



GROND ZET NEDERLAND WEER IN BEWEGING

VAN RIJKSBELEID NAAR GEBIEDSGERICHTE UITVOERING: EEN 100-DAGEN AANPAK
VOOR GROND, REGIE EN BESLUITVORMING

HOE STRATEGISCH GRONDBELEID STIKSTOFBELEID VERTAALT NAAR EEN UITVOERBARE GEBIEDSSTRATEGIE

€20

miljard

~100

gebieden

15x

1000m

overig

500m

De nieuwe stikstofplannen van het kabinet moeten Nederland weer van het slot halen. De inzet is stevig: minder uitstoot, herstel van kwetsbare natuur, meer perspectief voor boeren en opnieuw ruimte voor vergunningverlening. Het pakket bevat onder meer bedrijfsgerichte emissienormen, een grondgebondenheidsnorm voor de melkveehouderij, aanvullende maatregelen rond kwetsbare Natura 2000-gebieden, investeringen in natuurherstel en een juridisch houdbare rekenkundige ondergrens. Het kabinet trekt hiervoor €20 miljard uit en wil met deze samenhangende aanpak weer ruimte creëren voor boer, natuur en woningbouw.

De impact op het landelijk gebied wordt groot. Rond ongeveer 100 stikstofgevoelige gebieden komen aanvullende zones. Voor circa 15 gebieden wordt gedacht aan een zone van 1.000 meter; voor de overige gebieden aan 500 meter. In deze zones gaat het niet alleen om stikstof, maar ook om verdroging, versnippering, bodem- en waterkwaliteit. Boeren krijgen te maken met emissiereductie, extensivering, grondgebondenheid, mogelijke bedrijfsaanpassing, verplaatsing of beëindiging. Parallel hieraan moeten in heel Nederland natuurherstel, wateropgaven, woningbouw, infrastructuur, energie en leefbaarheid een plek krijgen.

Met deze duidelijkheid verschuift de opgave. De vraag is niet meer alleen hoeveel stikstof er omlaag moet. De echte opgave wordt: hoe organiseren we deze verandering in het gebied, met de mensen die daar wonen, werken, ondernemen en investeren?

De nieuwe kabinetsaanpak kiest nadrukkelijk voor een combinatie van landelijke normen en gebiedsgerichte uitvoering. Dat is logisch, want de opgave verschilt per gebied. Rond kwetsbare natuur vraagt dit vaak om extensiever grondgebruik, betere waterhuishouding,

minder milieudruk en meer robuuste natuur. Elders kan productielandbouw perspectief houden, mits emissies dalen en bedrijven toekomstbestendig kunnen investeren.

Nederland heeft niet alleen een stikstofprobleem.

Nederland heeft vooral een uitvoeringsprobleem.

Maar precies daar ontstaat spanning. Extensiveren vraagt grond. Verplaatsen vraagt grond. Natuurherstel vraagt grond. Waterberging vraagt grond. Jonge boeren hebben grond nodig om toekomstbestendig te kunnen ondernemen. Gemeenten hebben ruimte nodig voor woningbouw, infrastructuur en voorzieningen. Waterschappen hebben ruimte nodig voor waterkwaliteit, peilbeheer en klimaatadaptatie. Grond is altijd al een uitvoeringsvraagstuk geweest, maar de stikstofplannen maken van grond een nog groter uitvoeringsvraagstuk.

De grondmarkt stuurt niet automatisch op natuurherstel, extensivering, waterkwaliteit of perspectief voor jonge boeren. Zonder actieve grondstrategie blijven stikstofplannen hangen in doelen, zones en budgetten. Met een grondstrategie ontstaat handelingsperspectief: welke gronden zijn strategisch, waar zit ruilruimte, welke instrumenten passen, welke partijen kunnen bewegen en welk bestuurlijk besluit is nodig?

**“DE STIKSTOFPLANNEN MAKEN
VAN GROND EEN NOG GROTER
UITVOERINGSVRAAGSTUK”**

STRATEGISCH GRONDBELEID GEEFT UITVOERINGSKRACHT!

Strategisch grondbeleid gaat verder dan aankopen, ruilen, compenseren of het inzetten van juridische instrumenten. Gebiedspartijen bepalen gezamenlijk welke doelen zij willen bereiken, welke rol zij daarin nemen en welke grondinstrumenten nodig zijn. Daarbij gaat het onder meer om stikstofreductie, natuurherstel, agrarisch perspectief, water en ruimtelijke kwaliteit.

Die rol kan faciliterend, stimulerend of actief zijn, bijvoorbeeld door initiatieven ruimte te geven, subsidies en pachtvoorwaarden in te zetten of strategisch grond en

ruilgrond te verwerven. Waar vrijwilligheid onvoldoende tempo of samenhang oplevert, kan stevigere publieke regie nodig zijn, bijvoorbeeld via herverkaveling.

