etc.);
- De milieuvergunning moet in overeenstemming met de nieuwe situatie worden gebracht c.q. worden ingetrokken;
- In het gemeentelijk beleidskader Rood voor Rood dient ingegaan te worden op de relatie met het gemeentelijk woonplan. Ook is het van belang dat bij het opstellen van toekomstige gemeentelijke woonplannen wordt ingegaan op Rood voor Rood.

Uitvoering en financiën

- In onderling overleg tussen deelnemer en gemeente worden afspraken gemaakt over de inzet van de bijdrage voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Die vindt in principe op de locatie plaats. Inzet kan ook elders. Dat kan eventueel via een gemeentelijk reconstructie- of plattelandsfonds waar de bijdrage geheel of gedeeltelijk in gestort wordt. Dit reconstructie- of plattelandsfonds kan binnen het reconstructiegebied bijdragen aan het realiseren van de reconstructiedoelen. De gemeenten kunnen overwegen uit dit fonds sloopkosten voor VAB's te bekostigen, bijvoorbeeld in die gevallen waar de deelnemer geen behoefte heeft aan een compenserende bouwkevel voor een woning;
- De deelnemer moet bij een aanvraag richting de gemeente aangeven wat de voorgestelde grootte en getaxeerde waarde van de betreffende kavel(s) is. Bij de toetsing van de aanvraag beoordeelt de gemeente of de voorgestelde bouwkevel voor een woning (ligging, omvang, waarde) realistisch en gewenst is. Bij twijfel over de getaxeerde waarde in de aanvraag laat de gemeente een eigen taxatie uitvoeren.

AANVULLEND GEMEENTELIJK BELEID

ROOD VOOR ROOD

Gemeente Hengelo

AANVULLEND GEMEENTELIJK BELEID ROOD VOOR ROOD

Het gemeentelijk beleid sluit qua systematiek zoveel mogelijk aan bij de provinciale criteria.

Uitgangspunt en voorwaarde voor rood voor rood is het verbeteren van de *ruimtelijke kwaliteit* van het landelijk gebied door sloop van *landschapsontsiierende bebouwing*. Wanneer is echter sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en wanneer is sprake van landschapsontsiierende bebouwing?

De **ruimtelijke kwaliteit** van het landelijk gebied van Hengelo wordt onder andere bepaald door:

- de variëteit van het landschap;
- aanwezigheid van essen (reliëf), bosschages, bosclusters;
- samenhang en verweving tussen agrarische bebouwing, erf en landschap;
- samenhang tussen bebouwing onderling in de vorm van ensembles;
- samenhang tussen de agrarische bebouwing (erfbebouwing);
- cultuurhistorische kwaliteit van de bebouwing;
- cultuurhistorische waarde van het (coulissen)landschap;
- aanwezige waterlopen;
- beeldkwaliteit bebouwing;
- landelijke invulling van het gebied;
- diversiteit van beplanting in het gebied;

De ruimtelijke kwaliteit is dus afhankelijk van een scala van aspecten.

De ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied in Hengelo komt met name voor in de gebieden Oele, Beckum, Landgoed Twickel, Woolde, Driene en Tweekelo. In sommige delen is de ruimtelijke kwaliteit goed terwijl op andere plekken versterking van de ruimtelijke kwaliteit nodig is. Hierboven is aangegeven welke aspecten onder meer de ruimtelijke kwaliteit van een gebied bepalen.

Het landelijk gebied van Hengelo maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied. Dat bestemmingsplan en het daarbij behorende 'Beeldkwaliteitplan Buitengebied' zijn onder meer gericht op het in stand houden van de huidige, goede ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit in het gebied die met name voortkomt uit de bestaande ensembles in combinatie met de variatie van het gebied. Met name wat recentere bedrijfsbebouwing heeft in een aantal gevallen een negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit. De gebieden Dalmeden/Schalmeden en Driene kennen weinig (tot geen) karakteristieke ensembles, maar wel een grote variatie aan landgoedachtige invullingen, voormalige boerderijen en recente bedrijfsmatige invullingen. Van het gebied Dalmeden / Schalmeden wordt het gedeelte Dalmeden ontwikkeld als woonlocatie. De in het gebied aanwezige bebouwing zal waar mogelijk worden ingepast in dat plan.

