

# Beleidsaanbevelingen

APRIL 2026

Opdracht: Drempels en kansen  
voor participatie van private  
eigenaars aan Vlaamse  
omgevingsuitdagingen

## Stimulerende maatregelen voor private eigenaars aan Vlaamse omgevingsuitdagingen

# Inhoudsopgave

Managementsamenvatting .....	5
1. Inleiding.....	7
1.1 Doelstelling van dit rapport.....	7
1.2 Methodologie .....	9
2. Beleidsaanbevelingen .....	10
2.1 Beleidswensen eigenaars.....	10
2.2 Planinstrument op maat.....	10
2.2.1 Whole Estate Plan .....	10
2.2.2 Landgoedwet Natuurschoon .....	13
2.2.3 Bosgroepering.....	13
2.2.4 Grondbeheervenootschappen.....	13
2.2.5 Flexibiliteit in kleine vergunningen .....	14
2.3 Contracten.....	14
2.3.1 Landschapspacht.....	14
2.3.2 Waterretentie.....	14
2.3.3 Heffingen .....	14
2.3.4 Certificering.....	15
2.4 Instrumenten voor gebiedsregie .....	15
2.4.1 Kapitaalschade en Planbaten .....	15
2.4.2 Kavelruilen .....	17
2.4.3 Gebruikerscompensatie .....	17
2.4.4 Koopplicht .....	17
2.4.5 Grondenruil en verkoop overheidsgronden .....	18
2.5 Projecten en processen.....	18
2.5.1 Vlaamse Parken .....	18
2.5.2 Natuurherstelwet .....	20
2.5.3 Landinrichting en Natuurinrichting .....	21
2.6 Eigenaarsbetrokkenheid.....	21
2.6.1 Structurele betrokkenheid.....	21
2.6.2 Waterbeheer .....	21
2.6.3 Innovatieprojecten.....	22
3. Niet weerhouden opties.....	23
3.1 Heritage Management Plan.....	23
3.2 Complexe dossiercontracten .....	23
3.3 (Natuur)beheerplan light.....	23

3.4 Stewardship agreement .....	23
3.5 Vergoeding waterbeheer .....	23
3.6 Lening fondsen .....	23
3.7 Credits .....	23
3.8 Habitat banking .....	24
3.9 Bijkomende natuur .....	24
3.10 Uitzichtgaranties .....	24
4. Dankwoord .....	25

## Context

Vandaag telt Vlaanderen ruim 1 miljoen private eigenaars van ongeveer 650.000 ha open ruimte. Eigenaars voorzien in een langetermijngarantie voor het beheer van hun gronden. Zij ontwikkelen een langetermijnvisie die diverse thema's integreren. Daarbij willen zij hun gronden in een goede of betere staat doorgeven aan de volgende generatie. Zij willen inzetten op een gezonde bodem, een klimaatresistent beheer, adaptief beheer om snelle veranderingen het hoofd te bieden en flexibel inzetten om in te kunnen spelen op wijzigende externe situaties. Op die manier is het Vlaamse landschap vormgegeven en zijn heel wat cultuurhistorische en natuurlijke gebieden bewaard gebleven.

Het doel van de opdracht *Drempels en Kansen* is het in kaart brengen en versterken van de bijdrage van private eigenaars aan de huidige Vlaamse omgevingsuitdagingen rond natuur, water, klimaat en ruimte. Private eigenaars spelen een centrale rol in de realisatie van de Vlaamse beleidsambities, maar ervaren vandaag de dag diverse juridische, ruimtelijke, procedurele, financiële, organisatorische en sociaalpsychologische knelpunten die hun engagement belemmeren.

Private eigenaars zijn dan wel massaal bereid om onder bepaalde voorwaarden méér natuur en publieke ruimte op hun eigen gronden te creëren en zo mee te bouwen aan de Vlaamse beleidsdoelstellingen. Alleen: hoe kunnen ze gemotiveerd worden om effectief actie te ondernemen? Dat onderzoekt Landelijk Vlaanderen.

## Managementsamenvatting

Landelijk Vlaanderen vertegenwoordigt 1 miljoen private eigenaars die samen ruim 650.000 ha open ruimte beheren. Dit is een aanzienlijk deel van Vlaanderen. Deze eigenaars zijn niet alleen beheerders van grond, maar steeds vaker partner in het uitvoeren van beleidsdoelen. De vraag van de overheid luidde dan ook: te onderzoeken hoe die bereidheid van de private eigenaars beter te benutten is.

Uit het onderzoek springen 2 belangrijke inzichten eruit.

1. Geef eigenaars de ruimte om zelf een geïntegreerde toekomstvisie te maken voor hun eigendom.

Vandaag moeten eigenaars vaak door een kluwen van plannen: natuurbeheerplannen, erfgoedplannen, landbouwregels, ruimtelijke voorschriften, en dat allemaal naast elkaar. Dat werkt vertragend, spreekt elkaar soms tegen en is ontmoedigend.

In Engeland bestaat daar een krachtig alternatief voor, het zogenaamde "Whole Estate Plan". De kern is eenvoudig: de eigenaar neemt zelf het initiatief om een langetermijnvisie uit te werken voor zijn domein. Daarin staat niet alleen wat hij wil realiseren op vlak van natuur, klimaat, water, en cultureel erfgoed, maar ook hoe hij of zij dat financieel haalbaar en zelfredzaam maakt. Het plan wordt opgemaakt in dialoog met burens en overheden en zorgt nadien voor versneld goedkeuren van de nodige vergunningen.

Een sterk financieel plan zorgt voor continuïteit, rechtszekerheid, langetermijngarantie en vermindert de afhankelijkheid van en nood aan publieke middelen.

2. Stem bestemmingen af op de uitvoering.

Vandaag zit er een fundamenteel probleem in ons instrumentarium. Enerzijds willen we natuur, bossen, water enzovoort creëren, maar is er geen compensatie voor de waardevermindering. Anderzijds gaat men bestemming wijzigingen via processen zoals RUP's en AGNAS, waar compensaties voor waardevermindering en -vermeerdering mogelijk zijn. Maar die zijn dan weer losgekoppeld van de effectieve uitvoering op het terrein.

Dat leidt tot inefficiëntie van beleidsuitvoering. In het buitenland vonden we inspiratie en oplossingen die wél werken. We vertrekken vanuit het voorbeeld van de "rood-voor-groen"-regeling in Nederland, waarbij eigenaars die investeren in natuur,

daarvoor in ruil ontwikkelingsmogelijkheden krijgen. Een een-op-een-vertaling naar een Vlaamse andere context is niet wenselijk, maar het onderliggende principe is bijzonder krachtig. Met 80% eigenaars bereid om bestemmingen aan te passen en 60% die open staat voor grondenruil. Leg daarnaast de 30.000 ha groen in landbouwbestemming en 30.000 ha landbouw in groene bestemming. Dan is er heel wat ruimte op orde te plaatsen op een manier dat waardeverlies en waardewinst elkaar in balans houden. Vertrekkende vanuit het Landinrichtingsdecreet instrumentarium van de kavelruil gekoppeld aan RUP, doorgetrokken naar een vrijwillig marktsysteem met private eigenaars, kunnen heel vele beleidsdoelen versneld gerealiseerd geraken bij private eigenaars.

