

---

**Samenstelling:**

**Aanwezig:**

Steve Hoste, Voorzitter; Krijn Henrotte, schepen; Patrick Dewael, Burgemeester; An Christiaens, Schepen; Johnny Vrancken, Schepen; Patrick Jans, Schepen; Gerard Stassen, Schepen; Evelyne Stassen, schepen; Guy Schiepers, raadslid; Jos Schouterden, raadslid; Hugo Biets, Raadslid; Francis Bellefontaine, Raadslid; Eddy Manet, Raadslid; Andrée Fossé, Raadslid; Geert Landmeters, Raadslid; Jeannine Vanvinckenroye, schepen; Patrick Leenders, Raadslid; Bart Princen, Raadslid; Carly Vanschoonwinkel, Raadslid; Kelly Roosen, Raadslid; Indra Servaes, Raadslid; Guido Vossen, Raadslid; Lucienne Castermans, Raadslid; Jean Marie Pirlet, Raadslid; Niels Vandeweyer, Raadslid; Mara Vanheusden, raadslid; Thomas Donvil; Luc Houbrechts, algemeen directeur

**Afwezig:**

Sam Marx, Raadslid

**Verontschuldigd:**

Ruben Stassen, Raadslid; Yves Knaepen, Raadslid; Eugène Van Den Rul, Raadslid

---

**8**            **2024\_GR\_00101**            **JURIDISCHE DIENST - ONROERENDE GOEDEREN**  
**MAASTRICHTERSTRAAT 40-42 - DEFINITIEF**  
**ONTEIGENINGSBESLUIT - GOEDKEURING**

**BEKNOPTE SAMENVATTING VAN BESLISSING**

De gemeenteraad neemt een definitief onteigeningsbesluit inzake de onroerende goederen gelegen te Tongeren, Maastrichterstraat 40 en 42.

**MOTIVERING**

**JURIDISCHE GROND**

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, artikels 2.1.2 en 2.1.3.

Het decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut (hierna: het Vlaams Onteigeningsdecreet).

Het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, artikel 40, § 1.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 houdende de uitvoering van het van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

Het besluit van de gemeenteraad van 26 juni 2023 betreffende onroerende goederen Maastrichterstraat 40-42-44-46 - voorlopig onteigeningsbesluit.

**ARGUMENTATIE**

**1. Omschrijving van de te onteigenen onroerende goederen**

- Maastrichterstraat 40, 3700 TONGEREN:

Het onroerend goed, zoals opgenomen en als 1 genummerd op het bij onderhavig besluit gevoegde onteigeningsplan, is het volgende: gebouw (pand met handelsgelijkvloers en bovenliggende woonruimte) met een oppervlakte van 173 m<sup>2</sup> (volgens het kadaster) met grond, gelegen te Maastrichterstraat 40, 3700 TONGEREN en kadastraal gekend als: Tongeren, 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie C, nr. 31A. Het gebouw is vastgesteld bouwkundig erfgoed 'Stadswoning'.

- Maastrichterstraat 42, 3700 TONGEREN:

Het onroerend goed, zoals opgenomen en als 2 genummerd op het bij onderhavig besluit gevoegde onteigeningsplan, is het volgende: gebouw (pand met handelsgelijkvloers en bovenliggende woonruimte) met een oppervlakte van 223 m<sup>2</sup> (volgens het kadaster) met grond, gelegen te Maastrichterstraat 42, 3700 TONGEREN en kadastraal gekend als: Tongeren, 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie C, nr. 32F.

De twee panden hebben op het gelijkvloers een handelsinvulling, al dan niet met achterbouw deels als horende bij de handelsactiviteiten en anderzijds als zit/leefruimte. De verdiepingen worden in de kadastrale bescheiden als woonvertrekken beschouwd.

## 2. Onteigenende instantie

De onteigenende instantie is de stad Tongeren, met kantoren te Maastrichterstraat 10, 3700 Tongeren.

## 3. Rechtsgrond voor de onteigening

De stad Tongeren beschikt als gemeente overeenkomstig artikel 6, 1° van het Vlaams Onteigeningsdecreet over de bevoegdheid om tot onteigening over te gaan. Zij kan op basis van artikel 7 van het Vlaams Onteigeningsdecreet tot onteigening overgaan in de gevallen waarin ze oordeelt dat dit noodzakelijk is voor de uitwerking van de gemeentelijke infrastructuur of het gemeentelijke beleid.

Zoals blijkt uit de bijgevoegde projectnota kadert de onteigening in de doelstelling van de stad Tongeren om de leefbaarheid en de woonkwaliteit te verbeteren door middel van stadsrenovatieprojecten en het stimuleren van de realisatie van kwalitatieve projecten binnen het stadscentrum.

