

# **Geurvisie Zoetermeer 2017**

**Vastgestelde versie d.d. 30 oktober 2017**

## Inhoud

### Inhoud

Inhoud .....	1
Samenvatting.....	3
Leeswijzer .....	5
1 Inleiding.....	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Reikwijdte Geurbeleid .....	7
1.2.1 Bestaande extensieve veehouderijen en maneges.....	7
1.2.2 Geen intensieve veehouderijen en stadsboerderijen .....	7
1.2.3 Plangebied .....	7
1.3 Procedure .....	8
1.3.1 Proces en samenspraak.....	8
1.3.2 Afstemming met buurgemeenten en provincie.....	9
2 Overzicht wettelijk kader en beleidskader.....	10
2.1 Wetgeving inzake geurhinder en veehouderijen .....	10
2.1.1 Activiteitenbesluit milieubeheer .....	10
2.1.2 Wet geurhinder en veehouderij en gemeentelijk geurbeleid .....	10
2.2 Provinciaal en gemeentelijk beleid .....	11
2.3 Gewenste ruimtelijke inrichting .....	12
3 Onderzoek geurknelpunten .....	12
3.1 Aanpak onderzoek geurknelpunten .....	12
3.1.1 Geurgevoelige objecten .....	13
3.1.2 Uitgangspunten .....	13
3.2 Geurknelpunten .....	14
4 Gemeentelijke Geurvisie veehouderijen en maneges .....	15
4.1 Afwegingen.....	15
4.1.1 Extensieve veehouderijen en maneges.....	15
4.1.2 Agrarische neven- en vervolgfuncties .....	15
4.1.3 Burgerwoningen in het buitengebied .....	15
4.1.4 Burgerwoningen in de woonwijken.....	16
4.1.5 Conclusie .....	16
4.2 Criteria Wet geurhinder en veehouderij.....	16
4.3 Individuele toetsing en relatie met ruimtelijke ordening .....	17
Bijlage 1: Begrippen.....	19
Bijlage 2: Onderzochte bedrijven .....	22

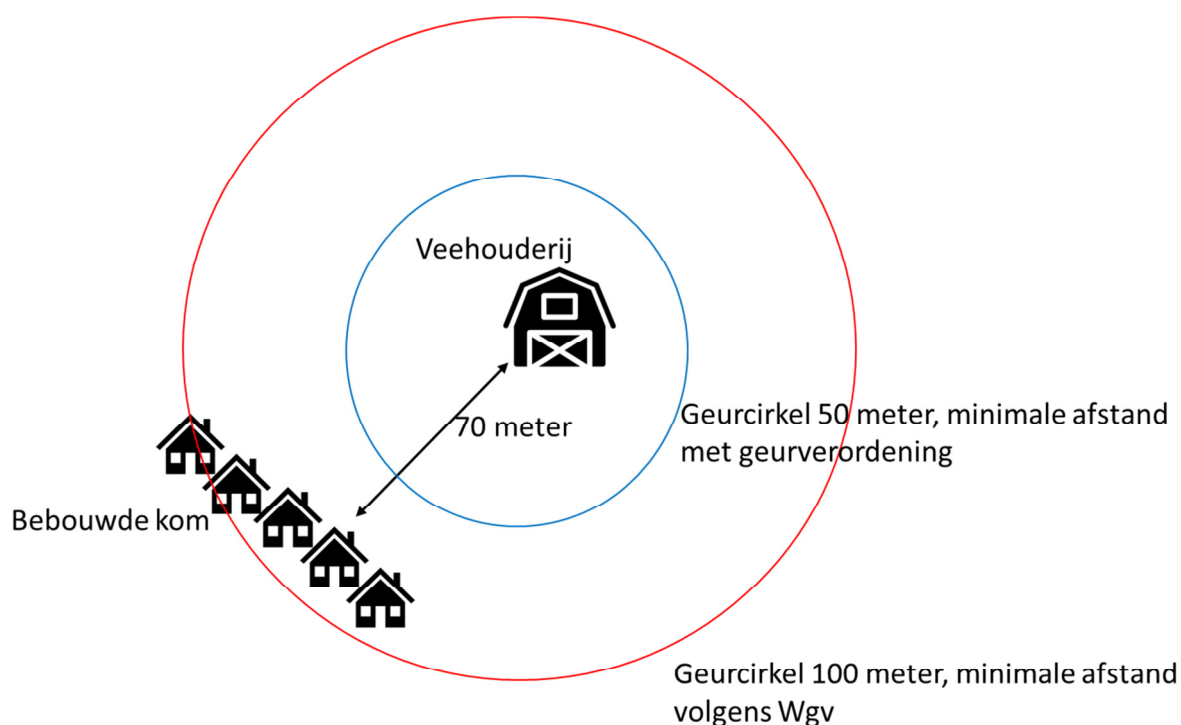
Bijlage 3: Beschrijving gebied .....	23
Deelgebieden buitengebied Zoetermeer .....	23
Meerpolder.....	23
Noordelijk Plassengebied .....	24
Nieuwe Driemanspolder.....	25
Roeleveen.....	26
Bijlage 4: Beleidskader .....	27
Provinciaal beleid .....	27
Visie Ruimte en Mobiliteit 2014.....	27
Verordening Ruimte 2014 .....	29
Gebiedsprofiel Wijk en Wouden .....	29
Gemeentelijk beleid .....	30
Stadsvisie 2030 .....	30
Groenkaart en Nota Biodiversiteit .....	31
Erfgoedverordening.....	32
Welstandsnota 2010 .....	33

## Samenvatting

In het buitengebied van Zoetermeer zijn diverse veehouderijen en maneges gevestigd. Deze vaak van oudsher gevestigde bedrijven vervullen een belangrijke functie in het landschappelijk beheer en het bieden van recreatieve voorzieningen. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) moeten deze veehouderijen en maneges voldoen aan afstandseisen ten opzichte van geurgevoelige objecten. Deze bedragen 100 meter tot objecten binnen de bebouwde kom en 50 meter tot objecten daarbuiten. Een aantal veehouderijen en maneges voldoet niet aan deze afstandseisen. Er is sprake van een zogenaamd geurknelpunt. De betreffende ondernemers mogen hun huidige bedrijf voortzetten, maar als zij het aantal dieren willen uitbreiden, kan dit alleen door het verplaatsen van stallen of emissiepunten. Dat is niet altijd haalbaar en kan gepaard gaan met hoge kosten. Uit een nulmeting is gebleken dat bij een aanzienlijk deel (6) van de 15 onderzochte veehouderijen en maneges sprake is van een geurknelpunt.

In de systematiek van de Wgv biedt de wetgever gemeenten de mogelijkheid om voor (delen van) hun grondgebied afwijkende afstandseisen vast te stellen. Het idee daarachter is dat gemeenten beter dan de wetgever in staat zijn om de afweging te maken tussen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van een gebied en de daarbij passende afstandseisen. Gemeenten hebben de mogelijkheid om de afstanden te verkleinen tot 50 meter tot objecten binnen de bebouwde kom en 25 meter tot objecten daarbuiten. Deze afstanden moeten worden vastgelegd in een gemeentelijke Geurverordening. De basis voor deze Geurverordening is een Geurvisie. In de Geurvisie wordt onderzocht in hoeverre afwijking van de afstandseisen wenselijk is en welke afstandseisen passend zijn bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De Geurvisie en Geurverordening samen vormen het Geurbeleid.

*Figuur 1: Schetsmatige weergave voorbeeld afstandseisen en geurknelpunt*



In bovenstaande figuur is schematisch een voorbeeldsituatie weergegeven waarin een geurknelpunt ten opzichte van de bebouwde kom aanwezig is. De afstand tot de geurgevoelige objecten bedraagt 70 meter. Met een Geurverordening kan de minimaal aan te houden afstand worden verkleind tot 50 meter waardoor juridisch gezien geen sprake meer is van een knelpunt.

In voorliggende Geurvisie Zoetermeer 2017 is de afweging gemaakt om de afstanden van veehouderijen en maneges tot geurgevoelige objecten te verkleinen tot respectievelijk 50 meter binnen de bebouwde kom en 25 meter daarbuiten. Dit biedt voor de veehouderijen en maneges waar nu sprake is van een geurknelpunt de mogelijkheid om in de toekomst uit te breiden binnen de kaders van de vastgestelde bestemmingsplannen en het overige beleid. Het Geurbeleid heeft dus als hoofddoel het oplossen van bestaande geurknelpunten.

Daarnaast heeft de verordening ook een omgekeerde werking. Er ontstaat meer ruimte voor het realiseren van geurgevoelige objecten in de nabijheid van een veehouderij of manege. Dit biedt bijvoorbeeld meer mogelijkheden voor het gebruik van vrijkomende agrarische bebouwing, onder andere met geurgevoelige nevenfuncties en vervolgfuncties bij bedrijfsbeëindiging.

De afwegingen om tot een halvering van de afstanden tot geurgevoelige objecten te komen zijn de volgende:

- De veehouderijen zijn van oudsher aanwezig in het buitengebied van Zoetermeer. Zij vervullen een belangrijke functie in het landschappelijk beheer van de polders. De aanwezige maneges leveren een belangrijke bijdrage aan de recreatie- en sportvoorzieningen in de gemeente. In de diverse bestemmingsplannen is hun bedrijfsvoering positief bestemd. Het is wenselijk dat zij de bestemde ontwikkelruimte kunnen benutten;
- De halvering van de afstanden biedt meer ruimte voor de invulling van vrijkomende agrarische bebouwing met geurgevoelige objecten. Dit draagt bij aan het voorkomen van leegstand in het buitengebied en geeft veehouderijen de mogelijkheid om hun bedrijf te versterken met geurgevoelige nevenfuncties;
- De halvering van de afstanden leidt niet of nauwelijks tot een toename van geurhinder op de woonwijken in de bebouwde kom. De uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderijen en maneges in de Meerpolder, die het dichtst bij woonwijken zijn gelegen, liggen voor het grootste deel aan de achterzijde van de bedrijven. In de praktijk wordt de afstand tot de woonwijken dus niet verkleind. Na halvering van de afstanden is zowel binnen als buiten de bebouwde kom sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Voor de Geurvisie en -verordening zijn verder de volgende uitgangspunten aangehouden:

- De Geurvisie en de daarop gebaseerde Geurverordening hebben alleen betrekking op bestaande maneges en extensieve veehouderijen. Extensieve veehouderijen zijn rundvee- en melkveehouderijen (grondgebonden bedrijven). De Geurvisie en -verordening gelden dus niet voor nieuw te vestigen veehouderijen en maneges en voor intensieve veehouderij;
- De Geurvisie en -verordening hebben alleen betrekking op het buitengebied ten noorden en westen van Zoetermeer. De vier maneges/paardenhouderijen binnen de bebouwde kom zijn op minder dan 50 meter van woonbebouwing gelegen en hebben daarom geen baat bij een Geurverordening. Eveneens gelden de Geurvisie en -verordening niet voor de Stadsboerderijen binnen de bebouwde kom, omdat hiervoor geen minimale afstanden gelden.

