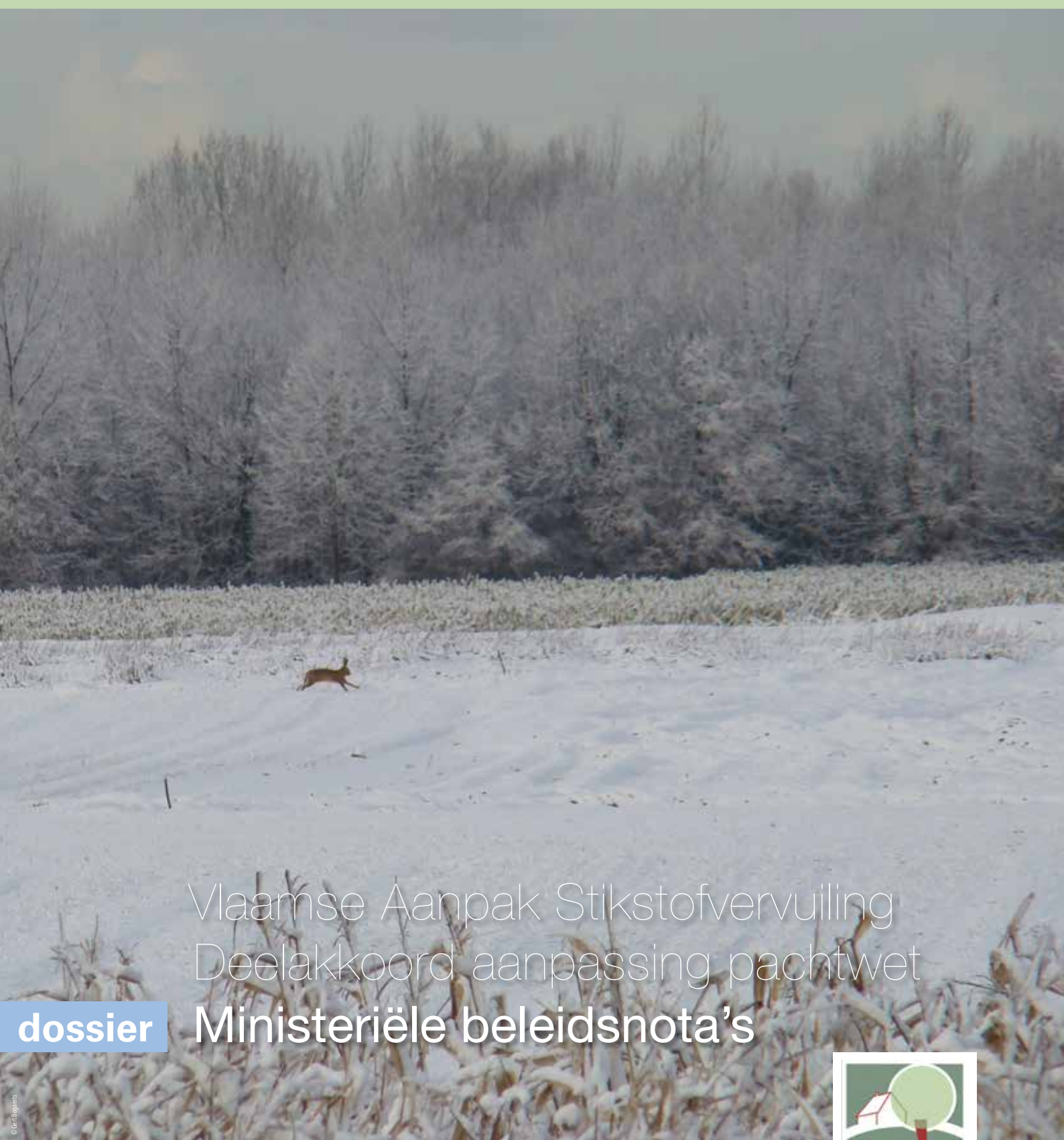


DE *Landeigenaar* IN VLAANDEREN

BELGIË - BELGIQUE
P.B.
3990 PEER
12/3118

DRIEMAANDELIJKS // DECEMBER - JANUARI - FEBRUARI
LANDELIJK VLAANDEREN VZW // NR. 65



Vlaamse Aanpak Stikstofvervuiling
Deelakkoord aanpassing pachtwet
dossier Ministeriële beleidsnota's



Landelijk Vlaanderen

Woord van de voorzitter

Na de intense beleidsactiviteit op het einde van de vorige legislatuur, de laatste verkiezingen en de vorming van de Vlaamse Regering is het wat kalm gebleven tijdens de zomerperiode, maar nu starten de beleidsinitiatieven volop.



Voorzitter Philippe Casier

Pacht

Als gevolg van de staatshervorming worden de huurwet en dus ook de hieronder vallende pachtwet regionale bevoegdheden. Dit is dan de gelegenheid om de pachtwet eens onder de loep te nemen. Wij hebben in de Landeigenaar en op onze website een inleidende nota gepubliceerd over de problematiek van de landpacht. Die nota werd aangevuld met een knelpuntenanalyse en enkele voorstellen.

Met de landbouworganisatie Boerenbond werden gesprekken gevoerd om een aantal gezamenlijke punten te vinden waarvoor wij samen naar buiten konden komen. Een gemeenschappelijke nota werd recent aan minister Schauvliege voorgelegd. In deze Landeigenaar krijgt u meer inzicht hierop.

De minister heeft bevestigd nu een brede consultatieronde te zullen doen om te kijken of en hoe de pachtwetgeving aangepast zou kunnen worden. Naast die gezamenlijke punten kunnen wij ook nog andere voorstellen op tafel leggen met het doel een meer flexibele en rechtszekere regeling te hebben die ook alle kansen geeft aan duurzame landbouw.

Natura 2000

Na de nieuwe decretale initiatieven is er wat rust gekomen in dit programma. Maar dit is tijdelijk!

Om de doelstellingen te bereiken zijn er maatregelen nodig om de milieueffecten van economische activiteiten te milderen. Een voornamelijk effect is dit van de veehouderij – nitraten en ammoniak – in of in de nabijheid van SBZ-gebieden.

Een aantal bedrijven riskeert geen exploitatievergunning meer te krijgen of

verlengd te zien met alle gevolgen van dien. Om dit te beheersen werden initiatieven genomen voor de inventarisatie van het probleem, voor mildering van de effecten of voor een flankerend beleid indien stopzetting nodig is. Een reeks overgangsmatregelen werd genomen in afwachting van een onderbouwde Programmatische Aanpak van het Stikstof (PAS)-probleem in de komende jaren.

Dit risico zorgt voor ongerustheid bij getroffen veehouders die geïnformeerd (daarvoor kregen zij individuele brieven) en begeleid moeten worden. Deze informatieronde heeft gezorgd voor een vertraging van het terreinwerk, zijnde de start van de managementplannen die vanaf 2015 echt zullen starten per SBZ en waarvoor wij ons voorbereiden.

Landeigenaars zullen waarschijnlijk horen dat pachters hiermee geconfronteerd worden en zelf moeten zij ook hiervan bewust worden want de landbouwvoering op hun gronden zal misschien in het gedrang komen.

Hieromtrent geven wij in deze editie van de Landeigenaar wat introducerende informatie.

Beleidsnota's

Bij de vorming van een nieuwe regering werd zoals steeds een regeringsverklaring opgesteld. De Vlaamse regeringsverklaring biedt ons hierin voldoening. Wij vinden er immers een aantal punten in die in ons memorandum waren voorgesteld.

Als respons op die regeringsverklaring moet elke minister zijn of haar plan voor de komende legislatuur in strategische en operationele punten van uitvoer vertalen met een beleidsnota. Wat ons betreft zijn

de beleidsnota's omgeving (leefmilieu en ruimtelijke ordening), landbouw, onroerend erfgoed en financiën van belang.

De nota onroerende erfgoed geeft positieve signalen wat betreft de wil voor overleg met de actoren en de wens om de administratie klantvriendelijker te maken. Zij voorziet ook een onderzoek van mogelijke fiscale maatregelen.

De nota landbouw bevestigt de wil om samen met de landbouworganisaties en de eigenaarorganisaties de pachtwetgeving te evalueren en waar nodig aan te passen.

Nergens in de beleidsnota's wordt er gesproken over bos en een eventuele bosstrategie. Bos wordt beschouwd als deel van de ecologie en dus van natuur en de Vlaamse invulling van het Europees landbouwbeleid negeert de bosbouw die als economische sector niet erkend wordt.

Wat betreft omgeving zullen het subsidiestelsel voor natuurverenigingen herzien worden, alle instrumenten geïntegreerd worden in een decreet en de vergoedingen geharmoniseerd worden, de wet over de buurtwegen gemoderniseerd worden en de regelgeving bos, natuur en water verder herijkt worden. Het Natura 2000-programma krijgt een nieuw elan.

Het BRV (Beleidsplan Ruimte Vlaanderen) wordt uitgebouwd en de gebiedsontwikkeling wordt verder geïntegreerd en afgestemd. AGNAS (Afbakening van de Gebieden van Natuurlijke en Agrarische Structuur) wordt beter afgelijnd.

Een grondige verandering is de geleidelijke fusie van 'leefmilieu' en 'ruimtelijke ordening' in 'omgeving' met één minister, één administratie en één adviesraad.

In dit nummer van de Landeigenaar zal u in de uitneembare katern een aantal uittreksels vinden van de beleidsnota's die ons aanbelangen. Wij bevelen u de lectuur sterk aan, want zo heeft u het kader van het beleid van de volgende 5 jaar en kan u ook zien welke taakstelling is voorgelegd voor onze vereniging om alles te volgen....

Aanspreekpunt privaat beheer – natuur en bos

Het APB-NB werd tijdens de vakantieperiode juridisch opgericht. Het heeft met de minister een langetermijnovereenkomst getekend waarbij het privaat beheer financieel wordt ondersteund voor het uitvoeren van taken zoals doorgeefluik te zijn tussen de private natuur- en bosbeheerders en het ANB en de private beheerders, de landeigenaars en de vele bosbezitters (al dan niet leden van de bosgroepen) te helpen het Natura 2000-programma uit te voeren. De koepel van de Vlaamse bosgroepen en Landelijk Vlaanderen zijn de stichtende leden.

Dit aanspreekpunt wordt nu gestructureerd met een raad van bestuur en de aanwerving van medewerkers die in ploegverband het Natura 2000-programma voor private beheerders zal volgen, een doorgeefluik zal zijn voor het kleiner bosbezit en meer complexe projecten gaat opvolgen.

Samen met de bestuurders zal er gewerkt worden aan communicatie, standpuntenvorming en vertegenwoordiging, en dit steunend waar mogelijk op de bosgroepen.

Dankzij deze organisatie zal met de hulp van de overheid het privaat beheer volwaardig aan bod komen en kan het constructief zijn stem laten horen.

Wat verontrustend is zijn de signalen dat na de overheveling van de bosgroepen naar de provincies de financiering ervan niet meer overal verzekerd is. Indien sommige bosgroepen zouden verdwijnen, wordt de uitvoering van een groot deel van het Vlaams beleid niet meer verzekerd op het moment dat de verplichtingen voor de Europese natuurdoelen van kracht worden.

Beste lezer,

In deze speciale editie vindt U een uitneembare katern met de belangrijke punten in de beleidsnota's die voor landeigenaars van belang zijn. Ik wil U aanraden deze aandachtig te lezen deze kerstvakantie zodat U ziet waarmee Landelijk Vlaanderen zich zal bezig houden in de nieuwe regeerperiode. Wij rekenen voor onze verderzetting op Uw gulle bijdrage en wensen U en Uw familie een gezellig eindejaar en voorspoedig Nieuwjaar!

Philippe Casier, voorzitter Landelijk Vlaanderen

Inhoud

Blz. 2	Woord van de voorzitter
Blz. 4	Aanspreekpunt privaat beheer – woord van de voorzitter
Blz. 6	Interview met Francis De Beir, voorzitter van de Koepel van de bosgroepen
Blz. 8	Een moderne pachtwet?
Blz. 10	Vlaamse aanpak stikstofvervuiling
Blz. 13	Nieuwsflash
Blz. 15	Rubriek: Landgoed in de kijker!
Blz. 18	Activiteitenkalender
Blz. 20	State of the Union
Blz. 23	Verevening bij een 'planologisch' nieuw landgoed
Blz. 28	Tips voor onder de kerstboom
Blz. 29	Algemene vergadering ELO in Riga
Blz. 30	Zoekertjes

Colofon

De Landeigenaar in Vlaanderen is een uitgave van Landelijk Vlaanderen vzw | Lambermontlaan 410
1030 Brussel | tel. 02 217 27 40
E-mail: info@landelijkvlaanderen.be
www.landelijkvlaanderen.be

Hoofdredacteur en verantwoordelijke uitgever:
Christophe Lenaerts
Vormgeving: Gert Bogaerts
Realisatie: Valérie Vandenabeele
Advertenties: sg@landelijkvlaanderen.be
© Landelijk Vlaanderen vzw

Aanspreekpunt privaat beheer *woord van de voorzitter*



Benoit de Maere
d'Aertrycke
voorzitter Aanspreekpunt
privaat beheer
– natuur en bos

De kans wordt mij hier geboden om de recente ontwikkelingen omtrent de organisatie van 'Het Aanspreekpunt' beter toe te lichten.