Hoewel de onteigening dus zeker ook past binnen de (residuaire) rechtsgrond die het Vlaams Onteigeningsdecreet biedt, vindt het onteigeningsdoel van de voorgenomen onteigening, namelijk het duurzaam verbeteren van de woon- en leefkwaliteit binnen het stadscentrum door het renoveren en creëren van nieuwe woningen en renoveren en vervangen van panden in slechte staat en het slopen van minder kwalitatieve tot slechte en verkrotte panden, ook een geldige rechtsgrond in artikel 2.1.3, § 3, tweede lid, 10° van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid:

*"Ten bate van de tenuitvoerlegging van het grond- en pandenbeleid kunnen in het bijzonder, maar niet uitsluitend, volgende publiekrechtelijke instrumenten ingezet: [...] 10° de onteigening ten algemene nutte; [...]"*

Artikel 2.1.2. van het vernoemde decreet vermeldt de volgende doelstellingen:

*"1° het bevorderen van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, vermeld in artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;*

*2° het voorzien in een voldoende ruim en kwalitatief aanbod aan gronden, panden en infrastructuren die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van de economische, sociale en culturele rechten, vermeld in artikel 23 van de Grondwet, en voor het recht op menswaardig wonen, vermeld in artikel 1.5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;*

*3° het verwezenlijken van ruimtelijke ontwikkelingskansen voor de diverse maatschappelijke sectoren en activiteiten;*

4° het scheppen van ruimtelijke strategieën en voorzieningen die sociale cohesie bevorderen;

5° het versneld verwezenlijken van bestemmingsvoorschriften door middel van gebiedsontwikkeling en -herontwikkeling;

6° het terugdringen en tegengaan van grond- en pandenspeculatie;

7° het faciliteren van de ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke projecten door publieke, publiek-private of private actoren;

8° een rechtvaardige verdeling van de gevolgen van bestemmingsvoorschriften, of de wijziging daarvan, over overheid, eigenaars, en gebruikers." (eigen onderlijning)

Het onteigeningsdoel, zoals hoger uiteengezet, kan worden gekwalificeerd onder meerdere van deze doelstellingen.

De nodige juridische grondslag om als gemeente een onteigening door te voeren is dan ook duidelijk aanwezig.

#### **4. Onteigeningsdoel van algemeen nut**

De stad Tongeren beoogt met de verwerving van het gebouw (en de bijhorende grond) de leefbaarheid en de aantrekkingskracht van het stadscentrum te verbeteren.

Het slopen van woon- en andere eenheden van minder kwalitatieve tot slechte en verkrotte toestand, dient het algemeen belang op meerdere vlakken.

Door stadsrenovatieprojecten en het stimuleren van initiatieven die jonge gezinnen en/of ondernemers aantrekken en/of in de stad houden, wil de stad Tongeren haar aantrekkingskracht voor zowel de huidige als nieuwe inwoners vergroten. Hierbij is het dan ook noodzakelijk om onbenutte (leegstaande), verkrotte, verwaarloosde en/of onbewoonbare panden daarvoor vrij te maken.

Daarmee samenhangend heeft het onteigeningsdoel ook betrekking op het saneren van 'stadskankers'. Dit houdt in dat de bestaande open ruimte niet wordt ingenomen, maar er wordt getracht een optimaal gebruik te realiseren van de reeds bestaande bebouwing. Zowel leegstaande als verkrotte en slecht onderhouden panden kunnen hieronder ressorteren. Door deze 'sanering' blijven deze niet langer onderbezet, takelen ze niet verder af en wordt een halt toegeroepen aan het, mogelijk om speculatieve redenen, louter in de portefeuille houden van onroerend goederen zonder dat er enige concrete herbestemming/renovatie wordt gerealiseerd. Tevens kadert de voorgenomen onteigening in het beleid van de stad Tongeren – zoals mede vorm gegeven middels het RUP Centrum – om de leegstand in de handelskern terug te dringen ten einde een onaanvaardbare druk van zulke leegstand op het bestaande handelsapparaat, in de zin van een verminderde aantrekkelijkheid van de handelsas, te vermijden of tegen te gaan.

Tot slot bevinden de panden zich in de historische stadskern van Tongeren en behoren ze tot de UNESCO Werelderfgoed bufferzone "Basiliek Onze-Lieve-Vrouw met stadstoren". De Maastrichterstraat is tevens een centraal element binnen de stadskern van de stad Tongeren. De functionele geschiktheid van de panden is (zeer) slecht bevonden en de afwerkingsgraad (intern en extern) is beduidend onder de vereiste norm. Ook de staat van onderhoud is slecht tot zeer slecht. De gebouwen vertonen duidelijke tekenen van slijtage, verval en schade.