## Leeswijzer

- Veelgebruikte begrippen en definities zijn opgenomen in bijlage 1;
- De aanleiding, reikwijdte en proces zijn beschreven in hoofdstuk 1;
- In hoofdstuk 2 zijn wettelijke kaders en het beleidskader beschreven;
- Het onderzoek naar de geurknelpunten is in hoofdstuk 3 beschreven;
- De afweging van belangen en de conclusie zijn opgenomen in hoofdstuk 4;
- In de bijlage 2, 3 en 4 is uitgebreid ingegaan op de onderzochte bedrijven, de deelgebieden waarop de Geurvisie betrekking heeft en het beleidskader voor deze Geurvisie.

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

In het buitengebied van Zoetermeer zijn verschillende veehouderijen gevestigd. Deze van oudsher aanwezige bedrijven hebben een belangrijke functie in het landschappelijk beheer van de polders rondom Zoetermeer. Daarnaast bevinden zich enkele maneges in het buitengebied. Deze leveren een belangrijke bijdrage aan de recreatie- en sportvoorzieningen in de gemeente. Op grond van artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient de minimale afstand tussen grondgebonden veehouderijen en de bebouwde kom 100 meter te bedragen. Voor woningen van derden in het buitengebied geldt een minimale afstand van 50 meter. Niet alle bedrijven voldoen aan deze minimale afstand. Uitbreiding van het aantal dieren of dierenverblijven (stallen) is bij die bedrijven daardoor niet mogelijk. Ook al heeft een dergelijke uitbreiding geen extra geurhinder tot gevolg. Er is sprake van een zogenaamd geurknelpunt. De betreffende ondernemers mogen hun huidige bedrijf voortzetten, maar als zij het aantal dieren willen uitbreiden, kan dit alleen door het verplaatsen van stallen of emissiepunten. Dat is niet altijd haalbaar en kan gepaard gaan met hoge kosten.

De Wet geurhinder en veehouderij biedt de gemeente beleidsruimte voor het leveren van maatwerk dat is afgestemd op milieuhygiënische feiten en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het gemeentelijk grondgebied. Het idee daarachter is dat gemeenten beter dan de wetgever in staat zijn om de afweging te maken tussen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van een gebied en de daarbij passende afstandseisen. Dit betekent dat de gemeente de mogelijkheid heeft om een kortere minimum vaste afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object te accepteren. Op grond van artikel 6 Wgv bestaat de mogelijkheid om op basis van een gemeentelijke Geurverordening af te wijken van deze afstandseis uit artikel 4 Wgv en deze terug te brengen tot minimaal 50 meter binnen de bebouwde kom en minimaal 25 meter buiten de bebouwde kom als bedoeld in de Wgv<sup>1</sup>. Hierdoor ontstaat er ruimte voor de veehouderijen en maneges die in elk geval aan de 50 meter-eis ten opzichte van de bebouwde kom kunnen voldoen.

De voorliggende Geurvisie dient als onderbouwing voor de gemeentelijke Geurverordening (conform artikel 8 Wgv). In deze Geurvisie is aangegeven waarom wordt afgeweken van de standaardafstanden uit de Wet geurhinder en veehouderij. Onderzocht is hoeveel veehouderijen en maneges op dit moment niet kunnen voldoen aan de afstandseisen uit de Wgv en of het verkleinen van de minimale afstanden voor deze veehouderijen en maneges kansen biedt om gewenste ontwikkelingen te kunnen realiseren. Hierbij is het noodzakelijk om inzichtelijk te maken wat de te verwachten geurhinder wordt in relatie tot een goed woon- en leefklimaat.

---

<sup>1</sup> In de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel is vermeld: "De grens van de bebouwde kom wordt niet bepaald door de Wegenverkeerswetgeving, maar evenals in de ruimtelijke ordening door de aard van de omgeving. Binnen een bebouwde kom is de op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur." Ook is opgenomen: "De bebouwde kom kan namelijk worden omschreven als het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven." (Bron: website InfoMil.) Dit betekent dat lintbebouwing buiten de verkeerskundige bebouwde kom op grond van de Wgv wel beschouwd moet worden als onderdeel van de bebouwde kom.

## 1.2 Reikwijdte Geurbeleid

### 1.2.1 Bestaande extensieve veehouderijen en maneges

De Geurvisie en de daarop gebaseerde Geurverordening (samen: 'Geurbeleid') hebben alleen betrekking op bestaande extensieve veehouderijen en maneges. Extensieve veehouderijen zijn rundvee- en melkveehouderijen (grondgebonden bedrijven). De veehouderijbedrijven en maneges leveren een belangrijke bijdrage het landschappelijk beheer van de polders en aan de recreatieve en sportieve mogelijkheden in Zoetermeer.

Het Geurbeleid geldt niet voor nieuw te vestigen extensieve veehouderijen en maneges. Dit is ook niet noodzakelijk, omdat bij nieuwvestiging rekening gehouden kan worden met de afstandseisen uit de Wet geurhinder en veehouderij. Het Geurbeleid biedt ook geen ruimte voor planologische verruiming; het biedt alleen de mogelijkheid om bestemde ontwikkelruimte te faciliteren.

Ook geldt het Geurbeleid niet voor de vier maneges/paardenhouderijen die liggen binnen de (verkeerskundige) bebouwde kom van Zoetermeer. Voor deze bedrijven bieden de Geurvisie en de Geurverordening namelijk geen voordelen. De reden hiervoor is dat de afstand tussen deze maneges en woonbebouwing op dit moment al kleiner is dan de minimale afstanden van 50 meter binnen de bebouwde kom op grond van de Wgv. Voor deze bedrijven geldt dan ook dat een uitbreiding van het aantal paarden, of veranderingen binnen deze bedrijven waardoor de afstanden tussen emissiepunten en geurgevoelige objecten nog kleiner worden, niet meer mogelijk is.

### 1.2.2 Geen intensieve veehouderijen en stadsboerderijen

De visie heeft uitdrukkelijk geen betrekking op de intensieve veehouderij. Het is niet wenselijk dat in Zoetermeer intensieve veehouderijen mogelijk worden gemaakt. Intensieve veehouderijen zijn onder andere veehouderijen van varkens, geiten en kippen. Typerend voor deze bedrijven is dat de dieren voornamelijk in stallen worden gehouden en dat deze bedrijven daardoor als niet grondgebonden worden gezien.

De visie heeft ook geen betrekking op de in Zoetermeer gevestigde Stadsboerderijen. De Stadsboerderijen vallen onder het Activiteitenbesluit. Hiervoor gelden geen minimale afstanden tot woonbebouwing. Er is dan ook geen aanleiding om de Stadsboerderijen op te nemen in de Geurvisie en -verordening.

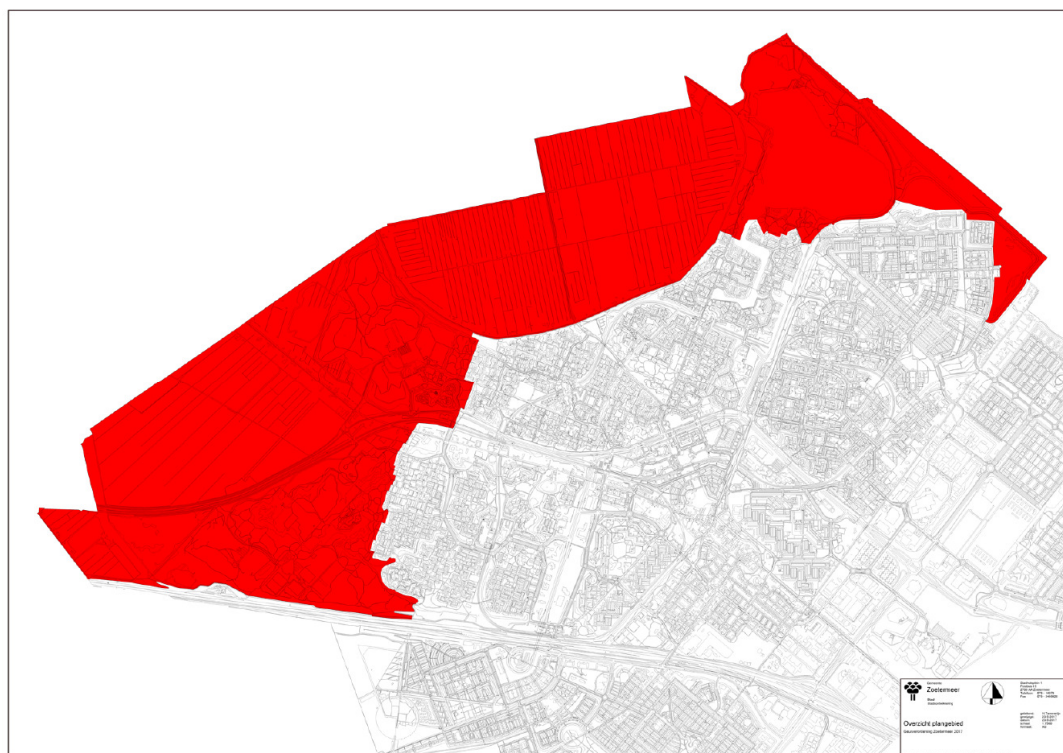
### 1.2.3 Plangebied

De Geurvisie heeft alleen betrekking op het buitengebied ten noorden en westen van Zoetermeer waar de bedrijven liggen die voordeel kunnen hebben van een Geurverordening. Er is voor gekozen om het gehele gebied buiten de eerder door de provincie gehanteerde bebouwingscontourgrenzen als plangebied op te nemen. Op die manier wordt voorkomen dat een versnipperd plangebied ontstaat. Het plangebied waarop de Geurvisie en -verordening betrekking hebben, is weergegeven op onderstaande kaart. De veehouderijen en maneges zijn gelegen in de deelgebieden Meerpolder,



Noordelijk Plassengebied, Driemanspolder en Roeleveen. In bijlage 3 is een beschrijving opgenomen van de ruimtelijke inrichting van deze gebieden.

*Figuur 1.1 Plangebied Geurbeleid*



## 1.3 Procedure

### 1.3.1 Proces en samenspraak

De Geurvisie dient als onderbouwing voor de afstanden die worden vastgelegd in de Geurverordening. Er is samenspraak verleend op het niveau van 'raadplegen'. Hiervoor is gekozen omdat het nieuwe beleid moet passen binnen de regels van de Wet geurhinder en veehouderij en er dus beperkte ruimte is om het beleid in te vullen. Concreet houdt dit in dat de Geurvisie en de Geurverordening als ontwerp ter inzage zijn gelegd. Ondernemers van veehouderijen, manegehouders en omwonenden hebben de gelegenheid gekregen hierop te reageren. Ook andere inwoners mochten hun zienswijze geven. Daarnaast is een inloopbijeenkomst georganiseerd voor zowel ondernemers als omwonenden. Tijdens deze bijeenkomst is het voorgenomen beleid toegelicht en wordt de behoefte aan een Geurvisie en Geurverordening gepeild bij agrarische ondernemers. Ook de Land- en Tuinbouworganisatie Nederland (LTO) is hiervoor uitgenodigd. Tijdens de inloopbijeenkomst is door een deel van de belangstellende agrarische ondernemers aangegeven dat zij positief staan ten opzichte van het geurbeleid. Er zijn geen schriftelijke reacties ingediend. De conclusie op basis van het samenspraaktraject is dat er voldoende draagvlak is voor het geurbeleid. Na de terinzagelegging zijn de Geurvisie en Geurverordening voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling.