# 1. Inleiding

## 1.1 Doelstelling van dit rapport

Het doel van dit rapport is om op basis van de vorige 3 rapporten, over de drempels, benchmark en kansen, een aantal beleidsaanbevelingen te doen om de mate van participatie van private eigenaars om bij te dragen aan beleidsdoelen te verhogen.

Grote, maar ook kleine, private eigenaars kunnen een belangrijke meerwaarde bieden voor de realisatie van omgevings- en landbouwbeleid. Dankzij de schaal en samenhang van hun eigendommen zijn zij als geen ander in staat een geïntegreerde benadering te hanteren, waarbij multiple functies zoals landbouw, natuurbeheer, waterbeheer, recreatie enzovoort op elkaar worden afgestemd. Bovendien hanteren zij algemeen een langetermijnperspectief dat gericht is op het duurzaam beheer en de overdracht van hun domein over de generaties heen. Dit vormt een natuurlijke stimulans voor investeringen o.a. in bodemkwaliteit en klimaatrobuustheid.

Grotere landgoederen kunnen daarbij snel ingeschakeld worden en als inspiratie dienen voor kleinere landgoederen of eigenaars, die al dan niet ondersteund kunnen worden via samenwerkingssystemen. Vanuit dit oogpunt is een gericht beleidsinzet op samenwerking en aangepast instrumentarium met en voor private domeinen een opportuniteit.

Praktijkvoorbeelden uit ons onderzoek in binnen- en buitenland tonen aan dat landgoederen altijd een actieve rol opgenomen hebben in multifunctioneel beheer, aangepast aan nieuwe situaties. Via een aantal beleidsaanbevelingen willen we de inzet van heel wat private domeinen versnellen en oplossingen bieden voor reeds lang hangende knelpunten. De aanbevelingen zijn aanbevelingen uit de sector, weliswaar afgetoetst met Agentschap voor Natuur en Bos, Agentschap Landbouw en Zeevisserij, Departement Omgeving, de Vlaamse Landmaatschappij en Vlaamse Milieumaatschappij. In de beleidsaanbevelingen werd rekening gehouden met een eerste reeks gevoeligheden en werden kansen die globaal interessant werden naar voor geschoven. Op die manier kunnen de aanbevelingen aanzien worden als reeds in eerste fase verwerkt om versneld een aantal pistes te kunnen verkennen op korte termijn.

De Vlaamse beleidsdomeinen waarvoor aanbevelingen gedaan worden nog eens benoemd:

### 1. Nationale parken

Private eigenaars werden in 2023 geconfronteerd met een top-down beleid dat 4 Nationale parken aanduidde met een parkbureau dat een masterplan uitschreef en het beheer wil invullen via type 3 en type 4 natuurbeheerplannen. Het niet tot zeer beperkt betrekken van private eigenaars in dit proces ligt wellicht aan de basis van veel wantrouwen en protest. Grote parkgebieden hebben kansen om als robuuste systemen te werken, maar er moeten slimme middelen, werkwijzen en stimulansen gevonden worden om in vertrouwen met private eigenaars de decretale vastgelegde doelen van een Nationaal Park concreet te realiseren op het terrein.

## 2. PAS-herstel

Voor het PAS-herstelbeleid binnen de habitatrictlijngebieden, opgenomen en vastgelegd in het Stikstofdecreet, moeten tegen 1 januari 2030 in 140 van de 193 deelzones stikstofsaneringsprojecten opgestart zijn, waarbij vernatting van gebieden een vooraanstaande rol speelt. Om dit te realiseren is een nauwe, intensieve samenwerking met de private eigenaars nodig. Naast intensieve afvoer van stikstofrijke biomassa via natuurbeheer is vooral een ecosysteembenadering van watersystemen een cruciale uitdaging, waar de knowhow en bestaande, werkbare instrumenten om private eigenaars hierbij nauw te betrekken wellicht te beperkt zijn.

## 3. Natuurherstelwet

De uitwerking van de Natuurherstelwet in Vlaanderen is vandaag in volle ontplooiing. Om de natuurhersteldoelen, zoals grotendeel vastgesteld in de Europese natuurherstelverordening, op te nemen in het op te maken natuurherstelplan maar vooral succesvol te kunnen realiseren binnen de Europese deadlines, is een vroege betrokkenheid van private eigenaars in het proces belangrijk. We moeten de koppelkansen met andere beleidsdomeinen meenemen om zo weinig mogelijk bijkomende lagen, complexiteit en druk te creëren bij private eigenaars.

## 4. Landschapsparken

5 Landschapsparken werden top-down aangeduid en erkend door de Vlaamse Overheid. Hoewel de landschapsparken een verwevenheid van economische en ecologische landschapkenmerken combineren, creëren ze blijkbaar een extra (bedreigende) beleidslaag voor private eigenaars. Maar hier liggen wellicht ook kansen voor de private eigenaars onder meer in nieuwe verdienmodellen die voor een evenwicht kunnen zorgen tussen economische, ecologische en maatschappelijke belangen.

## 5. Land- en Natuurinrichting

Het LI- en NI-decreet creëerden interessante instrumenten om complexe projecten op terrein te realiseren. Lokaal overleg en analyse van specifieke situaties is echter vereist om het juiste instrument op de juiste plaats en op het juiste moment in te zetten. Landelijk Vlaanderen en de private eigenaars kunnen bij de realisatie van de projecten door een intensere en nauwere betrokkenheid een vooraanstaande rol vervullen.

## 6. Waterbeheer en Blue Deal

Waterbeheer is, gelet op de wijzigende klimaatomstandigheden, van elementair belang voor de toekomst die ook nog heel wat kennisopbouw vereist bij private eigenaars en -beheerders. Een van de grote klimaatuitdagingen ligt in de afbakening van watergevoelige gebieden. Private eigenaars kunnen een oplossing betekenen door water op te vangen op hun gronden. Ook het herstel van natte natuur en veenbodems zijn essentieel voor C-fixatie, N-herstel en herstel van watersystemen. Landelijk Vlaanderen identificeert de knelpunten in beleid en uitvoering van de wateruitdagingen waarmee private eigenaars te maken kunnen krijgen en formuleert hiervoor oplossingen.

## 7. Landbouw & Grond

De druk op landbouwgrond neemt sterk toe. Landbouwgrond moet meer rekening houden met klimaatadaptatie, erosie, biodiversiteit, enzovoort. Een grote uitdaging ligt bij de beheerder-landbouwer, maar ook eigenaars worden met de gevolgen geconfronteerd. Landelijk Vlaanderen identificeert knelpunten voor de private eigenaar en stelt oplossingen voor.

### 1.2 Methodologie

#### 1.3.1 Analyse noden

Op basis van de drempels werd een analyse gemaakt van de structurele noden die private grondeigenaars tegenhouden om te participeren in het realiseren van beleidsnoden.

1. Eigenaarsbetrokkenheid & participatiekaders
2. Rechtszekerheid & adaptief beheer
3. Financiële prikkels & verdienmodellen
4. Gebiedsregie & coördinatie
5. Innovatie & opschaling
6. Erkenningsmechanismen

#### 1.3.2 Aanbevelingen

Op basis van de drempels, benchmark en kansen werden aanbevelingen gedaan in de Vlaamse context.