Bij de indiening van een compensatieplan dient de deelnemer, voorzover van toepassing op de compensatiekavel, rekening te houden met genoemde aspecten. Per geval kunnen ook ruimtelijke kwaliteiten aanwezig zijn die hierboven niet genoemd zijn. Uiteraard dient hier rekening mee gehouden te worden. In de toelichting bij het plan moet worden ingegaan op de ruimtelijke kwaliteit die op en rondom het compensatieperceel aanwezig is en op welke wijze het compensatieplan een bijdrage levert aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hiervoor dient een beschrijving met bijbehorende schets/situatietekening te worden gemaakt. Ook dient inzichtelijk gemaakt te worden dat de aanwezige ruimtelijke kwaliteit niet wordt aangetast.

Wanneer is er sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit?

Om te beoordelen of sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zal een plan onder meer worden beoordeeld op de volgende aspecten:

- De ligging van de compensatiekavel en de situering van de woning daarbinnen;
- Er moet inzichtelijk gemaakt worden wat het effect van het plan is op de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. De aanwezige ruimtelijke kwaliteit mag niet worden aangetast. Zo wordt bijvoorbeeld de bouw van een compensatiewoning op een es of na kap van een waardevol landschapselement gezien als aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.

Een geringe aantasting van de ruimtelijke kwaliteit kan acceptabel zijn indien daar een overcompensatie aan nieuwe ruimtelijke kwaliteit tegenover staat. Uitgangspunt is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;

- Er moet sprake zijn van een behoorlijke reductie van landschapsontsierende bebouwing. In principe moet alle voormalige bedrijfsbebouwing (naast bedrijfsgebouwen ook alle overige bebouwing zoals erfverhardingen, mestplaten, kassen, sleufsilos etc.) gesloopt worden;
- Er kan maar éénmaal aan de regeling deelgenomen worden. Het is niet mogelijk één locatie in te zetten voor twee aanvragen. Clusteren is wel mogelijk. Clusteren wil zeggen dat twee of meer percelen deel uitmaken van één aanvraag. Alle landschapsontsierende bebouwing moet op de deelnemende percelen worden afgebroken;
- Er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing. Bij landschappelijke inpassing moet minimaal, voor zover relevant, rekening gehouden worden met de Ecologische Hoofd Structuur, ecologische verbindingzones, bosgebieden, houtwallen, beheersgebieden etc. Het plan mag op geen enkele wijze afbreuk doen aan genoemde zaken/waarden, maar moet deze, voorzover aanwezig, versterken/verbeteren. Per locatie zal, vooraf, door de gemeente en/of een landschapsconsulent en/of ervenconsulent, worden aangegeven waaraan de ruimtelijke kwaliteit dient te voldoen. De deelnemer dient met inachtneming van de gestelde voorwaarden een landschapsplan te laten opstellen;
- Er moet sprake zijn van een goede architectonische inpassing. Hierbij spelen zaken als zichtlijnen, ritme van bestaande bebouwing, afstand tot de weg, cultuurhistorie, erfinrichting, groene inpassing etc. een rol;
- Ook cultuurhistorische, karakteristieke en beeldbepalende bebouwing/elementen speelt/spelen een rol bij het bepalen van de ruimtelijke kwaliteit. Ook het restaureren, renoveren etc. van dergelijke bebouwing/elementen kan een bijdrage leveren aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Indien een deelnemer de bijdrage geheel of gedeeltelijk wil inzetten voor restauratie, renovatie etc. van genoemde objecten dient dit in het compensatieplan te worden aangegeven. Echter, de bijdrage mag niet worden ingezet voor achterstallig onderhoud, private investeringen binnenin het gebouw etc. Uit het plan moet duidelijk blijken dat de restauratie/renovatie een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg heeft. De bijdrage mag niet worden ingezet voor restauratie/renovatie van een cultuurhistorisch gebouw dat wordt aangemerkt als hoofdgebouw;
- Sloop van landschapsontsierende bebouwing buiten het bouwperceel, dus elders in het agrarisch-/buitengebied gelegen bebouwing, wordt door de gemeente gestimuleerd;
- Het plan moet aangeven hoe de bijdrage voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gebruikt. Er moet dus aangeven worden waarin wordt geïnvesteerd en voor hoeveel (bv: € 5.000,- aanleg landschapselement bestaande uit, € 7.500,- voor opknappen bakhuisje, € 8.000,- voor natuurlijk inrichten beek en € 10.000,- voor het reconstructie-/plattelandfonds). De bedragen moeten indien mogelijk gebaseerd zijn op een offerte.

