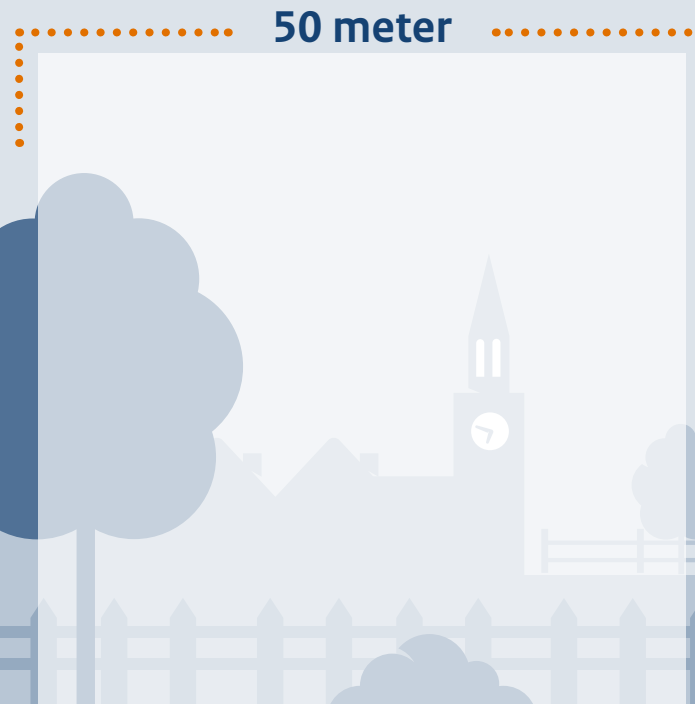
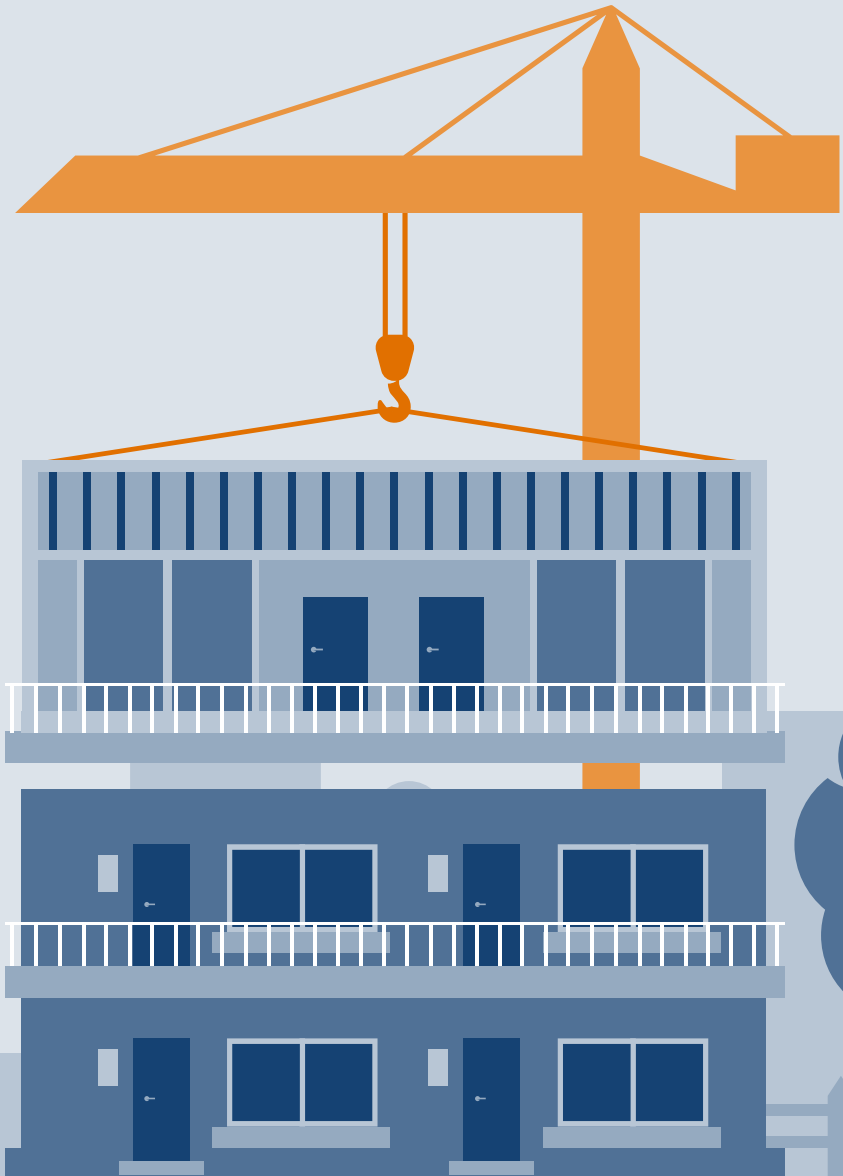




Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Handreiking Aanpak spuitvrije zone bij nieuwbouwprojecten



Expertteam Woningbouw

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Drie oplossingsrichtingen	4
Welke oplossingsrichting past het beste?	5
Aandachtspunten	9





Inleiding

Veel gemeenten en initiatiefnemers hebben te maken met het volgende probleem: woningbouwprojecten aan de rand van dorpen of steden komen niet of moeizaam van de grond, omdat het niet lukt om de spuitvrije zone van 50 meter breed te bewerkstelligen die de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State (de Afdeling) als verplichte vuistregel aanhoudt.

Deze handreiking biedt drie oplossingsrichtingen die gemeenten kunnen verkennen om toch een spuitvrije zone te realiseren en daarmee woningbouwprojecten vlot te trekken. Eerst volgt kort de problematiek vanuit de perspectieven van de betrokken partijen.

Initiatiefnemers geven aan dat sommige gemeenten niet meewerken aan nieuwbouwplannen zolang de initiatiefnemer de spuitvrije zone niet heeft geborgd door op eigen grond een spuitvrije zone van 50 meter ‘in te tekenen’ of door privaatrechtelijke afspraken met agrariërs te maken over stoppen met gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen op aangrenzende percelen. Initiatiefnemers geven verder aan dat beide niet eenvoudig te realiseren zijn. Voor kleinschalige woningbouwplannen is het vaak financieel en ruimtelijk niet goed haalbaar om de 50 meter zone op de eigen locatie op te nemen. Daarnaast zijn sommige agrariërs moeilijk te bewegen om tegen een redelijke vergoeding mee te werken aan het vastleggen van gebruiksbeperkingen binnen 50 meter van de perceelgrenzen. Het zou voor initiatiefnemers veel helpen als gemeenten eerder en vaker samen met de initiatiefnemers zouden optrekken.

Gemeenten geven aan dat zij zich beperkt voelen in de omgang met dit vraagstuk. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om te komen met een plan dat voldoet aan alle daaraan te stellen eisen. En een van de vereisten is in veel gevallen een spuitvrije zone van ten minste 50 meter breed. Hoewel de Afdeling stelt dat het mogelijk is om deze spuitvrije zone te verkleinen als uit een locatiespecifiek onderzoek zou blijken dat de risico's voor de gezondheid van de nieuwe bewoners in voldoende mate worden beperkt, bijvoorbeeld middels driftreducerende maatregelen, zien veel gemeenten hier nog weinig heil in. Er zijn immers volgens de Afdeling geen betrouwbare wetenschappelijke modellen om de effecten van dergelijke maatregelen goed te onderbouwen.

Agrariërs met percelen nabij geplande nieuwbouwprojecten ervaren soms dat zij pas laat of helemaal niet op de hoogte worden gesteld van voorgenomen woningbouwplannen. Agrariërs hebben dan alleen de mogelijkheden om of een zienswijze in te dienen tegen de plannen waarin geen spuitvrije zone is opgenomen of, indien de gemeente niet in hun zienswijze meegaat, om beroep tegen het plan aan te tekenen. Dit komt in de praktijk minder voor omdat

gemeenten hierop vaak ‘anticiperen’ door nieuwbouwplannen alleen in behandeling te nemen als de initiatiefnemer de spuitvrije zone zelf al met de agrariër heeft ‘geregeld’. Dit draagt echter niet bij aan de versnelling van de woningbouw.