De verordende bevoegdheid van de gemeenteraad berust in zijn algemeenheid op artikel 149 van de Gemeentewet. Er is geen wettelijke voorbereidingsprocedure van toepassing. De bekendmaking van de verordeningen geschiedt in Het Gemeenteblad. Verordeningen treden in werking de 8<sup>e</sup> dag na de bekendmaking, tenzij de verordening een andere dag van inwerkingtreding bevat. Tegen gemeentelijke verordeningen staat in beginsel geen beroep open bij de bestuursrechter.

### **1.3.2 Afstemming met buurgemeenten en provincie**

Bij gemeentelijke verordening kan worden bepaald dat binnen (een deel van) het grondgebied van de gemeente een ander beschermingsniveau van toepassing is (artikel 6 van de Wgv). Deze aangepaste normstelling voor geurhinder is dan de wettelijke basis voor het toetsen van vergunningaanvragen. Dit geldt voor zowel de vergunningaanvragen, waarvoor de gemeente zelf het bevoegd gezag is, als voor vergunningaanvragen waarvoor de provincie het bevoegd gezag is. Daarnaast kan het gemeentelijk geurbeleid effecten hebben op de uitbreidingsmogelijkheden van veehouderijen in de omliggende gemeenten. Aanscherping van de normen kan leiden tot beperkte uitbreidingsmogelijkheden, terwijl bij verruiming van de normen veehouderijen meer uitbreidingsmogelijkheden kunnen krijgen. Om deze reden is overleg met omliggende gemeenten voorgeschreven (artikel 9 van de Wgv). De Geurvisie en de Geurverordening zijn daarom voorgelegd aan de buurgemeenten. Alleen de gemeente Zoeterwoude heeft gereageerd en aangegeven geen opmerkingen te hebben op de Geurvisie en –verordening. Daarnaast is deze ook aan de provincie Zuid-Holland voorgelegd. Vanuit de provincie is aangegeven dat men geen aanmerkingen heeft op de stukken.

## 2 Overzicht wettelijk kader en beleidskader

### 2.1 Wetgeving inzake geurhinder en veehouderijen

#### 2.1.1 Activiteitenbesluit milieubeheer

Het Activiteitenbesluit milieubeheer (hierna Activiteitenbesluit) is op 1 januari 2008 in werking getreden. Het besluit bevat algemene regels voor onder andere melkrundveehouderijen, maneges en opslag voor vaste mest. Voor het aspect geur zijn in het Besluit vaste afstanden opgenomen tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Voor objecten gelegen binnen de bebouwde kom geldt een minimale vaste afstand van 100 meter en voor objecten buiten de bebouwde kom geldt een minimale afstand van 50 meter. Wanneer melkrundveehouderijen en maneges niet meldingplichtig maar vergunningplichtig zijn dan moeten ze voor wat betreft de geur van dierenverblijven voldoen aan de Wet geurhinder en veehouderij. De Wgv biedt de mogelijkheid om met een gemeentelijke verordening de geurnormen af te stemmen op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Deze Geurverordening is ook van toepassing op de veehouderijen en maneges die vallen onder het Activiteitenbesluit.

#### 2.1.2 Wet geurhinder en veehouderij en gemeentelijk geurbeleid

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. In deze wet is in artikel 4 voor 'dieren zonder geuremissiefactor'<sup>2</sup> binnen de bebouwde kom een afstand van 100 meter tussen het emissiepunt van het dierenverblijf tot geurgevoelige objecten opgenomen. Buiten de bebouwde kom is de afstand 50 meter. De extensieve veehouderijen en maneges waarvoor dit Geurbeleid wordt opgesteld, vallen onder de categorie 'dieren zonder geuremissiefactor'.

Voor 1 januari 2007 gold het Besluit melkrundveehouderijen milieubeheer. Hierin gold voor veehouderijen tot 50 melkkoeien buiten de bebouwde kom een afstand van 25 meter tot geurgevoelige objecten. Voor deze bedrijven moet de afstand nu 50 meter zijn. In of aan de rand van de bebouwde kom was op grond van het Besluit melkveehouderijen milieubeheer voor melkrundveehouderijen tot 100 melkkoeien een afstand van 50 meter toegestaan tot geurgevoelige objecten, terwijl deze afstand nu 100 meter moet zijn. Deze verandering van wetgeving heeft er onder andere toe geleid dat geurknelpunten zijn ontstaan.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) biedt gemeenten echter de mogelijkheid om via een gemeentelijke geurverordening, binnen een bepaalde bandbreedte, van de wettelijk normen af te wijken. Op grond van artikel 6 Wet geurhinder en veehouderij kan op grond van een gemeentelijke verordening afgeweken worden van de afstandseisen uit artikel 4 en kunnen deze terug worden gebracht tot minimaal 50 meter binnen de bebouwde kom en minimaal 25 meter buiten de bebouwde kom. Hierdoor ontstaat er ruimte voor de veehouderijen en maneges die in elk geval aan de 50 meter-eis ten opzichte van de bebouwde kom kunnen voldoen. De Geurverordening kan voor

---

<sup>2</sup> Geuremissiefactor: bij ministeriële regeling vastgestelde geuremissie per dier, behorende bij een daartoe aangewezen diercategorie en huisvestingssysteem.

het gehele grondgebied van de gemeente worden opgesteld of voor delen ervan. Deze Geurvisie en – verordening hebben betrekking op het buitengebied ten noorden en westen van Zoetermeer zoals beschreven in paragraaf 1.2.3.

Voor het onderbouwen van de gemeentelijke Geurverordening moet een Geurvisie worden opgesteld (artikel 8 Wgv). In de Geurvisie wordt onderbouwd waarom er afgeweken wordt van de wettelijke normstelling. Hierbij wordt betrokken of het toepassen van afwijkende minimale vaste afstanden voor de (extensieve) veehouderijen en maneges nodig is om de gewenste ontwikkelingen en de toekomstige ruimtelijke inrichting van het gebied te kunnen realiseren. Hierbij is het noodzakelijk om inzichtelijk te maken wat de te verwachten geurhinder van de veehouderijen en maneges wordt in relatie tot een goed woon- en leefklimaat.

#### *Afstand buitenzijde dierverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object*

Overigens gelden op basis van artikel 5 van de Wgv altijd de volgende afstandsnormen tussen de buitenzijde van het dierverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object:

- ten minste 50 meter als het geurgevoelig object binnen de bebouwde kom ligt;
- ten minste 25 meter als het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom ligt.

Dus naast het gegeven dat aan de geuremissienormen of de afstandsnormen voor een emissiepunt dient te worden voldaan, dient tevens een fysieke afstand te bestaan tussen de gevel (buitenzijde) van de stal en de gevel (buitenzijde) van het geurgevoelig object. De reden hiervoor is dat het emissiepunt van een dierenverblijf soms op forse afstand van een geurgevoelig object ligt, zodat het dierenverblijf zonder deze afstandsnormen aan "het keukenraam van de burens" zou mogen grenzen. Dit is vanuit milieuhygiënisch oogpunt onwenselijk.

## **2.2 Provinciaal en gemeentelijk beleid**

In bijlage 4 is een uitgebreide omschrijving opgenomen van het voor deze Geurvisie relevante gemeentelijke en provinciale beleid. Op provinciaal niveau zijn dat de 'Visie Ruimte en Mobiliteit', 'Verordening Ruimte' en 'Gebiedsprofiel Wijk en Wouden'. Op gemeentelijk niveau zijn dat de 'Stadsvisie 2030', 'Groenkaart en Nota Biodiversiteit', 'Erfgoedverordening' en 'Welstandsnota 2010'. Naast de beschreven beleidsstukken zijn de geldende bestemmingsplannen het kader voor de toekomstige ruimtelijke inrichting. Hierin is het beleid voor het buitengebied juridisch vertaald.

Hieronder is een samenvatting weergegeven met de kernpunten uit het provinciaal en gemeentelijk beleid die relevant zijn voor de Geurvisie.

Het buitengebied van Zoetermeer kenmerkt zich door een combinatie van agrarische economie met cultuurhistorische en ecologische waarden. Deze combinatie maakt de landschappen aantrekkelijk als recreatief en toeristisch gebied. Het accent in de groene ruimte rond het stedelijk gebied ligt op een betere verweving van recreatie, natuur, water en landbouw. Voor de Meerpolder geldt dat de landbouw het hoofdgebruik is en dat deze een bijdrage levert aan het landschapsbeheer. Het duurzaam in stand houden van het agrarische gebruik is een belangrijk uitgangspunt voor dit gebied.

Dit blijkt ook uit de positieve bestemming voor de onderzochte veehouderijen en maneges in de diverse geldende bestemmingsplannen in het plangebied.

De landbouw kan op diverse manieren verbreden en inspelen op de nabijheid van de stad. Daarbij kan worden gedacht aan het ontwikkelen van recreatieve voorzieningen als bed & breakfast, horeca en zorgvoorzieningen. In het bestemmingsplan Meerpolder, dat het geldende juridische kader is voor de onderzochte veehouderijen, wordt de ontwikkeling van dergelijke agrarische nevenfuncties mogelijk gemaakt.

Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid voor het starten van vervolgfuncties bij beëindiging van een veehouderij. Daarmee kan worden voorkomen dat vrijkomende agrarische bebouwing leegstaat en verval. Met een wijzigingsbevoegdheid kunnen onder andere medische en sociale functies en (verblijfs)recreatieve functies worden toegestaan.

Geconcludeerd kan worden dat het oplossen van de geurknelpunten, waardoor meer ruimte ontstaat voor veehouderijen en maneges om zich te ontwikkelen, niet in strijd is met deze beleidsstukken. De Geurvisie en –verordening dragen juist bij aan het verwezenlijken van beleidsdoelstellingen als het duurzaam beheer van het landschap en het versterken van recreatieve functies in het buitengebied.