De voorgenomen onteigening wordt bijgevolg geacht tot voordeel te strekken van de gemeenschap, de stad Tongeren, en dus een duidelijke doelstelling van algemeen belang na te streven.

#### **5. Motivering van de onteigeningsnoodzaak**

##### 5.1. Noodzaak van het doel

Hiervoor kan worden verwezen naar de hoger in punt 4 gegeven omschrijving van het onteigeningsdoel.

##### 5.2. Noodzaak van het middel

De betrokken gebouwen zijn reeds een hele tijd gekend bij de stad Tongeren en haar diensten. In geen van de twee panden lijkt er thans nog bewoning of bewoning mogelijk en het gebrek aan onderhoud is duidelijk. De invulling van het handelsgedeelte op het gelijkvloers van deze panden, als er al zulke invulling is, blijkt thans geen duurzaam maar een precair karakter te vertonen. In de tuin van het pand 'Maastrichterstraat 40', gelegen aan de Schuttersgang, waren in het verleden sluikestortproblemen.

De functionele geschiktheid van de panden is slecht en ook de afwerkingsgraad (zowel intern als extern) werd beduidend onder de vereiste normen bevonden.

De staat van onderhoud werd tevens slecht bevonden. De gebouwen vertonen duidelijke tekenen van slijtage, verval en schade.

De panden, individueel beschouwd, hebben een beperkte frontbreedte die een hedendaagse handelsinvulling nagenoeg onmogelijk maken. De opsplitsing van de voorgevel in handelsdeel met afzonderlijke toegang naar de verdieping is zo goed als niet realiseerbaar door de erg beperkte frontbreedte per individueel pand.

Het gebrek aan onderhoud is nog steeds aanwezig en doet de situatie ter plaatse escaleren. De stad Tongeren wenst deze situatie aan te pakken en stelt zich op als de geschikte partner daarvoor.

Indien de stad Tongeren de panden verwerft, kan zij via een open marktraadpleging eigen voorwaarden opleggen waaraan een herbestemming/renovatie/nieuwe invulling moet voldoen opdat deze strookt met de hierboven aangehaalde doelstellingen. Op die manier kan er optimaal worden gewaakt over al deze voorwaarden en vereisten en ervoor worden gezorgd dat deze ook daadwerkelijk worden nageleefd binnen een door de stad Tongeren bepaald tijdsbestek.

De onteigening als middel verzekert een duurzame aanpak. Deze onteigeningsnoodzaak bestaat er in dat de panden en/of de gronden zullen worden ingezet voor het stimuleren en realiseren van een leef- en woonkwaliteit binnen het stadscentrum en voor een heropleving van de Maastrichterstraat als belangrijk deel van de handelskern/handelsas binnen het centrum van de stad Tongeren (en aldus van de desbetreffende handelsapparaat), met inachtnaam van alle daaraan gekoppelde vereisten. Dit is enkel mogelijk indien de panden door de stad Tongeren effectief worden verworven.

### 5.3. Noodzaak van het voorwerp

Het voorwerp van de onteigening beperkt zich tot twee panden met bijhorende gronden. Maar het zijn onder meer net deze panden die uitermate zichtbepalend zijn voor de gekende Maastrichterstraat, de centrale winkelstraat in het centrum van Tongeren.

Het is dan ook nefast voor zowel de belevings-, leef- als woonkwaliteit wanneer deze straat wordt gekenmerkt/gedomineerd door meerdere leegstaande en verloederde gebouwen.

## **6. Onteigeningsplan**

Het bijgevoegde onteigeningsplan bevat alle gegevens overeenkomstig artikel 11 van het Vlaams Onteigeningsdecreet.

Dit plan vormde basis voor het voorlopig onteigeningsbesluit en vormt dus ook nog steeds de basis voor het onderhavige definitieve onteigeningsbesluit, met dien verstande dat voorliggend besluit en bijgevolg ook bijgevoegd plan enkel nog betrekking hebben op de goederen aangeduid als nummer 1 en nummer 2.

## **7. Projectnota**

Overeenkomstig artikel 12 van het Vlaams Onteigeningsdecreet werd een projectnota opgemaakt. Deze projectnota wordt gevoegd als bijlage bij onderhavig besluit en maakt hier integraal deel van uit.

## **8. Verslag van het openbaar onderzoek**

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 17 e.v. van het Vlaams Onteigeningsdecreet en artikel 11 e.v. het uitvoeringsbesluit onteigeningsdecreet (d.i. het hoger vermelde besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017) werd een openbaar onderzoek gehouden van 25 juli 2023 tot en met 25 augustus 2023.

