

Agrarische Structuurverbetering

Groene Hart Noord



Inhoud

Achtergrond	2
Gebied	2
Doelen	3
Werkwijze	4
Functiekaart en nulmeting	5
Instellen en beheren grondbank met aan- en verkoop van grond	5
Het inrichten van een bedrijfsverplaatsingsregeling	6
Het uitvoeren van herverkavelingen	7
WIS en/of opbrengen van klei	7
Begroting	8
Financiering	8
Draagvlak	8
Tot slot.....	9

Versie maart 2026

ir. S.A.H. (Stan) Gloudemans

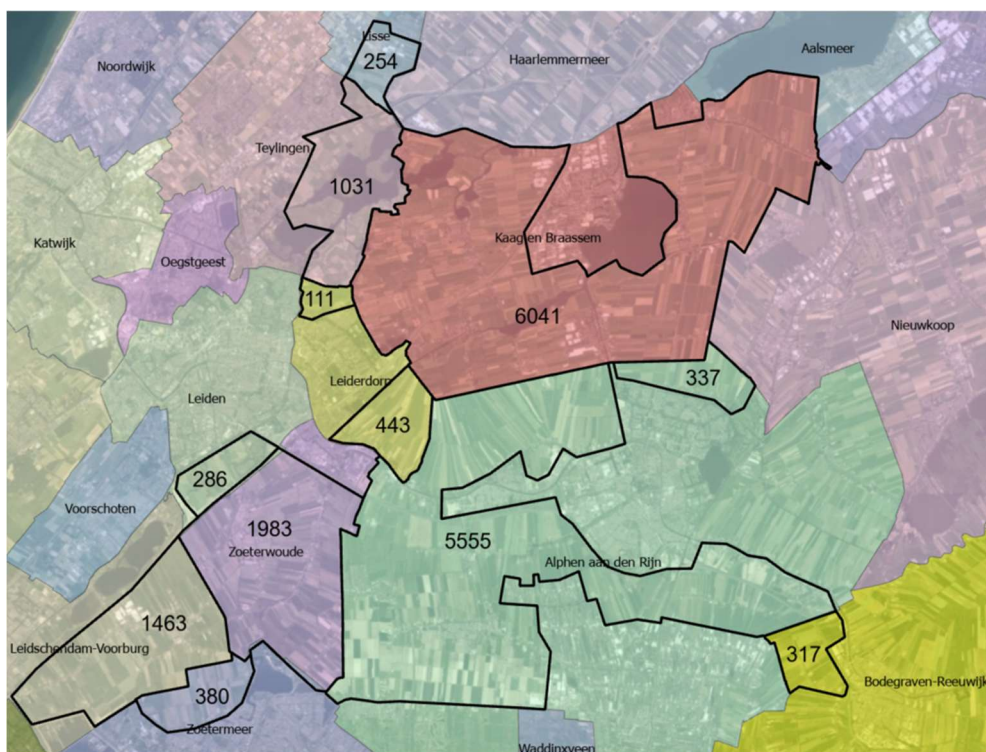
In coproductie met de Commissie Structuurverbetering van Boerenberaad Groene Hart Noord.

Achtergrond

Dit document is een coproductie van de Commissie Structuurverbetering (Boerenberaad GHN) en de Stichting Verbetering Landelijk Gebied. Het is een ontwerp voor moderne landinrichting, gebruikmakend van onze gezamenlijke gebiedskennis en ervaring met structuuronderzoek, planvorming en bemiddeling. Dit document beoogt vooral geen alternatief te zijn voor een gebiedsproces, maar een onmisbare bouwsteen. Het Boerenberaad en onze stichting zijn stellig van mening dat een sterke landbouwstructuur de beste garantie is voor betaalbaar en met draagvlak behalen van doelen uit de samenleving. Zij zien verkavelen en het beheer van grond, al of niet in combinatie met bedrijfsverplaatsingen, nog te weinig terug in het lopende gebiedsproces. In zekere zin beoogt dit document invulling te geven aan twee belangrijke pijlers van SANE: actief strategisch grondbeleid ten behoeve van verplaatsing en extensivering en de werving van natuurlijke stoppers. De uitvoering daarvan door een stichting, die al bijna 35 jaar succesvol tussen de boeren opereert, is effectiever dan een aanpak door de provincie zelf.