Voor de stikstofaanpak is strategisch grondbeleid daarmee onmisbaar. Het geeft richting aan het toekomstperspectief van landbouw, natuur en andere functies, creëert grond- en ruilruimte en maakt duidelijk wanneer vrijwilligheid volstaat en wanneer actieve publieke regie nodig is. Het vervult daarbij drie concrete functies:

1

Richting geven

Een gebiedsproces heeft duidelijke richting nodig. Waar blijft productielandbouw mogelijk? Waar ligt maatschappelijke landbouw voor de hand? Waar is natuurherstel leidend? Waar zijn combinaties mogelijk met water, recreatie, energie of woningbouw? Zonder richting weten ondernemers niet of zij kunnen investeren en weten gebiedspartijen niet welke grondposities van belang zijn.

2

Puzzelruimte organiseren

Veel gebiedsprocessen lopen vast op puzzelruimte. De juiste ondernemer zit niet altijd op de juiste plek. Een extensiverende boer heeft extra hectares nodig. Een stoppende ondernemer heeft duidelijkheid nodig over waarde en perspectief. Een natuurmaatregel vraagt misschien om een perceel dat nu belangrijk is voor een ander bedrijf. Strategisch grondbeleid brengt die afhankelijkheden in beeld en creëert puzzelruimte.

3

Regie voeren zonder het gebied over te nemen

Strategisch grondbeleid betekent niet dat de gebiedspartijen alles naar zich toetrekken. Het betekent dat duidelijkheid wordt geboden aan het gebied: waar stuurt zij op, welke instrumenten zijn beschikbaar, wanneer is vrijwilligheid voldoende en wanneer zijn stevigere kaders nodig? Juist die duidelijkheid geeft gebiedspartijen ruimte om zelf initiatief te nemen.

**“DE KERNFORMULIE IS:
VRIJWILLIG WAAR HET KAN,
RICHTINGGEVEND WAAR HET
MOET, UITVOERINGSGERICHT
VANAF DAG ÉÉN.”**

VAN GEBIEDSPERSPECTIEF NAAR GEBIEDSKOMPAS

Strategisch grondbeleid begint niet op papier. Het begint aan tafel. Met bestuurders, boeren, grondeigenaren, natuurorganisaties, waterschappen, gemeenten en andere gebiedspartijen die allemaal een deel van de puzzel in handen hebben. De één beschikt over grond, de ander over een opgave, regeling, vergunningvraag, investeringswens of lokale kennis. Pas wanneer dit alles bij elkaar komt, ontstaat zicht op wat werkelijk mogelijk is.

Een grondstrategieplan helpt om die puzzel stap voor stap te leggen. Niet als blauwdruk, maar als gebiedskompas. Het maakt zichtbaar welke grondbeweging nodig is om van gebiedsperspectief naar uitvoering te komen.

De aanpak bestaat uit vijf praktische stappen:

1

Begin bij de gebiedsopgave

Breng scherp in beeld wat er echt moet gebeuren. Welke Natura 2000-opgave ligt er? Welke drukfactoren spelen naast stikstof, zoals verdroging, waterkwaliteit, bodem of versnippering? Welke landbouwstructuur is aanwezig? Welke bedrijven willen door, zoeken extra grond, willen omschakelen, verplaatsen of stoppen? Dit vormt de basis voor de grondstrategie.

2

Leg de grondpuzzel op tafel

Zet eigendom, gebruik, pacht, bedrijfsstructuur, bodem, water, natuurdoelen, ontwikkelwensen en knelpunten op kaart. Maak onderscheid tussen sleutelgronden voor natuur- en systeemherstel, ruilgronden die beweging mogelijk maken en perspectiefgronden voor blijvende, extensiverende of omschakelende ondernemers. Zo wordt zichtbaar waar het gebied vastloopt, waar ruimte ontstaat en welke grondposities echt strategisch zijn.

3

Bepaal richting en rolneming

Kies per deelgebied de logische ontwikkelrichting: maatschappelijke landbouw rond kwetsbare natuur, productielandbouw waar dat kan, of combinaties met water, landschap en recreatie. Bepaal tegelijk welke rol gebiedspartijen nemen: faciliteren waar dat volstaat, actief regisseren waar beweging nodig is, en steviger instrumenten voorbereiden als terugvaloptie. Zonder bewuste rolneming bepaalt de toevallige grondmarkt het tempo.