Dit openbaar onderzoek werd aangekondigd op de verschillende wijzen zoals voorgeschreven door het uitvoeringsbesluit onteigeningsdecreet en werd per aangetekende zending van 19 juli 2023 individueel ter kennis gebracht van de eigenaars van de desbetreffende goederen. Gedurende de volledige termijn van dit openbaar onderzoek lag het voorlopig onteigeningsbesluit en haar bijlagen ter inzage op de burelen van de stad Tongeren, Maastrichterstraat 10 te 3700 Tongeren. Noch binnen noch buiten de termijn van dit openbaar onderzoek werden standpunten, opmerkingen en/of bezwaren aangaande het voorlopig onteigeningsbesluit ontvangen. Bijgevolg kan er ook geen verslag met behandeling van de standpunten, bezwaren en opmerkingen worden toegevoegd als bijlage van onderhavig besluit.

### **9. Verslag van de onderhandelingen**

In het voorlopig onteigeningsbesluit werd de onderhandelingstermijn geraamd op 3 maanden. Per aangetekende zending van 10 juli 2023 werden de onderscheiden eigenaars individueel in kennis gesteld van het voorlopig onteigeningsbesluit en voormelde minnelijke onderhandelingstermijn, en tegelijkertijd uitgenodigd om hun eventuele bereidheid tot onderhandelen (inzake een minnelijke aankoop) aan de stad Tongeren kenbaar te maken.

Alle eigenaars zijn op deze uitnodiging ingegaan en er werden op diverse bijeenkomsten besprekingen gevoerd.

Met de eigenaars van de onroerende goederen gelegen te Maastrichterstraat 44 respectievelijk 46 werd een overeenkomst gesloten, in de zin dat zij akkoord zijn gegaan met de minnelijke koop/verkoop van hun goed tegen de door de stad Tongeren aangeboden onteigeningsvergoeding, zoals gebaseerd op het schattingsverslag dat landmeter-schatter Peter Gijsen (BV Geotec) voorafgaandelijk aan de opstart van de onteigeningsprocedure heeft opgesteld. De stad Tongeren is thans eigenaar van deze panden.

Met de eigenaars van de onroerende goederen gelegen te Maastrichterstraat 40 respectievelijk 42 werden meerdere besprekingen gevoerd, maar daaruit is finaal gebleken dat er een onoverbrugbaar verschil is en blijft tussen de door de stad Tongeren aangeboden onteigeningsvergoeding, zoals gebaseerd op het schattingsverslag dat landmeter-schatter Peter Gijsen (BV Geotec) voorafgaandelijk aan de opstart van de onteigeningsprocedure heeft opgesteld, en de door hun gevraagde vergoeding voor de minnelijke verwerving van hun goed.

Ook het door de stad Tongeren per aangetekende zending van 5 juni 2024 uitgebrachte verhoogde laatste bod (hetgeen eveneens per e-mail aan de juridische raadslieden van de eigenaars werd bezorgd) – i.e. de waarde zoals weergegeven in het schattingsverslag / initiële bod, verhoogd met een tegemoetkoming om een gerechtelijke procedure te vermijden – heeft binnen de gegeven antwoordtermijn geen akkoord opgeleverd.

Een verdere verhoging van de onteigeningsvergoeding kan in de gegeven omstandigheden niet meer redelijk worden verantwoord. Aldus moet worden vastgesteld dat voor deze twee goederen niets anders rest dan een voortzetting van de onteigeningsprocedure, en de bestuurlijke fase ervan af te ronden middels voorliggend definitief onteigeningsbesluit.

De geraamde onderhandelingstermijn is onvoldoende gebleken. Doordat ruim tijd werd uitgetrokken om meerdere besprekingen met de eigenaars te voeren, wat voor twee van de initieel vier panden resultaat heeft opgeleverd (zie hoger), is het noodzakelijk geworden om af te wijken van de indicatieve decretale termijn voor definitieve vaststelling van de onteigening.