Gebied

Hieronder is een kaart weergegeven met mee te nemen gebieden, met bruto oppervlakten in hectaren per gemeentedeel, in totaal 18.200 hectare. Dit gebied kent 12.500 hectare daadwerkelijk bewerkbare cultuurgrond in de vorm van 2.410 hectare akkerland (19%) en 10.090 hectare grasland (81%), dus met aftrek van wegen en bebouwde en verharde gebieden. Er wordt daarbovenop 982 hectare aan landschapselementen opgegeven in de Basis Registratie Percelen van 2025 (7,2% 'groenblauwe dooradering'). Het gebied bevat grondgebied van tien gemeenten en is daarmee te groot om integraal te benaderen. Er zullen deelgebieden nodig zijn om het overzicht te bewaren. Niet overal gelden ook dezelfde prioriteiten, de dynamiek zal verschillend zijn en de bereidheid tot deelname is zelden overal gelijk.



Verschillende gemeenten in het projectgebied met bruto oppervlakte in hectaren.

Doelen

De doelen van het gebiedsproces die met deze bouwsteen worden gediend zijn hieronder weergegeven. Deze doelen worden niet altijd genoemd door de provincie, maar worden door de landbouw wel belangrijk geacht.

- **Participatie, bottom up benadering:** bewust noemen we realiseren van een sterke landbouwstructuur als eerste punt teneinde draagvlak voor andere onderdelen van het gebiedsproces te krijgen. Boeren hebben de indruk vooral te moeten leveren. Maar wat brengt het gebiedsproces hen? Landinrichting zorgt al 100 jaar voor dé basis van de agrarische sector: goed verkavelde bedrijven. Nu waterbeheersing en ontsluiting, evenals de vorm van percelen grotendeels op orde zijn, blijft herindelen van eigendommen, maar ook het verplaatsen van bedrijven, nodig om door stoppende boeren vrijkomende grond toe te voegen aan de blijvers en aan niet agrarische doelen. Het realiseren van een goede verkaveling (doel van deze bouwsteen voor het gebiedsproces) door middel van vrijwillige kavelruil (middel om dit doel te bereiken) heeft recent al vaak gezorgd voor het ontwarren van schijnbaar onoplosbare grondverwervingsvraagstukken voor niet agrarische doelen (verbreding N207, weidevogelkerngebieden Pijnacker, Zoetermeer en Midden-Delfland, kades en EVZ's Alblasserwaard enz).
- **Toekomstbestendige landbouw en verdienmodel:** verkavelen zorgt voor minder kosten van loonwerk en eigen arbeid en minder transport over de weg (tijd, brandstofkosten, slijtage van banden en materieel). Aan de opbrengstkant levert meer weidegang op grotere huiskavels een toeslag op de melk op. Een gezonde concurrerende landbouw die perspectief heeft voor de toekomst is nodig als drager van het landschap en voor voedselzekerheid in een onstabielere wordende wereldmarkt. Door voedselproductie aan de basis te zetten, mobiliseer je 'gratis' meerdere generaties kennis van het agrarische erf en hun directe omgeving.
- **Afname emissie stikstof:** vermindering emissies als geheel en op gevoelige gebieden in het bijzonder, omdat grotere huiskavels meer weidegang tot gevolg hebben, wat emissiereductie van ammoniak tot gevolg heeft. Verplaatsen van bedrijven afwaarts van stikstofgevoelige natuurgebieden en van 'overdrukgebieden' naar gedeelten waar veel bedrijven stoppen door middel van een bedrijfsverplaatsingsregeling helpt boeren over de drempel om mee te gaan doen aan het gebiedsproces. Bij verplaatsing wordt per definitie een verouderde locatie verlaten en worden op de nieuwe plek stallen gebouwd volgens de laatste inzichten (emissie, dierwelzijn enz.). De stikstofwinst die door deze herverkaveling en de beoogde bedrijfsverplaatsingen wordt gerealiseerd, kan bovendien een cruciale rol spelen bij het legaliseren van PAS-melders en interimmers in het gebied. Door de vrijgekomen stikstofruimte gericht in te zetten voor de oplossing van deze lokale problematiek, wordt niet alleen de agrarische structuur versterkt, maar wordt ook het noodzakelijke perspectief en draagvlak voor de bredere transitie in het landelijk gebied geborgd.
- **Afname emissie broeikasgassen:** verkavelen en het verplaatsen van bedrijven zorgt voor een forse afname van transportbewegingen en dus minder uitstoot van CO₂ en NO_x uit brandstof. Door grotere huis- en veldkavels na landinrichting zijn eenvoudiger waterinfiltratiesystemen (WIS) in eenheden van honderden hectaren te ontwikkelen. De waterbeheersing kan hiermee worden geoptimaliseerd, ofwel zowel te natte (uitstoot methaan) als te droge (uitstoot CO₂) omstandigheden kunnen worden voorkomen.