Beeldkwaliteit

De beoordeling van de beeldkwaliteit hangt voor een groot deel samen met de ruimtelijke kwaliteit. Deze toetsing zal dus in samenhang gebeuren. Voor de beeldkwaliteit zal hiervoor ook toetsing plaatsvinden aan een eventueel geldend beeldkwaliteitplan.

Landschapsontsierend

Als uitgangspunt geldt dat alle, niet als karakteristiek, beeldbepalend of cultuurhistorisch aangemerkte bebouwing geacht wordt landschapsontsierend te zijn.

In eerste instantie wordt dan ook uitgegaan van volledige sloop van alle (landschapsontsierende) bedrijfsbebouwing. In sommige gevallen kan het voorkomen dat instandhouding van een landschapsontsierend bouwwerk wenselijk is.

De beantwoording van de vraag of instandhouding van een landschapsontsierend gebouw wenselijk is, zal onder meer afhangen van de toetsing aan de volgende punten:

- Maakt het gebouw deel uit van een samenhangend ensemble;
- Is behoud van het gebouw een toegevoegde waarde voor het behoud van ensembles, karakteristieke-, beeldbepalende- of monumentale panden;
- Wat is de toegevoegde waarde van het gebouw voor het behoud van de landschappelijke variëteit;
- Wat is de toegevoegde waarde van het gebouw voor behoud en beheer van het landschap;
- Wat is de toegevoegde waarde van het gebouw voor hergebruik en instandhouding van het gebied;
- Voorkoming schaalvergroting;
- Voorkomen bedrijven die op bedrijventerrein thuishoren;
- Meerwaarde voor de waardevolle ruimtelijke kwaliteit van het gebied;
- Welk "nieuw" gebruik krijgt het gebouw;
- Perspectief en effecten op zowel lange als korte termijn. Duurzaamheid voor zowel het landschap, cultuurhistorie, agrarische panden en ensembles;
- Relatie met overige ensembles/omliggende bebouwing.

Indien een deelnemer en de gemeente van mening verschillen over de vraag welke bebouwing landschapsontsierend is, zal een onafhankelijke instantie om advies gevraagd (kunnen) worden.

Karakteristieke-, beeldbepalende- en cultuurhistorische bebouwing

Als karakteristieke, beeldbepalende en cultuurhistorische bebouwing worden in ieder geval aangemerkt:

- 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 onder meer gedacht worden aan bestemmingsplannen).

Een plan zal getoetst worden op aanwezigheid van karakteristieke-, beeldbepalende- of cultuurhistorische bebouwing.

Indien een deelnemer en de gemeente van mening verschillen over de vraag welke bebouwing 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.

Het slopen van karakteristieke-, beeldbepalende- en cultuurhistorische bebouwing is in het kader van deze regeling niet toegestaan. Voor eventuele (her)gebruiksmogelijkheden van deze bebouwing dient aansluiting gezocht te worden met het provinciaal beleid (bijvoorbeeld het beleid betreffende hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het daarop gebaseerde gemeentelijk VAB-beleid, het beleid betreffende wonen etc.).

Omvang bouwkaavel

De gemeente en de deelnemer maken in onderling overleg afspraken over de omvang van de bouwkaavel. Als richtlijn wordt gehanteerd **maximaal 1000 m²**. De uiteindelijke omvang hangt af van zaken als de bestaande situatie, een logische begrenzing (bijvoorbeeld aanwezige waterlopen, erfbeplantingen, aanwezige ontsluiting etc.). Ook de eventuele nieuwe invulling van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal een rol spelen bij de uiteindelijke bepaling van de omvang van de bouwkaavel.

Sanering voormalige agrarische bedrijfswoning

Er kunnen zich situaties voordoen dat het gewenst is dat een voormalige agrarische bedrijfswoning niet als burgerwoning wordt bestemd. Hierbij kan het gaan om een aanvraag tot realisatie van een sterlocatie of uitbreiding/vestiging van een andere passende functie en medewerking alleen kan worden verleend bij "afwezigheid" van de burgerwoning.

In dergelijke gevallen kan meegewerkt worden aan verplaatsing van de bouwkevel van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar een meer passende locatie.