4

Verzamel een instrumentenmix

Vertaal de ontwikkelrichting naar concrete instrumenten. Denk aan vrijwillige kavelruil, planmatige kavelruil, strategische verwerving, grondbank, tijdelijk gebruik, duurzame pachtvoorwaarden, of herverkaveling. Kies niet één standaardinstrument, maar bepaal per deelgebied welke instrumentenmix nodig is om tempo, vertrouwen en uitvoerbaarheid te organiseren.

5

Leg uitvoeringsafspraken vast

Leg vast hoe partijen samen blijven sturen: wie zit aan tafel, met welk mandaat en in welk ritme? Bespreek grondkansen, ruilmogelijkheden, knelpunten en afhankelijkheden op een vaste grondtafel, waar overheden en gebiedspartners de complexe grondopgaven ontrafelen, acties verdelen en voortgang bewaken. Zo wordt de grondstrategie geen rapport, maar een gezamenlijk werkproces dat het gebied stap voor stap in beweging brengt.

SUCCESCASE: GRONDSTRATEGIEPLAN KROMME RIJN LINIELANDSCHAP

Gebied:	Kromme Rijn Linie
Jaar:	2025
Rol:	Procesbegeleider & Penvoerder
Resultaat:	Vastgesteld Grondstrategieplan

Het Kromme Rijn LinieLandschap (KRLL) laat zien hoe strategisch grondbeleid gebiedsprocessen van perspectief naar uitvoering kan brengen. In dit gebied ten zuidoosten van Utrecht liggen landbouw, natuur, recreatie, water, landgoederen en cultuurhistorie dicht op elkaar. De Kromme Rijn, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Romeinse Limes vormen sterke ruimtelijke dragers, terwijl verstedelijking, klimaatverandering en de transitie naar duurzame landbouw de druk op het gebied vergroten.

Voor KRLL heeft GlouDEMANS samen met betrokken overheden een grondstrategieplan opgesteld. Het plan maakt inzichtelijk hoe grond kan bijdragen aan natuurontwikkeling, waterbeheer, recreatieve verbindingen en duurzame landbouw. Daarbij is gekeken naar de gebiedsopgaven, het huidige grondgebruik, de rol van overheden en gebiedspartners, de inzet van passende grondinstrumenten en de wijze waarop dit te organiseren.

Het grondstrategieplan voor KRLL is binnen de provinciale werkwijze gepositioneerd als het eerste grondstrategieplan dat door de provincie Utrecht wordt vastgesteld. De pilot laat zien hoe abstracte ambities praktisch worden gemaakt middels een grondstrategie: welke gronden zijn strategisch, waar zit ruilruimte, welke projecten vragen op korte termijn actie en welke grondposities zijn nodig voor de lange termijn?

De kracht van KRLL zit in de viersporenaanpak: korte termijnprojecten uitvoeren, vooruitkijken naar kansen voor verwerving om puzzelruimte te creëren, pacht en ruilruimte, en werken aan de langetermijnontwikkeling van een landschap waarin natuur, landbouw, recreatie en water meer in balans komen. De grondtafel helpt daarbij om kansen voor grondruil, samenwerking en gebiedsontwikkeling samen te brengen.

De waarde van KRLL zit vooral in de manier van werken. Niet grondbezit, maar de gebiedsopgave is het vertrekpunt. Eerst worden de doelen voor natuur, water, landbouw, recreatie en landschap concreet gemaakt. Daarna wordt de grondpositie in beeld gebracht: eigendom, gebruik, pacht,

KRLL LAAT ZIEN: BEGIN VROEG, MAAK GROND BESPREEKBAAR EN ORGANISEER PUZZELRUIMTE

strategische gronden en mogelijke ruilruimte. Vervolgens wordt per deelgebied bepaald welke grondbeweging nodig is. Dat kan gaan om verwerving, kavelruil, tijdelijk gebruik, aangepaste pachtvoorwaarden, zelfrealisatie of samenwerking met grondeigenaren. Aan de grondtafel worden deze mogelijkheden periodiek besproken: welke kansen doen zich voor, wie moet in gesprek, welk instrument past en welk besluit is nodig?

Zo ontstaat een praktisch gebiedskompas met concrete acties, betrokken partijen, instrumenten en eerste projecten. De les voor de stikstofaanpak is helder: leg de grondpuzzel vroeg op tafel, organiseer ruilruimte en werk stap voor stap aan uitvoerbare grondbeweging. KRLL laat zien hoe strategisch grondbeleid de stap van visie naar uitvoering versnelt, zonder het gebied over te nemen.



DE 100-DAGEN AANPAK TOT EEN GEBIEDSKOMPAS



STIP OP DE HORIZON ZETTEN

De bestuurlijke opdracht wordt scherp gemaakt: welk gebied en welke opgaven staan centraal, welke Rijksdoelen zijn relevant en welk besluit moet na 100 dagen voorliggen?