- **Versterking marktpositie en verdienmodel**

Naast de milieuwinst biedt de reductie van emissies directe economische kansen voor de deelnemende ondernemers. Door de daling van de CO2-voetafdruk kunnen ondernemers aanspraak maken op hogere marktvergoedingen (zoals duurzaamheidspremies van afnemers) en wordt de weg vrijgemaakt voor de eventuele verhandeling van CO2-certificaten. Dit verbetert het verdienmodel en de financierbaarheid van de transitie. Belangrijker nog is dat deze bouwsteen agrariërs in staat stelt beter aan te sluiten bij de specifieke wensen van de Nederlandse consument. Door de landbouwstructuur te moderniseren en de verbinding met de samenleving te versterken, kunnen ondernemers een 'plus' halen uit de eigen nationale markt. De landbouw in Groene Hart Noord positioneert zich hiermee niet alleen als drager van het landschap, maar ook als de preferente leverancier voor de bewuste consument, wat het draagvlak voor de sector op de lange termijn borgt.

- **Toename biodiversiteit / Groenblauwe dooradering:** verkavelen kan grond vrijspelen voor afrondingen van natuurgebieden en ecologische verbindingen, het creëren van weidevogelkerngebieden en voor klimaatadaptatie (bv. waterberging en bos buiten de open weidevogelgebieden). Denk niet alleen aan aankoop, maar ook aan het herwaarderen van gronden en waardedaling vergoeden van meer natuurlijk te gebruiken gronden binnen de agrarische bestemming.

- **Vergroten grondmobiliteit:** voor vele doelstellingen van het gebiedsproces is grond nodig. Denk aan extensivering (verlaging emissies en meer ruimte op het bedrijf om aan agrarisch natuurbeheer te doen), groenblauwe dooradering (biodiversiteit) en natuurvriendelijke oevers (biodiversiteit en KRW doelen zoals waterkwaliteit). Gesprekken over verkavelen zet afbouwers en stoppers aan het denken. Zij brengen liever grond in een verkaveling dan deze direct aan een collega of de provincie te verkopen, omdat ze de toedeling van de grond ten behoeve van meerdere doelen, waaronder die van collega's, positief vinden.

- **Toename verkeersveiligheid en lagere kosten wegonderhoud:** Een relatief nieuw hoofdpijndossier is de aslasten-problematiek op plattelandswegen. Verkavelen zorgt voor minder belasting van de wegen als gevolg van bemesten, bewerken en oogsten. Met dit landwerk gaan veel meer bewegingen gepaard dan met het brengen van krachtvoer of het ophalen van melk. Dit leidt tot lagere kosten voor wegonderhoud door wegbeheerders en meer begrip van burgers voor de overblijvende vervoersbewegingen. Landwerk valt vaak samen met mooi weer, als ook meer recreanten op de plattelandswegen aanwezig zijn. De veiligheid verbetert dus als er minder landbouwverkeer op de weg zit.