> Benoit de Maere d'Aertrycke, voorzitter Aanspreekpunt privaet beheer – natuur en bos



Op 2 oktober 2014 heeft de Raad van Bestuur eenparig het dagelijks bestuur aangeduid die zich voluit heeft ingezet voor de succesvolle ontwikkeling van het APB-NB gesticht door de Koepel van de Vlaamse Bosgroepen en Landelijk Vlaanderen. Werden benoemd als voorzitter: Benoit de Maere d'Aertrycke, ondervoorzitter: Philippe Casier, secretaris: Alec van Havre, penningmeester: Jacques Paumen.

Een aanwervingsprocedure werd gestart en op 17 oktober hebben niet minder dan 14 kandidaten zich mogen voorstellen. De kandidatuur van Maurits de Groot werd uiteindelijk weerhouden.



Maurits de Groot

Maurits de Groot is niet een coördinator van de bosgroepen of van de Koepel. Hij is door het APB-NB aangesteld voor specifieke taken in het kader van de doelstellingen die het APB moet realiseren.

De taken van Maurits zijn:

- Samen met de verantwoordelijke van het IHD-programma zorgen voor de doorvertaling ervan op het terrein en het lokaal overleg organiseren o.a. via de bosgroepwerking voor het aanspreken, motiveren en faciliteren van de private terreinbeheerders.
- In allerlei gebiedsgerichte projecten waar de doelgroep betrokken is (bv. RUP of natuurinrichting), zal hij de vertegenwoordiging mede organiseren.
- Hij zal ook mede instaan voor het beheren van het infoloket (communicatiemateriaal, website, publicaties...).
- Hij zal deelnemen, volgens een taakverdeling, aan de overlegorganen waar het APB of private beheerders uitgenodigd zijn over natuur en bos en zal de standpuntenvorming met zijn ervaring voeden.
- Inhoudelijke ondersteuning van het overleg van de coördinatoren van de Bosgroepen en de bestuursvergaderingen van de raad van bestuur van de Koepel van de Bosgroepen op aanvraag zijn mogelijk.

Op die manier kunnen wij het aanspreekpunt best beschrijven als een organisatie van en voor de terreinbeheerder - beheerder van Natuur en bos !

De invulling van andere functies zal dan nu volgen.



Uw duurzaam beheerd bos verdient een topproduct!

**Kies voor kwaliteit!
Kies voor Norbord!**

Wij bieden u:

- marktconforme prijs op stam
- professionele bosexploitatie
- verkoop direct aan de producent

**Contacteer Norbord
vandaag nog:
genk.wood@norbord.net**



Norbord®

Vind inspiratie op:
www.houtgeeftzuurstof.be

De Norbord Groep, met hoofdkantoor in het Canadese Toronto en genoteerd op de Toronto Stock Exchange, is één van de grootste producenten van OSB in de wereld. Norbord telt in totaal 2000 medewerkers, waarvan 900 actief zijn in Europa. Het bedrijf heeft 15 productie-eenheden, hoofdzakelijk voor de productie van OSB-platen.

De vestiging in Genk stelt 125 mensen tewerk en produceert jaarlijks meer dan 300.000 M3 SterlingOSB-Zero (0% formaldehyde). Deze bouwplaten worden vanuit Genk verdeeld over heel Europa. De verschillende Norbord-platen hebben een breed toepassingsbereik. Ze worden ingezet voor algemene constructietoepassingen in de huizenbouw en als basis voor kasten en andere elementen in de interieurbouw.



www.fsc.org
100 %
Uit goed
beheerde bossen
FSC® C012533



PEFC/16-37-1593
Voor Duurzaam
Bosbeheer
www.pefc.org



Interview met Francis De Beir, voorzitter van de Koepel van de bosgroepen

Francis De Beir is sinds juni dit jaar de nieuwe voorzitter van de Koepel van de Bosgroepen. Een gesprek.



> Interview door Christophe Lenaerts

Gefeliciteerd met uw aanstelling. Is de Koepel een moeilijke organisatie?

Dank u. De Koepel kwam tot stand als een platform waar de coördinatoren van de Bosgroepen elkaar konden vinden om hun ervaring onderling uit te wisselen en om de informatie die voor iedereen dienstig was door te spelen. Gaandeweg is het uitgegroeid als een instrument dat ondersteuning moest bieden aan de boscijneren en er werd een poging gedaan om van de Koepel een belangenvereniging te maken teneinde de standpunten van de Bosgroepen te verdedigen in de diverse overlegorganen. Ik stond daar altijd nogal huiverig tegenover omdat ik vreesde voor het afdwalen van de essentie, namelijk het goed beheer van onze bossen.

Bedoelt u de werking van de Bosgroepen?

Inderdaad. De Bosgroepen is een prachtig instrument dat op het einde van de jaren negentig is tot stand gekomen, op initiatief van de overheid. Men zag in dat er meer en meer aandacht werd besteed op Europees niveau aan het bosbestand per land, en Europa maakte zich klaar om grote richtlijnen uit te vaardigen inzake Bos- en Natuurbescherming. In Vlaanderen hinkte men wat bosbeheer betreft nogal achterop, daarom werd besloten om een aantal eenheden, de Bosgroepen, op te laten richten door en voor de boscijners, en er de expertise onder de vorm van bosbouwkundig ingenieurs voor ter beschikking te stellen.

Hoeveel Bosgroepen zijn er nu?

Er zijn nu 19 Bosgroepen gespreid over de vijf Vlaamse provincies. Het zijn allen onafhankelijke vzw's en dus neutraal en onafhankelijk. Ze worden geleid door een raad van bestuur die hoofdzakelijk uit leden-boscijners is samengesteld. Een minderheid van de leden zijn publieke eigenaars (gemeentes, OCMW...). De Provinciale overheid speelt sinds het ontstaan een belangrijke ondersteunende rol (personeel, huisvesting...). De gedeputeerden van de provincies nemen vaak het voorzitterschap van de Bosgroepen waar, zonder te interfereren in het eigenlijke beheer van onze bossen. Ik wil graag benadrukken dat de inzet van de leden-eigenaars op vrijwillige basis gebeurt. Tot op heden hebben de meeste Bosgroepen een exemplarisch financieel beleid gevoerd, wat het nu toelaat om een moeilijke periode van aankomende besparingsrondes door te komen.

En over welke oppervlaktes praten we?

Ha! Ik hoor u komen! Er zijn in Vlaanderen 100.000 boscijners, en daarvan zijn er 10.775 lid geworden van de Bosgroepen. Die 10.775 leden bezitten echter wel 1/3 van de bosoppervlakte in Vlaanderen, te weten, zo'n 31.049 hectare. U ziet meteen dat ons ledenbestand nog flink kan aangroeien. Maar de specificiteit van de Bosgroepen in vergelijking met Landelijk Vlaanderen ligt in twee zaken: enerzijds zijn de bosgroepen een beheersinstrument, en geen belangen verdedigende organisatie, en anderzijds is de gemiddelde oppervlakte per aangesloten lid thans 3 ha bos. Wij

hebben enkel boscijners als leden. Maar vele kleintjes maken een groot, het gaat toch over een potentieel van 100.000 hectare!

En die andere 70.000 ha?

Er zijn ook boscijners die grote bosoppervlaktes bezitten. Vaak hebben zij mensen en middelen om het onderhoud en het beheer zelf te doen. Die mensen zijn dus al ver gevorderd in het beheer van hun bos. Indien zij zich zouden aansluiten als lid van een bosgroep, zouden zij de gemiddelde oppervlakte per aangesloten lid doen stijgen! En het lidmaatschap is gratis!

En welke diensten verlenen de Bosgroepen aan hun leden?

De Bosgroepen bieden hun leden de mogelijkheid om hun bossen duurzaam te beheren, zonder belang te hechten aan de grootte der percelen. Zij helpen bij het opstellen van beheersplannen. Dit is vooral nuttig wanneer een gezamenlijk beheersplan voor meerdere eigenaars kan worden opgemaakt. Zij helpen bij het uitvoeren van de beheersplannen, vragen vergunningen aan, vragen de subsidies aan, helpen bij de aanplant van nieuwe bomen, het vrijstellen, het onderhoud van de bosranden, onrendabele werken, enzovoort. Er wordt gestreefd naar een rendabel beheer, aldus organiseren de Bosgroepen al sinds een aantal jaren gezamenlijke houtverkoop tot ieders voldoening. (85.000 m³ in 2013, dit is goed voor 5% van de eigendom van onze leden). De eigenaren worden betrokken bij duurzaam bosbeheer, op een manier waarop het én rendabel is én de natuur respecteert.

Veel leden van Landelijk Vlaanderen vrezen voor een inmenging van de overheid in het beheer van het bos.

Ik zeg u: de Bosgroepen zijn een neutrale en onafhankelijke organisatie. Meer dan negentig procent van de leden zijn privé-eigenaars. De Bosgroepen werken aan een duurzaam bosbeheer en dat kan niet zonder rekening te houden met de patrimoniumwaarde van de locatie of met de wensen van de eigenaar.

Maar de overheid legt toch haar regels op?

Dat wil nog niet zeggen dat de overheid zich moeit met het beheer van de private eigenaar! Voor de overheid zijn de Bosgroepen een zegen. Zonder de Bosgroepen zou het haast onmogelijk zijn om de regels van bescherming van habitats, de Instandhoudingsdoelstellingen, Natura 2000, de Speciale Beschermingszones door te voeren. Via de Bosgroepen worden onze leden duidelijk geïnformeerd over het belang van deze maatregelen, en de motivatie om mee te werken aan de realisatie is groot.

En hoe krijgen jullie dat voor elkaar?

Onze bestuurders en coördinatoren hebben samen met de voorzitter van Landelijk Vlaanderen in de laatste jaren geijverd voor een instrument waarbij in de ene richting de regels en wensen van de overheid op het terrein konden worden uitgevoerd, en waarbij in de andere richting de wensen en inzichten van de eigenaars aan de overheid kenbaar kunnen worden gemaakt. Dit instrument is het veel genoemde Aanspreekpunt Privaat Beheer – Natuur en Bos. Ik verwacht er veel van, en onze beide verenigingen, Landelijk Vlaanderen en de Bosgroepen zetten zich in om er een succesverhaal van te maken.

Dank u, voorzitter, en veel succes!



Een moderne pachtwet?

De huidige pachtwet die dateert van 1969 (met nog wat wijzigingen later) had als doel de pachter zijn werkzekerheid maximaal te beschermen tegenover de als machtig beschouwde grootgrondbezitter. Intussen is onze samenleving helemaal veranderd. Beschermde de pachtwet de pachter eigenlijk nog wel? Voor landeigenaars is het tegenwoordig niet meer interessant om hun grond te verpachten, want de opbrengst kan nog maar net gebruikt worden om de grondbelasting te betalen en er blijft geen enkel genot van het goed voor de eigenaar over, want meestal blijft de pachtrelatie zeer lang duren. Hij ervaart deze situatie als een quasi onteigening.

> Auteur: Landelijk Vlaanderen

Zoektocht naar een oplossing

Landeigenaars zijn dus niet meer geneigd hun vrijgekomen gronden nog te verpachten, wat er toe leidt dat jonge boeren die grond nodig hebben beperkt worden tot het kopen van gronden. De grondprijs is vandaag ongekend gestegen en zeer hoog. Als zij er al in slagen om grond te kopen, kunnen zij dat geld niet meer investeren in andere noodzakelijke machines en middelen, waardoor hun toekomst onzeker wordt.

Naar aanleiding van deze problematiek, waarover u al standpunten hoorde op onze Algemene Ledenvergadering in Malle, ging Landelijk Vlaanderen samen met Boerenbond (de grootste belangenvereniging voor landbouwers) aan tafel zitten. Immers, met de zesde staatshervorming en de overdracht van de pachtwet naar de gewesten, is dit het uitgelezen moment om orde op zaken te stellen. Aan de overlegtafel werd vorige maand een deelakkoord gevonden voor een gemeenschappelijke actie voor de actualisatie van de pachtwet.