#### 1.3.3 Toetsing van de aanbevelingen bij beleidsverantwoordelijken van de Vlaamse overheid

Er werden overlegmomenten georganiseerd met de beleidsverantwoordelijken van de Vlaamse Milieu Maatschappij, Vlaamse Landmaatschappij, Departement Omgeving, Agentschap voor Landbouw en Zeevisserij en Agentschap voor natuur en Bos.

#### 1.3.4 Aanpassingen

Op basis van de uitkomsten van het overleg werd het rapport aangepast zodat de beleidsaanbevelingen meer realistisch inpasbaar zijn in het huidige beleid.

#### 1.3.5 Niet weerhouden opties

Finaal lijstten we nog een aantal voorstellen op die momenteel niet weerhouden konden worden, maar in een toekomstig beleid mogelijks terug opgepikt kunnen worden. We geven daarbij ook kort aan waarom.

## 2. Beleidsaanbevelingen

### 2.1 Beleidswensen eigenaars

Uit bevestigingen van Landelijk Vlaanderen blijkt dat private eigenaars duidelijke en samenhangende beleidswensen formuleren, die in essentie draaien rond zekerheid, werkbaarheid en erkenning. In de eerste plaats vragen zij **economische en financiële zekerheid**, zodat ondernemingszin op het platteland mogelijk blijft en investeringen op lange termijn verantwoord zijn. Tegelijk benadrukken eigenaars de nood aan **meer flexibiliteit** in het beleid, met ruimte om gemotiveerd af te wijken van strakke regels of voorschriften wanneer de lokale context dat vereist. Dit sluit aan bij de vraag naar een **adaptief beleidskader**, dat rekening houdt met snel veranderende omstandigheden zoals geopolitieke, klimatologische of sanitaire evoluties. Daarnaast is er een duidelijke roep om **innovatie**, onder meer rond klimaatadaptatie en meer regeneratieve vormen van bos- en landbouwbeheer. Eigenaars geven ook aan dat **lasten niet mogen doorwegen op lusten**: bijkomende verplichtingen moeten in verhouding staan tot de baten. Daarom vragen zij expliciet om **erkenning en incentives** voor eigenaars die bijdragen aan maatschappelijke doelen. Verder pleiten zij voor **meer multifunctionaliteit in beheerplanning**, met betere samenwerking tussen administraties, zodat tegenstrijdige beleidsdoelen worden vermeden. Ook **administratieve vereenvoudiging** is een belangrijke prioriteit, met procedures die gebruiksvriendelijker en begrijpbaarder zijn (bijvoorbeeld via integratie van vergunningen). Tot slot onderstrepen eigenaars het belang van **meer dialoog** met de overheid en een beleidsstijl die vertrekt vanuit **vertrouwen**, waarbij eigenaars verantwoordelijkheid opnemen binnen duidelijke, maar werkbare kaders.

### 2.2 Planinstrument op maat

#### 2.2.1 Whole Estate Plan

Uit eerdere analyses, o.a. door Agentschap voor Natuur en Bos, blijkt dat er in Vlaanderen maatschappelijke consensus is om te streven naar het behoud van landgoederen in Vlaanderen. Landgoederen omvatten grote landschappelijke, cultuur-historische en ecologische kwaliteiten, ze leveren ecosysteemdiensten die ook baten genereren buiten de contouren van het landgoed.

Het huidige instrumentarium is vandaag vooral verder gebouwd op het systeem van zuivere natuurverenigingen en niet afgestemd op de multifunctionaliteit van private landgoederen waar ook een zekere ondernemerszin in de logica van het beheer ingebouwd moet zijn. Dit laat private eigenaars toe minder tot niet te wegen op de Vlaamse subsidiebudgetten.

Uit de analyses blijkt het concept van het Whole Estate Plan (WEP) voor zowel de private eigenaars als administraties dé tool om verder uit te werken op maat van Vlaamse eigenaars. Het biedt een belangrijke opportuniteit om het huidige versnipperde instrumentarium beter af te stemmen op de noden van private eigenaars in Vlaanderen om beter deel te kunnen nemen aan de uitvoering van beleidsdoelen. Het WEP kan uitgroeien tot een geïntegreerd instrument, vertrekkende vanuit het initiatief van de eigenaar (in plaats van de overheid) en

inzet op multifunctioneel beheer, economische leefbaarheid en maatschappelijke meerwaarde. Het instrument kan een belangrijke aanvulling zijn op het bestaand ruimtelijk ordeningsinstrumentarium door dit te vergezellen van een private uitvoeringslaag.

Verdienmodellen die economische return opleveren zijn de grootste hefboom om private eigenaars te motiveren. Grond moet een zekere rentabiliteit behouden over de generaties heen. Verdienmodellen of economische dragers voor wie aan beleid deelneemt kosten de overheid geen geld, maar benodigd enige flexibiliteit naar instrumenten en vergunningverlening. Bijvoorbeeld om events te organiseren in een beschermd gebied moet er, in overleg tussen overheid en landeigenaar, mogelijkheden voorzien worden om beperkte infrastructuur te voorzien, om betreding te tolereren. Dit kan binnen een plan- of visiedocument afgestemd worden met zones voorbehouden voor beleidsdoelen *sensu stricto* en zones met draagcapaciteit.

### Vrijwillig

Vooreerst moet het WEP altijd een vrijwillige figuur blijven voor de private eigenaar. Het moet zodanig ontworpen worden dat eigenaars er voordeel uit halen om het plan op te maken en te gebruiken. Laat de figuur ontwikkelen vanuit de sector in samenwerking met de betrokken administraties om ze succesvol te maken.

### Positioneer het WEP als geïntegreerd (dialog) en eigenaarsgedreven instrument

Ontwikkel het WEP, de naam kan best vervaamst en beter gekozen worden, als een overkoepelend planinstrument dat bestaande plannen integreert (in feite vervangt), zoals het natuurbeheerplan, de erfgoedbeheerplannen en geïntegreerde beheerplannen. Breid dit uit met een volwaardige economische pijler, evenals koppelingen met landbouw, ruimtelijke instrumenten (RUP, functiewijzigingen), vergunningen (zoals voor wateraanleg, gelinkte constructies), contractuele afspraken (beheercontracten etc.) en landgoed gebonden ondernemingsmodellen. Het WEP kan gelden als basis voor gemotiveerde afwijkingen van voorschriften als kan worden aangetoond dat de globale omgevingskwaliteit verbetert. Zo zou bijvoorbeeld in ruil voor het ontwikkelen en beheren van natuur op het domein een functiewijziging of bepaald bouwvolume kunnen worden toegelaten. Voorzie de nodige dialoog en specifieke aanspreekpunten die voeling hebben met de sector, dit vanuit de betrokken vergunningverlenende overheden (omgeving, bos en natuur, landbouw, erfgoed, platteland, water, economie etc.), zowel als deze betrokken in medegebruik (toerisme, jacht, visserij, landbouw etc.). Het uitgangspunt is dat, wanneer een WEP inhoudelijk wordt goedgekeurd door de betrokken administraties, dit ook rechtszekerheid biedt voor de uitvoering en vergunningverlening.