Werkwijze

De werkwijze die hiervoor wordt uitgerold is onder te verdelen in vier hoofdonderdelen en een onderwerp dat in de slipstream kan worden meegenomen.

- A. Nulmeting, functiekaart en planontwikkeling
- B. Instellen en beheren grondbank met aan- en verkoop van grond
- C. Het inrichten en gebruiken van een bedrijfsverplaatsingsregeling
- D. Het uitvoeren van herverkavelingen
- E. WIS en/of opbrengen van klei

Functiekaart, nulmeting en planontwikkeling

Dit onderdeel is eenvoudiger bedoeld dan de naam doet vermoeden. Maar het is belangrijk dat bestuurders in de bestuurslagen Rijk, provincie, gemeenten en waterschap tot een besluit komen welke wijzigingen van functies op welke plek daadwerkelijk gerealiseerd moeten worden en wanneer een inspanningsverplichting voldoende is. Verkavelen op basis van vrijwilligheid heeft namelijk een stabiele functietoekenning vooraf nodig. Soms is het makkelijker op basis van de kansen de plaatsen van natuur te kiezen dan op basis van rigide kaarten, zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van de natuur. Denk daarbij aan natuurvriendelijke oevers, ecologische verbindingen en landschapselementen. Het geld voor beheer moet geregeld zijn en de belangenvertegenwoordigers moeten akkoord zijn.

Binnen de bestaande grote natuurgebieden van TBO's faciliteren we de eigendomsverkrijging door zowel de TBO's als de agrariërs; daarbuiten en in verbindingzones kan de landbouw prima eigenaar blijven. Voor functietoekenning die parallel kan lopen met een nulmeting kan één jaar worden gebruikt.

Doorontwikkeling en projectorganisatie Om deze visie om te zetten in concrete resultaten, wordt dit jaar tevens benut voor de doorontwikkeling van het plan. Dit houdt in dat de algemene kaders worden vertaald naar een uitvoeringsgericht programma met heldere mijlpalen. Voor de aansturing hiervan wordt een projectteam opgesteld. Dit team vormt de motor van het proces en is verantwoordelijk voor de coördinatie tussen de verschillende bestuurslagen, het bewaken van de voortgang en het onderhouden van de korte lijnen met de belangenvertegenwoordigers in het gebied.

Nulmeting als fundament Parallel aan de planvorming vindt de nulmeting plaats. Hiermee wordt de startsituatie vastgelegd op het gebied van zaken als arealen bouw- en grasland, hoeveelheid vee, opvolgingssituatie, grootte van huis- en veldkavels, waterkwaliteit, biodiversiteit, agrarisch natuurbeheer, weidegang, bodemdaling en emissies.

Cruciaal in deze meting is ook de inventarisatie van reeds gedane duurzame investeringen en innovaties. Door in kaart te brengen welke stappen ondernemers al hebben gezet op het gebied van bijvoorbeeld emissiereductie, precisielandbouw of bodembeheer, ontstaat een eerlijk beeld van de huidige bedrijfsvoering en het reeds geleverde commitment aan de gebiedsdoelen.

Daarnaast is de standaardverdien capaciteit (SVC) als parameter voor de gezondheid van de landbouw als drager van het gebied van essentieel belang. Weten we niet hoe we er aan het begin voor staan — inclusief de reeds geleverde inspanningen — dan kunnen we na realisatie van de verkaveling het resultaat niet objectief kwantificeren of waarderen.

Instellen en beheren grondbank met aan- en verkoop van grond

Regie en Uitvoering Dit project is een integraal onderdeel van het gebiedsproces, waarbij de bestuurlijke afstemming plaatsvindt via de regiegroep. Het Boerenberaad GHN voert de regie over deze bouwsteen en zet de expertise van de projectleiders van SVLG in voor de feitelijke projectmatige uitvoering.

