

## **Verslag van Openbaar Onderzoek betreffende de onteigening ter realisatie van sociale woningbouw aan de Meetkerkestraat– Zuienkerke**

### **Voorafgaand aan het openbaar onderzoek**

Gelet op het doel tot realisatie van sociale woningen en het voorzien van een voldoende ruim en kwalitatief aanbod van gronden, panden en infrastructuren die nodig zijn voor de verwezenlijking van onder andere sociale rechten en het recht op menswaardig wonen, wat kadert binnen het sociaal objectief om tegen eind 2025 minstens 18 en maximaal 25 bijkomende sociale huurwoningen te realiseren sinds de nulmeting op 31 december 2007;

Gelet op het RUP Meetkerkestraat dat werd opgemaakt ter realisatie van dit sociaal objectief;

Gelet op het feit dat om deze doelstellingen te kunnen realiseren, alle gronden dienen te zijn verworven;

Gelet op het besluit dd. 14.03.2023 van de Raad van Bestuur van Het Lindenhof houdende de vaststelling van een voorlopig onteigeningsbesluit in het kader van sociale woningbouw, het onteigeningsplan en de projectnota;

### **Aankondiging van het openbaar onderzoek**

Werd nadat de raad van bestuur van het Lindenhof het voorlopig onteigeningsbesluit met als bijlagen het onteigeningsplan en de projectnota heeft goedgekeurd, het openbaar onderzoek van 30 dagen georganiseerd (conform artikel 17-23 Vlaams Onteigeningsdecreet).

Het openbaar onderzoek werd aangekondigd met de vermelding van de plaats waar het te onteigenen onroerend goed of zakelijk recht gelegen is, waar het voorlopige onteigeningsbesluit ter inzage ligt, de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek, het adres waarop de standpunten, opmerkingen en bezwaren konden worden ingediend.

De aankondiging van het openbaar onderzoek betreffende de onteigening gebeurde door middel van aanplakking van een gele affiche met zwarte letters van minimaal A2-formaat (bijlage 1, kopie aangeplakte affiche) op de plaats waar het te onteigenen onroerend goed gelegen is, met als opschrift "bekendmaking openbaar onderzoek onteigening". De affiche werd aangeplakt (bijlage 1) dd. 11.05.2023 en dus uiterlijk de dag voor de begindatum van het openbaar onderzoek en bleef aangeplakt tot en met de laatste dag van het openbaar onderzoek, dd. 13 juni 2023 (conform artikel 12 van het Vlaams Onteigeningsbesluit en artikel 2.2.21 VCRO j° artikel 6 lid 2, 3°, a) uitvoeringsbesluit dd. 17 februari 2017).

De aankondiging gebeurde door middel van bekendmaking op de website van het Lindenhof en de gemeente Zuienkerke waar het te onteigenen goed gelegen is, zijnde de onteigenende instantie sociale huisvestingsmaatschappij Lindenhof (bijlage 2, afschrift/printscreen website Lindenhof) op de weblink: [www.lindenhof-wonen.be](http://www.lindenhof-wonen.be) vanaf dd. 19.04.2023 en dus uiterlijk de dag voor de begindatum van het openbaar onderzoek en bleef op de website staan tot en met de laatste dag van het openbaar onderzoek, dd. 13 juni 2023 (conform artikel 13 Vlaams Onteigeningsbesluit) alsook de website van de gemeente (bijlage 2b, afschrift/printscreen website gemeente Zuienkerke) op de weblink: [www.mebosoft.be/zuienkerke\\_gemeente/index.php](http://www.mebosoft.be/zuienkerke_gemeente/index.php) vanaf dd. 21.04.2023. Alle documenten betreffende het voorlopig onteigeningsbesluit kunnen eveneens op de website worden geraadpleegd.

Er gebeurde geen bekendmaking op het digitaal uitwisselingsplatform conform artikel 11, 3° en artikel 21 Vlaams Ontheingingsbesluit, daar er nog steeds geen digitaal uitwisselingsplatform operationeel was op het moment van het openbaar onderzoek (artikel 38 Vlaams Ontheingingsbesluit).

De eigenaars van de te ontheingen percelen met totale kadastrale oppervlakte van 7.512m<sup>2</sup>, gelegen te:

- perceel palend aan Nieuwe Steenweg te 8377 Zuienkerke, kadastraal gekend onder 1e Afd. Sectie D perceel 0067B3
- perceel palend aan Meetkerkestraat te 8377 Zuienkerke, kadastraal gekend onder 1e Afd. Sectie D perceel 0053B
- perceel palend aan Meetkerkestraat te 8377 Zuienkerke, kadastraal gekend onder 1e Afd. Sectie D perceel 0106A
- perceel palend aan Meetkerkestraat te 8377 Zuienkerke, kadastraal gekend onder 1e Afd. Sectie D perceel 0104A
- perceel palend aan Meetkerkestraat te 8377 Zuienkerke, kadastraal gekend onder 1e Afd. Sectie D perceel 0100M

Werden individueel over het openbaar onderzoek aangeschreven per beveiligde zending (bijlage 3) dd. 05.05.2023 en dus minstens 7 dagen voor de aanvang van het openbaar onderzoek (conform artikel 18 en 35 Vlaams Ontheingingsdecreet).

Tevens werd het openbaar onderzoek aangekondigd via een bericht in een lokaal drukwerk dat niet als publiciteit wordt beschouwd (pag. 12 van bijlage 4) en via een bericht in het Belgisch Staatsblad (bijlage 5), conform artikel 11, 5° en 6° Vlaams Ontheingingsbesluit.