Het akkoord

Boerenbond en Landelijk Vlaanderen hebben beide een eigen visie over landbouwgrond en pacht, maar vinden beide dat landbouwgrond dient voor landbouw en wordt bedreigd door het verrommelen en de vertuining. Beide zijn het er over eens dat de huidige situatie onbevredigend is waarbij een toenemend deel van landbouwgronden niet meer door actieve boeren kunnen bewerkt worden. Eén van de pistes om de toestand te verbeteren is een modernisering van de bestaande pachtwetgeving, als deel van het burgerlijk recht, ter gelegenheid van de overheveling van de betrokken bevoegdheid naar de deelstaten.

Landelijk Vlaanderen en Boerenbond trokken op 20 oktober naar het kabinet van minister Schauvliege om er hun gemeenschappelijke voorstellen formeel over te maken. Wij geven u hieronder de voorstellen letterlijk weer, die onderverdeeld zijn in 5 punten.

1. Herijken contractvormen. Er is nood om contracten te kunnen sluiten buiten de huidige pachtverplichtingen. De idee is om de huidige pachtwet aan te vullen met een nieuw soort contract



De minister dankt onze voorzitter voor de proactieve inbreng.



waarbij voor landbouwgronden pachtcontracten kunnen worden afgesloten die eindigen na de afgesproken termijn. Deze termijn moet minimum achttien jaar bedragen. Het contract moet worden vastgesteld bij geregistreerde overeenkomst. Deze termijn van achttien jaar is een vaste termijn die niet kan opgezegd worden. Op het einde van het contract eindigt de contractuele relatie van rechtswege. Voor het overige wordt de inhoud van het contract door de partijen vrij bepaald.

De huidige regeling van de loopbaanpachten in de pachtwet blijft ongewijzigd, behalve wat de vereiste minimumduur betreft. Nu is dit 27 jaar; dit zou moeten terug gebracht worden tot 21 jaar, zodat meer landbouwbedrijven beroep kunnen doen op deze contract vorm.

2. Pensioenboeren en verkoop. In de praktijk is er een groot probleem bij de pensioenboeren in het geval ze hun gepachte gronden niet meer zelf effectief exploiteren. Hierdoor geraken de actieve boeren moeilijker aan pachtgronden. Het is aangewezen en conform de bedoeling van de wetgeving in zake het recht van voorkoop van de pachter om geen recht van voorkoop meer te behouden voor gepensioneerde boeren. Tevens zou de opzeg van gepensioneerde boeren volgens art. 8bis van de pachtwet vlotter moeten kunnen gebeuren.

3. Fiscaliteit: verlaagde successierechten en schenkingsrechten voor verpachte gronden. Voor gronden en gebouwen die verpacht worden met een nieuw of vernieuwd pachtcontract van minimum achttien jaar, moet een verlaagd tarief gelden van drie percent voor de successierechten en de schenkingsrechten. Het geldt alleen voor goederen, verpacht onder de bepalingen van de pachtwet en niet voor andere contracten. Dit en gelijkaardige beschikkingen voor patrimoniumvennootschappen kunnen een stevige stimulans betekenen voor het verpachten van landbouwgoederen.

4. Transparantie in de relatie.

De transparantie over de rechthebbenden en het feitelijk gebruik van de landbouwgronden moet verhoogd worden;

- Zo moeten eigenaars o.a. kunnen weten wie hun gronden aangeeft in de verzamelaanvraag.
- Geschreven afspraken moeten sterk aangemoedigd worden onder de pachtwet. De andere contracten kunnen maar mits een geschreven contract.
- Goede afspraken moeten gemaakt worden in het geval van verbintenissen tegenover derden die de mogelijke duur van de pacht kunnen overtreffen, van gezamenlijke verplichtingen of acties in het open ruimte beleid of wanneer er invloed is op de staat van de pachtgoederen bij het einde van de pachtrelatie.

5. Monitoring van de situatie.

Boerenbond en Landelijk Vlaanderen zullen de besprekingen over de pachtwet nauwlettend opvolgen en regelmatig met elkaar de evoluties bespreken.

De minister sprak bij ontvangst van het document lovende woorden over de constructieve aanpak van beide organisaties en hun proactieve benadering voor de landbouw in Vlaanderen. Zij stelde een brede consultatieronde voor om alle actoren van het middenveld waaronder ook kleine eigenaars en notarissen te zullen horen. Op basis van deze resultaten zal zij dan nagaan of er nood is aan een hervorming of bijsturing van de pachtwet.

Landelijk Vlaanderen heeft over de hiervoor vermelde punten een akkoord kunnen bereiken met de landbouwsector. Maar er zijn ook nog andere punten waarover Landelijk Vlaanderen van mening verschilt. Voor die andere punten zal Landelijk Vlaanderen verder lobbyen om de belangen van haar leden-landeigenaren te verdedigen.

Wie meer informatie wil, kan op onze website onze analyse vinden over de huidige pachtrelatie:
www.landelijkvlaanderen.be/landelijkvlaanderen.be/node/337





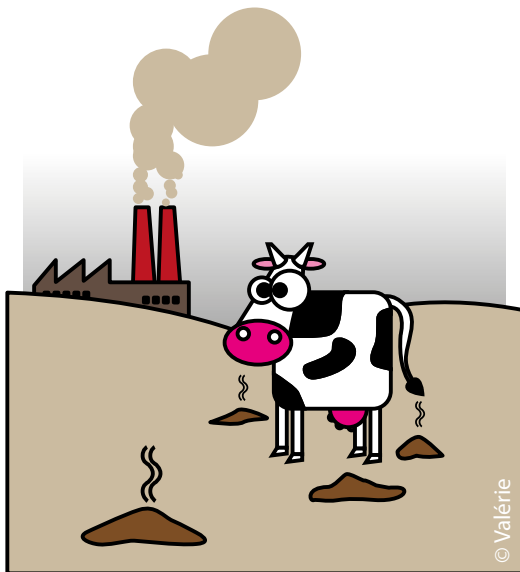
Vlaamse aanpak Stikstofvervuiling

> Auteur: Valérie Vandenabeele, Project Manager Natura 2000 voor Landelijk Vlaanderen en Hubertus Vereniging Vlaanderen



Volgens het Natura 2000-beleid moet er in Vlaanderen tegen 2050 circa 50.000 ha Europese topnatuur bijkomen in Vlaanderen (waarvan een groot deel door omvorming van bestaande natuur). De Europese richtlijnen schrijven daarbij voor dat activiteiten die een betekenisvolle negatieve invloed kunnen uitoefenen op die natuur niet vergund kunnen worden. Het gros van die 'negatieve invloed' op de Natura 2000-doelstelling vertaalt zich in de stikstofdepositie (NH_3 en NO_x) die uit de lucht valt. Door die stikstofaanrijking wordt de grond verrijkt, waardoor verschillende types natuur zich niet kunnen ontwikkelen omdat zij zich niet kunnen ontwikkelen op een voedselrijke grond.

Vlaamse aanpak Stikstofvervuiling



"Vlaanderen moet meer natuur creëren!"
"Ja, maar, meneer, er valt teveel stikstof uit de lucht!"

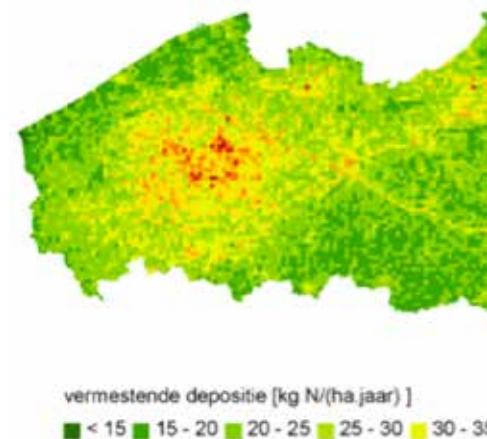
Wie veroorzaakt het probleem?

Een recente studie van VITO (Vlaams Instituut voor Technologisch Onderzoek) bracht in beeld waar die stikstofdeposities vandaan komen. Gezien de kleine oppervlakte van ons landje, bleek maar liefst de helft afkomstig uit het buitenland. (Voor de opportunisten: wij transporteren ook wel eenzelfde hoeveelheid naar onze burens...) De andere helft is in hoofdzaak afkomstig van landbouw (2/3) en verkeer (1/3).

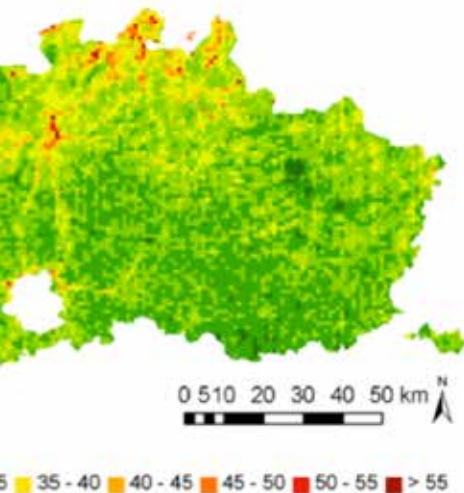
Landbouw – de veeteeltbedrijven – en verkeer blijken in tegenstelling tot industrie de grootste invloed uit te oefenen in de nabije omgeving. Dit komt omdat de uitstoot van de industrie vaak via schouwen de hoogte in wordt geblazen en dus verder en meer verspreid terecht komt. Bij landbouw en verkeer spreekt men van piekbelasting. De industrie zorgt eerder voor achtergronddepositie, wat ook over een grotere oppervlakte en zo tot in het buitenland verspreid wordt.



Figuur: Stikstofdepositie per kilometerhok



Figuur: Stikstofdepositie per kilometerhok (Vlaanderen, 2010) op basis van Vlops-model. De figuur toont in gradaties waar de hoogste concentraties stikstof neerkomen. Uit de kaart kan men afleiden dat de intensieve landbouw op de grens Oost-West-Vlaanderen een sterk aandeel heeft. Ook de drukke verkeersassen laten hun



sporen na. In het noorden zien we ook nog de landbouwstreek van de Noorderkempen sterk afgetekend. De 'properste' vlekken vindt men in de groenere zones van Limburg en ook aan de kust, waar intensieve landbouw minder mogelijkheden heeft en de westenwind meer 'propre' lucht ons land binnen waait. Bron: VMM

U merkt het al, het stikstofprobleem is niet van de poes, want zal een globale aanpak vereisen. (Bij onze noorderburen leidde deze problematiek al tot een resolute vergunningenstop: Nederland op slot! Dat verhaal wilde men in Vlaanderen koste wat het kost voorkomen.) Onder druk van de landbouworganisaties werd er het laatste half jaar in sneltempo secuur werk gemaakt van een Vlaamse Programmatische Aanpak Stikstof: de PAS. De oplossing van het probleem ligt hem immers niet alleen in het aanpakken van die bedrijven die rechtstreeks een invloed hebben op gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden, want daar draait het om. Nee, de oplossing moet ook komen uit een Vlaams beleid dat gericht is op een stevige reductie van de stikstofemissies.

Waarom een PAS?

Momenteel krijgen landbouwbedrijven die in de buurt van Natura 2000-gebieden (Speciale Beschermingszones) liggen bij hun vergunningsaanvraag steeds vaker te maken met voorwaarden die te maken hebben met hoeveel ammoniak (NH_3) ze uitstoten en die te verminderen. Dit doen ze via een zogenaamde passende beoordeling. Als dit zo verder blijft, komt men in Vlaanderen dadelijk ook tot een vergunningenstop. Om dit te vermijden wordt een Vlaamse PAS uitgewerkt. Daarmee moet in heel Vlaanderen gewerkt worden naar een stapsgewijze vermindering van de stikstofemissies, zodat de Natura 2000-doelen kunnen gerealiseerd worden. Daarnaast moet een PAS op Vlaams niveau ook nog de nodige economische ontwikkelingskansen voor bedrijven blijven garanderen.

Nu de doelen per SBZ gekend zijn, kon een eerste model vaststellen dat 135 bedrijven een zodanig invloed zouden uitoefenen dat ze niet meer vergunbaar zijn en 1420 bedrijven enkel verder kunnen mits wezenlijke reductie van hun stikstofemissie. Momenteel is dit nog een *worst case* scenario, waarbij een nieuwe berekening zal gebeuren eens de zoekzones gekend zijn, eind 2015, wanneer de Managementplannen Natura 2000 1.1 opgesteld zijn. De verwachting is dat enkele rode

bedrijven dan nog oranje zullen worden en een deel van de oranje groen zullen worden.

De PAS kan niet zomaar van vandaag op morgen tot stand komen. Er is immers nog heel wat onderzoek en overleg nodig. Daarom zal deze in drie fases werken. Op dit moment zitten we in een eerste overgangsfase. Deze is voorzien tot midden 2015. Daarbij werd op basis van de eerste gegevens aan boven vernoemde bedrijven (oranje en rood in onderstaande tabel) een schrijven gericht met informatie over de betekenis van de categorie waarin zij zich bevinden. Wij raden eigenaars van verpachte gronden aan bij hun pachters te informeren of zij een schrijven in verband hiermee ontvingen van de overheid en in welke categorie zij dan zouden vallen. Intussen worden de rode bedrijven op afspraak bezocht door de Vlaamse Landmaatschappij in het kader van het herstructureringsprogramma (zie verder).

