

Lessen van de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij voor de toekomst van het landelijk gebied.

“Niet de overheid, maar het gebied zelf betaalt de transitie”

Iedereen wil woningen, natuur, waterberging, energietransitie én een toekomst voor de landbouw. Maar wie betaalt de rekening? In de Duin- en Bollenstreek vonden gemeenten en ondernemers ruim twintig jaar geleden een antwoord dat nog altijd vrijwel uniek is in Nederland. Via de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij (GOM) vloeit de waardeestijging van grond terug naar het landschap zelf. Zonder grootschalige grondaankopen, maar mét een gezamenlijke langetermijnvisie en het mechanisme van bollengrondcompensatie, wordt al vijftien jaar gewerkt aan de herstructurering van de streek. Juist nu de transitie van het landelijk gebied opnieuw hoog op de politieke agenda staat, groeit de belangstelling voor dit model.



Woonwijkje met Greenportwoningen, waarmee de herstructurering wordt bekostigd, en daarachter Bulb Trade Park, Noordwijkerhout. Foto: GOM Duin- en Bollenstreek.

Hoe organiseer en financier je de transitie van het landelijk gebied? Vragen die horen bij de grootste ruimtelijke uitdagingen van dit moment. Nederland wil honderdduizenden woningen bouwen, landbouw verduurzamen, de natuur versterken en biodiversiteit herstellen en tegelijk ruimte maken voor klimaatadaptatie. Maar vrijwel overal loopt de uitvoering – los van het knellende stiksofdossier - vast op dezelfde vragen: wie neemt het initiatief, wie betaalt de ingrepen en hoe houd je ondernemers aan boord?

“Van bedreigd landschap naar gezamenlijke toekomst”

In de Duin- en Bollenstreek wordt daar al bijna dertig jaar aan gewerkt. Niet vanuit Den Haag, maar vanuit de streek zelf. ‘Voor de visie was er urgentie’, zegt

GOM-directeur Onno Zwart. Daarmee raakt hij de kern van het verhaal. Want GOM begon niet met een subsidieprogramma of een nieuw beleidsinstrument, maar met een gevoel van existentiële dreiging. Toen de Bollenstreek eind jaren negentig in beeld kwam als mogelijke locatie voor grootschalige woningbouw, ontstond iets wat achteraf misschien wel de belangrijkste succesfactor blijkt: een gezamenlijk besef dat het landschap, de economie én de identiteit van de streek op het spel stonden.

Van blokkeren naar offensieve strategie

De eerste reactie was defensief. In 1996 ondertekenden zes gemeenten het Pact van Teylingen. De boodschap was helder: de Bollenstreek blijft Bollenstreek. Geen verdere verstedelijking, geen aantasting van het bollengebied.

Al snel bleek dat een gebied beschermen niet hetzelfde is als een gebied toekomstbestendig maken. Financieel manager bij GOM en financieel specialist voor gebiedsontwikkelingsprojecten bij TwynstraGudde, Martin Stout: 'Als je alles planologisch op slot zet, gebeurt er uiteindelijk helemaal niets meer. Bedrijven kunnen niet uitbreiden, verouderde bebouwing blijft staan en de economie verstijft.'

Acht jaar later volgde daarom een fundamentele koerswijziging. Met het Offensief van Teylingen verschoof de vraag van 'hoe houden we ontwikkelingen tegen?' naar 'hoe kunnen ontwikkelingen juist bijdragen aan de kwaliteit van het gebied?' Dat eenvoudige inzicht veranderde alles. De oplossing die vervolgens ontstond, is opmerkelijk actueel. Iedere ruimtelijke ontwikkeling levert immers waarde op. Wanneer landbouwgrond een woonbestemming krijgt, stijgt de grondwaarde soms tientallen keren. Waarom zou die publieke waardesprong volledig bij de initiatiefnemer terecht komen? De Bollenstreek koos voor een ander antwoord.



Perceel waarop voormalige grootschalige bedrijfsbebouwing is gesloopt/verwijderd en een nieuwe bollenteeltkavel en open landschap zijn gerealiseerd. Foto: GOM Duin- en Bollenstreek

Publieke waarde creëren uit private grondwaardestijging

Iedere ontwikkeling die bollengrond aantast, moet bijdragen aan herstel van de kwaliteit van het gebied. Niet alleen ruimtelijk — door elders bollengrond terug te brengen — maar ook financieel.

"De streek laat ontwikkeling voor zichzelf betalen"

'Als de overheid ermee instemt dat jouw bollengrond woningbouwgrond wordt, dan wordt die ineens honderden euro's per vierkante meter meer waard', zegt Zwart. 'Dan is het niet vreemd dat een deel van die meerwaarde terugvloeit naar de toekomst van het gebied.'

Dat geld verdwijnt niet in de algemene middelen. Het wordt ingezet voor precies datgene waarvoor de streek het bedoeld heeft: sloop van verouderde kassen, sanering van leegstaande bedrijfsgebouwen, aanleg van nieuwe bollengrond, verbetering van de landschappelijke kwaliteit, herstructurering van versnipperde kavels. Eigenlijk doet de streek al vijftien jaar wat landelijk nog steeds onderwerp van politiek debat is: publieke waarde creëren uit private grondwaardestijging.

Misschien nog opvallender is de manier waarop dat gebeurt. GOM koopt vrijwel geen grond. Dat is uitzonderlijk. Waar veel gebiedsontwikkelingen draaien om actieve grondpolitiek, werkt GOM vooral met overeenkomsten, compensatieregelingen en financiële bijdragen, legt directeur Zwart uit. Daardoor blijft het risico beperkt en kan vrijwel alle energie naar uitvoering. Zwart: 'We bedenken zelf eigenlijk niets. Wij voeren uit wat grondeigenaren en gemeenten overeenkomen en waar de gemeenten planologische besluiten voor nemen.'