### Administratieve timing en adviesinstantie

Waak erover dat de opmaak en goedkeuring van een WEP niet eindeloos aansleept. Naar UK-model moet een vlotte dialoog met de overheden voorzien worden om snel tot oplossingen te komen voor discutabele items. Maar de goedkeuring, eens finaal, mag niet langer dan enkele maanden op tafel bij de overheden blijven liggen. Voorzie daarom ook in het opzetten en omvormen van de Adviesinstantie Natuurbeheerplannen naar een Adviesinstantie WEP. Laat de experts in deze commissie adviseren over het al dan niet gepast zijn van bepaalde visies in het kader van de beleidscontext, inpasbaarheid op het

landgoed en evenwichtigheid van economische dragers, al dan niet ten opzichte van subsidies.

Gebruik het WEP als hefboom voor administratieve vereenvoudiging en integratie van procedures, het bundelen en koppelen van vergunningen en goedkeuringen, en neem daarbij de bestaande vrijstellingen uit relevante regelgeving onder bijvoorbeeld het natuurbeheerplan over en bekijk welke vrijstellingen nog kunnen worden opgenomen.

Zet een interbestuurlijk platform op met de betrokken administraties zoals:

- Agentschap voor Natuur en Bos (ANB)
- Agentschap Landbouw en Zeevisserij (ALZ)
- Agentschap Onroerend Erfgoed (AOE)
- Departement omgeving (DOMG)
- Vlaamse Landmaatschappij (VLM)
- Vlaamse Milieumaatschappij (VMM)

Departement Omgeving kan vanuit haar globale omgevingsopdracht een trekkersrol opnemen om het instrument te ontwikkelen.

#### Definieer context en inhoud

Omschrijf wat er verwacht wordt in de omschrijving van een WEP met het oog op goedkeuringen, maar laat voldoende vrijheid voor de eigenheid van elk landgoed. Focus op een landschappelijke of historische samenhang en laat de mogelijkheid toe dat meerdere eigenaars samenwerken. Verschuif de focus van natuur *senso stricto* naar integraal landschapsbeheer.

Voor kleine eigenaars kan het concept in een gezamenlijk plan gebracht worden door een rentmeester figuur, dit kan in de vorm van een gespecialiseerd studie bureau, een bosgroep of alternatief.

Voorzie de verankering van de multifunctionaliteit, maar ook adaptief beheer zodat eigenaars kunnen inspelen op veranderende klimatologische, sanitaire, economische, of geopolitieke contexten zonder het gehele plan te moeten omvormen. Laat ruimte voor gemotiveerde afwijkingen van standaardregels binnen vooraf goedgekeurde kaders.

Voorzie in een *breach policy* die beschrijft wat de handhavingsmaatregelen zijn in geval van onregelmatigheden. Koppel dit met de taken van de adviesinstantie.

#### Stimuleer economische duurzaamheid en zelfredzaamheid

Bouwend op de types verdienmodellen moet het WEP ingezet worden op het model van ondernemerschap met als doel dat het landgoed maximaal zelfredzaam kan opereren en zo de druk op publieke middelen beperkt blijft. Deel van het concept is dat het ondernemerschap in het kader van de zelfrealisatie blijft en vermijd zo het gevreesde risico dat een onderneming onterecht ontspoord tot een zonevreemde activiteit.

Voorzie in het WEP een financieel plan dat de economische leefbaarheid aantoont, de niet gesubsidieerde kosten opvangt of zelfs gesubsidieerde kosten kan vervangen en adaptief is bij beleidswijzigingen.

#### Opmaaksubsidie

Voorzie niettemin als basis in een subsidie voor de opmaak van een WEP om ook de administraties te stimuleren tot een vlotte dialoog. Blijf fiscale stimuli inzetten (vermindering OV, schenk- en erfbelasting en eventueel verkoopbelasting), gekoppeld aan de bijdragen tot beleidsdoelen met impact op de economische functies (natuurdoelen, inkomstenderving).

#### Pilootprojecten

Rol zo snel mogelijk een pilot uit om de knelpunten op het instrument te verfijnen en knelpunten in de regelgeving te identificeren om te evolueren naar een pragmatisch en werkbaar model.

Bekijk of het WEP de natuurbeheerplannen, erfgoedbeheerplannen enzovoort kan vervangen/ wat moet er zeker in voorkomen/ of wat enkel wenselijk is voor multifunctionele cases. Het kan ook toelaten om de andere instrumenten minder zwaar te maken.

### **2.2.2 Landgoedwet Natuurschoon**

Een vereenvoudiging van fiscale voordelen is te vinden in een wet met als doel landgoederen bij elkaar te houden en het beheer te garanderen. Bekijk of het Whole Estate Plan de erkenningsvoorwaarden voor een Natuurschoon landgoed kan integreren.

### **2.2.3 Bosgroepering**

Heractiveer het model van de bosgroepering als een stimulans voor de vele niet beheerde bossen. Wanneer eigenaars gemotiveerd worden tot beheer, vormt zich een visie en kan deze ingeschakeld worden in beleidsdoelen.

### **2.2.4 Grondbeheervenootschappen**

Trek de fiscale voordelen voor natuurlijke personen door naar het erven of schenken van aandelen of winstbewijzen van rechtspersonen, waarin onroerende goederen die inzetten op beleidsdoelen ingebracht zijn en een belangrijk aandeel van het vermogen van de rechtspersoon uitmaken.

Bekijk tegelijk met de Vlaamse/Belgische/Brusselse belastingdiensten dat de kosten van vennootschappen die (deels) gronden inzetten voor beleidsdoelen uitgevoerd worden niet geconfronteerd worden met het verwerpen van komsten omdat die gronden niet opbrengen. Kom daar tot een duidelijke conclusie zodat gronden in vennootschappen gemotiveerd blijven om in te zetten op beleidsdoelen.

### **2.2.5 Flexibiliteit in kleine vergunningen**

Werk in de VCRO een mogelijkheid uit om al dan niet tijdelijke vergunningen makkelijker toe te laten voor kleine terreineigenaars die een vergunningsplichtige activiteit willen uitvoeren die bijdraagt aan beleidsdoelen (bijkorven, opslag beheermateriaal etc.).

## **2.3 Contracten**

### **2.3.1 Landschapspacht**

Als alternatief voor een beheerovereenkomst Landinrichting, stellen de private eigenaars en landbouwers interesse in een nieuw type contract. Het contract moet landbouwers toelaten mee te liften op de shift van budgetten van pijler 1 naar pijler 2, waarbij ze toegang tot meer gronden kunnen aangaan via een contract dat niet onder de pachtwet of althans de pachtprijscoëfficiënten valt. Voor het beheer van ecologische functies zoals hagen, houtkanten of natuurlijke graslanden en bermen zou kunnen onderzocht worden of landbouwers kortlopende contracten van de duurtijd van beheerovereenkomsten kunnen afsluiten met private eigenaars die geen tijd of middelen hebben om deze ecologische zones te beheren, dan wel een langdurig doch eindig contract in 3x9 jaar met voorwaarden voor beide partijen om uit te kunnen stappen (zoals wanneer de Europese middelen niet meer toereikend zijn). De ruime middelen van pijler 2 kunnen een hogere en aanvaardbare huur genereren naar de eigenaar voor het inbrengen van de gronden.