### **FINANCIËLE GEVOLGEN**

Ja

## **ADVIEZEN**

### **Financieel Directeur**

Advies: Gunstig advies  
Toelichting: Principieel akkoord met voorstel van beslissing  
De nodige budgetten worden voorzien in een volgende meerjarenplan

Rudi Diels  
financieel directeur

### **Stemming op het besluit**

Goedgekeurd door de gemeenteraad met

- 26 stem(men) voor: Francis Bellefontaine; Hugo Biets; An Christiaens; Patrick Dewael; Thomas Donvil; Andrée Fossé; Krijn Henrotte; Steve Hoste; Patrick Jans; Geert Landmeters; Patrick Leenders; Eddy Manet; Jean Marie Pirlet; Bart Princen; Kelly Roosen; Guy Schiepers; Jos Schouterden; Indra Servaes; Evelyne Stassen; Gerard Stassen; Niels Vandeweyer; Mara Vanheusden; Carly Vanschoonwinkel; Jeannine Vanvinckenroye; Guido Vossen; Johnny Vrancken
- 1 onthouding(en): Lucienne Castermans

## **BESLUIT**

### **ARTIKEL 1**

Het bijgevoegde onteigeningsplan van 11 augustus 2022, opgemaakt door landmeter-expert Peter Gijsen, met daarop aangeduid de te verwerven percelen met gebouw, te Maastrichterstraat 40 en 42 te 3700 Tongeren en kadastraal gekend als Tongeren, 1<sup>ste</sup> afdeling, sectie C, nr. 31A en 32F, wordt definitief goedgekeurd.

### **ARTIKEL 2**

De onteigenende instantie voor de te verwerven inneming op het goedgekeurde onteigeningsplan is de stad Tongeren, met burelen te Maastrichterstraat 10 te 3700 Tongeren.

### **ARTIKEL 3**

De rechtsgrond voor deze onteigening is artikel 2.1.2 juncto artikel 2.1.3, § 3, tweede lid, 10° van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, en in ondergeschikte orde artikel 7, derde lid van het decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut.

### **ARTIKEL 4**

De motivering ter verantwoording van het openbaar nut zoals beschreven in de argumentatie bij dit onteigeningsbesluit wordt goedgekeurd.

### **ARTIKEL 5**

De motivering ter verantwoording van de noodzaak van de onteigening zoals beschreven in de argumentatie bij dit onteigeningsbesluit wordt goedgekeurd.

### **ARTIKEL 6**

De bijgevoegde projectnota wordt goedgekeurd.

## **BIJLAGEN**

1. Onteigeningsplan\_Maastrichterstraat\_40-42-44-46\_20220811.pdf
2. Projectnota\_def\_ont eig\_Maastrichterstr\_40-42.pdf

Namens de gemeenteraad

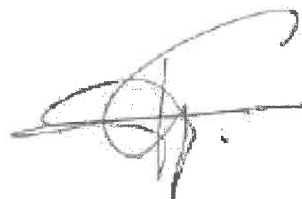
Get. Luc Houbrechts  
Algemeen Directeur

Get. Steve Hoste  
Voorzitter

Voor eensluidend afschrift,



De Algemeen Directeur



Voorzitter

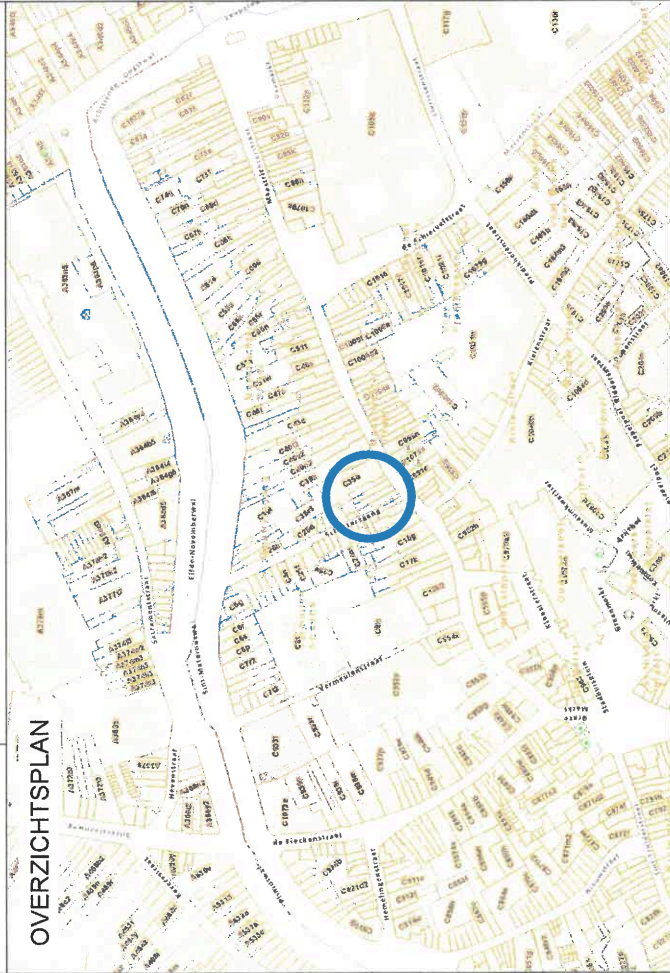


Provincie : LIMBURG  
 Stad/Gemeente : TONGEREN

Dossiernummer : 221063  
 Projectnaam : Maastrichterstraat 40, 42, 44 en 46, 3700 Tongeren  
 Tongeren, 1ste afdeling, Sectie C nrs. 31A, 32F, 33A en 34A