Inhoud compensatiewoning / meerdere bouwkevels

Een compensatiewoning mag een inhoud van maximaal 750 m³ hebben. Indien iemand de mogelijkheid heeft om twee of meer woningen te bouwen kan van deze hoofdregel worden afgeweken. Bij het recht op twee compensatiewoningen mag ook één woning worden gebouwd met een inhoud van maximaal 1500 m³. Bij drie compensatiewoningen mag ook één woning worden gebouwd met een inhoud van maximaal 2250 m³. Als extra voorwaarde bij de realisatie van woningen groter dan 750 m³ wordt geëist dat een grotere bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit kan onder meer blijken uit de vormgeving van de woning, inpassing in de omgeving etc. Voorkomen moet worden dat te veel gelijkvormigheid in het buitengebied ontstaat. Bij de planvorming zal uit de onderbouwing van de deelnemer moeten blijken op welke wijze een invulling wordt gegeven aan de ruimtelijke kwaliteit.

Op percelen waar Rood voor Rood wordt toegepast zijn vaak ook (voormalige) bedrijfswoningen aanwezig. Rood voor Rood is onder meer gericht op het bereiken van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarom wordt ook de mogelijkheid geboden om bij afbraak van een bestaande bedrijfswoning(en) (niet zijnde karakteristieke, beeldbepalende of monumentale woningen), de inhoud hiervan samen te voegen met een Rood voor Rood woning. Ook twee bestaande bedrijfswoningen mogen worden afgebroken en hiervoor in de plaats mogen twee woningen van maximaal 750 m³ of één woning met een maximale inhoud van 1500 m³ worden teruggebouwd, mits dit tevens een vergroting van de ruimtelijke kwaliteit betekent. Op deze wijze worden extra mogelijkheden geboden om te streven naar vergroting van de ruimtelijke kwaliteit. Uiteraard zal de kavel waar gebouwd wordt zich wel moeten lenen voor de realisatie van een grotere woning.

Voorkeur locatie compensatiewoning

Er bestaat binnen de gemeente Hengelo een specifieke voorkeur voor het bouwen van een compensatiewoning op de kavel waar wordt gesloopt. Dit heeft met name te maken met het feit dat op deze locatie geruime tijd (bedrijfs)bebouwing aanwezig is geweest. Het gedeeltelijk weer laten terugkeren van bebouwing op deze locatie (in de vorm van een woning) heeft meestal minder impact op de omgeving dan een woning realiseren op een plek die tot nu toe onbebouwd is geweest. Vooruitlopend op de partiële herziening van het bestemmingsplan zal dan, na sloop, gebouwd kunnen worden.

Na toetsing zal blijken of een woning op de aangegeven voorkeurslocatie gerealiseerd kan worden of dat andere locatiemogelijkheden onderzocht moeten worden. Mocht blijken dat terugbouwen op de slooplocatie niet mogelijk is dan kan, op een locatie elders, binnen een nieuw op te nemen bouwblok teruggebouwd worden, mits passend uit oogpunt van milieu, ruimtelijke ordening en overige beleidsregels. Indien tevens op enig moment blijkt dat veelvuldig van compensatie ter plekke (op de kavel) gebruikgemaakt wordt, waardoor de woonfunctie in een gedeelte van het landelijk gebied te overheersend wordt, kan er ook voor worden gekozen dat compensatie elders de voorkeur krijgt.

Compensatie bouwkevels bij voorkeur ter plekke (d.w.z. op het perceel waarvoor Rood voor Rood wordt aangevraagd) of direct aansluitend hieraan (d.w.z. dat de kavel direct moet aansluiten op de bestaande bouwkevel)

Voordat medewerking wordt verleend aan een compensatiekavel dient toetsing plaats te vinden aan diverse criteria. Door deze toetsing zullen kavels waar compensatie niet mogelijk is afvallen. Dat kan bijvoorbeeld vanwege aanwezigheid van landschappelijke-, natuur- of cultuurhistorische waarden of de onevenredige aantasting van agrarische- (zie bijlage I) of andere belangen in de omgeving. Ook de ligging van de kavel in het extensiverings- of verwevingsgebied en de daarin na te streven doelen, zullen een rol spelen bij de afweging.

Uit een aanvraag zal dan ook duidelijk moeten blijken dat een compensatiewoning op de betreffende kavel inpasbaar is en er geen sprake is van aantasting van te beschermen waarden en belangen.

Bovendien moet uit de aanvraag eveneens duidelijk blijken op welke wijze de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet in het plan zowel omschreven als visueel zichtbaar gemaakt zijn.