Drie oplossingsrichtingen

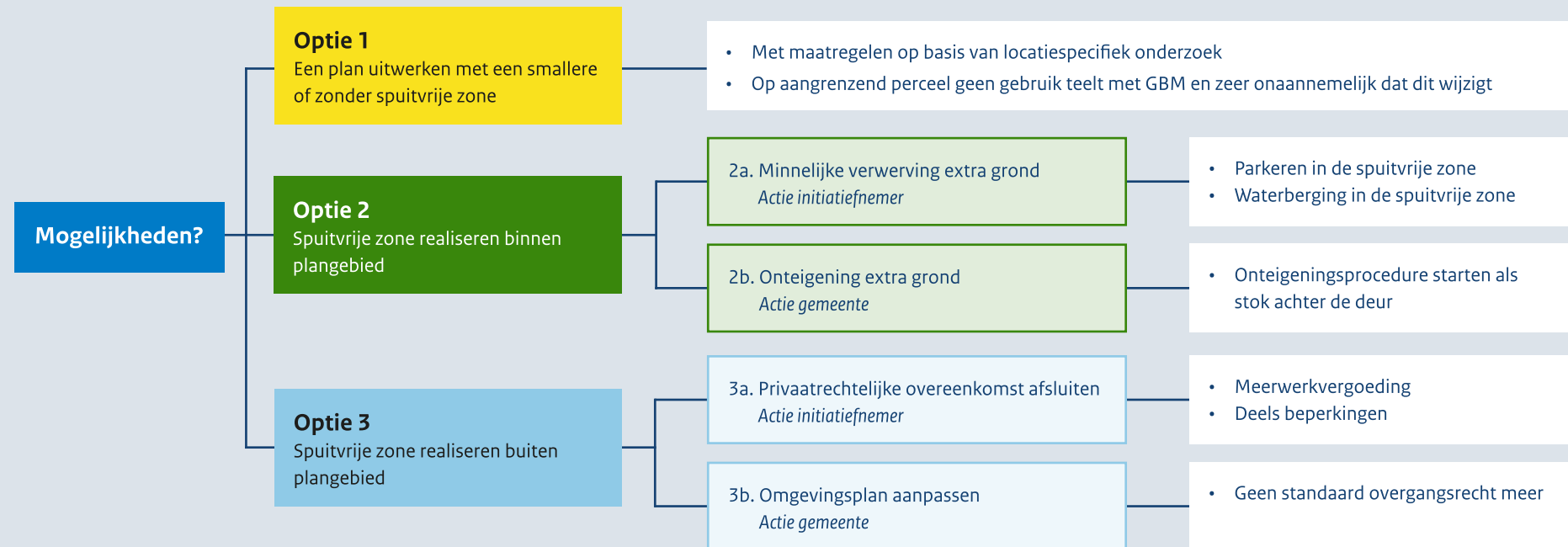
Vanuit het Expertteam Woningbouw zien we op dit moment dat gemeenten in de praktijk niet alle mogelijkheden benutten waarmee zij – samen met initiatiefnemers – spuitvrije zones kunnen realiseren. In deze notitie schetsen we kort drie oplossingsrichtingen voor het kunnen realiseren van spuitvrije

zones voor haalbare woningbouwplannen (zie figuur 1). Ambtelijke en bestuurlijke wil is voor deze oplossingsrichtingen een voorwaarde, vooral bij het inzetten van instrumenten van gemeentelijk grondbeleid en de bereidheid tot samenwerken met ontwikkelaars.

Naast deze handreiking is er ook een kennisdocument opgesteld waarin de achtergrond van het vraagstuk en de verschillende oplossingsrichtingen verder zijn uitgewerkt. Het kennisdocument is te vinden op de [website van RVO](#).