Intussen werkt men druk aan de voorlopige PAS die de aanpak overneemt tot de definitieve PAS, die in de loop van 2017-2018 ontwikkeld moet zijn. De definitieve PAS zal dan zowel mest-, lucht- als mobiliteitsuitstoot in rekening brengen en maatregelen voor natuurherstel uitwerken.



Categorieën bedrijven volgens ammoniakneerslag ten opzichte van de kritische depositiewaarde (KDW) die een habitat kan verdragen.

NH ³ -bijdrage t.o.v. KDW habitat	Hervergunning bestaand bedrijf *	Uitbreiding bestaand bedrijf	Nieuw bedrijf
0%: geen relevante bijdrage	mogelijk	mogelijk	mogelijk
0 < x < 3%: geen betekenisvolle bijdrage	mogelijk	mogelijk, mits uitstoot < 3% blijft	niet vergunbaar
3 < x < 50%: kleine tot grote bijdrage	verlegd tot 31/12/2016 en op verzoek tot 01/01/2019	mogelijk mits NH ³ -reductie van minstens 30%	niet vergunbaar
x > 50%: zeer grote bijdrage	verlengd tot 31/12/2016	niet vergunbaar	niet vergunbaar

** Lopende vergunningen kunnen steeds uitgedaan worden, aflopende vergunningen kunnen decretaal worden verlegd tot de aangegeven datum.*



“Daarom zal het beheer van dergelijke habitats extra maatregelen en middelen vragen totdat het stikstofniveau op normaal pijl komt.”

Wat betekent dit voor de eigenaar-beheerder?

Voor de eigenaar en beheerder van gronden zijn er twee aspecten uit de PAS van belang: het herstelbeheer en de herstructureringsmaatregelen.

Herstelbeheer

Ondanks de vele geplande inspanningen is het momenteel wel zo dat vele gronden te veel stikstof bevatten om er voedselarme habitats op te ontwikkelen. Daarom zal het beheer van dergelijke habitats extra maatregelen en middelen vragen totdat het stikstofniveau op normaal pijl komt. Daarom wordt er bestudeerd in welke gevallen beheerders meer inspanningen zullen moeten leveren om de natuurdoelen te bereiken en welke meerkost dit zal meebrengen. Beheerders die met dergelijke gronden te maken krijgen, zullen dus moeten kunnen rekenen op extra herstmiddelen. De vraag rijst hierbij: wie zal hiervoor budget voorzien? Natuur? Landbouw? Industrie?

Herstructureringsmaatregelen

De landbouw (en industrie) die getroffen worden door het natuurbeleid en hierdoor hun investeringen zomaar teniet zien gaan en de waarde van gebouwen en grond verliezen, zullen hiervoor ook gecompenseerd moeten worden. Daarnaast zal een werkgroep er zich over moeten buigen hoe men bedrijven opvangt die hun bedrijfsvoering (vaak in familieverband) niet meer mogen verderzetten. Maar ook welke mogelijkheden men voorziet van eigenaars van landbouwgronden die plots een andere doelstelling krijgen. Ook hier stellen we kritisch de vraag of de overheid hiervoor voldoende middelen kan voorzien.

De regeringsbeslissing van 23 april 2014 voorzag al een resem aan instrumenten voor het ‘herstructureringsprogramma stikstof’. Die zullen nu in uitvoering gebracht moeten worden, met prioriteit voor de meest problematische bedrijven (rood). Hiervoor is er naast de aankoopoptie nog de mogelijkheid van gebruiksbeëindiging, reconversie, bedrijfsverplaatsing, bedrijfsstopzetting en bedrijfsbegeleiding voorzien. De Vlaamse Landmaatschappij bereidt hiertoe een inrichtingsnota voor die dit jaar (2014) nog af moet zijn. Daarbij zal o.a. de ‘landcommissie’ opgericht worden, die in zal staan voor de uitvoering van die nota.

Landelijk Vlaanderen volgt de werkgroepen rond herstelbeleid en herstructureringsmaatregelen op en stuurt mee naar constructieve oplossingen voor alle getroffen private landeigenaars.

Wie meer informatie wenst kan terecht op de website van ANB: http://www.natuurenbos.be/nl-BE/natuurbeleid/natuur-en-natura-2000/natura_2000/PAS (waar landbouwers o.a. een herberekening kunnen doen) of de hulplijn: 1700 (het gratis nummer van de Vlaamse Overheid, elke werkdag van 9 tot 19 uur).



Openbaar onderzoek historisch permanente graslanden

Natuurpunt, SOS Kustpolders en de West-Vlaamse Milieufederatie roepen iedereen op globaal bezwaar in te dienen op het openbaar onderzoek naar de aanwijzing van de historisch permanente graslanden (HPG). Zij willen dat elk voorlopig ingetkend perceel op de INBO-kaart definitief een beschermd statuut krijgt. Wij roepen alle eigenaars van poldergraslanden nogmaals op na te gaan of de kaart voor hun percelen correct zijn en zo nodig bezwaar aan te tekenen. (Zie ook onze nieuwsbrief van 10 oktober 2014. Bezwaren konden worden ingediend tot 12 december bij INBO.)

Hebben Vlaams-Brabantse Bosgroepen nog toekomst?

Een tiental leden van de vier Vlaams-Brabantse Bosgroepen hebben in Leuven bij de aanvang van de provincieraad actie gevoerd omdat zij het volgend jaar nog eens met 20 procent minder middelen moeten doen.

Bosgroepen werden tot eind 2013 gefinancierd door de Vlaamse overheid. Begin dit jaar werd de bevoegdheid overgedragen aan de provincies. Een groot deel van de middelen werd in de provinciefondsen gestort. Bij die overgang kregen de Vlaams-Brabantse bosgroepen al eens een besparing van 30% te slikken. Daarmee vallen de bosgroepen daar nu terug op de helft van hun budget en worden zij sterk bedreigd in hun voortbestaan, net nu hun hulp zo hard nodig is voor de uitvoering van het Natura 2000-beleid.



Pachtprijscoëfficiënten Wallonië

De voorbije maanden is men er na zware onderhandelingen in de pachtprijscommissies van Luxemburg, Luik en Henegouwen ook in geslaagd om nieuwe pachtprijscoëfficiënten voor 2014-2015-2016 vast te leggen. Voor de overige Waalse provincies

is het nog steeds afwachten. U kunt de coefficients de fermage per streek terugvinden via de website van onze Waalse zustervereniging Nature, Terre & Forêt op <http://ntf.be/coefficients-de-fermage>.

Natura 2000-proces

Na 4 maanden uitstel zullen de overlegplatforms voor de Managementplannen Natura 2000, versie 1.1 (fase van evidenties) van start gaan vanaf januari. De overlegplatforms zullen ten laatste afgerond worden tegen de zomermaanden. Landelijk Vlaanderen vond samen met Hubertus Vereniging Vlaanderen en de Bosgroepen voor elk SBZ ambassadeurs die na een intensieve training de private sector zullen verdedigen op de overlegplatforms. De ambassadeurs zullen samen rond tafel zitten met andere sectoren en administraties die maatregelen zullen nemen of impact ondervinden van de instandhoudingsdoelen. Daarbij zullen ze kijken of in deze eerste fase de beheerplannen van de overheden en natuurverenigingen optimaal ingevuld worden met beheersmaatregelen voor Natura 2000. Ze zullen ook kijken welke maatregelen genomen kunnen worden om belangrijke milieu-acties te ondernemen. Deze zijn zeer divers en gebiedsafhankelijk en gaan bijvoorbeeld over hermeandering en slibruiming van beken of het stimuleren van opmaken van beheerplannen in bepaalde gebieden. De uitslag van de overlegplatforms zal bepalend zijn voor de opmaak van de zoekzones, waarbinnen de overige doelen (binnen SBZ) moeten gerealiseerd worden. Wij moeten daarom zeer attentief zijn op deze overlegplatforms.

De ambassadeurs zullen bijgestaan worden door de coördinatoren van de bosgroepen, die zelf op alle overlegplatforms aanwezig zullen zijn, en door Valérie Vandenabeele, project manager Natura 2000, die weliswaar niet de capaciteit heeft om overal aanwezig te zijn, maar de dossiers vanuit Brussel opvolgt en terugkoppelt met de ambassadeurs. ➔



De opvolging van de managementplannen zal gestroomlijnd worden met het aanspreekpunt privaat beheer dat opgericht is en de samenwerking tussen de bosgroepen en Landelijk Vlaanderen zal bevorderen. De eigenaars en jagers worden ook vertegenwoordigd op de Gewestelijke Overleginstantie die finaal advies en knopen doorhakt alvorens de managementplannen naar de minister gaan voor goedkeuring.

KBBM

Veranderingen en... continuïteit

Michel Terlinden besliste om op 31 augustus ontslag te nemen als directeur. Hij vervulde deze functie al 30 jaar. Wij danken hem voor de energie, de tijd en de bereidwilligheid die hij aan de dag heeft gelegd ten dienste van de KBBM en zijn visie op onze vereniging.

Zijn knowhow op bosbouwgebied en zijn kennis van de Belgische en buitenlandse bosbouwkringen waren essentieel om onze vereniging te doen uitgroeien tot wat ze vandaag is.

Philippe de Wouters heeft de leiding van de vereniging overgenomen. Met zijn bijna 20-jarige ervaring in vulgarisatie en zijn kennis van het bosmilieu zal hij snel zijn weg vinden, en dat in samenwerking met een deskundig team. Tegelijk neemt Dominique Godin de fakkel over van voorzitter Henry Naveau, die al meer dan 5 jaar tot onze dienst stond.

Deze twee gelijktijdige wissels vormen de gelegenheid om een nieuwe start te nemen, de prioriteiten en de werkwijze opnieuw te bekijken en op zoek te gaan naar middelen. Daarbij blijven de fundamentele doelstellingen van de KBBM onveranderd: ten dienste staan van het bos en de bosbouwers. Dat doen wij door:

- bosbouwers op te leiden met het oog op een duurzaam en hoogstaand beheer;
- het bos, de rol ervan en de eraan verbonden beroepen meer bekendheid te geven;
- onder het PEFC-label de private bossen in Wallonië te certificeren;
- BA- en brandverzekeringen voor te stellen tegen onklopbare prijzen.

Wij weten dat de bosbouwers voor nieuwe uitdagingen staan; wij moeten lessen trekken uit het verleden en ons resoluut op de toekomst richten. www.srfb.be – info@srfb-kbbm.be



KONINKLIJKE BELGISCHE
BOSBOUWMAATSCHAPPIJ

VITALIS
gardens in perspective

TUINARCHITECTUUR AANLEG ONDERHOUD OUTDOOR-FURNITURE BOOMVERZORGING

Lage Kaart 462e t. 03 653.00.20 e. info@vitalistuin.be
2930 Brasschaat f. 03 653.15.91 w. www.vitalistuin.be

f t in



We zijn vandaag te gast op landgoed Heihuyzen van Christophe Lenaerts in Oostmalle, Antwerpen. Dhr. Lenaerts is 43, bedrijfsleider en getrouwd met Donatienne de Brouwer. Samen hebben zij drie kinderen tussen 4 en 11 jaar. Dhr. Lenaerts is intussen één jaar secretaris-generaal van Landelijk Vlaanderen en hem valt de eer te beurt om als eerste geïnterviewd te worden in onze nieuwe rubriek: Landgoed in de kijker!

> Interview door Valérie Vandenabeele



Landgoed in de kijker! Heihuyzen, Oostmalle

Mr. Lenaerts, kunt u ons vertellen hoe en wanneer het landgoed Heihuyzen is ontstaan en uiteindelijk in uw handen terecht is gekomen?

Het landgoed is voor het eerst beschreven ten tijde van de familie de Pestre in 1772. Ghislain de Pestre kocht de toen genaamde 'heerlijkheid van Turnhout' van keizerin Maria-Theresia van Oostenrijk, van wie hij ook de titel 'graaf' kreeg. Via erfenis is het landgoed dan beland bij Denis Talon de Beauvau, markies en veldmaarschalk, eerst in het leger van Napoleon, nadien in dienst treed van de Franse koning Louis XIII. In 1869 hebben de kinderen van de markies hun gronden verkocht aan de familie van Merstraeten. Gustave van Merstraeten had drie kinderen: een dochter en twee zonen. De eerste zoon, Georges van Merstraeten, was mijn overgrootvader. Het deel dat mijn overgrootvader erfde bevatte toen nog geen huis passende bij zijn standing, maar wel enkele boerderijen. Daarom besloot hij op het domein in Oostmalle zelf een landhuis te bouwen. Het gebouw is in 1925 opgetrokken in neorococostijl en gaf het landgoed haar definitieve karakter. Georges van Merstraeten had twee dochters, waarvan slechts één een nakomeling had: Armand Lenaerts. Armand was mijn grootvader en had op zijn beurt slechts één zoon, Godfroy. Daarom is het landgoed ook zonder problemen van verdeeldheid de laatste drie generaties intact gebleven.