De uitvoering geschiedt in nauwe samenwerking met een begeleidingsgroep. De samenstelling van deze groep wordt door het Boerenberaad GHN afgestemd op de behoeften van de verschillende projectfasen. Hierbij worden beoogde partners zoals NMZH, de relevante gemeenten, Hoogheemraadschap Rijnland, de collectieven en vertegenwoordigers vanuit de agrarische sector

betrokken. Voor de borging van de aansluiting bij de praktijk wordt een klankbordgroep van ondernemers, het collectief en ecologen ingericht die circa viermaal per jaar bijeenkomt.

Operationeel instrumentarium: De Grondbank Onderdeel van de uitvoering is het inzetten van een deskundigenteam dat acteert in het verwerven, beheren en vervreemden van eigendommen. Dit team werkt binnen een vastgesteld mandaat en volgens specifieke spelregels die door de partners gezamenlijk worden bekrachtigd.

- **Samenstelling:** Het team bestaat uit afgevaardigden van de provincie, de gemeenten en het waterschap, waarbij de agrarische inbreng door een boerenvertegenwoordiger is geborgd. Het team staat onder leiding van een onafhankelijk voorzitter die het vertrouwen geniet van de gezamenlijke gebiedspartijen.
- **Startkapitaal:** De beschikbare landbouwgronden van de overheden vormen het fundament van deze faciliteit. De inzet van middelen (circa € 25 mln voor 250 ha) is revolverend en tijdelijk van aard, bedoeld voor situaties waarin directe overdracht naar een eindgebruiker nog niet direct mogelijk is. Omdat het hier om tijdelijke investeringen gaat en niet om structurele kosten, wordt dit niet als post in de reguliere exploitatiebegroting opgenomen.
- **Synergie en Extensivering:** Er wordt nadrukkelijk gezocht naar samenwerking met terreinbeherende organisaties (TBO's). Door het beheer van graslanden in natuurgebieden in overleg met de grondbank af te stemmen, ontstaat er extra ruimte voor lokale ondernemers om te extensiveren, meer aan agrarisch natuurbeheer te doen of de stap naar natuurinclusieve/biologische landbouw te zetten.

De kosten voor het opzetten en beheren van deze faciliteit zijn begroot (regel 2) en worden geraamd op circa € 250 per geruilde hectare.

Het inrichten van een bedrijfsverplaatsingsregeling

Door beëindiging van landbouwbedrijven en schaalvergroting van blijvende bedrijven is de verkaveling – de ligging van de gronden ten opzichte van het bedrijfserf – de laatste jaren fors achteruit gegaan. Dit zorgt voor grote transportkosten van mest naar en product van het land. Lang niet altijd kunnen gronden onderling worden geruild om de verkaveling te verbeteren, vooral als de bedrijfserven van blijvers dicht bij elkaar liggen. De inschatting op basis van onderzoek van de Stichting Kavelruil Zuid-Holland in 2019 is dat in jaar 2 tot en met 5 elk jaar twee melkveebedrijven naar het land verplaatst moet worden in plaats van andersom. Dit brengt eenmalige kosten met zich mee van gemiddeld 0,375 miljoen per bedrijf die niet terugkomen in een betere situatie van het bedrijf. Denk aan leges, onderzoeken, vergunningen, desinvesteringen van nog niet afgeschreven gebouwen, verhuis- en advieskosten. Directe verbeteringen ten opzichte van de uitgangssituatie betaalt de ondernemer vanzelfsprekend zelf. Bedrijven die voor een breder belang (een forse verbetering van de verkaveling en/of het sneller kunnen realiseren van niet agrarische functies) verplaatsen moeten dit bedrag krijgen na expert judgement van een kleine groep specialisten. Terminologie uit de lang vergeten RvH en RAT regelingen kan hiervoor worden gemoderniseerd. Het opzetten en beheren van de bedrijfsverplaatsingsregeling is begroot in regel 4 van de begroting en kost naar schatting € 250 per geruilde hectare.