Aanpak spuitvrije zone bij nieuwbouwprojecten

Volgens de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State moet een spuitvrije zone van ten minste 50 meter breed worden gerealiseerd tussen nieuwbouwwoningen en agrarische percelen waar gebruik van GBM is toegestaan.



Figuur 1. Schematische weergave van de drie oplossingsrichtingen.



Welke oplossingsrichting past het beste?

Onderzoek in ieder geval of je oplossingsrichtingen met elkaar kunt combineren.
Op die manier vergroot je de kans op succes.

Bij een relatief groot plan kun je kijken of je de benodigde gronden voor een spuitvrije zone erbij kunt verwerven. Zet in op minnelijke verwerving en hanteer de onteigeningsprocedure als stok achter de deur.

Is dat geen optie dan kun je kijken of je de zone kunt versmallen met een maatregelenpakket voor het reduceren van de drift en/of het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Onderbouw dit maatregelenpakket met een locatiespecifiek onderzoek.

Kan dat ook niet en wil je als gemeente het plan nog steeds tot uitvoer laten komen, ga dan over tot het doorvoeren van gebruiksbeperkingen buiten het plangebied. Dat kan via een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de grondeigenaar van de spuitvrije zone. Wanneer er geen medewerking is van de agrariër kan dat door de beperkingen publiekrechtelijk op te leggen. Het opleggen van gebruiksbeperkingen op de gronden in de spuitvrije zone kan ook een onderdeel zijn van het zojuist genoemde maatregelenpakket ter reductie.

Optie 1: een plan uitwerken met een smallere of zonder spuitvrije zone

De Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State biedt gemeenten en initiatiefnemers de mogelijkheid om woningbouwplannen uit te werken met een smallere of zonder spuitvrije zone als uit een (zorgvuldig op de locatie toegesneden) onderzoek blijkt dat er voldaan is aan twee criteria:

1. Uitvoering van het woningbouwplan zoals voorgesteld leidt tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (en onder de Omgevingswet draagt bij aan het 'waarborgen van het beschermen van de gezondheid').
2. Uitvoering van het woningbouwplan zoals voorgesteld zorgt niet voor een onevenredige beperking van de agrarische bedrijfsvoering.

De Afdeling heeft geoordeeld dat milieutechnisch onderzoek, waarbij gebruik wordt gemaakt van EFSA-modellen¹ of PRI-onderzoeken², onvoldoende onderbouwing bieden. Daardoor zien veel gemeenten milieutechnisch onderzoek nog nauwelijks als een manier om toch akkoord te gaan met woningbouwplannen waarin de spuitvrije zone smaller is of zelfs ontbreekt.

Het Expertteam Woningbouw ziet meer mogelijkheden voor onderbouwing die vaker verkend en toegepast kunnen worden. Gezocht kan worden naar een onderbouwing die bestaat uit een combinatie van meerdere maatregelen. Sommige daarvan zijn fysieke maatregelen op de perceelgrens, andere maatregelen bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en ten slotte maatregelen die (ander) toekomstig gebruik van gronden binnen 50 meter van nieuwbouwwoningen beperken.

Zaken die gecombineerd kunnen worden in één pakket zijn:

- Afgrenzing met groenblijvende windhagen (bijvoorbeeld te plaatsen op een aarden wal);
- Afspraken of verplichting voor gebruik van 99% driftreducerende spuittechnieken binnen 50 meter van de nieuwbouwplannen;
- Privaatrechtelijke afspraak of publiekrechtelijk verbod voor het planten van fruitbomen of het overgaan tot bijvoorbeeld lilieteelt.

Het is belangrijk dat de voorgestelde maatregelen juridisch worden geborgd door deze op te nemen in het (nieuwe) omgevingsplan of in de vergunningsvoorwaarden in een BOPA (Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit).

Het is niet gezegd dat hiermee een spuitvrije zone geheel achterwege kan blijven. Maar als dit leidt tot de mogelijkheid om in specifieke gevallen de spuitvrije zone te kunnen verkleinen tot 20 meter breed, dan kan dit de haalbaarheid van veel plannen wel aanzienlijk vergroten.