Een compensatiewoning mag ook direct aansluitend aan een bouwkevel worden gebouwd indien dit uit landschappelijk-, natuur- of cultuurhistorisch oogpunt beter passend is dan bouwen op de kavel zelf. Onder 'direct aansluitend' wordt verstaan dat de kavel van de compensatiewoning tegen de oorspronkelijke bouwkevel aan moet liggen.

Indien de compensatiekavel wel vlakbij de oorspronkelijke bouwkevel ligt, maar niet direct daarop aansluit, is medewerking alleen mogelijk als sprake is van een situatie genoemd onder "compensatie bouwkevels elders".

Compensatie bouwkevels elders

Voordat medewerking wordt verleend aan een compensatiekavel "elders" dient er toetsing plaats te vinden aan diverse criteria. Door deze toetsing zullen er kevels "elders" afvallen waar compensatie niet mogelijk is. Dat kan bijvoorbeeld vanwege aanwezigheid van landschappelijke-, natuur- of cultuurhistorische waarden of de onevenredige aantasting van agrarische (zie bijlage I) of andere belangen in de omgeving. Ook de ligging van de kavel in het extensiverings- of verwevingsgebied en de daar nagestreefde doelen zullen een rol spelen bij de afweging.

Naast de hierboven al genoemde voorwaarden dienen de locaties van compensatiebouwkevels elders ook aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- In overeenstemming zijn met relevante wet- en regelgeving, onder meer op het gebied van water, milieu (o.a. natuur en ecologie, geluid, bodem en luchtkwaliteit) en externe veiligheid;
- In overeenstemming zijn met rijks- en provinciaal beleid;
- Geen onevenredige afbreuk doen aan of onevenredige hinder/beperkingen opleveren voor aangrenzende of nabijgelegen bestemmingen of functies (zie bijlage I);
- Niet gelegen in beschermd stads- of dorpsgezicht;
- Naar aard en structuur passen in de omgeving en de stedenbouwkundige structuur;
- Op compensatiekevels gelegen binnen de Ecologische verbindingzones, grondwater- en beschermingsgebieden en waterwingebieden, gebieden die in het provinciaal Natuurgebiedsplan zijn aangewezen als nieuwe natuur of reservaatgebied en op gronden die deel uitmaken van een es/reliëf (zoals opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen) mag de bouw van de woning geen afbreuk doen aan de belangen/waarden /kwaliteiten van deze gebieden.

In principe komen de volgende locaties als "compensatiebouwkevel elders" in aanmerking:

- A. Locaties in bestaand stedelijk gebied (bebouwde kom);
- B. Direct aansluitend aan het stedelijk gebied of een buurtschap;
- C. Aansluitend bij bestaande woon-/bebouwingsclusters/linten in het landelijk gebied met een overwegende woonfunctie;

Bij compensatiekevels welke direct aansluiten aan het stedelijk gebied of een buurtschap is van belang dat deze aansluiting wordt gezocht in gedeelten met een overwegende woonfunctie. Aansluiting op bijvoorbeeld een bedrijventerrein, al is het stedelijk gebied, is niet mogelijk.

Bij compensatiewoningen die worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied wordt geen maximale inhoudsmaat aan de woning gesteld. De inhoud zal afhangen van de omvang van de kavel en er zal een relatie met de omgeving worden gezocht. Indien in de omgeving overwegend woningen staan bestaande uit één bouwlaag met een kap, zal dat ook gelden voor de nieuw te bouwen woning. Indien mogelijk zal aansluiting worden gezocht bij de bestemmingsplanregeling die voor het gebied van toepassing is.

Ook kan voor het zoeken van een compensatiebouwkevel aansluiting worden gezocht bij andere (dus geen buurtschap of direct aansluitend aan stedelijk gebied) woon-, bebouwingsclusters of linten in het landelijk gebied. Als omschrijving van het begrip 'bebouwingscluster' wordt vaak gebruikt: een (vlakvormige) verzameling van gebouwen bij een kruispunt van wegen in het buitengebied.

Voor 'bebouwingslint' wordt vaak de volgende definitie gebruikt: een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg in het buitengebied, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwkevels.

Bij de beoordeling of sprake is van een bebouwingslint of -cluster worden deze omschrijvingen als uitgangspunt genomen. In deze woon-, bebouwingsclusters of linten dient sprake te zijn van een overwegende (permanente) woonfunctie.