Geef opdracht aan het pachtobservatorium om te onderzoeken op welke manier dergelijk contract vorm zou kunnen krijgen.

### **2.3.2 Waterretentie**

In het kader van klimaatadaptatie kunnen op lokale schaal win-wins gestimuleerd worden tussen eigenaars van natte gronden en landbouwers. Onder het WEP of contract kan een regeling uitgewerkt worden waarbij landbouwers overtollig water kunnen laten inlopen in vijvers in een natuurgebied en in droge periodes dit weer mogen onttrekken en gebruiken.

Zet één of meerdere pilots op, bijvoorbeeld vanuit de huidige Blue Deal, om het systeem ecologisch-wetenschappelijk te testen en grenswaarden te bepalen, rekening houdend dat het effect van waterpeil op naburige percelen geen negatieve impact levert.

Bekijk op welke manier lokale regelingen/contracten mogelijk zijn.

### **2.3.3 Heffingen**

Een interessant verdienmodel dat in grootschalige projecten zoals parken opgezet kan worden om eigenaars te vergoeden voor beleidsbijdragen, kan via een aandeel in toeristentaks. Immers, horeca maakt vaak gebruik van het landschap als attractie voor toerisme, hoewel de attractie door private eigenaars wordt voorzien. Via een toeristentaks kan er een rechtstreekse terugbetaling voorzien worden vanuit toerisme aan de landschapscreatoren. Dit systeem kan als businessmodel voor de parken uitgewerkt worden.

### 2.3.4 Certificering

Herbekijk met de sector de mogelijkheden voor certificering van private (bos)eigenaars met onder meer uitbreiding van het PEFC-label dat kan uitgewerkt worden op maat van het huidige instrumentarium.

## 2.4 Instrumenten voor gebiedsregie

### 2.4.1 Kapitaalschade en Planbaten

De planologische baten en schade is een sleutelement om de kosten van een deel van de Vlaamse beleidsdoelen in te kunnen vullen. Geen enkele eigenaar zal vrijwillig een economische bestemming omzetten in een natuurbestemming die een impliciete waardedaling genereert die overerft op de volgende generaties. Daarenboven houden notariële aktes rekening met de bestemming eerder dan de opstand om de waarde bij overdracht te bepalen, een bijkomend knelpunt voor wie weliswaar een compensatie kreeg voor de opstandwaarde, maar die niet wordt meegenomen in de taxaties.

Een groot deel van de gronden ondervindt druk van omliggende bestemmingen omdat Vlaanderen erg versnipperd is. Een deel van deze problemen kan opgelost worden door een bestemmingsregeling.

Deze kan op landgoedniveau, op projectniveau of op Vlaams niveau. Cruciaal daarbij is dat de voorgestelde oplossingen de uitvoerende functie actief koppelt aan de bestemming, wat in de huidige RUP en AGNAS-processen los van elkaar staat. Dé alles-bij-elkaar-brengende oplossing voor een versnelde uitvoer van heel wat beleidsdoelen zit in dit instrument.

#### Landgoedniveau

Op landgoedniveau kan naar Nederlands voorbeeld een rood-voor-groenregeling opgesteld worden om landgoederen te motiveren meer grond in te zetten voor beleidsdoelen. Om het risico op ruimtelijke wanorde te minimaliseren kan als alternatief het instrument van een bouwrecht gebruikt worden. Daarbij kunnen bouwrechten als betaalmiddel ingezet worden in ruil voor een waardeverlies in bestemming, die dan ook RUP-matig moet doorgevoerd worden in een mini-RUP.

Een een-op-een kopie van het Nederlandse model wordt niet als standaard wenselijk geacht in de andere ruimtelijke Vlaamse context en naar Grondwettelijke rechtszekerheid. Maar kan in beperkte gevallen een kans bieden (zoals nu via de uitzondering van geklasseerd erfgoed) of zelfs in omgekeerde richting werken via een planbaten voor afbraak van verharding.

Als alternatief kan op landgoedniveau ook gekeken worden naar een functiewijziging om zonevreemde functies zone-eigen te maken mits integratie van beleidsdoelen (zie rapport Fermettisering van Landelijk Vlaanderen). Het komt erop neer dat het maatschappelijk niet haalbaar lijkt om alle zonevreemde boerderijgebouwen en aanverwanten te slopen. Sommige eigenaars hebben de middelen en wil om een landelijk goed te kopen en die middelen kunnen ingezet worden om ook beleidsdoelen in te vullen zoals elektrificering, vergroening,

klimaatadaptatie, aansluiting op riolering/IBA enzovoort. Deze meerkost kan geruild worden tegen een zone-eigen garantie.

#### Projectniveau

Hier kan binnen een project (LI, NI, park, SBZ) gezocht worden naar kernen waar men bijvoorbeeld geel naar groen wil herbestemmen en omgekeerd. Men kan hier een vrijwillige markt organiseren, aangeboden aan de eigenaars in het projectgebied. Belangrijk is dat hierbij de planbaten en kapitaalschade in evenwicht zijn.

#### Vlaams niveau

Ook op Vlaams niveau kan via ontwikkelingsgebieden waarbij bijvoorbeeld in bepaalde (SBZ-)zones gezocht kan worden naar groene kernen en in ruil met moeilijk ontwikkelbare groene kernen tussen paarse of gele bestemming in andere zones waar die kans krijgen om te ontwikkelen. Via projectmatige RUP's kunnen de bestemmingen aangepast worden en kunnen de waardevermeerderingen de waardedalingen compenseren.

Ga na welke kleine VEN en SBZ grote impact geven op ontwikkelingsmogelijkheden van (verder gelegen) landbouwsites en bekijk welke natuurbestemmingen zo weinig tot geen ontwikkelingsmogelijkheden hebben. Leg dit tegen de zones waar natuurkernen kunnen gerealiseerd worden en bekijk op basis daarvan een systeem van vrijwillige herbestemming.

Stop met het financieren van kleine natuursnippen die nooit tot een gunstige staat kunnen komen en stimuleer het ruimtelijk herbestemmen.

Zet een rem op de standaard financiering van aankopen binnen globale kaders die niet formeel afgestemd zijn, zij kunnen immers ruimtelijke wanorde in de hand werken.

Wanneer de een-op-een-ruil moeilijk blijkt, kan gewerkt worden met een verkoopbaar recht dat desnoods door de overheid (Grondenbank) gekocht en verkocht kan worden. Belangrijk daarbij is dat de bestemmingswijziging effectief gevolgd wordt door het feitelijk uitvoeren van de bestemming, wat een knelpunt is in de klassieke RUP's.

De bedoeling is dat dergelijke operaties een finale nuloperatie tussen planbaten en kapitaalschade moeten opleveren om op die manier geen kosten voor de overheid te vormen. De enige kosten die voorzien moeten worden is de facilitatie van een vrijwillige markt.