Nummer : 1  
 Titel : ONTEIGENINGSPLAN

OVERZICHTSPLAN



Riemenweg 117, B-3742 Bilzen  
 T. 089/51.53.43 F. 089/51.53.44  
 website: [www.geotec.be](http://www.geotec.be)  
 e-mail: [info@geotec.be](mailto:info@geotec.be)

Schaal : 1/500

Peter Gijssels  
 (Signature)  
 2022.08.11  
 15:09:12+02'00'

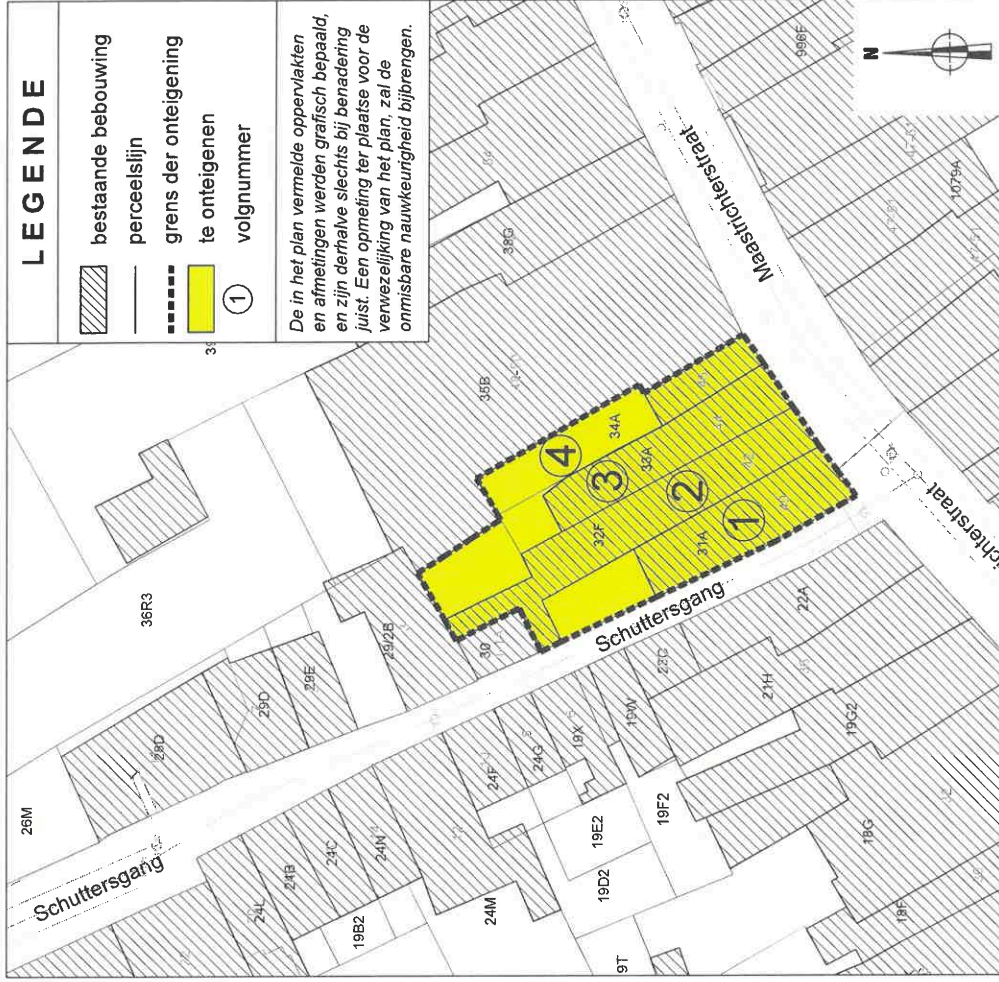
Landmeter-expert, bevestigd door de rechtbank van Eerste Aanleg van Tongeren, ingeschreven op het Tableau van de Landmeter-experts (Landmeter-experts van Tongeren)

Ontoernde goederen Maastrichterstraat 40-42 - definitief onteigeningsbesluit

LEGENDE

- bestaande bebouwing
- perceelslijn
- grens der onteigening
- te onteigenen
- volgnummer

De in het plan vermelde oppervlakten en afmetingen werden grafisch bepaald, en zijn derhalve slechts bij benadering juist. Een opmeting ter plaatse voor de verwezenlijking van het plan, zal de onmisbare nauwkeurigheid bijbrengen.