¹ EFSA is de European Food Safety Authority (Europese Autoriteit voor Voedselveiligheid) en modellen van de EFSA worden o.a. gebruikt als wetenschappelijke basis voor de toelating van nieuwe gewasbeschermingsmiddelen.

² PRI is het Plant Research International van de Universiteit Wageningen. Dit instituut heeft verschillende onderzoeken gedaan naar de drift van gewasbeschermingsmiddelen bij agrarische teelt.



Optie 2: een spuitvrije zone realiseren binnen het plangebied

Je kunt de spuitvrije zone vanaf het begin meenemen in de planvorming. Richt deze zone bijvoorbeeld in als groenzone, parkeerterrein of wadi. Zorg voor tijdige juridische of feitelijke verwerving van de benodigde grond.

Financiële impact bepalen aan de hand van effect op de residuele grondprijs

Veel initiatiefnemers en gemeenten stellen dat de kosten voor het minnelijk verwerven van extra gronden voor de spuitvrije zone een belemmering vormen voor de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten. Voor heel kleine initiatieven kan dit de financiële haalbaarheid inderdaad ernstig onder druk zetten. Voor wat grotere projecten (vanaf 15 tot 20 woningen) is het de vraag of de impact op de financiële haalbaarheid zo groot is dat die projecten niet meer rendabel zijn.

Het antwoord daarop hangt af van een aantal aspecten:

1. Moeten de gronden voor het nieuwbouwproject nog worden aangeschaft? Of heeft de ontwikkelaar (kan ook de gemeente zijn) de gronden al eerder verworven waarbij geen rekening is gehouden met het realiseren van de spuitvrije zone? In het eerste geval kan er bij de verwerving nog rekening worden gehouden met de noodzaak van spuitvrije zones.
2. Wordt er gebruik gemaakt van de residuele methode of van de comparatieve methode bij het bepalen van de aanschafwaarde van de gronden?
3. Is de gemeente wel of niet bereid om te starten met een onteigeningsprocedure wanneer blijkt dat de gesprekken voor minnelijke verwerving stuklopen op het aantoonbaar 'overvragen' van de potentiële koper door de grondeigenaar/eigenaren?

Als grond nog niet is aangekocht

Wanneer de gronden voor een woningbouwproject nog niet zijn aangekocht, is er een goede mogelijkheid om tegelijkertijd extra grond te verwerven voor de benodigde spuitvrije zone. De verwervingsprijs kan dan worden afgestemd op het feit dat een deel van de grond niet kan worden uitgegeven voor woningbouw. Als bij de bepaling van de grondprijs gebruik wordt gemaakt van de residuele methode zal de extra aankoop waarschijnlijk slechts beperkt effect hebben op de totale verwervingskosten.

Als grond al wel is aangekocht

De situatie is echter anders wanneer de gronden al zijn gekocht, de planvorming is gestart en er mogelijk zelfs al een vastgesteld bestemmingsplan ligt waarin geen rekening is gehouden met de noodzaak van een spuitvrije zone. In dat geval ligt het voor de hand dat bij zowel minnelijke verwerving als onteigening wordt gerekend met dezelfde grondprijs als voor de woningbouwlocatie zelf.

Dit maakt het financieel lastig om de benodigde extra grond alsnog te verwerven en zet de haalbaarheid van het woningbouwplan onder grote druk. Toch betekent dit niet dat het plan hoeft te worden geschrapt. Er zijn andere mogelijkheden om het project inclusief spuitvrije zone alsnog te realiseren:

- De initiatiefnemer en de gemeente kunnen samen onderzoeken of het omgevingsplan of bestemmingsplan ruimte biedt om de woningen op een andere manier op de locatie te positioneren.
- Ook kan bekeken worden of de financiële haalbaarheid van het project vergroot kan worden door het toestaan van meer woningen binnen het plan. Daarbij moet wel worden

nagegaan welke speelruimte het plan biedt en in hoeverre het college van B&W bevoegd is om hierin wijzigingen aan te brengen.