Er moet bekeken worden hoe dit samenspoort met de VCRO die aangeeft dat elke omzetting geel/groen in evenveel ha moet gecompenseerd worden. Maar door de regie in een centrale dienst te zetten, moet dit opvolgbaar zijn.

Het instrument kan bijdragen aan de doelen in het Natuurherstel en de versnelde invulling van de SBZ. Bedoeling is dat de bestemmingswijziging volgt door een conforme functie-invulling (wat bij de AGNAS-afbakening dan weer niet het geval is/was).

## 2.4.2 Kavelruilen

Vorig instrument wordt vooral kansrijk geacht in combinatie met een ruilsysteem, 2.4.1 en 2.4.2 moeten dus samen gelezen en bekeken worden.

Naast de vrijwillige eigenaarsvergoeding-baten-ruil, een vrijwillige kavelruil waarbij eigenaars gebieden terug meer aaneengesloten kunnen krijgen om efficiënter te beheren. Daarbij hebben eigenaars ook interesse om groene en gele gebieden in beide richtingen te ruilen voor zover ze geen nettoverlies leiden. Dit systeem kan ook ingezet worden voor hermeanderingen op de grens tussen twee eigenaars.

Daartoe kan het bestaande instrumentarium van het Landinrichtingsdecreet als basis dienen via het instrument van de kavelruil gekoppeld aan een RUP.

Zet vanuit dit instrument alvast een vrijwillige markt op (voor ruime schaal in het kader van bovenvermelde zones).

Voorzie daarbij begeleiding door een intermediair die bijvoorbeeld uit de expertise van de Grondenbank kan komen om correcte waardes op openruimtegronden te zetten.

Voorzie overheidsfinanciering voor de kosten van notariële transacties en afschaffing van de overdrachtsbelasting zoals in Nederland om een maximale stimulans te creëren.

Evalueer de mogelijkheden voor opschaling van het instrument kavelruil-RUP buiten de projecten van het Landinrichtingsdecreet.

## 2.4.3 Gebruikerscompensatie

Een aanverwant instrument dat de versnelling van de beleidsdoelen kan faciliteren is de gebruikerscompensatie (gevolgd door een kapitaalschade en RUP). Momenteel willen bepaalde eigenaars beleidsdoelen invullen, maar zijn ze niet in de mogelijkheid omwille van een pachter. Deze kan momenteel enkel uitgevoerd worden door de aankoop van het perceel door de overheid, waarna de pachter opzeg- en gebruikerscompensatie krijgt. Door de gebruikerscompensatie los te koppelen van de aankoop en een RUP met kapitaalschade te voorzien *confer* vorige, daalt de kost voor de overheid om hetzelfde resultaat te boeken.

Zet naast de Grondenbank een Pachtbank op om pachters een goedkoper instrument aan te bieden om een andere grond te gebruiken. Via de VLM kunnen kortlopende dan wel langer lopende pachtcontracten afgesloten worden. Dit creëert de mogelijkheid dat eigenaars gronden pachtvrij kunnen krijgen om in te zetten via bovenvermeld instrumentarium om beleidsdoelen in te vullen.

## 2.4.4 Koopplicht

Het instrument van koopplicht bestaat als alleenstaand instrument wanneer een grond zijn waarde vermindert. Het instrument zou voorafgegaan moeten worden aan een kapitaalschade die minder kost dan de koopplicht en gekoppeld aan een mini-RUP.

Als de huidige eigenaar de doelen niet kan of wil realiseren, moet eerst de mogelijkheid van de zelfrealisatie (door een andere private eigenaar) mogelijk worden. Op dit moment is dit instrument onvoldoende gekend bij kandidaat-kopers en notarissen. Landelijk Vlaanderen faciliteert dergelijke dossiers *ad hoc*, maar het systeem zou systematisch moeten worden.

Als laatste redmiddel, in uitzichtloos geworden situaties, zou de koopplicht dan nog kunnen ingezet worden. Als rechtszekerheidsinstrument is het wel belangrijk dat het behouden blijft.

#### **2.4.5 Grondenruil en verkoop overheidsgronden**

Samen met de mogelijkheid tot kavelruil moet ook de ruil en verkoop van gronden van de overheid aan private eigenaars bekeken worden. We stellen immers vast dat de aankoopstrategie van de overheid er in het verleden voor gezorgd heeft dat op bepaalde plaatsen enclaves van overheden in private landgoederen kwamen te liggen en omgekeerd. Vandaag is er weinig animo en ervaring om deze te ruilen.

Motiveer administraties om hierop in te zetten, ook voor snippers die niet efficiënt beheerd kunnen worden door de overheid. Vereenvoudig de administratieve procedures of voorzie in een groepsopzet voor goedkeuring onder BRV. De middelen van verkoop kunnen dan opnieuw ingezet worden voor kernversterking en maatschappelijke doelen die niet door particulieren uitgevoerd worden.

Private eigenaars ondervinden ook voorkeursbehandeling van natuurverenigingen op lokaal niveau. Lokale besturen verkopen rechtstreeks aan natuurverenigingen of subsidiëren hen. Ook zij zouden een open markt van mededinging en transparantie moeten garanderen en gelijkberechtiging in de subsidiëring. Sensibiliseer rond het gelijkheidsbeginsel en vraag cijfers van verkoop en subsidiëring op. Koppel eerlijk beleid aan de Vlaamse middelen die naar lokale besturen gaan (incl. OCMW's en kerkfabrieken).

## **2.5 Projecten en processen**

### **2.5.1 Vlaamse Parken**

Stem het parkconcept af op de Vlaamse ruimtelijke realiteit. Herbekijk daarbij de normen conform de buitenlandse parken zoals een IUCN-categorie V dat laagdrempeliger en inclusiever is.

Formuleer criteria die niet exclusief op bescherming gericht zijn, maar ruimte laten voor duurzame ontwikkeling in balans met ecologie, economie en sociale functies.

Pas in artikel 4 van het Parkdecreet de wettelijke vereiste voor type 3 en 4 aan naar 50%. Dit als natuurkern naar het concept aangehouden door overheid en natuurbehoud sector. De andere 50% zou de "natuurkwaliteitszone" kunnen vormen, waar minimaal NBP type 2, Wildlife Estate label of alternatief toegepast kan worden (waarin tevens ook 25% hoogkwalitatief natuurbeheer uitmaakt onder de vorm van natuurstreefbeelden en nog steeds over het geheel de criteria geïntegreerd natuurbeheer of erkend Wildlife Estate label van toepassing zijn), zonder de vereiste van "een zo natuurlijk mogelijke staat". De

natuurkwaliteitszone sluit NBP type 3 en 4 niet uit, maar bevestigt de legitimiteit van NBP type 2.

Neem in artikel 8 van het decreet duidelijk op dat de uitvoering van master- en operationele plannen op vrijwillige basis zal gebeuren (de uitzondering hierop blijft alsnog de reden van algemeen nut).

Sluit eveneens de maatregelen uit kracht van wet uit in het kader van de Vlaamse Parken. Verduidelijk dat een Vlaamse Parknota geen inrichtingsnota of projectnota voor onteigening kan vormen. Werk via het voorgestelde vrijwillige systeem in 2.4 beschreven.