Wanneer heeft u dan het beheer effectief overgenomen van uw vader?

Ik heb dat 10 jaar geleden overgenomen, toen mijn vader ernstig ziek geworden is. Mijn vader had al een hele tijd geen beheerswerken meer kunnen uitvoeren. Er was dus flink wat werk aan de winkel toen ik het beheer overnam, want het landgoed, het park, noch de bossen waren onderhouden.

Wel, men zou niet vermoeden dat dit landgoed verwaarloosd was 10 jaar geleden. Alles ziet er piekfijn onderhouden uit. Hoe heeft u dat klaargespeeld, want er zullen wel een heleboel kosten geweest zijn om het achterstallig beheer uit te voeren?

Wel, een voordeel van lange tijd niet beheerd bos, is dat daar intussen al wat opbrengst uit gehaald kon worden, die ik dan verder kon investeren in andere onderhouds- en herstelwerkzaamheden. Blijkbaar waren de pacht prijzen op de landbouwgronden ook al twee generaties niet meer geïndexeerd, waardoor daar plots ook weer een inkomen uit kwam. Sommige pachters betalen tot drie keer meer nu dan voordien dankzij de officiële pacht prijs, maar op een uitzondering na hadden zij daar allen begrip voor: "We hebben immers al die jaren kunnen profiteren van een uitzonderlijk lage pacht prijs", zegden ze. Een aantal landbouwgronden zijn intussen ook niet meer in pacht gegeven, gezien het huidige slechte pacht klimaat voor eigenaars. Door deze zelf in beheer te nemen, hebben ze een hoger rendement, dat ook weer in het landgoed geïnvesteerd kan worden. Ik blijf wel de huidige pachters respecteren, zij mogen hun pacht uitdoen, maar wanneer de gronden vrijkomen, ben ik zeker dat ik met de huidige wetgeving deze niet terug in pacht ga geven. Er is wel een wil om deze wetgeving te verbeteren maar dat is nog geen gedane zaak.

De gebouwen maakten eigenlijk de grootste kost uit, omdat daar niet meteen iets van rendement in zat. Ze werden allemaal gerenoveerd en dat was nodig. Er was bijvoorbeeld geen afvalwaterleiding voorzien, daar zijn nu IBA's (individuele behandeling afvalwater) geïnstalleerd. Intussen zijn ze ook allemaal verhuurd (behalve waar ik zelf woon) om de kosten er stukje bij beetje terug uit te halen. ➔



Foto links: cyclocross
Foto rechts: landgoed
Heihuyzen tijdens de
werken

U bent enig kind, ging de overdracht van het landgoed daarom vlot of had het toch wat voeten in de aarde? En heeft u tips voor andere landgoedeigenaars die een landgoed wensen over te dragen op de volgende generatie?

De generatiewissel is toch wel moeilijk verlopen in die zin dat ik op 35-jarige leeftijd een landgoed erfde waarvan ik 3 jaar ervoor niet wist wat ervan bestond. Dat is moeilijk voor de volgende generatie. Je komt in een situatie terecht waar je van de ene dag op de andere opgescheept wordt met een enorm vermogen, niet wetende wat men ermee aan kan of moet vangen. Daarenboven was de algemene staat erbarmelijk. Het regende binnen in huis, er was geen warm water, er was niet eens overal verwarming, men verbruikte 20.000 liter mazout op jaarbasis om amper 15 graden te behalen. Verder was er geen bosbouw, landbouw werd niet opgevolgd, er waren problemen naar ruimtelijke ordening en stedenbouw, ik wist niets van erfgoedregulering, niets was eigenlijk in orde en ik moest van nul alles leren zonder deftige hand-over, zoals in een bedrijf wel zou gebeuren.

Daarbovenop kwam dan nog eens de fiscaliteit. Er waren enorme kosten voor successie. Ik heb dan op korte tijd een structuur moeten opzetten om alles hiervoor in orde te brengen. Op anderhalf jaar tijd heb ik werkelijk alles uit de kast moeten halen om het familiaal erfgoed te kunnen behouden.



Ik heb wel wat geleerd uit het verleden. Zelf heb ik dan ook al gedacht aan de volgende generaties: hoe zal ik die vrijwaren van opsplitsing? Ik heb immers drie kinderen. Om dit te vermijden heb ik naar een geschikte structuur gezocht. Ik wil niet dat mijn kinderen gaan vechten over een erfenis en wil ook de volgende generaties niet verplichten om te verkopen. Ik moest dus iets vinden zodat het landgoed als dusdanig één geheel kan blijven. Mijn motto is immers: als men iets krijgt generatie na generatie, is het niet uw taak om dit af te breken, maar als geheel te kunnen bewaren. Dit is dan ook de basis geweest in mijn zoektocht, niet het geldelijke of commerciële, maar hoe het patrimonium zelf te behouden.

Een voordeel was dat ik al op 35-jarige leeftijd eigenaar werd van het landgoed. Op die leeftijd kan men nog een toekomstvisie ontwikkelen voor een landgoed. Velen erven als nieuwe eigenaar op 65 tot 70-jarige leeftijd of zelfs ouder. Dan heb je vaak geen energie meer voor een toekomstvisie, wil je niets meer veranderen en ben je de status quo gewoon en wil je die behouden uit gemakzucht.

Hoe heeft u het beheer dan aangepakt als 'groentje' in deze materie?

Ik ben met specialisten op gebied van landbouw, bos, ecologie enz. gaan samenzitten met de vraag: "Wat kunnen we hiermee doen?" Er waren mensen van de bosgroepen, natuurpunt, administraties, gemeente betrokken. Iedereen heeft zijn zegje kunnen

doen. Aan de hand daarvan heb ik de interessantste ideeën opgepikt om daarmee plannen te gaan maken.

Zo ben ik dan gestart met de opmaak van een uitgebreid bosbeheerplan. Dat liep niet van een leien dakje. Er was veel onbegrip en ongenoegen tussen het Agentschap voor Natuur en Bos en mezelf. Zo kwam de houtvester van ANB enkele dagen nadat ik mijn vader had begraven langs om me de les te spellen van wat er moest gebeuren en had die persoon allerlei commentaar over kleinigheden. Die mentaliteit en manier van doen viel bij mij niet in goede aarde. Eigenlijk probeerde ANB haar eigen wil op te leggen en ik probeerde hetzelfde, waardoor we beide op een muur botsten. Het heeft tijd gevergd om mekaar te kunnen vinden en wederzijds respect op te bouwen, maar ik ben blij dat we vandaag een goede verstandhouding hebben en ik een mooi beheerplan heb die als voorbeeld kan dienen in de streek.

Dan heb ik ook Landelijk Vlaanderen leren kennen, waarvan ik veel hulp en advies kreeg voor het beheer van mijn landgoed. Nu beheer ik mijn landbouwgronden samen met de professionele hulp van Agriland, heb ik mijn bosbeheerplan kunnen opmaken en worden mijn bossen beheerd door professionelen van het Dienstencentrum voor Bosbouw. Met de hulp van Landelijk Vlaanderen heb ik veel gedaan gekregen op korte tijd. Zo zijn de dreven weer geopend, werden beken gekuist, werden dunningen of kaalkappen verricht waar nodig, werd een natuurinrichtingsproject

gerealiseerd, exoten werden ook gekapt en vervangen door inlandse soorten. We zijn voor vele werken ook een samenwerking met het regionaal landschap aangegaan: 3 kilometer heggen aangeplant, fauna-akkers aangelegd, hoogstamboomgaard en dreven geplant... Een totale transformatie op 10 jaar tijd, zowel naar landbouw, bos, ecologie als park toe. Vandaag heb ik een landgoed dat geld opbrengt, want het wordt op een moderne manier gemanaged.

Ik ben zelf bedrijfsleider en ook mijn landgoed wordt nu beheerd als een running business. Het wordt behandeld als een bedrijf met inkomsten en uitgaven enz. Maar naar de toekomst toe zijn er nog een aantal zaken die ik nog wil doen. Zo wil ik bijvoorbeeld een deel inrichten als Natura 2000-gebied, daarvoor zal mijn bosbeheerplan moeten aangepast worden naar een natuurbeheerplan. Ik wil daarbij profiteren van de nieuwe kansen die het beleid biedt en een deel als type 4 beheren, maar daarnaast ook nog types 3 en 2. Binnen dat kader wil ik ook kijken om samen met mijn burens het militair domein van Oostmalle terug te kopen. Dat werd in 1952, ten tijde van de Koude Oorlog onteigend van de familie. Intussen heeft het zijn nut verloren en wil de overheid het terug verkopen. Landelijk Vlaanderen heeft daarvoor zelfs een visiedocument geschreven in opdracht van de erfgenamen van de onteigende eigenaars. De overheid had zeker en vast gehoor naar onze visie. We willen daarbij ook de mogelijkheid aftoetsen voor een publiek-private samenwerking en reiken de hand aan andere omliggende eigenaars om een natuurbeheerplan samen op te stellen, inclusief ANB en Natuurpunt. We willen daar een type 4 natuurbeheerplan op realiseren, maar ook rekening houdende met de aanwezige recreatie zoals zweefvliegen, cyclocross, mountainbike... De dag van vandaag is er een grote vraag naar openstelling voor recreatie. De gemeente Malle en een aantal grote publieke domeinen in de omgeving zijn vandaag al opengesteld, wij zien daarom vandaag ook niet het nut om ons domein nog meer open te stellen. Er zijn al buurtwegen en wandelwegen die door ons beheerd worden, waar mensen kunnen wandelen. Maar wij

houden andere plaatsen toe omwille van hoge natuurwaarden en natuurlijk ook een deel voor behoud van onze eigen privacy. Daarvoor moeten recreanten en buurtbewoners ook respect hebben.

Kunt u omschrijven wat u juist motiveert om dit grote domein in stand te houden? Wat zijn voordelen om landgoedeigenaar te zijn?

Vooreerst is een landgoed in mijn ogen geen persoonlijk verhaal, maar vooral een familieverhaal. Je doet het voor iedereen, dus heb je ook hun steun en motivatie nodig. Die krijg ik in overvloed van mijn gezin!

Verder zijn er naast de continue zorgen zeker ook een aantal voordelen. Ten eerste, als het goed beheerd wordt, kan het een economisch voordeel hebben. Iets wat vandaag de overheid trouwens onderschat of niet wil weten! Een landgoed moet een economische waarde kunnen hebben. Bosbouw moet bijvoorbeeld economisch bekeken worden. Jammer genoeg blijkt dit in Vlaanderen taboe, maar het zou een mogelijkheid moeten zijn.

Ten tweede, heeft een landgoed ook een groot ecologisch voordeel. Die ecologische waarde is totaal niet tegenstrijdig met mijn genotswaarde (ten derde). Zelf hou ik van wandelen, fietsen, paardrijden en jagen. Ik ben zelf ook jager en jacht zonder ecologie werkt niet! Als je geen goed biotoop hebt voor fauna, dan ga je er ook niet kunnen uit oogsten. Dus dankzij het ecologisch beheer zien we een enorme terugkeer van wild, maar ook andere wilde soorten. Dit komt omdat we terug heggen planten, bossen die veel te dicht stonden dunnen zodat ze ondergroei en licht krijgen, fauna-akkers aanleggen, poelen en beken terug openen waardoor er terug stromend water is.

Landgoedbeheer is een echt drieluik. Ik kan niet zeggen dat het ene belangrijker is dan het andere. Economie laat ecologie en genot toe! Ik wil ook omwonenden en andere mensen (gratis) mee laten genieten van een deel van die voordelen door o.a. een aantal activiteiten toe te laten: cyclocross, mountainbike en veldtochten. Er zijn ook afspraken met het Koninklijk Belgisch Instituut voor Natuurwetenschappen

en Natuurpunt, die tellingen doen van vogels, vleermuizen, planten etc. en honderden nestkasten hebben gehangen. Er gebeurt zeer veel. Er zijn ook begeleide wandelingen, scoutskampen, film dagen, een fly-inn, noem maar op. Ik wil iedereen laten profiteren, zolang er mutueel respect is en dat mensen de natuur en het eigendomsrecht respecteren!

Heeft u als afsluiter nog tips uit uw eigen ervaring voor jonge eigenaars, die aan het begin van hun avontuur staan?