- Ook is oplossingsrichting drie van deze handreiking een mogelijk alternatief. Het is echter aanbevolen om al bij de eerste grondverwerving rekening te houden met de noodzaak van een spuitvrije zone. Gemeenten kunnen ontwikkelaars hierover actief informeren, bijvoorbeeld door dit op te nemen in hun Nota Grondbeleid.

Een rekenvoorbeeld voor de impact van het moeten verwerven van extra m² grond voor een spuitvrije zone staat in paragraaf 2.2.1 van het achtergronddocument.



Optie 3: een spuitvrije zone buiten het plangebied

Je kunt de spuitvrije zone ook buiten het formele woningbouwplangebied houden. In dat geval zijn er twee mogelijke routes om het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen die zone te beëindigen:

- *Vrijwillige overeenkomst met de eigenaar/gebruiker*
Sluit een overeenkomst met de grondeigenaar of gebruiker waarin wordt vastgelegd dat binnen de spuitvrije zone geen gewasbeschermingsmiddelen meer worden gebruikt. Bied compensatie voor geleden schade, eventueel aangevuld met een meewerkvergoeding. De vergoeding kan worden gebaseerd op analogie met gedoogplichten³. Deze aanpak vereist bereidheid van de agrariër, maar voorkomt juridische procedures en kan snel uitvoerbaar zijn.
- *Juridische borging via het Omgevingsplan*
Lukt het niet om te komen tot een (redelijke) overeenkomst met de eigenaar van de gronden in de benodigde spuitvrije zone? Dan kun je als gemeente via het omgevingsplan regelen dat in de betreffende zone geen gewasbeschermingsmiddelen meer mogen worden toegepast.
Dit kan via:
 - Regels in het omgevingsplan die het gebruik beperken.
 - Een maatwerkvoorschrift gericht op het betreffende perceel.

Aandachtspunten:

- Bovenstaande is juridisch mogelijk zonder overgangsrecht, al is het vaak zorgvuldiger om een overgangstermijnaan te houden. Bijvoorbeeld tot aan de oplevering van de woningen.
- Nadeelcompensatie is aan de orde, maar blijft meestal relatief beperkt: de schadevergoeding wordt beperkt door de aftrek van het *Normaal Maatschappelijk Risico*. Meer informatie over de nadeelcompensatie is te vinden in paragraaf 2.3.2 van het kennisdocument, inclusief een voorbeeldberekening van nadeelcompensatie.
- Belangrijk is dat de maatregel voldoet aan de evenredigheidstoets.⁴

³ Een gedoogplicht is de verplichting van een grondeigenaar om een bepaald bouwwerk zoals een elektriciteitsmast of elektriciteitskabel op zijn grond (inclusief het betreden van zijn grond voor onderhoudswerkzaamheden) toe te staan in ruil voor een vergoeding. In de meeste gevallen komt het niet tot een gedoogplicht, maar sluiten de initiatiefnemer en de grondeigenaar een overeenkomst af tegen een meewerkvergoeding.

⁴ De evenredigheidstoets betekent dat het verbod op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen voor de agrariër in verhouding moet staan tot het doel (woningbouw met bescherming volksgezondheid). De gemeente moet aantonen dat het verbod noodzakelijk is en niet onevenredig zwaar uitpakt voor de agrariër. Hierbij wordt gekeken naar de impact op de bedrijfsvoering (betreft het een klein deel van een groter landbouwbedrijf of juist een essentieel deel van een kleinschalig tuinbouw-/fruitteeltbedrijf). En of er beschikbare alternatieven zijn voor zowel het agrarische gebruik als de woningbouwlocatie.

Stappenplan spuitvrije zone



Figuur 2. Stappenplan bij realisatie van een spuitvrije zone buiten het plangebied.