## 2.3 Gewenste ruimtelijke inrichting

De ruimtelijke ontwikkeling van het buitengebied van Zoetermeer is gericht op behoud en het versterken van de economische, agrarische, landschappelijke, natuurlijke en recreatieve waarden van het gebied. Bestaande agrarische functies in het gebied worden zo veel mogelijk behouden, waarbij ingezet wordt op het verhogen van de natuurlijke landschappelijke en recreatieve waarden van het buitengebied. De melkveehouderijen en maneges spelen hierin een belangrijke rol. Van belang is dat zij zich nu en in de toekomst kunnen blijven ontwikkelen in harmonie met hun omgeving. Het bieden van ruimte voor agrarische neven- en vervolgfuncties kan daar een rol bij spelen.

## 3 Onderzoek geurknelpunten

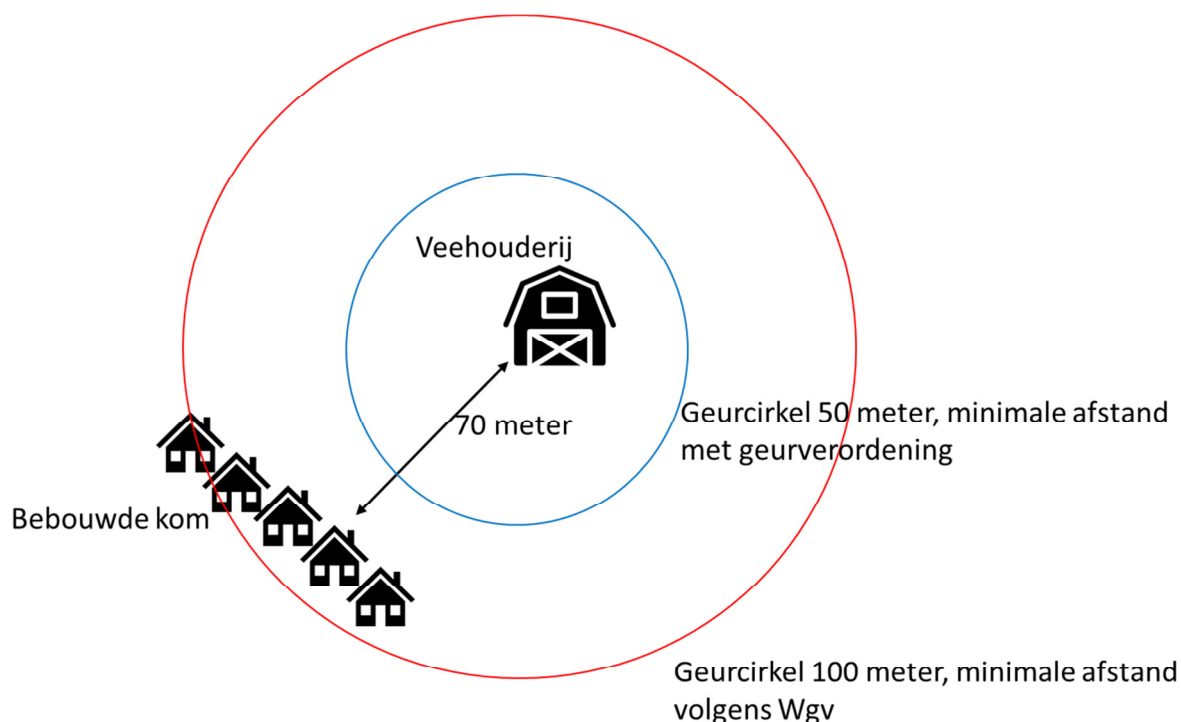
### 3.1 Aanpak onderzoek geurknelpunten

In het buitengebied van Zoetermeer zijn 12 extensieve veehouderijen en 5 paardenhouderijen/maneges gevestigd. Van de 12 veehouderijen, zijn 2 veehouderijen gevestigd in de Nieuwe Driemanspolder. Deze bedrijven zullen moeten wijken voor de herinrichting van dit gebied tot waterbergings-, recreatie- en natuurgebied. In totaal gaat het dus om 10 veehouderijen en 5 maneges die in het onderzoek zijn meegenomen. De 4 maneges binnen de (verkeerskundige) bebouwde kom van Zoetermeer zijn niet meegenomen in het onderzoek (zie paragraaf 1.2.1 voor de toelichting hierop).

De Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) is gevraagd te onderzoeken welke geurknelpunten er zijn en welke agrarische bedrijven en maneges baat hebben een gemeentelijk geurbeleid. Een geurknelpunt

is een geuroverbelaste situaties waarbij de stankcirkels/geurcontouren van veehouderijen en maneges over geurgevoelige objecten reiken. Hierbij heeft de ODH gekeken of er geurgevoelige objecten liggen binnen de op grond van de Wgv geldende vaste afstandsnormen van 100 en 50 meter voor respectievelijk binnen en buiten de bebouwde kom.

*Figuur 3.1: Schetsmatige weergave afstandseisen en geurkneipunt t.o.v. bebouwde kom*



In bovenstaande figuur is schematisch een voorbeeldsituatie weergegeven waarin een geurkneipunt ten opzichte van de bebouwde kom aanwezig is. De afstand tot de geurgevoelige objecten bedraagt 70 meter. Met een Geurverordening kan de minimaal aan te houden afstand worden verkleind tot 50 meter waardoor juridisch gezien geen sprake meer is van een knelpunt.

### 3.1.1 Geurgevoelige objecten

Een geurgevoelig object is in de Wgv gedefinieerd als een gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en dat daarvoor permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt. De locatie moet in het bestemmingsplan een bestemming voor wonen of verblijf hebben. Voorbeelden van geurgevoelige objecten zijn woningen, scholen en ziekenhuizen. Maar ook agrarische nevenfuncties en vervolgfuncties kunnen geurgevoelig zijn. Voorbeelden van dergelijke nevenfuncties zijn zorgfuncties, sociale voorzieningen en verblijfsrecreatie. De bepaling of een agrarische nevenfunctie geurgevoelig is, is in veel gevallen maatwerk. Dit hangt af van de aard van de functie en de intensiteit van het gebruik ervan.

### 3.1.2 Uitgangspunten

Voor het vaststellen van de huidige en mogelijke toekomstige geurkneipunten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- voor het bepalen of de maximale wettelijke toegestane hinder wordt overschreden, zijn de vaste afstanden uit artikel 4 van de Wgv gehanteerd;
- voor het vaststellen van de geurknelpunten is gebruikgemaakt van het gemeentelijke milieubedrijvenbestand;
- de toekomstige ontwikkelingen zijn bepaald op basis van de bestemmingsplannen en beleidsstukken voor het buitengebied.

### 3.2 Geurknelpunten

Om de geurknelpunten te bepalen, heeft de ODH een nulmeting uitgevoerd. Voor deze nulmeting zijn 10 veehouderijen en 5 maneges onderzocht (zie bijlage 2 voor de onderzochte bedrijven). Uit de nulmeting blijkt dat voor 6 van de 15 veehouderijen en maneges in het buitengebied het opstellen van een gemeentelijke Geurverordening toegevoegde waarde heeft, omdat er een geurknelpunt bestaat. Voor de overige 9 veehouderijen en maneges is dit mogelijk het geval. Dit is afhankelijk van hun feitelijke situatie en hun ontwikkelingswensen. Ook kunnen zij baat hebben bij een Geurverordening wanneer zij geurgevoelige neven- of vervolgfuncties in vrijkomende agrarische bebouwing willen realiseren. Omdat deze nulmeting en de Geurvisie bedoeld zijn om bestaande geurknelpunten inzichtelijk te maken en op te lossen, is de mogelijke toegevoegde waarde van een Geurverordening voor deze bedrijven niet verder onderzocht.

Uit de nulmeting kan de conclusie worden getrokken dat een aanzienlijk deel van de aanwezige veehouderijen en maneges baat heeft bij een Geurverordening.

## 4 Gemeentelijke Geurvisie veehouderijen en maneges

Zowel voor de ontwikkeling van de melkveehouderij als voor de maneges geldt dat er een aantal geurknelpunten aanwezig is waardoor (noodzakelijke) bedrijfsontwikkeling beperkt is of onmogelijk wordt. Ook de realisatie van (recreatieve) nevenfuncties kan in de toekomst mogelijk worden beperkt door aanwezige veehouderijen en maneges.

De vraag die voor het opstellen van dit geurbeleid behandeld wordt, luidt: *Is voor het realiseren van de gewenste ruimtelijke inrichting, een ander dan het wettelijk beschermingsniveau nodig?*

### 4.1 Afwegingen

#### 4.1.1 Extensieve veehouderijen en maneges

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor extensieve veehouderijen en maneges is dat zij behouden blijven voor het buitengebied van Zoetermeer en de mogelijkheid krijgen zich te ontwikkelen binnen de voorwaarden van de geldende bestemmingsplannen en het overige beleid. Uit de analyse van de geurknelpunten blijkt dat een aanzienlijk deel van de veehouderijen en maneges binnen en buitende bebouwde kom binnen 100 respectievelijk 50 meter afstand een geurgevoelig object heeft liggen waardoor zij worden beperkt in hun ontwikkelmogelijkheden. Met het vaststellen van een Geurverordening kan de minimale vaste afstand worden gehalveerd zodat de gewenste ontwikkelingen voor deze bedrijven mogelijk worden.

#### 4.1.2 Agrarische neven- en vervolgfuncties

In de diverse bestemmingsplannen en gemeentelijke visies wordt ruimte geboden voor nevenfuncties bij agrarische bedrijven (of woningen) en vervolgfuncties in het geval van bedrijfsbeëindiging. Agrarische neven- en vervolgfuncties kunnen een belangrijke aanvulling zijn op de agrarische bedrijfsvoering en kunnen leegstand van vrijkomende agrarische bebouwing tegengaan. Agrarische neven- en vervolgfuncties van extensieve veehouderijbedrijven kunnen aangemerkt worden als geurgevoelig object. De wettelijke afstand van respectievelijk 50 en 100 meter buiten en binnen de bebouwde kom kan belemmerend zijn voor de ontwikkeling van geurgevoelige neven- en vervolgfuncties in de nabijheid van een extensieve veehouderij of manege. Dat betreft dan een andere veehouderij dan waar de functies onderdeel van uitmaken; tegen de geur van de eigen veehouderij zijn deze objecten niet beschermd. Met het vaststellen van een Geurverordening kan de minimale vaste afstand worden gehalveerd zodat de ontwikkelmogelijkheden voor neven- en vervolgfuncties worden gemaximaliseerd.