#### Standpunten, opmerkingen en bezwaren

Gedurende het ganse openbaar onderzoek van 15 mei 2023 tot 13 juni 2023 werden er verschillende bezwaarschrift ontvangen in toepassing van artikel 21 en 37 Vlaams Ontheingingsdecreet van de te ontheingen eigenares.

Er werd geen verzoek tot zelfrealisatie ingediend in toepassing van artikel 24-27 Vlaams Ontheingingsdecreet en artikel 14-20 Vlaams Ontheingingsbesluit.

De bezwaarschriften (bijlage 6) worden opeenvolgend besproken en weerlegt in wat volgt.

#### **1. *Eerste bezwaar: De ontheinging van landbouwgrond in het kader van sociale woningbouw is tegen de goede ruimtelijke ordening van dit gebied.***

- Vragen omtrent de visie van het gebied aangezien er een betonstop zit aan te komen. Daarnaast bezorgdheid omtrent te kort aan landbouwgrond en de klimaatcrisis, maar ook het verlies van historische permanente graslanden en biologisch waardevol gebied.
- Gevaar voor verlies erfgoedwaarde, aangezien de Polderhoeve wordt vermeld, vragen rond de aanblik vanuit zuidelijke richting.
- Sociale woningbouw wordt van overheidswege aanbevolen, maar op dit moment is er in Zuienkerke, Lindenhof, reeds veel leegstand.

**2. Tweede bezwaar: De onteigening van landbouwgrond in het kader van sociale woningbouw zorgt voor verlies van groen uitzicht en is tegen de goede ruimtelijke ordening van dit gebied.**

- De woningbouw zal de straat minder rustiger maken.
- Er is geen goede verbinding met het openbaar vervoer en daarnaast is het onduidelijk hoeveel parkeerplaatsen er zullen komen.
- Ook zal er een gevaarlijke verkeerssituatie ontstaan.

**3. Derde bezwaar: De onteigening van landbouwgrond in het kader van sociale woningbouw zorgt voor verlies van groen uitzicht, privacy en is tegen de goede ruimtelijke ordening van dit gebied. Er is bijkomend de vraag of er geen probleem zal wat betreft natuurbehoud.**

- Er zullen problemen rond verkeersveiligheid ontstaan, aangezien de Nieuwe Steenweg nog steeds zal overgestoken worden.
- Het geplande wandelpad ontnemt het zicht, waardoor het huis in waarde zal dalen.
- Het geplande wandelpad verhoogt de kans op inbraken, aangezien het wandelpad een vrije toegang geeft tot het huis van de bewoners.
- Er zijn vragen rond natuurbehoud van de poel en aan de rand van het onteigende domein.

**4. Vierde bezwaar, ingediend door een van de te onteigenen eigenaars: Verlies van landbouwruimte**

- De situatie van de bezwaarindiener wordt uitgelegd, waarbij wordt verwezen naar het aantal jaren reeds als landbouwer aan de slag, verlies van landbouwruimte aan 'de groten', de kleinzoon die landbouwschool heeft gedaan, etc.
- Verder wordt opgemerkt dat over de vergoeding de bezwaarindiener akkoord is met de door de onteigenende instantie geboden prijs per m<sup>2</sup>. De zoon van de bezwaarindiener is de feitelijke gebruiker en voor hem zou er best nog wat bij komen qua vergoeding. Er wordt verwezen naar vergoedingen in andere dossiers en in andere gemeenten.
- Tenslotte wordt nog een vraag gesteld over een uitweg naar de weilanden in de toekomst.

Weerlegging van alle bovenstaande bezwaren:

Bovenstaande bezwaren zijn niet van toepassing op wat de eigenlijke onteigening betreft. Dit zijn bezwaren tegenover de ruimtelijke ordening. Deze bezwaren dienden opgeworpen te worden tijdens het openbaar onderzoek van het RUP.

Aangezien dit openbaar onderzoek afliep op 21 maart 2023, kunnen de bewoners hier geen bezwaar meer voor indienen.

Verder merkt de onteigenende instantie nog op dat het vierde bezwaar zeer moeilijk leesbaar is en dat zij in het kader van verdere minnelijke onderhandelingen uiteraard nog verder contact zal opnemen met de betrokkenen in de hoop een minnelijke verwerving te kunnen realiseren waar beide partijen zich in kunnen vinden.

#### Sluiting van het openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek betreffende de onteigening heeft plaatsgevonden van 15 mei 2023 tot 13 juni 2023.

Gelet op het bovenstaande werd het openbaar onderzoek georganiseerd conform de vereiste formaliteiten.

Het openbaar onderzoek wordt afgesloten.

#### Bijlagen:

1. Kopie van de aangeplakte affiche
2. Afschrift van publicatie op de website op weblink [www.lindenhof-wonen.be](http://www.lindenhof-wonen.be)
  - 2b. Afschrift van publicatie op de website op weblink [www.mebosoft.be/zuienkerke\\_gemeente/index.php](http://www.mebosoft.be/zuienkerke_gemeente/index.php)
3. Individuele aanschrijvingen te onteigenen personen via beveiligde zending
4. Afschrift publicatie in een lokaal drukwerk (Poldermagazien)
5. Afschrift publicatie in het Belgisch Staatsblad
6. Bezwaren

20.07.2023

Ondertekening