Juist die scherpe scheiding tussen beleid en uitvoering blijkt cruciaal. Gemeenten bepalen daarmee de koers. Alleen op het moment dat de markt iets niet oppakt zoals een clusterlocatie voor uit te plaatsen bedrijven, kan GOM in het belang van de herstructurering een project op basis van actief grondbeleid in uitvoering nemen voor haar aandeelhouders.

"Geen grondbank, maar een uitvoeringsmachine"

Vertrouwen en langdurige samenwerking als basis

GOM zorgt ervoor dat die koers daadwerkelijk zichtbaar wordt in het landschap. Wie GOM alleen ziet als een slimme financiële constructie, mist volgens beide bestuurders de essentie. Het echte succes zit ergens anders, geeft Zwart aan. In vertrouwen. In langdurige samenwerking. En vooral in het feit dat ondernemers zichzelf onderdeel gaan voelen van de oplossing.

Een treffend voorbeeld is het compensatiesysteem. In de Bollenstreek betalen bollentelers bij uitbreidingen van vastgoed buiten het daarvoor bestemde gebied mee aan het behoud van hun eigen landschap. Dat maakt uitbreiden duurder dan elders in Nederland. Toch is daar nauwelijks weerstand tegen, vertelt Stout. 'Ze begrijpen dat dit het ticket is om de bollensector in de streek te behouden.'

Zwart noemt dat 'misschien wel de belangrijkste bestuurlijke innovatie van de afgelopen twintig jaar: niet regels opleggen, maar eigenaarschap organiseren.'

Nieuwe opgaven, hetzelfde model

De oorspronkelijke doelen van GOM zijn inmiddels verbreed. Waar de organisatie begon met herstructurering van de bollenteelt, is er daarnaast meer aandacht voor biodiversiteit, waterkwaliteit en groenblauwe dooradering. Juist daarvoor blijkt hetzelfde instrument opnieuw bruikbaar. Compensatiefondsen die ooit werden ontwikkeld om het landschap te behouden kunnen ook worden ingezet om ecologische verbindingen en klimaatmaatregelen te realiseren. De uitvoeringsorganisatie hoeft daarvoor nauwelijks te veranderen. Alleen de maatschappelijke opgave verandert.



Perceel waarop voormalige grootschalige bedrijfsbebouwing is gesloopt/verwijderd en een nieuwe bollenteeltkavel en open landschap zijn gerealiseerd. Foto: GOM Duin- en Bollenstreek

Publieke en private belangen versterken elkaar

Kan iedere regio een GOM oprichten? 'Ja', zegt Zwart. 'Maar alleen als dezelfde urgentie wordt gevoeld.' Daarmee raakt hij misschien wel de belangrijkste les voor de landelijke gebiedstransitie. Instrumenten kun je kopiëren. Regelingen kun je overnemen. Zelfs een uitvoeringsorganisatie is relatief eenvoudig op te richten. Maar zonder een gedeeld gevoel van urgentie, zonder vertrouwen tussen overheid en ondernemers en zonder een gezamenlijk toekomstbeeld blijven het lege hulzen. Martin Stout formuleert het nuchter: 'Neem de tijd. Wij zijn hier nu zo'n dertig jaar bezig. Zorg dat het een gedragen plan wordt. En zie een uitvoeringsorganisatie nooit als doel, maar als middel.'

"Zie een uitvoeringsorganisatie nooit als doel, maar als middel"

Misschien is dat uiteindelijk de grootste verdienste van de Greenport Ontwikkelingsmaatschappij. Zeker, zij heeft bijgedragen aan de herstructurering van honderden hectares en heeft tientallen miljoenen euro's geïnvesteerd in de

kwaliteit van het landelijk gebied. Maar GOM laat vooral zien dat gebiedsontwikkeling pas echt succesvol wordt wanneer publieke en private belangen niet tegenover elkaar staan, maar elkaar versterken. In een tijd waarin de discussie over stikstof, natuurherstel en woningbouw vaak wordt gevoerd als een strijd tussen overheid en samenleving, laat de Bollenstreek zien dat er ook een andere route bestaat. Langzamer. Complexer. En uiteindelijk duurzamer.

Artikel uit ROMagazine, 18-08-2026, auteur Marcel Bayer.

Conclusie.

De GOM is niet de belangenbehartiger van de bollenkweker, maar kan wel een van de belangrijkste partners van de bollensector zijn bij het veiligstellen van de toekomst van het bollengebied.

De kracht van GOM zit dus niet alleen in het compenseren van verloren bollengrond, maar juist in het organiseren van een systeem waarbij ruimtelijke ontwikkeling structureel bijdraagt aan het behoud, de kwaliteit en de economische vitaliteit van het bollengebied.

Dat sluit ook heel mooi aan bij jullie huidige discussie over PLGDG, behoud van het huidige areaal (de 2.625 hectare) bollengrond, water/verzilting en de toekomstige Greenport.

De GOM is daarbij niet een instrument uit het verleden, maar juist een mogelijke uitvoeringsorganisatie voor de volgende fase van de Greenport.

De interessante vervolgvraag is dan: moeten we GOM alleen laten doorgaan met de huidige bollengrondcompensatie, of zouden de gemeenten, provincie en sector samen een "GOM 2.0" moeten ontwikkelen voor de komende 20–30 jaar?