Aandachtspunten

1. Trek nauw op samen met de initiatiefnemers

Als gemeenten graag willen dat nieuwbouwiniciatieven daadwerkelijk worden gerealiseerd in de landelijke gebieden of kleine kernen, is het noodzakelijk dat zij samen met de initiatiefnemer gaan optreden om het probleem van de spuitvrije zone 'op te lossen'. Het werkt namelijk niet om dit vraagstuk volledig bij de ontwikkelaar neer te leggen en pas naar het plan te kijken wanneer het is ingediend. Als de capaciteit en kunde om samen op te trekken ontbreekt, dan zou de gemeente deze moeten inhuren op basis van goed opdrachtgeverschap. Gemeenten en initiatiefnemers kunnen samen van tevoren de (combinatie van) oplossingsrichtingen doornemen.

2. Blijf lokaal in gesprek

Het is van groot belang om lokaal goed met elkaar in gesprek te blijven, zowel met agrariërs, omwonenden als initiatiefnemers. In kleine kernen zijn uitbreidingen beperkt. Bovendien komen deze vaak ook ten goede aan de lokale gemeenschap, waar de agrariërs ook deel van uitmaken. Positieve ervaringen over de communicatie en rol van de gemeente kunnen een positief verschil maken voor de agrariërs en initiatiefnemers van nieuwe plannen. Denk bijvoorbeeld aan heldere en eerlijke toepassing van regels over nadeelcompensatie en andere voortzetting van gebruik van gronden.

3. Doe recht aan de belangen van agrariërs

Het is belangrijk om recht te doen aan de belangen van de agrariërs en hier vanaf het begin van de planvorming ook rekening mee te houden. Beschouw de agrariërs niet als een noodzakelijk kwaad of extra hobbel. Recht doen aan hun belangen biedt juist mogelijkheden voor het goede gesprek op het juiste moment en een zakelijke benadering over compensatie e.d.. Het is logisch dat agrariërs en hun adviseurs gemeenten wijzen op het belang van het inachtnemen van de geldende jurisprudentie t.a.v. de spuitvrije zones. Van gemeenten mag ook worden verwacht dat zij deze ter harte nemen en op zoek gaan naar mogelijkheden die ook met de belangen van de agrariërs rekening houden.

4. Ga voor een minnelijk traject met juridische stok achter de hand

We zien dat gemeenten er vaak veel waarde aan hechten dat de initiatiefnemer en grondeigenaar/grondeigenaren van de gronden in de beoogde spuitvrije zone tot wederzijdse vrijwillige overeenstemming komen. Gemeenten hanteren daarom vaak de juridische instrumenten (van rechtswege aanpassen van het omgevingsplan zonder toestemming van de gebruiker, danwel onteigening) geheel niet. Daardoor ontstaat er vaak een zwakke onderhandelingspositie bij de initiatiefnemer die kan leiden tot stagnatie, vertraging of onredelijk hoge kosten. Het is effectiever als de gemeente wel gebruik maakt van het eigen grondbeleidsinstrumentarium en daarmee, samen met de initiatiefnemer, een andere onderhandelingspositie inneemt. Houdt daarbij in het achterhoofd dat de onteigening bij optie 2 hoofdzakelijk een stok achter de deur is. De derde oplossingsrichting, met mogelijkheden om gebruiksbeperkingen op te leggen in het omgevingsplan, zal in veel gevallen voor gemeenten de voorkeur hebben op onteigening.

Deze handreiking is een uitgave van het Expertteam
Woningbouw van RVO, in opdracht van de Landelijke
Versnellingstafel Woningbouw

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Prinses Beatrixlaan 2 | 2595 AL Den Haag
Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag
T +31 (0) 88 042 42 42
E woningbouw@rvo.nl

www.rvo.nl/expertteamwoningbouw

© Rijksdienst voor Ondernemend Nederland | juni 2025

Publicatienummer: RVO-125-2025/RP-DUZA

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) stimuleert
duurzaam, agrarisch, innovatief en internationaal ondernemen.
Met subsidies, het vinden van zakenpartners, kennis en het
voldoen aan wet- en regelgeving. RVO werkt in opdracht van
ministeries en de Europese Unie.