Ja, zeker. Omring u met mensen die u kunnen helpen en u nuttige informatie kunnen geven. Maar laat u niet inpalmen door één idee. Men moet open staan voor verschillende ideeën, niemand heeft de juiste oplossing. Het is een combinatie die maakt dat men van het landgoed iets uniek kan maken. In mijn persoonlijk geval heeft Landelijk Vlaanderen mij veel bijgebracht en geïnspireerd en daarom heb ik ook besloten Landelijk Vlaanderen te steunen met mijn intussen opgebouwde ervaring en kennis en ben ik ook bereid andere mensen te helpen.

Aan eigenaars raad ik aan niet te wachten tot het laatste moment om de transmissie te doen. En aan erfgenamen de raad om nu te gaan spreken met vader en moeder. Persoonlijk heb ik dat erg gemist. Mijn vader heeft nooit gesproken over wat zijn visie was of mij gevraagd wat ik wou doen. Dat is spijtig. Ik zou aan de huidige generatie willen aandringen die fout niet te maken en nu met de volgende generatie te spreken, hoe moeilijk het ook lijkt om daaraan te beginnen. Dialoog is het begin van een verhaal!

Mr. Lenaerts, Landelijk Vlaanderen dankt u van harte voor dit openhartig gesprek, boordevol inspiratie. Wij zijn blij u als aanwinst te hebben in ons dagelijks bestuur en wensen u een vloeiende verderzetting op het huidige positieve elan.



Activiteitenkalender



FFA

Het Forum for the Future of Agriculture komt ook in 2015 terug naar Brussel. Noteer alvast dinsdag 31 maart 2015 in uw agenda!

FFA wordt sinds 2008 georganiseerd in samenwerking tussen de European Landowners Association en Syngenta. Daarnaast zijn er in verschillende landen doorheen het jaar nog enkele kleinere FFA's. Het jaarlijkse hoogtepunt vindt naar jaarlijkse gewoonte plaats eind maart-begin april in Brussel.

Het programma voor dit jaar is nog niet gekend en volgt later. Wie onbekend is met het event en graag meer informatie wil, kan deze terugvinden op www.forumforagriculture.com met o.a. video's van vorige edities.



Infodag VLM Limburg

Op 10 februari 2015 organiseert Landelijk Vlaanderen samen met de Vlaamse Landmaatschappij een informatievergadering in Limburg. Daarbij zal VLM een korte inleiding geven over beleidswijzigingen, maar zullen zij ook hun werking toelichten aan de hand van projecten die zij coördineren in de provincie Limburg. Later die avond komen de Limburgse regionale landschappen zich ook kort voorstellen. De avond wordt afgesloten door enkele eigenaars die met u hun praktijkervaringen van samenwerkingen met VLM of het RL zullen delen. Meer details en het definitieve programma zullen verspreid worden via onze digitale communicatiekanalen. Noteer de datum alvast in uw agenda!



algemene aannemingen

VAN WEZEMAEL

n.v.

woestijnstraat 25 | b-2880 bornem
t.03 889 25 40 | f.03 889 91 02
www.bouwbedrijfvanwezemael.be



gebouwd
op solide
funderingen

elbeko

“Bouwen is te belangrijk. Daarom is onze aanpak creatief, grondig en volledig.”

Paul **Schauwvlieghe**



Elbeko realiseert bouwprojecten als algemene aannemer en ontwikkelaar

We hebben alle expertise en creativiteit in huis om uw bouwproject vanaf de aankoop van de grond in goede banen te leiden. Samen met de bouwheer wordt een geschikte architect geselecteerd waarna we als team het concept, de gevels, het interieur en de techniek optimaliseren tot een harmonieus project.

Elbeko is een geïntegreerde onderneming met eigen studiedienst en interieurarchitecten, ruwbouwploegen en projectleiding, om u in het grootste comfort voor- tijdens- en na de bouwwerken te begeleiden.

Contacteer ons voor een vrijblijvend en ontspannen gesprek over uw bouw wensen.

elbeko.be

VOOR MEER INFORMATIE
T 052 45 95 40 INFO@ELBEKO.BE



Woord van de directie



Christophe Lenaerts,
secretaris-generaal van
Landelijk Vlaanderen

Geachte lezer,

Via deze weg wil ik U fijne feestdagen toewensen en een voorspoedig 2015! En met 2015 in de aantocht kan 2014 bijna de geschiedenis-boeken in...

We hebben ook dit jaar veel gewerkt aan de evolutie van de vereniging en de doelstellingen die ons allen aanbelangt. U hebt dit kunnen volgen via ons magazine de Landeigenaar in Vlaanderen, onze website (www.landelijkvlaanderen.be), onze Facebook pagina (<https://www.facebook.com/landelijkvlaanderen>), ons Twitter account (@landelijkvla), ons Youtube kanaal (Landelijk Vlaanderen) en onze maandelijks mailing.

Na een eerste jaar als secretaris-generaal van Landelijk Vlaanderen heb ik veel positieve evoluties kunnen merken. We hebben nieuwe leden die in het belang van onze vereniging geloven, en die ook op ons rekenen om hen te helpen in het ondoordringbare doolhof van de Vlaamse regelgeving die de landeigenaar behagen.

We hebben ook vele nieuwe sponsors en adverteerders kunnen aantrekken. U hebt het zeker opgemerkt in de Landeigenaar en op onze Algemene Ledenvergadering. Ook de opkomst op onze evenementen is in stijgende lijn. Dit laat allemaal duidelijk merken dat er een grote plaats voor ons bestaat in het verdedigen van onze standpunten.

Wat heeft Landelijk Vlaanderen in 2014 voor U gerealiseerd?

- Wij hielpen vele hiaten en leemtes in de wet- en regelgeving, die ten nadele van private beheerders waren, wegwerken en creëerden meer kansen en gelijkheid voor de Vlaamse grondeigenaren.
- Dit jaar werd door minister Schauvliege op onze vraag voor U het **Aanspreekpunt Privaat Beheer – Natuur en Bos (APB-NB)** opgericht. Het APB-NB is samengesteld uit de Koepel van de Bosgroepen en Landelijk Vlaanderen en dient om U en alle private grondeigenaars bij te staan bij het beheer van natuur en bos op terrein. Een groot deel van haar taak zal eruit bestaan U te helpen bij het uitvoeren van beheer voor Natura 2000.
- **Natura 2000** begint nu eindelijk ook vatbaar te worden voor U als beheerder op het terrein. Net voor de verkiezingen verscheen het nieuwe natuurdecreet in het Belgisch Staatsblad. Intussen werkt Landelijk Vlaanderen voor U op Vlaams niveau nog mee aan de sturing van diverse uitvoeringsbesluiten zoals het lang verwachte besluit rond de nieuwe natuur- (en bos)subsidies.
- Bij het Natura 2000-verhaal kwam ook de **Programmatorische Aanpak Stikstof** kijken, de zogenaamde PAS. Deze moet een antwoord bieden op de stikstofvervuiling door landbouw, industrie en verkeer, die een negatieve invloed uitoefenen op de natuur. Landelijk Vlaanderen volgt deze zaak voor U van op de voet, want naast de problemen die dit geeft voor vergunningen zullen vooral de effecten van die vervuiling extra herstelmaatregelen vragen op natuurbeheerde terreinen en zullen ook compensaties nodig zijn voor getroffen landbouwbedrijven en -gronden.
- Niet alleen in Natura 2000 wordt druk gesproken over het groen, maar ook in het nieuwe Europese landbouwbeleid is vergroening vanaf nu ook een populair woord. De vertaling daarvan gebeurt in Vlaanderen via het zogenaamde **ProgrammaDocument voor PlattelandsOntwikkeling: PDPO, III** intussen (periode 2014-2020). Ook hierin heeft Uw vereniging voor U gelobbyd via de adviesraden SARO en MINA. De fiches voor subsidies zullen binnenkort via de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) verschijnen.
- **VLM** en Landelijk Vlaanderen hebben een overeenkomst afgesloten waardoor private eigenaars belangrijke partners van VLM geworden zijn. Op terrein vertaalt zich dit door tot een betere verstandhouding en begrip voor private beheerders. VLM past ook haar methodiek en werkwijze aan naar aanleiding van suggesties die uw vereniging geeft op vlak van procesvoering, communicatie naar de eigenaars en oplossen van conflicten op terrein.
- Ook de nieuwe regering nam de voorstellen van Landelijk Vlaanderen in haar verklaring op! In die nieuwe regering komt nu het beleidsdomein Leefmilieu samen te vallen met Ruimtelijke Ordening en Landbouw, bij minister Schauvliege. Wij zien hier een kans om de relatie tussen pachter-eigenaar-overheid te benadrukken, waar de eigenaar nu vaak overgeslagen werd. Landelijk Vlaanderen is blij U ook te kunnen zeggen dat 2014 het jaar was waarop zij samen met Boerenbond een deelakkoord vond voor een gemeenschappelijke actie voor de actualisatie van de **pachtwet**, die in zijn huidige vorm zowel voor eigenaars als landbouwers niet bevredigend meer is.
- In de **pachtprijscommissies** hebben de vertegenwoordigers van Landelijk Vlaanderen ondanks de moeizame gesprekken globaal toch gemiddeld een verhoging van de pacht prijs van ruim 40 euro per ha bekomen! De 2 euro per ha die Landelijk Vlaanderen U vraagt staat hiermee in schril contrast...

- **Erfgoed** blijft in deze regering bij minister Bourgeois. Ondanks het feit dat de nieuwe Erfgoedwetgeving voor eigenaars een aantal goede punten bevat, zoals het beheersplan, zijn het gebrek aan overleg en rekening houden met de eigenaar naast talloze verplichtingen en toelatingen en beperkte premies werkelijk getuigend van weinig respect voor (private) erfgoedeigenaars. Onze bevriende vereniging Historische Woonsteden en Tuinen, die in hoofdzaak betrokken is in deze materie, kan rekenen op onze steun en medewerking voor haar beroep bij het Grondwettelijk Hof tegen deze onredelijke beleidsbeslissingen.

Zoals de traditie het wil, hebben wij voor 2015 ook een aantal goede voornemens voor U. 2015 zal vooral een jaar worden van verderzetting:

- Wij plannen alvast infovergaderingen op Uw maat inzake het nieuwe natuurdecreet, eens alle uitvoeringsbesluiten er zijn. Dergelijke terreingebonden materies rond bos en natuur zullen voortaan via het APB-NB uitgevoerd worden. De andere thema's behandelen wij verder in Landelijk Vlaanderen. Via Landelijk Vlaanderen bent U trouwens vanaf heden deelnemer aan het APB-NB.
- Wij zullen onze partnerschappen met onze Waalse, Belgische, Nederlandse, Europese... eigenarenverenigingen blijven ondersteunen en versterken waar nodig en hopen van hen ook steun te krijgen. Benchmarking is immers cruciaal om te leren van elkaanders goede en slechte ervaringen.
- Wij zullen ook de relaties met de andere openruimtepartners (VLM, regionale landschappen, ANB, bosgroepen, Hubertus Vereniging Vlaanderen, Boerenbond, Algemeen Boerensyndicaat, natuurverenigingen, ...) blijven versterken zodat Uw samenwerking met hen eenvoudiger wordt.

Hiervoor heeft onze organisatie echter middelen nodig. Wij doen een oproep aan eenieder om gul te zijn met Uw lidgeld. Steun ons via advertenties of sponsoring. Help ons bij het organiseren van evenementen. Neem deel aan werkgroepen. Spreek over ons aan familie en vrienden. Maak uw kinderen en kleinkinderen lid door slechts € 35 extra te betalen.

Hopend op een mooie samenwerking in het komende jaar ben ik ter uwer beschikking voor alle vragen of suggesties die u zou hebben. Aarzel niet mij een mail te sturen via sg@landelijkvlaanderen.be.

Voor de directie

*Christophe Lenaerts
secretaris-generaal*





*Wij wensen u een Zalige Kerst
en een Gelukkig Nieuwjaar!*



Landelijk Vlaanderen en de Vlaamse Landmaatschappij waren op 5 december te gast bij onze Nederlandse burens: Federatie Particulier Grondbezit (FPG). In Nederland laat de natuurwetgeving een uniek instrument toe om nieuwe natuur op landbouwgrond aan te leggen: 'nieuwe landgoederen'. Het is een soort planologische rood-voor-groenbenadering, waarbij eigenaars van een domein landbouwgrond (5-25 ha, afhankelijk van de gemeente) in ruil voor de aanleg van natuur een cluster van 3 woningen mogen plaatsen.

Daarnaast is er sinds 1928 de Natuurschoonwet. Doel van die wet is behoud van natuur en aanleg van nieuwe natuur door middel van fiscale stimulansen. Wij zoeken uit of deze maatregel ook in Vlaanderen op een of andere manier toepasbaar is en of dit ook in Vlaanderen interesse kan wekken. Wij geven u hieronder een artikel uit het Nederlandse tijdschrift Nieuw Landgoed, waarin landeigenaar Henk Olthuis een toelichting geeft over de werking van het compensatiemechanisme vanuit zijn eigen ervaring.