#### 4.1.3 Burgerwoningen in het buitengebied

Op verschillende plaatsen in het buitengebied van Zoetermeer wordt gewoond. Wonen kan een functie zijn die van oudsher voorkomt of later is ontstaan als gevolg van beëindiging van agrarische bedrijvigheid. De mix van wonen, landbouw, natuur en recreatie hoort bij het historische beeld van het buitengebied. Vaak zijn woningen en agrarische bedrijven in het buitengebied op korte afstand van elkaar gesitueerd. Dat betekent in een aantal gevallen een situatie waarin geurgevoelige objecten binnen de wettelijke vaste afstanden van een veehouderij zijn gelegen. Dit zijn



geurknelpunten. Ondanks dat geur een onderdeel is van de leefomgeving in het buitengebied hebben deze burgerwoningen volgens de Wgv juridisch gezien geen goed woon- en leefklimaat. Indien een bewoner zijn of haar woning wil vergroten of voorzien van een aan- of uitbouw is dit niet mogelijk, omdat een naastgelegen veehouderij dan verder wordt belemmerd in haar agrarische bedrijfsvoering. Voor het behoud van het gewenste cultuurhistorische landschap met daarin de verwevenheid van de functies landbouw en wonen is dit geen wenselijke situatie. Deze functies hebben altijd naast elkaar en in harmonie met elkaar gefunctioneerd. Met het vaststellen van een Geurverordening kan de minimale vaste afstand worden gehalveerd zodat ook juridisch gezien een goed woon- en leefklimaat ontstaat.

#### **4.1.4 Burgerwoningen in de woonwijken**

In de afgelopen decennia is de bebouwde kom van Zoetermeer steeds verder uitgebreid. Dit heeft er in een aantal gevallen toe geleid dat woningen binnen de geurcirkels van een veehouderij of manege zijn gelegen. Hierdoor zijn deze veehouderijen 'op slot' komen te zitten. Deze bestaande situatie is de belangrijkste aanleiding voor het opstellen van het Geurbeleid.

Met het halveren van de afstanden tussen veehouderijen en maneges en de woonwijken kunnen de bestaande knelpunten worden opgelost en kunnen de betreffende veehouderijen en maneges weer uitbreiden. In de praktijk zal deze uitbreiding niet of nauwelijks leiden tot een toename van de geurhinder in de woonwijken. Op de plekken waar dit speelt, in de Meerpolder, liggen de uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderijen en maneges voor het grootste deel aan de achterzijde van de bedrijven. In de praktijk wordt de afstand tot de woonwijken dus niet verkleind.

#### **4.1.5 Conclusie**

Gezien bovengenoemde afwegingen is het wenselijk en acceptabel om de afstanden van veehouderijen en maneges tot geurgevoelige objecten binnen en buiten de bebouwde kom te halveren tot respectievelijk 50 en 25 meter door middel van een Geurverordening. Hiermee worden de veehouderijen en maneges in de toekomst hun ontwikkelruimte geboden en wordt aanvullende ruimte geboden voor neven- en vervolgfuncties. Daarbij treedt naar verwachting geen verslechtering van het woon- en leefklimaat op en indien deze wel optreedt, zal deze binnen acceptabele grenzen blijven.

## **4.2 Criteria Wet geurhinder en veehouderij**

In artikel 8 van de Wgv zijn criteria opgenomen waarmee rekening moet worden gehouden bij het vaststellen van een verordening, en daarmee een ander beschermingsniveau voor wat betreft geurhinder. Het betreft vier criteria, namelijk:

- A. de huidige en de te verwachten geursituatie vanwege de veehouderijen in het gebied
- B. het belang van een geïntegreerde aanpak van de verontreiniging
- C. de noodzaak van een even hoog niveau van de bescherming van het milieu
- D. de gewenste ruimtelijke inrichting van het gebied

### **A. De huidige en de te verwachten geursituatie**

Het Geurbeleid is bedoeld om de bestaande problematiek op te lossen. De uitbreiding van bedrijven die niet voldoen aan de Wgv is beleidsmatig gewenst en zal waarschijnlijk ook niet leiden tot een slechter woon- en leefklimaat. Immers de uitbreiding is vaak voorzien op het achtererf en daarmee op grotere afstand van de woningen. Overigens zijn in de huidige situatie geen klachten over geurhinder bekend.

#### **B. Het belang van een geïntegreerde aanpak van de verontreiniging**

Het is niet wenselijk dat het Geurbeleid leidt tot aanzienlijk toename op andere milieucompartimenten, zoals ammoniakemissie of energie. Dit is in de praktijk alleen het geval bij “geuremissiedieren” (varkens, vleesrunderen e.d.). Voor melkveehouderijen en paardenhouderijen geldt een andere situatie. Vooral omdat deze bedrijven grondgebonden zijn. Het ene bedrijf zal sluiten, terwijl het andere de landerijen overneemt. Er is daarom geen reden om te veronderstellen dat de aanpassing van de vaste afstanden leidt tot een aanzienlijk toename van hinder of schade op de andere milieucompartimenten.

#### **C. De noodzaak van een even hoog niveau van de bescherming van het milieu**

Dit wil zeggen dat het bereikte niveau van bescherming even hoog is ingeval van een toets over het hele gebied (alle bedrijven), als in het geval van een toets van het individuele bedrijf. Vooral bij geuremissiedieren, en zeer intensieve bedrijven, is stapeling van de geureffecten van verschillende bedrijven een belangrijke factor. Toepassing van dit criterium is in dit geval niet relevant. De dichtheid van agrarische bedrijven is in de gemeente relatief laag en er zijn geen intensieve bedrijven. Van stapeling van geureffecten door het Geurbeleid is geen sprake.

#### **D. De gewenste ruimtelijke inrichting van het gebied**

De gewenste ruimtelijke inrichting, zoals geschetst in hoofdstuk 2, is de grondslag voor het vaststellen van een verordening. Met de criteria genoemd in artikel 8 van de Wet geurhinder is voldoende rekening gehouden om een verordening vast te kunnen stellen. Na de afweging die in hoofdstuk 4 heeft plaatsgevonden, kan een verordening worden vastgesteld.

### **4.3 Individuele toetsing en relatie met ruimtelijke ordening**

De individuele toets blijft bij elke aanvraag om omgevingsvergunning van belang. De gebiedsindeling met bijbehorende normen en minimale vaste afstanden die in de Geurverordening wordt vastgelegd en benoemd, scheidt duidelijkheid, maar voor elke situatie is een eigen individuele toetsing noodzakelijk. Met de diersoorten en aantallen uit de omgevingsvergunningaanvraag en locatie van de geurgevoelige objecten, wordt bepaald of de situatie vergunbaar is. Maar of de dieren worden gehouden volgens de Best Beschikbare Techniek moet individueel worden gezien. Bij een omgevingsvergunningaanvraag wordt getoetst aan een gemeentelijke Geurverordening en de daarin opgenomen normen en minimale vaste afstanden. Deze Geurvisie houdt rekening met toekomstige ontwikkelingen, maar de nieuwe ontwikkelingen zullen vanuit de omgekeerde werking, zoals beschreven in de handleiding (SenterNovem, 2006), getoetst moeten worden aan de gestelde geurnormen in de Geurverordening.



## Bijlage 1: Begrippen

### AMvB

Algemene Maatregel van Bestuur

### Autonome ontwikkeling

Ontwikkelingen die plaatsvinden zonder dat gemeentelijke geurbeleid wordt uitgevoerd.

### Bebouwde kom

De bebouwde kom kan worden omschreven als het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijfsfunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven. De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) maakt voor de geurnormering onderscheid in geurbeleving. Binnen de bebouwde kom gelden strengere normen dan erbuiten. In deze Geurvisie wordt het gehele plangebied, zoals weergegeven op de kaart in paragraaf 1.2, beschouwd als gebied 'buiten de bebouwde kom'. De woonwijken ten zuiden van de Meerpolder worden beschouwd als 'bebouwde kom'.

### Bestemmingsplan

Gemeentelijk plan (ontwerp) betreffende de bestemming van terreinen en de daarmee verband houdende voorschriften.

### Best Beschikbare Technieken (BBT)

Op grond van de Wet milieubeheer moeten de "Best Beschikbare Technieken" worden toegepast om milieuverontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Het stalsysteem moet voldoen aan de maximale emissiewaarden voor ammoniak en fijn stof van het Besluit emissiearme huisvesting (als die van toepassing zijn). De maximale emissiewaarden zijn gebaseerd op BBT. Bij het vaststellen van de maximale emissiewaarden zijn ook andere aspecten meegewogen, zoals geur, energie- en waterverbruik en het ontstaan van afvalproducten.

### Emissie

Uitstoot van stoffen.

### Extensieve veehouderij

Een veehouderij waar graasdieren, bijvoorbeeld melkvee, schapen of paarden, (nagenoeg) geheel worden gehouden op open grond. Op basis van de AMvB Landbouw is het toegestaan om dieren te houden met een emissiefactor. Voor de bedrijven, die onder de AMvB, geldt een maximale geuremissie van 1.150 ou per seconde, wat overeenkomt met minder dan 50 mestvarkeneenheden (mve). In de wet zijn voor deze bedrijven vaste minimale afstanden opgenomen van respectievelijk 100 en 50 m tussen een dierverblijf en één geurgevoelig object binnen en buiten de bebouwde kom.

### Geurbelasting

De waarde ter plaatse van de gevel van het geurgevoelige object, berekend met V-stacks.

De geurbelasting is uitgedrukt als geurconcentratie: als aantallen Europese odour-units in een volume-eenheid lucht ( $\text{ouE}/\text{m}^3$ ). Voor de geurbelasting is uitgegaan van het gebruikelijke 98-percentiel van de geurconcentratie. Dat betekent dat de  $\Sigma$  met een verspreidingsmodel berekende geurconcentratie gedurende 98 procent van de tijdseenheid niet wordt overschreden ( $\text{ouE}/\text{m}^3$ ; P98). In het verleden werden in Nederland geurconcentraties uitgedrukt in geureenheden ( $\text{ge}/\text{m}^3$ ). Tussen deze twee grootheden geldt een vaste verhouding:  $1 \text{ ouE}/\text{m}^3 = 2 \text{ ge}/\text{m}^3$ .

### Geuremissie

De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in Europese odourunits (Europese "geureenheden") per tijdseenheid ( $\text{ouE}/\text{s}$ ).

Het aantal odour-units per seconde per dier van een diercategorie, is het aantal dieren van een diercategorie vermenigvuldigd met de voor de betreffende diercategorie opgenomen geuremissiefactor.

### Geurgevoelig object

Gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder «gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf» wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan, bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van die wet daaronder mede begrepen, de beheersverordening, bedoeld in artikel 3.38 van die wet, of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van laatstgenoemde wet mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf.

### Geurhinder

Er is sprake van geurhinder als mensen zijn blootgesteld aan geur en dat als hinderlijk ervaren. De mate waarin mensen geur als hinderlijk ervaren is afhankelijk van de mate van blootstelling, maar ook van bijvoorbeeld de onaangenaamheid van de geur en de binding die de mensen hebben met het bedrijf dat geur veroorzaakt. De geurhinder is uitgedrukt als percentage in relatie tot de geurbelasting.

### Geurknelpunten

Geuroverbelaste situaties waarbij de stankcirkels/geurcontouren van agrarische bedrijven rond een bouwblok over geurgevoelige objecten reiken.

### Intensieve veehouderij

Een veehouderij waar slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen, nagenoeg zonder weidegang, worden geteeld, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel.