VOLGNUMMER	KADASTRALE GEGEVENS				TE ONTEIGENEN				DOEL VAN DE ONTEIGENING		
	AFD.	SECTIE	PERC.NR.	NAAMEN WOONPLAATS EIGENAAR	AARD	oppervlakte	oppervlakte	oppervlakte		MACHT	
1	C	31A	hand/huis	[REDACTED]	0	1	73	0	1	73	Stad Tongeren
2	C	32F	hand/huis	[REDACTED]	0	2	23	0	2	23	Stad Tongeren
3	C	33A	hand/huis	[REDACTED]	0	1	41	0	1	41	Stad Tongeren
4	C	34A	hand/huis	[REDACTED]	0	1	18	0	1	18	Stad Tongeren
<b>TOTAAL</b>					<b>0</b>	<b>6</b>	<b>55</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>55</b>	



**PROJECTNOTA DEFINITIEF ONTEIGENINGSBESLUIT  
'MAASTRICHTERSTRAAT 40 en 42' TE TONGEREN**

## **1. OPZET VAN DE PROJECTNOTA**

---

Huidige projectnota geeft verdere toelichting omtrent het project dat de stad Tongeren middels de onteigening wenst te realiseren/ontwikkelen. Overeenkomstig artikel 12 van het decreet van 24 februari 2017 betreffende de onteigening voor het algemeen nut, hierna het "Vlaams Onteigeningsdecreet", omvat deze projectnota een beschrijving van het project.

### **1.1 Rechtsgrondslag**

Om over te kunnen gaan tot de onteigening van een goed is het noodzakelijk dat er een rechtsgrondslag voorhanden is. Dit is de wettelijke basis voor een bestuur om over te kunnen gaan tot onteigening.

De stad Tongeren beschikt als gemeente, overeenkomstig artikel 6, 1° van het Vlaams Onteigeningsdecreet, over de bevoegdheid om tot onteigening over te gaan. Zij kan op basis van artikel 7 van het Vlaams Onteigeningsdecreet tot onteigening overgaan in de gevallen waarin ze oordeelt dat de onteigening noodzakelijk is voor de uitwerking van de infrastructuur of het beleid inzake de gemeentelijke aangelegenheden. Dit betreft een algemene habilitatie die door de decreetgever als volgt wordt verantwoord:

*"Het ontwerp onteigeningsdecreet voorziet een expliciete algemene habilitatie voor gemeenten en provincies. Het zijn immers democratisch gelegitimeerde instellingen en ze bestrijken, i.t.t. andere rechtspersonen, alle beleidsdomeinen die een grondgebonden impact hebben op lokaal niveau. Vaak gaan ook gemeentelijke of provinciale onteigeningen evenwel om projecten waarvoor de specifieke rechtsgronden kunnen ingeroepen worden. **Indien het ingeroepen algemeen belang in een specifieke rechtsgrond zit vervat, dan dient hiervoor de toepasselijke specifieke rechtsgrond te worden gebruikt.**"*

*"Dit artikel bevat een harmonisatie van de rechtsgronden op de meest algemene wijze voor de democratisch gelegitimeerde overheden, zonder afbreuk te doen aan de specifieke decretale habilitatiebepalingen. Als gevolg hiervan beschikken de Vlaamse Regering, de gemeenten en provincies over een **algemene rechtsgrond tot onteigening**. Vaak gaan onteigeningen evenwel om projecten waarvoor specifieke rechtsgronden kunnen ingeroepen worden. **Indien het ingeroepen algemeen belang in een specifieke rechtsgrond zit vervat, dan dient hiervoor de toepasselijke specifieke rechtsgrond te worden gebruikt.**"*

De specifieke rechtsgrond die hier van toepassing is, met name artikel 2.1.2. juncto artikel 2.1.3., § 3, 2<sup>de</sup> lid, 10° van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, luidt als volgt:

*"Ten bate van de tenuitvoerlegging van het grond- en pandenbeleid kunnen in het bijzonder, maar niet uitsluitend, volgende publiekrechtelijke instrumenten ingezet:*

[...]

10° de onteigening ten algemene nutte;

[...]”