Verevening bij een 'planologisch' nieuw landgoed

> Bron: Nieuw Landgoed, 2008

> Auteur: Henk Olthuis (Drs. H.P. Olthuis, lid van de Commissie Landgoederen van de FPG)



Henk Olthuis

In de ruimtelijke ordening wordt het begrip 'verevening' gebruikt om aan te duiden dat er iets vereffend moet worden. Bij de inrichting van nieuwe landgoederen speelt verevening een duidelijke rol. Immers, op uitnodiging van de overheid wordt bij de 'planologische' omvorming tot landgoed, landbouwgrond met een financieel hogere waarde omgezet in natuurgrond met een financieel lagere waarde. Er valt dus wat te verevenen. De term 'planologisch' wordt in dit verband toegevoegd als onderscheid met een nieuw landgoed dat uitsluitend door rangschikking onder de Natuurschoonwet zijn naam krijgt.

Compensatie

In de praktijk is er veelal een overlap van beide processen om tot een nieuw landgoed te geraken. Voor alle duidelijkheid: veel van de nieuw gevormde NSW-landgoederen zijn niet tegelijkertijd een 'planologisch' nieuw landgoed. Dit wordt hierna verder toegelicht. In beide gevallen kan het nieuwe landgoed tot stand komen door planologische omvorming, of in andere termen: door wijziging van het bestemmingsplan.

In algemene termen werkt dit als volgt. De overheid spreekt een beleidsvoornemen uit om de inrichting of de mogelijkheden van de inrichting van gebieden te wijzigen. Als dat gebeurt met het eigendom van een particuliere partij, dan zal die partij voor de financiële effecten gecompenseerd moeten worden. Er moet dus 'verevening' plaats vinden om het beleidsvoornemen van de overheid uit te kunnen voeren. De eenvoudigste manier is te compenseren met geld. De Subsidieregeling Natuurbeheer staat hiervoor open. Ook kan de overheid compenseren door een planologische

maatregel, of een combinatie van beide. Bekende voorbeelden zijn de rood-voor-rood en rood-voor-groen constructies.

Bij de planologische nieuwe landgoederen wordt de waardedaling van een agrarisch object bij planologische omzetting in natuur verevend doordat het bouwen van een buitenplaats op dit nieuwe landgoed wordt toegestaan.

In de eerste ruim tien jaren van het bestaan van de regeling nieuwe landgoederen, was uitsluitend een woonfunctie voor de buitenplaats →



Henk Olthuis (eigenaar) en Roel Robbertsen (voorzitter FPG)
op nieuw landgoed Otelaar

toegestaan. Dat wil zeggen dat er de mogelijkheid was om maximaal 3 woningen te bouwen in één bouwvolume.

Begripsverwarring

Er heerst enige spraakverwarring over de diverse begrippen. In de gebruikelijke terminologie noemen we de woonbebouwing met omringende tuin: de 'buitenplaats'. Het 'landgoed' wordt gedefinieerd als 'de uitgestrektheid grond, deels bos en natuur met water daarbij inbegrepen, deels landbouwgrond, met al of niet een buitenverblijf of buitenplaats'. De laatste tijd heeft in de vastgoedsector het begrip 'landgoed' zijn intrede gedaan als een goed in de marketing liggende term om grote wooncomplexen met wat groen er omheen aan de man te brengen. Bij gemeenten die geconfronteerd werden met een goedkeuringsverzoek voor een landgoed, rees al snel de twijfel over de vraag of het de verzoeker te doen was om bouw mogelijkheden, of dat het de initiatiefnemer ging om de inrichting van een natuurgebied. Een lastige beoordeling, die niet uitnodigde om vanuit de gemeente voortvarend met het verzoek van de initiatiefnemer om

te gaan. Dit temeer omdat de overgrote meerderheid van de gemeenten op dit terrein nauwelijks ervaring heeft met verevening.

Terugblik

We kijken even terug naar de ontstaansgeschiedenis van 'nieuwe landgoederen' in de eerste helft van de negentiger jaren.

De rijksoverheid zag zich gesteld voor het – mede door Europa geformuleerde – doel om uiterlijk 2018 de Ecologische HoofdStructuur (EHS) te realiseren. Omdat het Rijk oordeelde dat het effectiever was om dat niet uitsluitend op eigen kracht te doen, nodigde het particuliere partijen uit daar een bijdrage aan te leveren. Zo kwam het beleid 'nieuwe landgoederen' tot stand, met als doel meer gebied met bos en natuur in te richten door eigen agrarische grond daarvoor beschikbaar ter stellen.

Het Rijk heeft provincies en gemeentes verzocht om medewerking aan dit beleid te geven door het opstellen van kaders voor de uitvoering ervan.



Nieuw Landgoed Otelaar, gemeente Barneveld

De verevening cijfermatig

Bij de vorming van nieuwe natuur op landbouwgrond zou er sprake moeten zijn van een helder te begrijpen wetmatigheid. Deze wetmatigheid in de vorm van een vergelijking moet zowel voor de initiatiefnemer als voor gemeente en provincie uitgangspunt voor handelen en besluitvorming zijn.

Aan de ene kant van de vergelijking is er de waarde van het agrarische bedrijf, respectievelijk de agrarische percelen. Aan de andere kant de waarde van de 'bouwpercelen' en de waarde van het in natuur omgezette landschap. De kosten om deze omvorming te bereiken drukken op de waarde die wordt bereikt na de omvorming. Met andere woorden: bij de vergelijking moet de waarde na de omvorming worden verminderd met de kosten die de initiatiefnemer voor de omvorming maakt.

Dat is de eerste deel van de vergelijking; in het tweede deel worden de exploitatie vóór en na de omvorming vergeleken. Het agrarisch bedrijf genereert met arbeid inkomen en vermogen. Na de omvorming is voor het beheer van het natuurgebied arbeid nodig en zijn er exploitatiekosten.

Voor het beheer moet het nieuwe landgoed inkomsten genereren. Voor een deel van deze inkomsten kan een beroep worden gedaan op de Subsidieregeling Natuurbeheer. Huurinkomsten en erfpachtcanons zijn de belangrijkste inkomstenbronnen voor het dekken van de beheerskosten, wanneer alleen woningen op het nieuwe landgoed gebouwd worden. Met de nieuwe wet op de ruimtelijke ordening zijn de vereveningsmogelijkheden verruimd. Zo ook bij nieuwe landgoederen. Dat biedt meer kansen voor een langdurig gezonde exploitatie van het nieuwe landgoed.

Als er in het nieuwe landgoedplan geen inkomstenbron voor exploitatie kan worden gevonden, dan is er de mogelijkheid om een deel van de opbrengst van de bouw kavels te beleggen en uit de beleggingsinkomsten de onderhoudskosten te betalen. In dat geval drukken deze gekapitaliseerde onderhoudskosten in de eerste vergelijking op de te berekenen waarde na de omvorming.

(Om de vergelijking niet al te gecompliceerd te maken, stellen we in het agrarische bedrijf vóór de omvorming de som van arbeid, inkomen en vermogen als nihil).

Iedereen die een nieuw landgoed initiatief overweegt zal deze vergelijking (moeten) opstellen. De kosten die gemoeid zijn met het kopen en onderhouden van een bestaand landgoed bieden goed vergelijkingsmateriaal voor de vraag of dat niet een betere investering is dan het meestal jaren durende traject van de vorming van een nieuw landgoed.



Henk Olthuis (eigenaar) en Roel Robbertsen (voorzitter FPG) voor het originele huis van landgoed Otelaar

Ook de gemeente zal betrokkenheid (moeten) verlangen bij deze cijfermatige exercitie; dit om de initiatienemer de verevening te bieden die de rijksoverheid in zijn nieuwe landgoederenbeleid beoogt, maar ook vast te stellen dat risico en eventuele winst, die de initiatiefnemer maakt, in redelijke verhouding tot elkaar staan. Iedere gemeente zal het uitgangspunt hanteren dat het nieuwe landgoed een aanwinst voor de omgeving moet zijn. Het draagvlak voor nieuwe landgoederen bij de burger is er niet mee gediend, als achteraf blijkt dat overmatige winst is verkregen door te veel bebouwing of door een magere inrichting van het natuurgebied.



Nieuw Landgoed Otelaar, gemeente Barneveld



Landelijk Vlaanderen en VLM op terreinbezoek bij nieuwe landgoederen in Nederland

Evaluatie gewenst

Een aanzienlijk deel van de provincies en gemeenten geeft in de praktijk geen uitvoering aan het rijksbeleid, door sterk af te wijken van de rood-groen verhouding van het rijksbeleid, waarbij het vereveningsbeginsel genegeerd wordt. Aan particulieren die initiatieven voor nieuwe natuur nemen wordt veel minder bebouwing toegestaan dan het rijk mogelijk maakt, zodat de particuliere partij slechts voor een deel voor de natuurinrichting en veeljarig onderhoud wordt gecompenseerd.

Het zou goed zijn als provincies en gemeenten, mede vanwege de nieuwe wet, de effectiviteit van hun eigen nieuwe landgoederenbeleid zouden evalueren.

Goede keuzes maken

Eerder is opgemerkt dat alle kosten om tot een nieuw landgoed te komen voor risico van de initiatiefnemer zijn. Dat

geldt dus ook voor de proceskosten die worden gemaakt op verzoek van de gemeente om het initiatief te kunnen beoordelen. Dat is wrang als het nieuwe landgoedinitiatief uiteindelijk geen doorgang vindt. Toch heeft de initiatiefnemer veel van de uitgaven die gedaan moeten worden zelf in de hand. Dit door niet meer uit te geven dan op dat moment in het proces nodig is. Wie niet goed op de hoogte is van alle stappen die doorlopen moeten worden, of wie niet de juiste volgorde of niet de juiste aanpak ervan kiest, of de verkeerde adviseurs kiest, vergroot zijn eigen financiële risico.

Bij de keuze van de adviseurs gaat vaak op dat goedkoop tevens duurkoop is. Het omgekeerde geldt zeker ook: een duur adviesbureau is geen garantie voor kwaliteit en effectiviteit. Wat voor een goede aanpak in de ene gemeente opgaat, hoeft in de andere niet de doelgerichte werkwijze te zijn.

Velen die het pad van het nieuwe landgoed gaan bewandelen moeten zelf de weg zien te vinden. Dat geldt ook voor de gemeente bij wie de initiatiefnemer zich meldt. Goede en indringende gesprekken helpen beide partijen verder.

De initiatiefnemer komt geloofwaardiger over als hij aan de gemeente toont zelf de regie te hebben. Hulp van deskundige derden is onontbeerlijk. Als de initiatiefnemer deze niet inroept, is de kans groot dat de planvorming sterk wordt opgehouden of zelfs sneuvelt. Mijns inziens kan deze deskundige het best de rol van coach vervullen. Dit los van de vakdeskundigen die de rapporten opstellen die in het kader van de bestemmings planprocedure wettelijk vereist zijn. Afhankelijk van de deskundigheden die binnen de gemeente aanwezig zijn, zal ook de gemeente zich moeten laten bijstaan. Hoe de gemeente hiermee omgaat, bepaalt mede de snelheid van de planprocedure. Allesbepalend is echter de grondhouding van de gemeente. Laat de gemeente zich door de initiatiefnemer tot de vorming van een nieuw landgoed uitdagen?



Landelijk Vlaanderen en VLM op terreinbezoek bij nieuwe landgoederen in Nederland

Een rekenvoorbeeld voor inrichting en exploitatie van een nieuw landgoed van 11 ha.

Investering

aankoop + kosten + 2 jr. rente	€ 540.000,-
natuurinrichting + onderhoudskosten	€ 420.000,-
projectkosten functiewijziging	€ 80.000,-
projectkosten bebouwing/bouwrijp maken	€ 100.000,-
bijkomende kosten/bouwrijp maken	€ 120.000,-

Totaal investeringskosten €1.260.000,-

omzetbelasting of belasting overdracht grond	€ 250.000,-
Verkoopkosten bouwpercelen (zonder risico/winstopslag)	€1.500.000,-

Bij de bovenstaande posten – waarachter een indicatief bedrag is opgeven – moet rekening worden gehouden met onderstaande detaillering. Met nadruk moet worden gezegd dat dit slechts voorbeelden zijn. Veel posten zullen afhankelijk van de gegeven situatie veel hoger of lager kunnen zijn. De totaalstelling is een realistisch uitgangspunt voor de meerderheid van de plannen.