Opbrengst: startnotitie met opdracht, afbakening en mandaat.



GRONDDRUKANALYSE

Eigendom, gebruik, pacht, bodem, water, natuur, emissies, bedrijfsstructuur, grondwaarden en ruilmogelijkheden worden in beeld gebracht. Ook wordt verkend waar beweging en ontwikkelruimte zit.

Opbrengst: gronddrukkaart met kansen, knelpunten en sleutelgronden.



KEUZES VERKENNEN

Per deelgebied worden ontwikkelrichtingen en grondscenario's verkend, inclusief de belangrijkste financiële effecten, risico's en maatschappelijke baten.

Opbrengst: scenario's met keuzepunten en financiële contouren.



WERKBAAR MAKEN

De voorkeursrichting wordt vertaald naar een uitvoerbare grondstrategie en passende instrumenten. Aan de grondtafel worden kansen, samenwerking en gebiedsdoelen bij elkaar gebracht.

Opbrengst: gebiedskompas met grondstrategie en instrumentenmix.

100 DAGEN



BESLUIT EN DOORPAKKEN

De bestuurlijke tafel kiest de koers, bepaalt de rollen en grondstrategie en geeft richting aan de eerste uitvoeringsprojecten.

Opbrengst: bestuurlijk besluit en start uitvoering.



AAN DE SLAG MET HET GEBIEDSKOMPAS

Het gebiedskompas wordt toegepast in de praktijk. Grondkansen, ruilmogelijkheden en projecten worden opgepakt en de aanpak wordt op basis van ervaringen verder aangescherpt.

Opbrengst: uitvoering, leren en bijsturen.

WAT LIGT ER NA 100 DAGEN?

EEN BRUG VAN BELEID NAAR UITVOERING

Na 100 dagen ligt er geen papieren exercitie, maar een door de gebiedspartijen gedragen gebiedskompas. Dat bestaat uit:

▮▮ Gebiedskaart met opgaven

2. Gebiedskoers per deelgebied

👁 Grondstrategie voor korte & lange termijn

⚙ Grondtafel als werkmechanisme

👛 Instrumentenmix

📅 Eerste uitvoeringsagenda

💬 Besluitvormingsstructuur

⚠ Concrete eerste acties

Daarmee blijven gebiedspartijen aan het roer. Niet omdat alles vrijblijvend blijft, maar omdat zij samen grip krijgen op de grondbeweging die nodig is om de stikstofplannen én ambities uit het gebied uitvoerbaar te maken. Dat is de kern van deze aanpak: Rijksbeleid wordt pas werkelijkheid wanneer het met draagvlak in het gebied wordt vertaald naar grond, waarde, ruimte, afspraken en besluiten.

Strategisch grondbeleid is geen wondermiddel. Het neemt onzekerheid bij ondernemers niet in één keer weg en lost juridische vragen rond vergunningverlening niet vanzelf op. Verkeerd ingezet kan het zelfs averechts werken, bijvoorbeeld door prijsopdrijving, een stilvallende grondbiliteit of bestuurlijke vertraging. Juist daarom vragen de gebieden om een gebiedskompas met de juiste timing, transparantie, waarderingsdeskundigheid en vertrouwen om met grond de plannen rond te krijgen.

Grond niet bespreekbaar maken is kiezen voor achteruitgang. Zonder ruimte om grond te verwerven, te ruilen of anders in te zetten, komen stikstofmaatregelen niet van papier en blijft het gebied op slot.

De kans ligt nu in het verbinden van beleid met uitvoering. Niet door het gebied te overspoelen met instrumenten, maar door samen te bepalen welke grondbeweging nodig is om natuur, landbouw, water en andere ontwikkelingen weer in balans te brengen.

“MET GROND KRIJG JE DE PLANNEN ROND”





NEDERLAND MOOIER, BETER EN DUURZAMER MAKEN MET OOG VOOR MENS, NATUUR ÉN ECONOMIE

Dat is wat ons drijft. Op deze manier willen we bij Gloudemans een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van Het Land van Morgen. Met onze waardebeoordelingen en adviezen op maat geven we mede vorm aan een toekomstbestendig Nederland en helpen we de ambities van onze opdrachtgevers waar te maken. Net even dat stapje verder denken en doen, om zo tot die ene Gloudemans-oplossing te komen. Een oplossing die duurzaam én haalbaar is. Hoe complex de opgave ook is.



Ad Mutsaers

amutsaers@gloudemans.nl
06 528 403 17



Giem Broekmans

gbroekmans@gloudemans.nl
06 106 512 31



Robert Driesten

rvandriesten@gloudemans.nl
06 830 373 79



Daan van Hil

dvandenhil@gloudemans.nl
06 820 979 42