Het uitvoeren van herverkavelingen

Met via de bestaande abonnementen van overheden te verkrijgen gegevens van het kadaster kan het uitvoerend kavelruilbureau in combinatie met wensgesprekken met agrariërs en andere grondeigenaren, gebruik makend van geografische informatie systemen, de grondbank en de bedrijfsverplaatsingsregeling aan de slag met verkavelingsplannen, bemiddelingen en daadwerkelijke transacties. Dit alles op basis van de in het eerste jaar vastgestelde functiekaart.

In de landbouw zijn het vergroten van de huiskavels en samenvoegen en dichterbij brengen van veldkavels de kernbegrippen. Voor de natuur is bijdragen aan de groenblauwe dooradering aan de orde en (deels overlappend) het beschikbaar maken van natuur voor wandelen, varen, vissen en fietsen voor burgers. Er wordt afgestemd en samengewerkt met agrarisch natuur- en landschapsbeheer, dat een eigen financiering uit het GLB kent. Het werkgebied kent ook ontbrekende schakels in fietsverbindingen die, deels gecombineerd met landbouw-ontsluitingswegen, in de grondverwerving en ruilingen van dit project worden meegenomen.

Het bureau werkt zowel reactief op verzoeken uit het veld als proactief daar waar zij kansen signaleren op de kaarten. Daar waar gewerkt wordt verdubbelt volgens langjarige ervaring van onze stichting de grondmobiliteit van 1 naar 2%. Er komt meer grond van stoppers beschikbaar voor het proces dan zonder de activiteiten van het kavelruilbureau, wat het proces positief zal beïnvloeden. De bedrijfsverplaatsingsregeling vergroot nogmaals de mobiliteit met 1% naar 3% per jaar zodat in de vier uitvoeringsjaren, rekening houdend met een voorzichtige opstartperiode, 10% van alle eigendommen van plaats verandert en daarmee een ongekende verbetering van de verkaveling tot gevolg heeft. Het project is naar schatting bij 50% van alle grondtransacties betrokken en elke hectare kost € 1.500 aan proceskosten (kavelruilcoördinatoren, taxateurs, juristen en de notaris zoals weergegeven in rijen 1, 3 en 5 van de begroting).

WIS en/of opbrengen van klei

De mensen van het kavelruilbureau kunnen in de grotere eigendomseenheden die ontstaan na verkaveling direct deelnemers werven voor efficiënt en effectief inrichten van Water Infiltratie Systemen in veen of kleitoevoeging op veen, waarmee bodemdaling wordt verminderd (WIS) en emissies afnemen (klei).

Begroting

Er zijn ongeveer 300 bedrijven en er is 12.500 ha cultuurgrond in het gebied. Hieruit volgt de begroting die hieronder is weergegeven. De totale projectbegroting over 5 jaar bedraagt **€ 4.900.000**.

	2025 & 2026	2027	2028	2029	2030
Kosten per ha		150	150	225	225
Kavelruilcoördinator en werkgroep	Nulmeting,	1000	1000	1000	1000
Functionarissen grondbank	Functioniekaart &	250	250	250	250
Taxatie & juridische ondersteuning	Opstellen	250	250	250	250
Organisatie bedrijfsverplaatsing	Projectteam	250	250	250	250
Notaris- en kadasterkosten		250	250	250	250
Proceskosten	€ 400.000	€ 300.000	€ 300.000	€ 450.000	€ 450.000
Te verplaatsen bedrijven (1% van melkveebedrijven per jaar)		2	2	2	2
Out of pocket per bedrijf		€ 375.000	€ 375.000	€ 375.000	€ 375.000
Bedrijfsverplaatsingsregeling	€ -	€ 750.000	€ 750.000	€ 750.000	€ 750.000
Totaal	€ 400.000	€ 1.050.000	€ 1.050.000	€ 1.200.000	€ 1.200.000