### Odour-units ( $\text{ouE}/\text{m}^3$ ; P98)

Geurconcentratie als aantallen Europese odour-units in een volume-eenheid lucht (ouE/m<sup>3</sup>), gemeten volgens de NEN-EN 13725:2003 "lucht bepaling van de geurconcentratie door dynamische olfactometrie".

**ou**

Odour-units.

**Wgv**

Wet geurhinder en veehouderij.

**Bijlage 2: Onderzochte bedrijven**

<b>Locatie</b>	<b>Branche</b>	<b>Baat bij Geurverordening?</b>
Meerpolder 3	manege	Ja
Roeleveenseweg 17	manege	Ja
Meerpolder 12	veehouderijbedrijf	Ja
Meerpolder 27	veehouderijbedrijf	Ja
Meerpolder 33	veehouderijbedrijf	Ja
Meerpolder 34	Veehouderijbedrijf	Ja
Voorweg 135	manege	Mogelijk
Meerpolder 29	manege	Mogelijk
Broekwegkade 15	veehouderijbedrijf	Mogelijk
Meerpolder 22	veehouderijbedrijf	Mogelijk
Meerpolder 31	veehouderijbedrijf	Mogelijk
Slootweg 2	veehouderijbedrijf	Mogelijk
Slootweg 5	manege	Mogelijk
Middelweg 1	veehouderijbedrijf	Mogelijk
Meerpolder 23	veehouderijbedrijf	Mogelijk

## Bijlage 3: Beschrijving gebied

### Deelgebieden buitengebied Zoetermeer

De voor de Geurvisie en –verordening relevante veehouderijen en maneges liggen in vier verschillende delen van het buitengebied van Zoetermeer: Meerpolder, Noordelijk Plassengebied, Nieuwe Driemanspolder en Roeleveen.

#### Meerpolder

De Meerpolder is de polder aan de noordzijde van Zoetermeer. Deze polder wordt begrensd door de ringsloot en de gemeentegrens met Leidschendam-Voorburg. De Meerpolder is een agrarisch gebied met grote cultuurhistorische en ecologische waarde. In de Meerpolder liggen tien veehouderijen en twee maneges. De Meerpolder is de oudste droogmakerij van Zuid-Holland en een van de oudste van Nederland. De ligging van deze polder – pal tegen de stad – maakt van deze polder een bijzonder landschappelijk element. De dijk rondom de polder biedt ruimte voor recreatief medegebruik. De ontwikkeling van de Meerpolder richt zich op het behoud van de agrarische functie en het toevoegen van voorzieningen die de recreatieve functie van de Meerpolder kunnen versterken. Hierbij kan gedacht worden aan wandel- en fietspaden (het rondje Meerpolder), een kanoroute met overstapplaatsen, bankjes, vissteigers, et cetera. Het bestemmingsplan biedt ruimte voor diverse nevenfuncties en bij functieverandering van boerderijen kunnen aanvullende functies worden ingepast.



*Figuur 2.1: Open landschap van de Meerpolder*

Voor deze polder geldt het bestemmingsplan Meerpolder (vastgesteld 8 juni 2015).



## Noordelijk Plassengebied

Het Noordelijk Plassengebied ligt op de overgang van de stad Zoetermeer naar het Groene Hart. Aan de rand van dit gebied is één paardenhouderij en één schapenhouderij gevestigd. Centraal in het gebied liggen drie plassen, de grotere Zoetermeerse plas en de kleinere Noordhovense plas en Benthuizerplas. Daar omheen liggen bossen, met inlandse beplantingen, zoals wilgen, populieren, essen, rietland en meidoornhagen, afgewisseld met open weides. Aan de noordkant van de Zoetermeerse plas ligt een zandstrand. Aan de noordkant grenst het gebied aan verschillende polders of droogmakerijen. Karakteristiek voor deze polders is een nagenoeg vlak weidelandschap omringd door hoger gelegen kaden en dijken. Verschillende grotere en kleinere watergangen dooraderen het polderlandschap.

Het Noordelijk Plassengebied is voornamelijk een (water)recreatiegebied dat vooral gericht is op kleinschalige watersport, oeverrecreatie en natuurontwikkeling. Natuur en natuurontwikkeling, zoals in de natuurkernen Prielengebied en Benthuizerplas, is een belangrijke functie in het Noordelijk Plassengebied.

In het Landschapsplan Noord Aa is de ontwikkelingsrichting voor dit gebied geschetst. Het recreatiegebied is daarin opgedeeld in verschillende zones, waarbij onderscheid gemaakt wordt in het gebruik en de ontwikkeling van het gebied voor een goede balans tussen voor recreatie en natuur. Ingezet wordt op het verbeteren van de (water- en oever)recreatiemogelijkheden in het gebied. Voor de natuurkernen het Prielenbos en Benthuizerplas geldt dat de natuur en de natuurgerichte recreatie voorop staan: het bevorderen van biodiversiteit en natuurbeleving.



*Figuur 2.2: Zonering Landschapsplan Noord Aa*

Voor dit gebied is door de gemeenteraad op 29 mei 2017 (verwachte datum) het bestemmingsplan Noordelijk Plassengebied 2015 vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn de aanwezige agrarische activiteiten positief bestemd.

### Nieuwe Driemanspolder

De Nieuwe Driemanspolder ligt aan de westzijde van Zoetermeer. De Nieuwe Driemanspolder wordt begrensd door de Amerikaweg in het zuiden, de Voorweg in het oosten, de gemeentegrens met Leidschendam-Voorburg in het noorden en de Haagse woonwijk Leidschenveen in het westen. De Nieuwe Driemanspolder is nu nog een agrarische polder. In de komende jaren wordt hier een natuur-, recreatie- en waterbergingsgebied van bijna 400 hectare aangelegd. De in dit gebied aanwezige agrarische bedrijven (die gevestigd zijn aan de Voorweg) worden daarom op termijn beëindigd. De manege aan de Voorweg 135 zal een bijdrage leveren aan het gebruik van het toekomstige recreatiegebied Nieuwe Driemanspolder. Aan de zuidwestkant sluit de inrichting aan op het Westerpark met een parkachtige en heuvelachtige setting. Driekwart van het gebied bestaat straks uit water met eilanden en riet. Bij grote neerslag fungeert dit gebied als waterberging voor het Hoogheemraadschap van Rijnland. De recreatieve routes liggen voornamelijk langs de randen. Een paar wandelpaden lopen door het waterbergingsgebied. Aan de zuidkant komt een aantal voorzieningen, zoals een camping en een botenverhuur.



*Figuur 2.3: Definitief ontwerp Nieuwe Driemanspolder*

Voor dit gebied gelden de bestemmingsplannen Voorweg IV (vastgesteld mei 2015), Nieuwe Driemanspolder (vastgesteld 17 februari 2014) en Voorweg 163 (vastgesteld 4 juli 2016). In de laatstgenoemde bestemmingsplannen hebben de agrarische veehouderijen in het gebied geen agrarische bestemming meer gekregen. Aan de percelen is een woonfunctie toegekend. De activiteiten van de manege aan de Voorweg 135 zijn wel positief bestemd in het bestemmingsplan Voorweg IV.

### Roeleveen

Het gebied Roeleveen ligt ten zuiden van de Amerikaweg en wordt verder begrensd door de A12 in het zuiden, het westerpark in het oosten, de gemeentegrens met Den Haag in het westen. In de directe omgeving zijn grootschalige recreatiegebieden zoals het Westerpark aanwezig.

De gemeente zet in op het bevorderen van het recreatief gebruik van de omgeving. De aanwezige manege aan de Roeleveenseweg draagt daar aan bij. Er zijn geen veehouderijbedrijven aanwezig.

Voor dit gebied geldt het bestemmingplan Nieuwe Driemanspolder-Roeleveen (vastgesteld 6 juli 2009). Het huidige gebruik van de gronden is daarin vastgelegd.

## Bijlage 4: Beleidskader

### Provinciaal beleid

#### Visie Ruimte en Mobiliteit 2014

Op 9 juli 2014 hebben provinciale staten van Zuid-Holland de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit vastgesteld. De Visie Ruimte en Mobiliteit beschrijft het strategische beleid van de provincie Zuid-Holland. Met deze visie wil de provincie een uitnodigend perspectief bieden. Het beleid voor ruimte en beleid bevat daarom geen eindbeeld, maar wel ambities. Deze zijn verwoord in vier rode draden door het beleid voor ruimte en mobiliteit heen en strategische doelstellingen voor mobiliteit, de bebouwde ruimte, de kwaliteit van landschap, groen en erfgoed en water, bodem en energie.

De vier rode draden die richting geven aan de gewenste ontwikkeling zijn:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. versterken stedelijk gebied (vergroten van de agglomeratiekracht);
3. versterken van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. De provincie zet daarbij ten eerste in op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaande stads- en dorpsgebied. In gebieden met een eenzijdige samenstelling van functies en bevolking vormen herstructurering, stedelijke transformatie en functiemenging een belangrijke opgave.

#### *Kwaliteitskaart*

Onderdeel van de visie Ruimte en Mobiliteit is de Kwaliteitskaart. Op de Kwaliteitskaart is het buitengebied van Zoetermeer aangeduid als gebied dat onderdeel uitmaakt van het veenlandschap van het Groene Hart. In het veenlandschap zet de provincie in op behoud en versterking van het waterrijke en open karakter. Daarnaast is behoud van de kenmerkende afwisseling van veenweidelandschap, rivieren, boezems, plassen en droogmakerijen van groot belang. De veenlandschappen combineren een agrarische economie met cultuurhistorische en ecologische waarden. Deze combinatie maakt de landschappen ook aantrekkelijk als recreatief en toeristisch gebied.

#### *Beschermingscategorieën*

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. Het buitengebied van Zoetermeer is in de visie Ruimte en Mobiliteit aangeduid als een gebied met een specifieke waarde (categorie 2).

#### *Gebieden met een specifieke waarde (categorie 2)*

De provincie wil een aantal specifieke waarden en gebieden in stand houden omdat ze landschappelijk, ecologisch of qua gebruikswaarde bijzonder en kwetsbaar zijn. In die hoedanigheid

leveren ze een belangrijke en specifieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van Zuid-Holland. De instandhouding van deze waarden vraagt om hierop toegespitste vormen van bescherming en ontwikkeling, naast de generieke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het in stand houden van de specifieke waarden.

Het betreft gebieden met de volgende kwaliteiten:

- Belangrijke weidevogelgebieden, gelegen buiten het Natuur Netwerk Nederland (voormalige EHS), vanwege de specifieke maatschappelijke verantwoordelijkheid voor deze karakteristieke en kwetsbare vogels, die mede de kwaliteit van het Zuid-Hollandse (veen)weidelandschap bepalen.
- Openbare recreatiegebieden, vanwege hun onmisbare bijdrage aan de leef- en vestigingskwaliteit in zowel het stedelijk als het landelijk gebied in de provincie.