Ga voor een bottom-up benadering waarbij private eigenaars via een Whole Estate Plan, geïntegreerde beheerplannen, of natuurbeheerplannen type 2 of hoger invulling kunnen geven aan de ontwikkeling van het park.

Erken Wildlife Estate labels als goed beheer binnen de parken en neem het label mee als uithangbord voor de parken.

Voorzie ook groepeeringsmechanismen met financieringsplan voor het betrekken van kleinere terreineigenaars.

Voor lokale werking kunnen via heffingen en toeristentaksen fondsen opgebouwd worden die in een bepaald gebied via de rente jaarlijks een bedrag uitkeren aan eigenaars/beheerders van natuur en landschap in een gebied.

Geef ruimte voor het testen van innovatieve ideeën en opschalen van werkbare verdienmodellen voor private beheerders.

Stimuleer het invoeren van de samenwerkingsovereenkomst tussen Landelijk Vlaanderen en Historische Woonsteden en Tuinen van België VZW in het landschapspark Hart van Haspengouw met principes die het draagvlak bij particuliere eigenaren en beheerders van privé-eigendommen verhoogt:

1. *"Participatie is op basis van de vrijwilligheid; er kunnen geen doelstellingen of acties uitgevoerd worden waarvan de indirecte effecten op voorzienbare wijze tot bijkomende verplichtingen zullen leiden voor de betrokken gronden of actoren, buiten hun wil om."*
2. *"Er moet toegevoegde waarde zijn voor elk van de participerende actoren. Deze moet ook bepaald worden en meetbaar zijn."*
3. *"De uitvoering van de doelstellingen en acties staat garant voor draagvlak onder partners, overheden en landelijke actoren".*
4. *"Het landschapspark vormt een kader voor landelijke economische groei".*
5. *"Het landschapspark beoogt esthetiek en harmonie".*
6. *"De landbouwactiviteit in het landschapspark draagt bij tot de voedselveiligheid".*
7. *"Best examples and practices" uit binnen- en buitenland worden als maatstaven gehanteerd binnen het landschapspark, zeker inzake landgoedbeheer, waarvan de expertise in Vlaanderen minder ontwikkeld is. "*

8. *"Simplificatie en efficiëntie: de doelstellingen en acties leiden niet tot ongewilde bijkomende administratieve lasten en bijhorende kosten."*
9. *"De doelstellingen en acties moeten zoveel mogelijk zelfbedruipend zijn. De terugverdieneffecten moeten duidelijk worden aangegeven, realistisch en meetbaar zijn."*
10. *"Het landschapspark ontwikkelt een positieve "management approach", een constructieve beheersaanpak voor de realisaties van de doelstellingen en acties."*
11. *"Een landschapspark is geen publiek park, maar heeft wel die connotatie. De privatieve aspecten van de onderdelen van het park die in privé-eigendom worden extra in de verf gezet om die perceptie te keren. Er wordt voor elk aspect of realiteit duidelijk een verschil gemaakt tussen private eigendom en beheer en publieke eigendom en beheer."*
12. *"Op privaat domein wordt toegankelijkheid beschouwd als uitzondering en niet als regel. Ook wordt duidelijk een verschil gemaakt tussen niet-permanente en permanente toegankelijkheid. Toegankelijkheid kan eveneens betalend zijn."*
13. *"Toegankelijkheid wordt niet beschouwd zonder handhaving, de twee aspecten worden steeds samen behandeld. Handhaving: de kosten ervan plus de schade of negatieve effecten door niet-handhaving worden overzichtelijk gemaakt en in rekening gebracht. Er wordt een plan voor efficiënte handhaving opgemaakt en een samenwerking hiertoe opgezet."*

### **2.5.2 Natuurherstelwet**

Voorzie een realistische natuurherstelwet, binnen de budgetten en bestemmingen. Integreer daartoe de doelen die Vlaanderen zich reeds stelt.

Doe niet aan gold plating. Streef naar een favorabel behoud en streef niet noodzakelijk naar de gunstige staat.

Integreer tuinen en ecologische zones.

Kijk, zoals hiervoor vermeld, naar de uitruil van SBZ-delen. Gebruik hiervoor het vrijwillige ruilinstrument zoals hiervoor vernoemd.

Bekijk en voorzie voor de aanpassing van SIHD een proces, zodat ze geen druk blijven voeren waar ze niet realiseerbaar zijn.

#### Vereenvoudig de natuurlagen

Schrap de IVON laag.

Ga na welke VENs belangrijk zijn en maak ze SBZ zodat ze opgenomen kunnen worden om ook de GIHD in te vullen.

Vermijd overliggende beschermingen VEN, SBZ, park. Schaf bij een overliggende laag de onderliggende laag af. Stem daarbij gebruik en bestemming af met de instrumenten van kapitaalschade en planbaten.

### **2.5.3 Landinrichting en Natuurinrichting**

Voeg in "§2 art 20. Besluit van de Vlaamse Regering van 23/07/1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu" toe: één vertegenwoordiger van de betrokken privé-eigenaars.

## **2.6 Eigenaarsbetrokkenheid**

### **2.6.1 Structurele betrokkenheid**

Voorzie bij nieuwe processen zoals de Vlaamse parken, Natuurherstelwet, PAS fase 1, Blue Deal, Land- en Natuurinrichting, enzovoort een budget voor structurele betrokkenheid van de sector. Dit laat de sector toe om als professionele partner deel te nemen aan overleg en oplossingsgericht manieren te zoeken om private eigenaars te betrekken. Op die manier kan de insteek van de private eigenaars, wiens bijdrage gevraagd wordt, vanaf het begin in de plannen en ontwerpen meegenomen worden. Daarenboven laat dit de sector toe om vanuit eigen rangen van in een vroege fase te communiceren over aankomend beleid. Dit draagt bij tot de draagvlakvorming. In combinatie met het instrument van Experimenteerruimte kunnen beleidsaanbevelingen al getest worden op terrein en *good practices* meegenomen worden in samenhang met de nodige beleidsaanpassingen.

### **2.6.2 Waterbeheer**

Zorg voor een centraal aanspreekpunt voor eigenaars die watermaatregelen willen nemen. Faciliteer eigenaars of groepen eigenaars die gezamenlijk willen investeren in wateropslag en watergebruik in samenwerking met voorgemelde instrumenten en contracten.

Voorzie ook de mogelijkheid om eigenaars billijk te vergoeden voor waterberging, slootverbreding of waterzuivering via vegetatie en/of er een verdienmodel mee te ontwikkelen.

#### Waterschappen

Indien men overgaat tot de oprichting van waterschappen of een nieuw instrument voor het beheer van lokale waterlopen en waterpeilbeheer, geven wij alvast volgende aanbevelingen mee:

Maak van de waterschappen een krachtig instrument met lokale eigenaarsbetrokkenheid en medebestuur.

Behoud en versterk het medebestuur door eigenaars. Voorzie in een administratieve ondersteuning vanuit het centrale beleid, maar met behoud van een lokale veranderde dijkgraaf of equivalent. Voorzie voor de vrijwillige inzet van de dijkgraaf of lokale mandatarissen, die snel kunnen ageren, een degelijke vrijwilligersvergoeding. Vermijd op die manier een louter ambtelijk model met frequent wisselende verantwoordelijkheden, om voeling met het terrein en langetermijnvisie te behouden.