Financiering

Momenteel vindt kavelruil plaats onder de Uitvoeringregeling Groen (URG), waar overheden 50% en ondernemers/stichtingen 75% van de proceskosten kunnen neerleggen. Deze regeling loopt af en de beschikbare middelen zijn te beperkt voor de schaal waarop we nu denken. Als we de lijn van de eigen bijdrage door ondernemers zoals in het verleden gebruikelijk doortrekken, kunnen we € 300,- eigen bijdrage per ha verwachten. 750 ha x 300 = **€ 225.000**. De resterende financiering die gevonden moet worden bedraagt dus **€ 4.675.000**.

We moeten ook inzetten op een coördinatie tussen en inzet van bestaande en nieuwe regelingen. Dit vergt afstemming vanwege wisselende looptijden, verschillende financieringsvormen (eigen bijdragen, cofinancieringen, beschikkingen, subsidies) en het voorkomen van verboden stapelingen en staatssteun.

Draagvlak

Tijdens een ledenavond van Boerenberaad Groene Hart Noord medio september 2025 was een veertigtal agrariërs aanwezig aan wie anoniem door middel van een Menti-meter is gevraagd om te reageren op een aantal stellingen. Op de vraag met welk woord men dit project het best zou kunnen samenvatten scoorde 'goed idee' het beste, gevolgd door 'kansrijk'. De kwaliteit van de verkaveling werd vastgelegd met de volgende aspecten: 30% van de aanwezigen heeft alle grond aan huis, 44% heeft meer grond aan huis dan op afstand en 26% heeft meer grond op afstand

dan aan huis. 12% ziet de verkaveling als problematisch en 46% ziet mogelijkheden om die te verbeteren, wat betekent dat 42% tevreden is met de verkaveling.

Vervolgens werd de ambitie van 750 hectare ruil met 8 bedrijfsverplaatsingen getoetst. 54% leek dat haalbaar, 38% vond het te ambitieus en 8% zou nog wel verder willen gaan dan deze omvang. Slechts één van de aanwezigen was van mening dat louter de overheid baat zou hebben van landinrichting. 15% zag alleen de landbouw als belanghebbende en de rest zag win-win voor zowel de overheid als de landbouw. 60% wil graag door op de met dit project ingeslagen weg, *20% twijfelde nog en 20% zou meer informatie willen hebben om een goede afweging te maken.*

Natuur en Milieufederatie Zuid-Holland

Dit projectvoorstel is voorgelegd aan, doorgesproken met en beoordeeld door de Natuur- en Milieufederatie Zuid-Holland. Enkele adviezen zijn verwerkt in ons stuk, maar de meeste punten moeten hun plaats vinden in de nulmeting en de functiekaart die voorafgaande aan de herverkaveling moeten worden gerealiseerd. Verder geeft NMZH zeer nuttige adviezen over de governance van het gebiedsproces waarbinnen landinrichting een bouwsteen en deelproces is.

Tot slot

Dit voorstel is weliswaar behoorlijk ver uitgewerkt, gebaseerd op kennis van het vroegere landinrichtingsinstrumentarium en grote ervaring met structuuronderzoek, grondverwerving en kavelruil in de periode daarna, maar zeker niet ‘klaar’. We zien uit naar verdere uitwerking en afstemming met de gebiedspartijen. De orde van grootte van bedragen die voor ‘landinrichting’ nodig zijn, zijn klein in verhouding tot andersoortige investeringen in het landelijk gebied. Met verkavelen, een grondinstrument en een bedrijfsverplaatsingsregeling behoudt de landbouw als drager van het landelijk gebied van Groene Hart Noord het perspectief dat nodig is om de transitie van het landelijk gebied mee vorm te geven.

Boerenberaad GHN – www.boerenberaad.nl – structuurcommissie@boerenberaad.nl