#### *Aanvullende ruimtelijke maatregelen*

Gelet op het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van ontwikkeling per saldo niet afneemt, dient de toetsing aan ruimtelijke kwaliteit een integraal onderdeel te vormen van de planvorming en afweging. Voor ruimtelijke ontwikkelingen die niet passen bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerp optimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

#### *Compensatie natuur, recreatie en landschap*

In het algemeen is het handelingskader voor ruimtelijke kwaliteit gericht op een goede landschappelijke inpassing en mitigatie van de negatieve effecten bij nieuwe plannen, projecten of initiatieven. In een aantal gevallen wordt compensatie geëist als specifieke natuur-, recreatie- of landschapswaarden verloren gaan. De aangetaste waarden moeten elders worden hersteld. Conform de door Gedeputeerde Staten vastgestelde Beleidsregel compensatie natuur, recreatie en landschap Zuid-Holland 2013 moet bij ingrepen in belangrijke weidevogelgebied compensatie plaatsvinden.

#### *Groene buffers*

Het contrast tussen de dynamiek en dichtheid van de stad en de luwte van de aangrenzende groene ruimte is een belangrijke kwaliteit. De provincie wil in alle overgangsgebieden van stedelijk gebied naar open landschap deze contrastkwaliteit behouden. Het accent in de groene ruimte rond het stedelijk gebied ligt op een betere verweving van recreatie, natuur, water en landbouw. De landbouw kan daarbij op diverse manieren verbreden en inspelen op de nabijheid van de stad. Deze opgave heeft extra urgentie in relatief kleine open ruimten grenzend aan stedelijk gebied en in de groene ruimten tussen de stedelijke gebieden. Omdat de stedelijke invloed hier verhoudingsgewijs groot is en soms van meerdere kanten komt, is extra zorgvuldigheid bij ruimtelijke ontwikkelingen geboden. Behoud van deze ruimten is van belang voor de identiteit en leefkwaliteit van het stedelijk gebied, aangezien ze op de schaal van de provincie een onmisbare tegenhanger vormen van de stedelijke dynamiek en verdichting.

Voor een aantal gebieden nabij de stad, blijft de provincie kiezen voor behoud van en verdere ontwikkeling tot robuuste groene buffers, die vanuit hun gebiedskwaliteit en gebruikswaarde

verstedelijkingsdruk kunnen en moeten weerstaan. Dit betreft onder andere het gebied Wijk en Wouden, waar het plangebied van de Geurvisie deel van uitmaakt. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier mogelijk, maar extra bescherming tegen (grootschalige) stedelijke ontwikkeling is van belang om de schaal en het karakter van deze gebieden in stand te houden. Stabiele en aantrekkelijke stadsranden en goede inpassing van infrastructuur dragen hieraan bij.

#### **Verordening Ruimte 2014**

De provinciale belangen zoals opgenomen in de Visie Ruimte en Mobiliteit, zijn verankerd in de Verordening Ruimte die net als de Visie op 9 juli 2014 door provinciale staten van Zuid-Holland is vastgesteld. In de Verordening Ruimte zijn o.m. specifieke regels opgenomen over (agrarische) bedrijvigheid.

##### *Artikel 2.3.1 Agrarische bedrijven*

Op grond van artikel 2.3.1 lid 1 is nieuwe agrarische bebouwing of uitbreiding van bebouwing ten mogelijk, voor zover deze geconcentreerd is binnen een bouwperceel van maximaal 2 hectare.

De Geurvisie en de Geurverordening zijn bedoeld om knelpunten bij bestaande veehouderijen en maneges op te lossen. Het biedt deze bedrijven, die nu economisch op slot zitten, meer mogelijkheden. Dit is niet in strijd met de Verordening Ruimte 2014 van de provincie.

#### **Gebiedsprofiel Wijk en Wouden**

Het voor deze visie relevante deel van buitengebied van Zoetermeer ligt ten noorden van de A12. Dit deel van het buitengebied behoort tot het provinciaal landschap Wijk en Wouden. Voor dit gebied is het gebiedsprofiel Wijk en Wouden opgesteld. Het landschap van Wijk en Wouden is een markant deel van het Groene Hart. Hier raakt het veenlandschap aan de strandwallen langs de kust en aan de oeverwallen langs de Oude Rijn. Nergens anders in het Groene Hart wordt een open polderlandschap met een ruime maat zo contrastrijk en strak begrensd door stedelijke randen. De belangrijkste ambities voor dit gebied zijn:

1. Versterken van de randen van het gebied, en de mate van kwaliteit en diversiteit binnen die randen, en het behouden en versterken van het herkenbare open middengebied van de polders, met relaties met de landschappen buiten Wijk en Wouden.
2. Behouden van het karakteristieke 'Oud Hollandse' landschap van de veenpolders, het versterken van de randen en de lange lijnen en verkavelingspatronen in de droogmakerijen, en het herkenbaar en beleefbaar maken van de overgang tussen het veenweide en de droogmakerijen.
3. Het behouden en versterken van de grote mate van diversiteit tussen de verschillende bebouwingslinten.

4. Versterken van de recreatieve mogelijkheden, en met name de mogelijkheden om dit landschap vanaf het water te beleven. Hier kunnen verbindingen worden gemaakt tussen de polders en de Oude Rijn, tussen stad en land, en tussen strandwallen en polders. Het vergroten van de recreatieve mogelijkheden van het gebied moet gebeuren in evenwicht met de ecologische draagkracht ter plaatse en met behoud van de rust en stilte in het gebied.

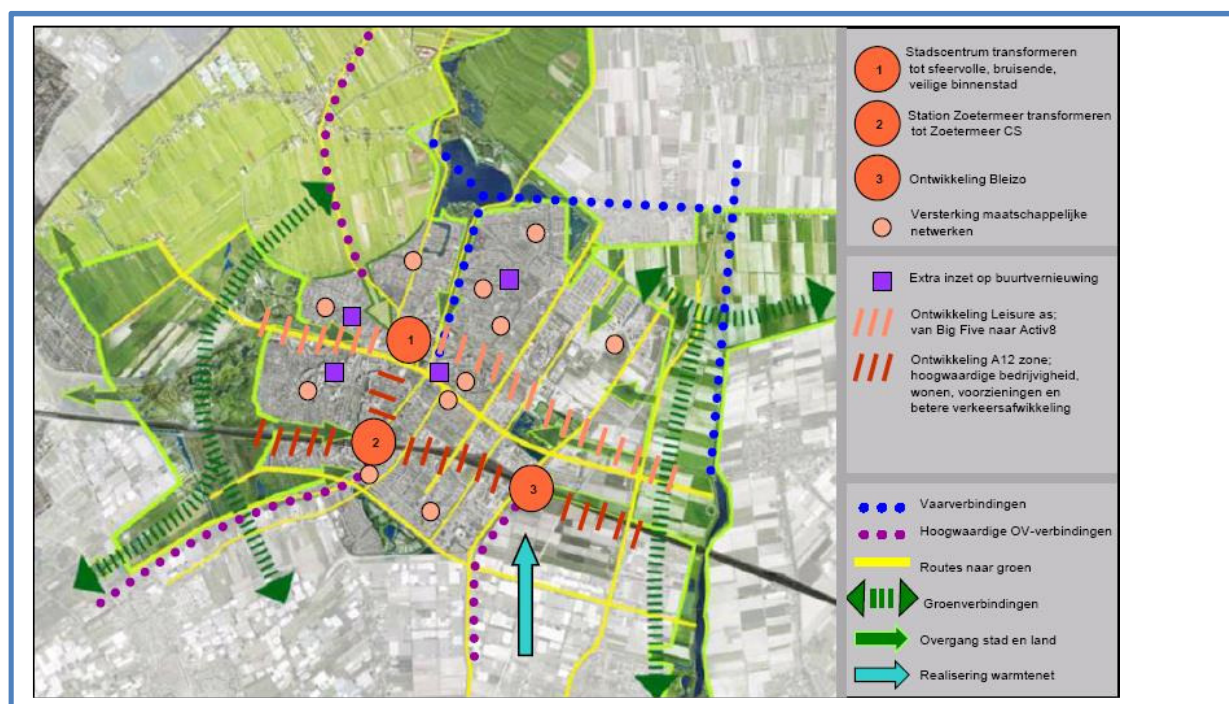
Het gebiedsprofiel geeft verder nog de volgende handreikingen: Versterken van de randen van het gebied, en de mate van kwaliteit en diversiteit binnen die randen, en het behouden en versterken van het herkenbare open middengebied van de polders en relaties met de landschappen buiten Wijk en Wouden. De ambitie is dat ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand bijdragen aan het realiseren van een rand met overgangskwaliteit. De stadsrand vormt een herkenbaar en aantrekkelijk silhouet naar het polderlandschap door een gelaagde opbouw: een groene parkachtige rand met daarachter de stad met accenten in de vorm van hoogbouw.

Een duurzame agrarische sector en recreatieve voorzieningen in de vorm van maneges dragen bij aan de doelstellingen van het gebiedsprofiel.

## Gemeentelijk beleid

### Stadsvisie 2030

De Stadsvisie 2030, die op 15 december 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad, verwoordt negen opgaven die in de periode tot 2030 moeten worden opgepakt om als stad voldoende perspectief op een welvarende ontwikkeling te behouden. Daarnaast geeft de Stadsvisie aan welke kansen de gemeente wil benutten om de stad extra perspectief te geven.