Versterk de integratie met andere beleidsdomeinen en laat de waterschappen functioneren als integrerende actor binnen het openruimtegebied. Het blijft daarom belangrijk dat waterbeheerplannen en peilbeheer afgestemd worden met andere beheerplannen in het gebied *confer* het huidige subsidiebesluit Polders en Wateringen van 18 januari 2002, die stelt dat de polders en wateringen hun waterhuishoudingsplan af moeten stemmen op andere beheerplannen in het gebied.

Zet binnen het waterschapsoverleg met de eigenaars ook in op heldere en professionele communicatie, met inspraak en vertrouwen voor wijzigend waterpeil. Doe dit steeds tijdig. Voorzie ook een laagdrempelig klachten- en meldingssysteem voor betrokken eigenaars bij vermoeden van wanbeheer.

### **2.6.3 Innovatieprojecten**

Landelijk Vlaanderen zet steeds in op innovaties opdat eigenaars zouden kunnen bijdragen aan beleidsdoelen en zoekt *best practices*. De bijdrage van de private sector zou versterkt kunnen worden als voor dergelijke innovatieve projecten Landelijk Vlaanderen ook structureel mogelijkheden kan krijgen voor cofinanciering van Europese projecten zoals natuurverenigingen dit ook kunnen via de cofinanciering LIFE voor uitvoer van Natura 2000 doelstellingen.

Voorzie in een cofinancieringsbudget voor landelijk ondernemerschap in het kader van uitvoer van beleidsdoelen.

### **2.6.4 Wildlife Estates Label**

Erken vanuit de Vlaamse Overheid het Wildlife Estates Label en zet het instrument als uitvoerend label in voor beleidsdoelen in de verschillende beleidsprocessen.

## **3. Niet weerhouden opties**

### **3.1 Heritage Management Plan**

Deze figuur werd niet verder verkend omdat ze vervat is in het Whole Estate Plan en bijgevolg een vereenvoudigde vorm is.

### **3.2 Complexe dossiercontracten**

Ze zijn vergelijkbaar met de uitvoerovereenkomsten van het Landinrichtingsdecreet, die een minder zwaar instrument zijn, doch minder ruim uitvoerbaar. Ze zouden interessant kunnen zijn voor het PAS-maatwerk. Maar dergelijke afwijkingen blijkt moeilijk implementeerbaar omwille van de sterk ingebouwde rechtszekerheidsprincipes in de Belgische Grondwet. Bovendien is het onmogelijk dit op korte termijn uit te werken en zouden voorgemelde instrumenten oplossing kunnen bieden voor knelpunten in de maatwerkgebieden.

### **3.3 (Natuur)beheerplan light**

Als het Whole Estate Plan invoering vindt, kan deze de natuurbeheerplannen, erfgoedbeheerplannen, enzovoort vervangen. Bij de private eigenaars was niet veel animo voor een nieuw type natuurbeheerplan wegens restrictie tot natuur en vrees dat er terug veel verschillende soorten beheerplannen komen. Echter valt te bekijken met de uitwerking van het Whole Estate Plan waar er nog een nood kan zitten voor een invulling of herziening van de natuurbeheerplannen. Het Whole Estate Plan kan bijvoorbeeld een te ingewikkelde figuur zijn voor kleinere of functionele terreineigenaars die enkel rond natuurbeheer werken maar toch niet onder de voorwaarden voor type 1,2,3,4 passen.

### **3.4 Stewardship agreement**

Bij de private eigenaars was weinig animo voor dit instrument omwille van vertrouwensvraagstukken.

### **3.5 Vergoeding waterbeheer**

De mogelijkheden zoals in de buitenlandse voorbeelden dienen verder te worden bekeken eens de Vlaamse Waterschappen zijn opgestart. Via het Interreg Vlaanderen-Nederland project, Privatief Adaptief (PRIVAD), wordt dit ook verder meegenomen om te bekijken welke waterverdienmodellen het meest pragmatisch zijn.

### **3.6 Lening fondsen**

Dit is een instrument dat *ad hoc* bekeken en opgericht dient te worden.

### **3.7 Credits**

Het verdienmodel van credits bevat vandaag nog veel onzekerheden. Europa is regels aan het uitwerken. Het is nog niet helder wie best intermediair is, hoe we komen tot een billijk systeem, enzovoort.

Eigenaars hebben hoge verwachtingen van de vergoedingen in de grootteorde van de subsidies, maar de vrees is dat door de internationale context (credits in armere landen zijn pakken goedkoper met mondiaal grotere impact) credits louter als een beperkt aanvullend systeem kunnen invullen.

### **3.8 Habitat banking**

Een gelijkaardig verhaal doet zich voor bij de habitat banking. Door een soort krediet op te kopen voor toekomstige investeringen blijft veel rechtsonzekerheid hangen bij bedrijven. Voor die rechtsonzekerheid hebben we ook in het buitenland niet meteen goede voorbeelden weten te vinden. Hoewel het systeem interessant is, moet dit met meerdere sectoren bekeken worden om nuttige beleidsaanbevelingen uit te kunnen werken.

### **3.9 Bijkomende natuur**

Ook bijkomende natuur kan interessant zijn voor industriële sites die nu vermijden natuur te ontwikkelen in afwachting van industriële invulling. Daarbij heeft veel industrie een groene of ecologische marge. Door al op voorhand de ecologische marge te laten realiseren onder het kader van habitat banking, waarbij reservatie wordt gemaakt van een deel voor toekomstige industrie, kan heel wat natuur reeds ontwikkeld worden voor de industrie neergezet is. Echter moet dit eerst nader bekeken worden alvorens we daar beleidsaanbevelingen rond kunnen maken.

### **3.10 Uitzichtgaranties**

Hoewel het concept interessant bleek, kan het instrument geen rechtszekerheid bieden omdat wetgeving steeds boven deze contractuele afspraken kan komen.

## 4. Dankwoord

Landelijk Vlaanderen dankt Jo Brouns, minister van Omgeving en Landbouw, en zijn kabinet voor deze nuttige opdracht en erkenning van het werk van private eigenaars.

Dank gaat ook uit naar Ekatharina Khaliandra, Isle Rotthier en René Van der Lecq van Departement Omgeving, Michael Van Hee van Agentschap voor Natuur en Bos, Sam Van Vlierberghe van Agentschap Landbouw en Zeevisserij, Griet Celen van de Vlaamse Landmaatschappij en Kor Van Hoof van de Vlaamse Milieumaatschappij voor hun kritische en additionele bijdragen tijdens de bilaterale en plenaire vergaderingen om de voortgang van het onderzoek te bespreken.

Wij danken ook onze partners van de European Landowners' Organization, hun landelijke afdelingen, We Forward en 2 Stream die mee ondersteuning boden om de uitwerking van dit onderzoek tot een succes uit te bouwen.

Tot slot danken wij ook de honderden private eigenaars die in meer of mindere mate input hebben geleverd om ons onderzoek te spijzen en ons mee te inspireren tot oplossingen.