Natuurinrichting en exploitatie

inrichtingskosten/grondverplaatsingen/paden
eventuele kunstwerken pm
boomaanplant 1-4 ha hoogwaardig bos
natuurbos/houtopstand/lage natuur ca. 5-8 ha
advieskosten (inrichtingsplan/ uitwerking)
(Natuurschoonwet)
subsidie bosaanplant/natuurinrichting (p.m.)
schuur en andere opstal voor onderhoud (p.m.)
subsidie landinrichting (p.m.)
rentelast voorbereidingen
tekort onderhoudskosten natuurgebied gekapitaliseerd

Totaal kosten natuurinrichting en exploitatie
€ 400.000,- tot € 700.000,-

Projectkosten

grondonderzoek verontreinigingen en archeologie
onderzoek in het kader van de Flora- en Faunawet
procedurekosten bestemmingsplan-wijziging
advieskosten voor bestemmingsplan-wijziging
onderzoek en advies inzake planschade
overige juridische en fiscale advieskosten
onvoorzien

Totaal projectkosten functiewijziging
€ 60.000,- tot € 100.000,-

Projectkosten t.b.v. bebouwing van 3 tot 6 bouwpercelen
(bouwrijp maken bouwpercelen)

aansluitkosten nutsvoorzieningen water / gas / telefoon / elektra, 100m
aansluitkosten riolering
toegangswegen t.b.v. de ontsluiting van de bouwpercelen 100m
overige verhardingen, parkeerterrein bezoekers, enz.
verlichtingen, afscheidingen, entreepartij
onvoorzien
rentelast voorbereidingen tot start van de bouw

Totaal projectkosten t.b.v. bebouwing
€ 300.000,- tot € 600.000,-

Bijkomende kosten voor 6 woningen:

legeskosten bouwvergunningen 2% (over € 500.000,- per woning)
architect en tekenkosten, ontwerpkosten voor de vergunningen sonderingen, constructeurs en andere externe adviseurs
uitwerking tot bouwvergunning/werktekeningen
nutsbedrijven individueel
eigen bestratingen/terreinafscheidingen
notariskosten
makelaarskosten
overige advieskosten en plancoördinatiekosten
onvoorzien

Totaal bijkomende kosten € 420.000,- tot € 600.000,-





DCB
DIENSTENCENTRUM VOOR BOSBOUW

advies . beheer . planning

Frederik Vaes
0473 22 39 50

Geert Bruynseels
0475 71 27 23

www.dcb-net.be



Tips voor onder de kerstboom

Kinderboeken



Een afspraakje in het bos

Kinderboek, in opdracht van het Agentschap voor Natuur en Bos, met als doel educatie Natura 2000-soorten.

€ 14,99

Te verkrijgen via uw boekhandel
(EAN: 9789401421065)

Auteurs: Sylvia Vanden Heede,
Benjamin Leroy

Afwerking: Hardcover

Aantal pagina's: 36

Geschikt voor: > 6 jaar

Formaat: 27cm x 33cm

Uitgever: Uitgeverij Lannoo



Rein en Ever

€ 5 (+ € 3 verzendkost)

Te verkrijgen via Landelijk
Vlaanderen

Auteur : Evelien de Vlieter,
E. de Vlieter, Co-auteur:
Marijke ten Cate

Afmetingen: 11 x 269 x 258 mm

Geschikt voor: 4 - 6 jaar

Educatieve boeken Natuur en bos



Bosecologie en bosbeheer

€ 59

Verkrijgbaar in de boekhandel

ISBN10: 9033477823

ISBN13: 9789033477829

€ 50 (+ € 8 verzendkost)

enkel voor leden van Landelijk
Vlaanderen via Landelijk
Vlaanderen

Auteurs: Jan Ouden & Bart Muys,

Co-auteurs: Kris Verheyen &

Frits Mohren

Afmetingen: 40 x 318 x 240 mm

Aantal pagina's: 674 pagina's

Bindwijze: hardcover

Gewicht: 3,08 kg

Uitgeverij: Acco



Handboek voor beheerders

€ 30 (+ € 5 verzendkost)

Te verkrijgen via Landelijk
Vlaanderen

€ 39,99

Via uw boekhandel

ISBN: 9789401416771

Auteurs: Jan Van Uytvanck en
Valérie Goethals

Aantal pagina's: 348

Afmetingen: 240 mm x 170 mm
x 30 mm

Afwerking: Paperback met flappen

Formaat: 17 cm x 24 cm

Uitvoering: met zachte koft

Uitgever: Lannoo



Handboek voor beheerders

€ 39,99

Verkrijgbaar via uw boekhandel

EAN: 9789401400961

Auteurs: Jan Van Uytvanck en
Geert De Blust

Aantal pagina's: 304

Afmetingen: 240 mm x 170 mm
x 30 mm

Afwerking: Paperback met flappen

Formaat: 17 cm x 24 cm

Uitvoering: met zachte koft

Uitgever: Lannoo

Voor boeken die u wenst te bestellen via Landelijk Vlaanderen tegen de feestdagen, vragen wij u telefonisch contact op te nemen op 02 217 27 40. U kunt de boeken op afspraak komen afhalen of laten verzenden.

Algemene vergadering ELO in Riga



> Auteur: Vincent Dierckx de Casterlée, bestuurder Landelijk Vlaanderen

De European Landowners Organization (ELO) stelt de rechten van bos- en landbouweigenaars voor tezamen voor een duurzame en private ondernemerschap op het platteland in de Europese Unie. ELO heeft als objectief, binnen de Europese Politieke Unie, te waken voor de bevordering en ontplooiing van een duurzame, welvarende en vooral voor een rendabele rurale sector. De private sector heeft in het verleden steeds positief bijgedragen voor het beheer en het behalen van economische en ecologische waarden, en is steeds zeer bereidwillig om samen met de overheden, positieve resultaat uit te werken maar steeds met het behoud van zijn rechten als landeigenaar.

Landeigenaars zijn in Europa het centrum van het rurale gebeuren: creatie van werkgelegenheid, hoge standaard voedselproducties met verzekering van de bevoorrading, toerisme en recreatieve activiteiten, het behoud en beheer van waardevolle bossen en natuur en de ontplooiing van hernieuwbare groene energieën. De EU is zich daarvan meer en meer bewust!

In het kader van het nieuwe zesmaandelijkse EU-presidentschap, heeft ELO een algemene vergadering gehouden in Riga, een belangrijke

"Deze professionele negotiaties van ELO met het toekomstige EU-voorzitterschap verantwoordelijken is een essentieel steunpunt om aanspraak te maken op afgesproken en nieuwe eisenpakketten voor landbouwers en bosbouwers."

stad in Litouwen. Er werd tijdens de vergaderingen samen met alle verantwoordelijken van ELO druk en open gediscuteerd met de ministeries van Milieu en hun verantwoordelijken. Maar ook met het Ministerie van Landbouw werden belangrijke

agendapunten besproken. Deze professionele negotiaties van ELO met het toekomstige EU-voorzitterschap verantwoordelijken is een essentieel steunpunt om aanspraak te maken op afgesproken en nieuwe eisenpakketten voor landbouwers en bosbouwers. Met dank voor professionele medewerking van de Litouwse ministeries en hun medewerkers.

Litouwen is de grootste van de drie Baltische staten. Litouwen is tweemaal groter dan België en telt amper 3 miljoen inwoners. In 1990 ontdeed Litouwen zich met vreugde van het Sovjetbewind, riep dan zijn onafhankelijkheid uit en werd een parlementaire democratie. In 2004 traden Litouwen tot de EU en de NAVO. Op 1 januari 2015 zal Litouwen zijn munt (de Litra) inruilen voor de Euro.

Sommige leden hebben ook het geluk gehad een turfwinning te mogen bezoeken in het noorden van Riga met een totale werk oppervlakte van 750 ha. De turf laag van 1 meter dik wordt systematisch uitgebaat om voor 99% als natuurlijke meststof te worden geëxporteerd naar alle werelddelen.



Met het Ministerie van Milieu, hun verantwoordelijken en met het Ministerie van Landbouw werden belangrijke agendapunten besproken. © Vincent Dierckx



Turfuitbating © Vincent Dierckx

„Alle leden waren gefascineerd door de gigantische machinale bewerkingen van heel het proces.”

Dezelfde dag werd een houtverwerkende fabriek bezocht waar houtstammen, meestal berken bomen, verwerkt werden tot 1 millimeter dunne houtplaten voor allerlei triplex mogelijkheden. Alle leden waren gefascineerd door de gigantische machinale bewerkingen van heel het proces. Een 100% natuurlijk product dat tevens in alle geïndustrialiseerde landen wordt geëxporteerd.

Alle leden van ELO zijn meer dan dankbaar voor de gastvrijheid en het enthousiasme van de Litouwers en ook voor het vriendelijke onthaal van de Litouwse Landeigenaar Vereniging die ELO op een gala diner uitnodigden in



een prachtige kasteel, eigendom van een Litouws koppel dat lid is van de Litouwse Landvereniging. Een prachtige avond!

Het was meer dan een geslaagde en goed georganiseerde algemene vergadering van ELO.



Landelijk VASTGOED ANDERS BEKEKEN



Agrarisch vastgoed



Vastgoed voor paardenliefhebbers



Landelijk wonen



Zoekertjes

Wilt u iets kenbaar maken, verkopen, zoeken, een evenement meedelen enz.? Gebruik dan een zoekertje in ons tijdschrift.

Ledentarief: €25 per publicatie (150 karakters) met mogelijkheid van €5 per extra groep van 30 karakters.

Voor externen en commercieel gebruik: €50 per publicatie (150 karakters) met mogelijkheid van €10 per extra groep van 30 karakters.

Zoekertje

Brandhout te koop: Zowel op voet als gedroogd brandhout te koop. Regio Malle. Interesse? estate@heihuyzen.be



Ledenoproep: locatie voor activiteiten, meetings en events gezocht

Landelijk Vlaanderen is op zoek naar geschikte locaties om regionaal en provinciaal te vergaderen, om meetings of events te organiseren of om kleine bijeenkomsten te houden. Daarom vragen we aan onze leden die hiertoe ruimte of mogelijkheden hebben onderstaande vragenlijst te beantwoorden en te mailen naar: events@landelijkvlaanderen.be (mag ook per post).

Naam van de zaal/het domein/landgoed + adres:

Voor hoeveel personen heeft u plaats:

Welke voorzieningen zijn er (scherm + beamer, drank, parking, sanitair, vestiaire):

Hoeveel bedraagt de huurprijs van uw zaal:

De nieuwsraad: voor activiteiten, actuele thema's en ledeninfo

Het actualiseren van uw contactgegevens geeft ons de mogelijkheid om u vlugger, gericht en beter te begeleiden en te informeren. Het opgeven van uw e-mailadres maakt u vlugger en gemakkelijker bereikbaar door het verzenden van nieuwsbrieven met belangrijke informatie. U kan zich steeds inschrijven op onze nieuwsbrief door het formulier in te vullen op www.landelijkvlaanderen.be/nieuwsbrief.

Volg ons ook via de sociale media, de website, facebook en twitter

facebook.

www.facebook.com/landelijkvlaanderen

twitter

twitter.com/LandelijkVla

cazimir
ADVOCATEN AVOCATS ATTORNEYS

President Kennedypark 13/D
8500 Kortrijk

Tel.: +32 (0)56 25 21 07

Vijfhoekstraat 40/C
1800 Vilvoorde

Tel.: +32 (0)2 255 87 00

Cogels-Osylei 40
2600 Antwerpen

Tel.: +32 (0)3 218 51 25



BESTEMMING BEREIKT

Als absolute leider in zijn segment zet de gelauwerde Volvo XC60 de standaard neer in rijbeleving, ergonomie en veiligheid. En het goede nieuws is: vandaag bieden wij u dit model tijdelijk aan met een gratis Business Motion pack, inclusief navigatie en Bluetooth® voor nog meer rijgemak. Bovenop de aantrekkelijke instapprijs van € 31.950 netto.

Om uw Volvo XC60 te komen ontdekken, rest u enkel nog de weg naar onze showroom te vinden.

VOLVO XC60

VANAF € 31.950

INCLUSIEF NAVIGATIE EN BLUETOOTH®

Aanbevolen catalogusprijs XC60 D3, incl. Business Motion Pack: € 38.740.

Inclusief alle voordelen aangeboden door Volvo Car Belux en zijn verdelers. Aanbod geldig voor particulieren.

4,5 – 10,7 L/100 KM | 117 – 249 CO₂ G/KM

♦ GEEF VOORRANG AAN VEILIGHEID. Milieu-informatie KB 19/03/2004: www.volvocars.be. Afgebeeld model is een illustratie.

ACBRUSSELS.BE



UW VOLVO-VERDELER

ACB ZAVENTEM :

Leuvensesteenweg 430
1930 Zaventem
Tel : 02 712 60 20
info@acbrussels.be

ACB OVERIJSE :

Brusselsesteenweg 343
3090 Overijse
Tel : 02 686 06 40
info@acbrussels.be