Op voorhand wordt geen harde ondergrens gesteld in welke gevallen er sprake is van een overwegende woonfunctie in een woon-, bebouwingscluster of lint. Maar een minimum van vijf bestaande woningen lijkt een redelijk uitgangspunt. In de regel zal goed vast te stellen zijn of sprake is van een bebouwingscluster of lint. In geval van twijfel zal aan een nader te bepalen deskundige een uitspraak gevraagd worden of een beoogde compensatielocatie al dan niet deel uitmaakt van een bebouwingscluster of lint.

Compensatiebouwkavels elders worden niet toegestaan:

- binnen de bestemmingen 'bos', 'natuur' en gebieden met een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde (zoals opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen).

Compensatiebouwkavels in de nabijheid van de uitgesloten gebieden worden slechts toegestaan indien deze geen nadelig effect, op welke wijze dan ook, op deze gebieden veroorzaken.

Compensatiebouwkavel aansluitend op bestaande agrarische bebouwingsclusters

Bij uitzondering kan, indien de ruimtelijke/landschappelijke kwaliteit aantoonbaar wordt vergroot, de toekenning van een bouwkavel voor een woning ook plaatsvinden aansluitend op bestaande agrarische bebouwingsclusters. In het algemeen zal het hierbij gaan om meerdere woningen en wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van een historisch bebouwingspatroon (bijvoorbeeld een ervenstructuur).

Compensatiebouwkavel in andere gemeente

Indien een aanvraag wordt ingediend voor de toepassing van Rood voor Rood binnen de gemeente Hengelo, maar de compensatiebouwkavel in een andere gemeente is gelegen, dan zal deze aanvraag in overleg met de andere gemeente worden afgehandeld. Hierbij zal zoveel mogelijk worden gehandeld volgens deze beleidsnotitie, maar ook zal rekening gehouden worden met het door de andere gemeente gevoerde beleid.

Combineren aanvragen om compensatiemogelijkheden

Indien daartoe mogelijkheden bestaan zullen afzonderlijke aanvragen worden gecombineerd. De gemeente Hengelo zal daarbij fungeren als een soort projecttrekker. Ook kan vanuit de zijde van de gemeente Hengelo een voorstel worden gedaan m.b.t. een geschikte compensatielocatie.

Tegenprestatie/compensatie

Sloopkosten

Het compensatiebedrag voor sanering van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing, inclusief de daartoe behorende erfverharding, putten en funderingen komt tot stand door het aantal vierkante meters sloopoppervlak te vermenigvuldigen met een standaard bedrag van € 25,00 exclusief BTW. Bij aanwezigheid van asbest mag de milieu hygiënisch verantwoorde sanering van asbesthoudende materialen ook gecompenseerd worden. De rechthebbende overlegt hiertoe een gespecificeerde raming van een voor sanering van asbest erkend en gecertificeerd bedrijf.

Waarde compensatiekavel/sloopkosten

De waarde van de (compensatie)bouwkavel(s) zal groter zijn dan de hoogte van de sloopkosten plus 30% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. Die meerwaarde moet aantoonbaar worden ingezet voor bijvoorbeeld verbetering van de beeldkwaliteit, landschappelijke inpassing en realisatie van nieuw groen. Met andere woorden, extra voor investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Deze ruimtelijke kwaliteit kan gerealiseerd worden op en rond de bouwkavel, maar ook is het mogelijk dat een deel van de genoemde meerwaarde ingezet dient te worden voor het realiseren van ruimtelijke kwaliteitswinst elders. Een en ander conform het bepaalde in het beleid 'Investering Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)'.

Kosten landschapsplan en overige noodzakelijke plannen t.b.v. Rood voor Rood

De kwalitatieve inpassing in het landschap dient niet alleen architectonisch, maar ook door middel van een landschapsplan gewaarborgd te zijn. Ten behoeve van het (laten) opstellen van een dergelijk plan door de deelnemer zullen van gemeentewege de randvoorwaarden worden aangegeven.

De kosten van het laten opstellen door de deelnemer van de noodzakelijke plannen ten behoeve van rood voor rood, zoals een landschapsplan, kunnen ten laste komen van het bedrag aan meerwaarde dat ingezet dient te worden voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

Planschade

De gemeente gaat via een overeenkomst eventuele planschadekosten verhalen op de deelnemer(bouwer).