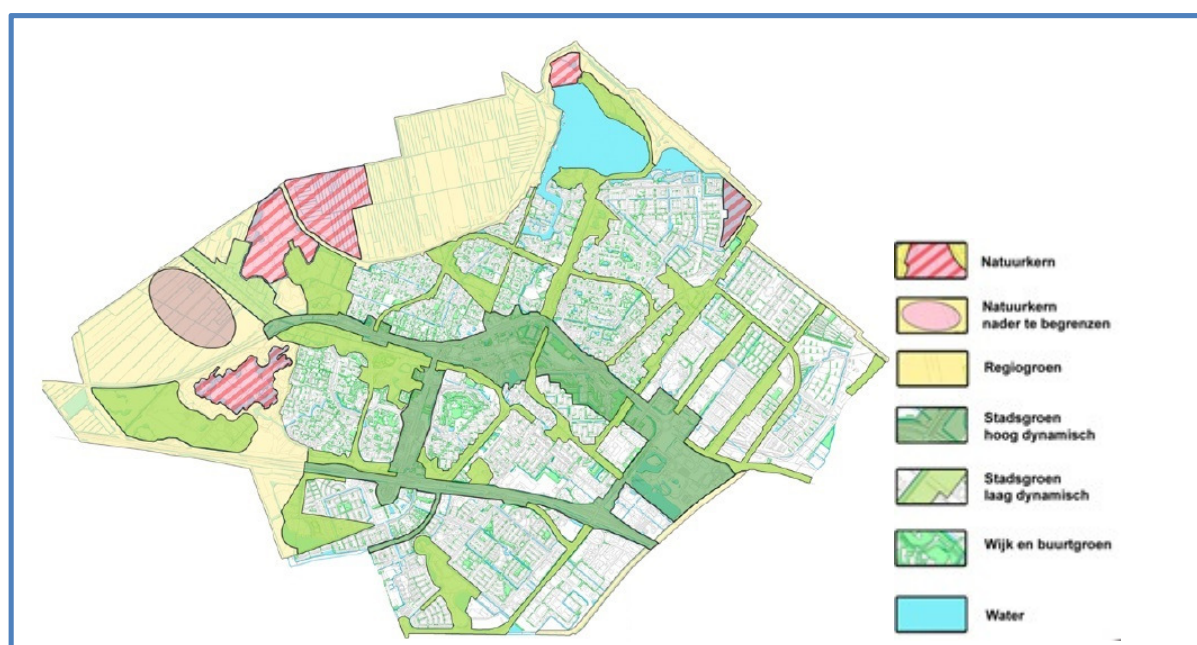
Figuur 3.1 Kaart uit de Stadsvisie 2030

In de Stadsvisie zijn negen opgaven voor Zoetermeer opgenomen. In dit kader is opgave 7 'Unieke ligging in het groene hart benutten' relevant. Door de oprukkende bebouwing in de Zuidvleugel wordt het open landschap steeds schaarser. De groengebieden rondom Zoetermeer gaan steeds meer functioneren als regionale recreatiegebieden. Het regiopark aan de westkant, omvat het Buytenpark, de Nieuwe Driemanspolder, het Westerpark en het Balijbos. Het Noordelijk Plassengebied aan de noordkant van Zoetermeer vormt het tweede regionale park en aan de oostkant worden de Rotte, Rottezoom en Bentwoud met elkaar verbonden tot het derde regio park. Door het verbinden van deze groengebieden zullen de ecologische en recreatieve betekenis van deze gebieden toenemen.

### Groenkaart en Nota Biodiversiteit

De Groenkaart vormt een integraal afwegingskader voor groenfuncties in Zoetermeer en zet in op: groen op elk niveau van de stad, het waarderen van (de kwaliteit van het) groen en het verbinden van groen. Hierbij wordt een set spelregels gevoegd voor het omgaan met het groen. Onderdelen van het bomenbeleid vormen input voor het opstellen van de Groenkaart.

Gelijktijdig met de Groenkaart is ook de Visie Biodiversiteit vastgesteld. De ambitie van de Nota Biodiversiteit is om de biodiversiteit, en de waardering van de inwoners hiervoor, op peil te houden en waar mogelijk te vergroten. Dat moet gebeuren binnen de (afnemende) financiële mogelijkheden van de gemeente. Er wordt een stimulerende koers aangehouden gericht op samenwerking, inspiratie en communicatie, binnen de huidige budgetten. Zoetermeer wil één van de voorbeeldsteden in Nederland zijn als het gaat om een duurzame stad; maar wel met een realistische aanpak. Dit leidt tot een tweesporen benadering. Spoor 1 richt zich op wat de gemeente zelf kan en wil doen voor de biologische diversiteit. Spoor 2 richt zich op participatie en samenwerking met inwoners, ondernemers en anderen die betrokken zijn bij de biodiversiteit in Zoetermeer.



Figuur 3.2 De groenkaart



Op de Groenkaart zijn de gebieden waarin de veehouderijen en maneges zijn gevestigd (de Meerpolder, de Nieuwe Driemanspolder, de omgeving Roeleveen en het Noordelijk Plassengebied) aangeduid als groen met een regionale betekenis en stadsgroen laag dynamisch. In deze gebieden gaat het bij ontwikkelingen vooral om kleinere voorzieningen, zoals recreatieve functies, een groene speelplek of een horecavoorziening die passen in het specifieke gebied. Langs linten kunnen ook woningen en voorzieningen, zoals een manege, horeca, bed & breakfast, een theetuin, wellness en zorgvoorzieningen worden gerealiseerd, mits passend in het karakter van het lint. Hierbij geldt ook de voorwaarde van groencompensatie, waarbij in eerste instantie wordt gezocht naar compensatie op de locatie zelf of in de directe omgeving ervan.

Een gedeelte van het westelijk deel van de Meerpolder en het gebied ten noorden van de Zoetermeerse Plas (het Prielengebied en de Benthuiserplas) hebben daarnaast een specifieke aanduiding als natuurkern(gebied) gekregen. In natuurkernen staan biodiversiteit en natuurgerichte recreatie (het genieten van een natuurlijke omgeving) voorop. Alleen in de Meerpolder is het hoofdgebruik landbouw. De landbouw draagt hier bij aan het in stand houden van weidevogels. Uitbreidingen die nodig zijn voor het duurzaam in stand houden van het agrarische gebruik zijn hier in het kader van de Groenkaart toegestaan.

### Erfgoedverordening

Op grond van de gemeentelijke erfgoedverordening (vastgesteld door de gemeenteraad op 15 november 2010) zijn vijf beschermde stadsgezichten aangewezen, waaronder de Voorweg (op de grens van de Nieuwe Driemanspolder) en de Meerpolder.

Het gebied van de Voorweg geeft een samenhangend beeld van een droogmakerij met oud bovenland. Het oorspronkelijke agrarische karakter is goed bewaard door de aanwezige boerderijen met hun ruime erven en de kleinschalige individuele bebouwing. Het gebied is van belang vanwege de cultuurhistorische en landschappelijke waarden, vanwege de onderlinge samenhang tussen bebouwing, groen- en waterstructuren, en vanwege de referentie aan de cultuur van oude droogmakerijen. Voor het gebied van de Voorweg zijn de volgende typering en bijzondere kwaliteiten van het gebied aangegeven:

- de lineaire structuur van de Voorweg en de wetering;
- de herkenbare hoge aftekening van een veendijk in het landschap;
- de gaaf bewaarde samenhang tussen dijk, wetering, bebouwing en open polderlandschap in het deel ten westen van de Leidschendamseweg/Amerikaweg;
- het ensemble van oude landschapselementen ten westen van Hofstede Meerzigt (ligt niet in het plangebied);
- de lage bebouwingsdichtheid;
- het individuele en pluriforme architectuurbeeld;
- de monumentale boerderijen en erven.

Door de aanleg van het recreatie- en waterbergingsgebied zal het karakter van de droogmakerij grotendeels verloren gaan. Dit neemt echter niet weg, dat de herinrichting kan worden aangegrepen om een deel van de ontstaansgeschiedenis van de polder op een passende manier inzichtelijk te maken. Basis voor het veranderende landschapsbeeld blijft immers het casco van oude ontginningsassen, de Landscheiding en het oude verkavelingspatroon. De oude verkavelingsrichting

komt terug in de positionering van de (schier)eilanden, het padenverloop en het ontwerp van de boselementen. Door een situering van het nieuwe oppervlaktewater langs de randen van de polder worden de oude structuurdragers van Wilsveen en Voorweg sterker geaccentueerd en ontstaat een fors binnenterrein dat kan worden ingericht ten behoeve van struinnatuur, extensieve recreatie en een duurzaam waterbeheer. De kades rond de waterberging zijn dan wel nieuw, maar het zijn vertrouwde elementen in het Zuid-Hollandse polderlandschap. Het tracé van de kruin zal strak en recht zijn, parallel aan de oude linten in het landschap. De taluds en het voorland kunnen echter wisselend qua helling en breedte zijn, zodat de voorbijganger toch een afwisselend beeld ervaart.

De Meerpolder is zeer waardevol als markante landschappelijke eenheid door de openheid en de ovale vorm die zich duidelijk aftekent en die herinnert aan het oude veenmeer. Van waarde is tevens het oorspronkelijke agrarische karakter met de kenmerkende lage bebouwingsdichtheid en op de dijk georiënteerde boerderijen. Structuur en bebouwingsbeeld zijn goed bewaard. In de toelichting op de gemeentelijke beschermde stadsgezichten zijn voor de Meerpolder de volgende typering en bijzondere kwaliteiten benoemd:

- de karakteristieke ovale vorm van de polder die zich duidelijk in het landschap aftekent;
- de kenmerkende verkaveling in langgerekte stroken;
- de openheid en weidsheid;
- gaaf bewaarde en goed herkenbare ringdijk en ringsloot;
- de aanwezigheid van cultuurhistorische waardevolle elementen als de weidemolentjes;
- de afgetopte molens als herinnering aan de historische polderbemaling.

Binnen deze karakteristieke linten is uitbreiding van (bedrijfsactiviteiten van) veehouderijen en maneges mogelijk. De Geurvisie en Geurverordening hebben uitsluitend ten doel om de afstandseisen te versoepelen. Dit laat onverlet dat concrete uitbreidingsplannen van veehouderijen en maneges alleen zijn toegestaan als de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet onaanvaardbaar worden aangetast.

### **Welstandsnota 2010**

Op 25 maart 2010 is de Welstandsnota Zoetermeer van kracht geworden. Hierin is, aan de hand van gebiedsbeschrijvingen en architectuurstijlen, het welstandsbeleid van de gemeente Zoetermeer vastgelegd. Tevens is een onderscheid gemaakt tussen gebieden met een regulier, intensief of luw welstandsbeleid en gemeentelijk beschermde stadsgezichten.

Voor de beschermde stadsgezichten Meerpolder en de Voorweg geldt een welstandsintensief beleid en zijn aanvullende specifieke (gebieds)criteria vastgesteld. Voor de Voorweg gaat het om het respecteren van:

- de lineaire structuur van weg en wetering;
- de hoge aftekening van de veendijk in het landschap;
- de landschappelijke samenhang van dijk, wetering, bebouwing en open polder (in het gedeelte ten westen van de Leidschendamweg/Amerikaweg);
- het ensemble van oude landschapselementen ten westen van hofstede Meerzigt;
- de lage bebouwingsdichtheid;

- en het pluriforme en individuele architectuurbeeld.

Voor de Meerpolder gaat het om het respecteren van:

- de verkaveling in langgerekte stroken;
- de lage bebouwingsdichtheid;
- de oriëntatie van de bebouwing op de ringdijk;
- de open structuur langs de randen met ruime doorzichten naar het polderlandschap erachter;
- het historische beeld met pluriforme architectuur en de afwisseling van boerderijen, woningen en schuren.

Voor de overige gebieden in het buitengebied geldt over het algemeen het reguliere welstandsbeleid. Als aanvulling geldt voor de Roeleveenseweg ook het zich rekenschap geven van:

1. de waarde als historische grens van de Roeleveense Polder;
2. het goed bewaarde open karakter met een lage bebouwingsdichtheid.

De uitbreiding van (bedrijfsactiviteiten van) veehouderijen en maneges is mogelijk. De Geurvisie en Geurverordening hebben uitsluitend ten doel om de afstandseisen te versoepelen. Dit laat onverlet dat concrete uitbreidingsplannen van veehouderijen en maneges alleen zijn toegestaan als deze voldoen aan het welstandsbeleid.