CRITERIA PROCEDUREEL

De deelnemer moet een plan indienen waar de compensatie (bouwkavel(s)) toegekend zal (zullen) worden. In dit plan moet onder meer worden aangegeven; aantal, ligging en de oppervlakte van de te slopen bedrijfsgebouwen. Er dienen onder andere afspraken gemaakt te worden over sloop, situering van de compensatiekavel en –woning, de landschappelijke inpassing, architectuur, inzet meerwaarde, garanties sloop, bestemmen bouwkavel en investeringen in ruimtelijke kwaliteit. Er wordt op toegezien dat ook daadwerkelijk wordt gesloopt. Een bestemmingsplanwijziging of andere noodzakelijke procedure ter verkrijging van een compensatiekavel wordt pas in gang gezet nadat sloop heeft plaatsgevonden en er bindende afspraken zijn gemaakt over landschappelijke inpassing, realisatie ruimtelijke kwaliteit en alle overige relevante zaken. Na deelname aan de regeling Rood voor Rood zal in de herziening van het bestemmingsplan de agrarische bestemming worden gewijzigd in een woonbestemming.

De deelnemer moet bij de aanvraag aangeven wat de voorgestelde grootte en getaxeerde waarde van de compensatiekavel is. Bij de aanvraag beoordeelt de gemeente of de voorgestelde bouwkavel voor de woning (ligging, omvang, waarde) realistisch en gewenst is. Bij twijfel over de getaxeerde waarde in de aanvraag laat de gemeente een eigen taxatie uitvoeren.

Om onnodig werk te voorkomen wordt eraan gehecht dat de deelnemer, voordat een definitieve aanvraag wordt ingediend, contact met de gemeente Hengelo opneemt om zijn plannen voor te bespreken. In de voorbespreking zal worden toegelicht aan welke eisen een in te dienen plan tenminste moet voldoen. Ook verdient het aanbeveling om voorafgaand aan de indiening van het plan te bepalen welke (bedrijfs)gebouwen als landschapsontsierend worden aangemerkt. Tenslotte komen alleen dergelijke gebouwen in het kader van de Rood voor Rood regeling in aanmerking voor sloop. Goed vooroverleg kan ervoor zorgen dat een in te dienen aanvraag direct de juiste en benodigde informatie bevat.

In onderling overleg tussen deelnemer en gemeente worden afspraken gemaakt over de inzet van de bijdrage voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Inzet kan op de locatie zelf plaatsvinden, maar kan ook elders. Een en ander conform het beleid 'Investering Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving'.

Er wordt met de deelnemer een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten waarin afspraken vastgelegd worden over onder meer de daadwerkelijke inzet van gelden voor realisatie van ruimtelijke kwaliteit, de eventuele inzet van te slopen bedrijfsgebouwen op andere locaties, de locatie van de compensatiewoning, de waarborg dat wat teruggebouwd gaat worden een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg heeft, dat akkoord gegaan wordt met de wijziging van de bestemming (door de gemeente Hengelo). Er zal gebruik gemaakt worden van de door de provincie opgestelde Modelovereenkomst Rood voor Rood met gesloten beurs (oktober 2005) die, waar nodig, zal worden aangepast aan de gemeentelijke situatie en het gemeentelijk beleid.

Bij een gemengd agrarisch bedrijf waarvan het onderdeel intensieve veehouderij wordt beëindigd, wordt uitgesloten (via een bestemmingsplanwijziging of op ander doeltreffende wijze) dat op de betreffende kavel nieuwvestiging dan wel omschakeling naar intensieve veehouderij kan plaatsvinden. De milieuvergunning die op het (voormalig) agrarisch bouwperceel van kracht is zal bij realisatie van een compensatiebouwkavel in overeenstemming met de nieuwe situatie worden gebracht c.q. worden ingetrokken.

Onvoorziene gevallen

Er kunnen zich gevallen voordoen dat een deelnemer niet voldoet aan de gestelde voorwaarden om in aanmerking te komen voor de Rood voor Rood regeling. Dat terwijl de ruimtelijke kwaliteit bij medewerking aanmerkelijk zou verbeteren. In die gevallen zal bekeken worden of de aanvraag niet te combineren is met een andere aanvraag om zodoende een optimaal resultaat te bereiken. Indien een combinatie met een andere aanvraag om welke reden dan ook niet is te realiseren zal worden afgewogen of eventueel onder andere voorwaarden/eisen medewerking aan de aanvraag kan worden verleend. Voor dergelijke gevallen zal een afzonderlijk, op maat toegesneden plan worden gemaakt (bestemmingsplanherziening).

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.