Artikel 2.1.2. van dit decreet vermeldt de volgende doelstellingen:

*“1° het bevorderen van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, vermeld in artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;*

*2° het **voorzien in een voldoende ruim en kwalitatief aanbod aan gronden, panden en infrastructuren die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van de economische, sociale en culturele rechten**, vermeld in artikel 23 van de Grondwet, en voor het recht op menswaardig wonen, vermeld in artikel 1.5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;*

*3° het **verwezenlijken van ruimtelijke ontwikkelingskansen** voor de diverse maatschappelijke sectoren en activiteiten;*

*4° het **scheppen van ruimtelijke strategieën en voorzieningen die sociale cohesie bevorderen**;*

*5° het **versneld verwezenlijken van bestemmingsvoorschriften door middel van gebiedsontwikkeling en -herontwikkeling**;*

*6° het **terugdringen en tegengaan van grond- en pandenspeculatie**;*

*7° het **faciliteren van de ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke projecten door publieke, publiek-private of private actoren**;*

*8° een **rechtvaardige verdeling van de gevolgen van bestemmingsvoorschriften, of de wijziging daarvan, over overheid, eigenaars, en gebruikers.**”*

(Eigen benadrukking)

Het onteigeningsdoel kan worden gekwalificeerd onder minstens enkele van deze doelstellingen.

**De nodige rechtsgrondslag om als stad een onteigening door te voeren is dan ook manifest aanwezig.**

## 1.2 Onteigeningsdoel

De stad Tongeren beoogt de leefbaarheid en de aantrekkingskracht van het stadscentrum te verbeteren. De doelstelling om de leef- en woonkwaliteit duurzaam te verbeteren door het creëren van nieuwe woon- en andere eenheden en het slopen van minder kwalitatieve tot slechte, verkrotte (leegstaande) en onbewoonbare panden dient het algemeen belang op meerdere vlakken.

Door stadsrenovatieprojecten en het stimuleren van initiatieven wordt getracht jonge gezinnen en/of ondernemers aan te trekken en/of in de stad te houden. Zo wil de stad Tongeren haar

aantrekkingskracht voor zowel de huidige als de toekomstige inwoners vergroten. Daarvoor is het noodzakelijk om (deels) onbenutte en verloederde panden vrij te maken.

Het onteigeningsdoel heeft daarenboven ook betrekking op het saneren van 'stadskankers'. Daarbij is het de bedoeling om de bestaande open ruimte niet in te nemen, maar zich te richten op een optimaal gebruik van de reeds bestaande bebouwing. Hierdoor komen de leegstaande, verkrotte en zelfs onbewoonbare panden in aanmerking, die daardoor niet langer onderbezet blijven, niet verder aftakelen en wordt er een halt toegeroepen aan het, mogelijk om speculatieve redenen, louter in de portefeuille houden (met gebrek aan deugdelijk onderhoud) zonder dat er enige concrete herstemming/renovatie wordt gerealiseerd.

Tevens kadert de voorgenomen onteigening in het beleid van de stad Tongeren – zoals mede vorm gegeven middels het RUP Centrum – om de leegstand in de handelskern terug te dringen ten einde een onaanvaardbare druk van zulke leegstand op het bestaande handelsapparaat, in de zin van een verminderde aantrekkelijkheid van de handelsas, te vermijden of tegen te gaan.

De panden bevinden zich in de historische stadskern van Tongeren en behoren tot de UNESCO Werelderfgoed bufferzone "Basiliek Onze-Lieve-Vrouw met stadstoren". De Maastrichterstraat is tevens een centraal element binnen de stadskern van de stad Tongeren. De functionele geschiktheid van de panden is (zeer) slecht bevonden en de afwerkingsgraad (intern en extern) is beduidend onder de vereiste norm. Ook de staat van onderhoud is slecht tot zeer slecht. De gebouwen vertonen duidelijke tekenen van slijtage, verval en schade. Zelfs ingrijpende herstellingswerken zijn ontoereikend.

Deze maatregelen kunnen mogelijk zelfs functioneren als een hefboom voor verdere publieke en private investeringen in het stadscentrum.

## 2. PROJECTPLAN

---

De panden, gelegen te Maastrichterstraat 40 en 42 te 3700 TONGEREN, betreffen twee panden met op het gelijkvloers een handelsinvulling, al dan niet met achterbouw deel als horende bij de handelsactiviteiten en anderzijds als zit/leefruimte. De verdiepingen worden in de kadastrale bescheiden als woontrekken beschouwd.

Teneinde het onteigeningsdoel, zoals uiteengezet in punt 1, te realiseren dringt een verwerving van de panden zich op. Door deze verwerving kan worden tegengegaan dat:

- de staat van de panden blijft achteruitgaan en de leegstaand van de panden (indien voorhanden) blijft voortduren;
- de panden worden verkocht/gekocht voor mogelijk speculatieve doeleinden;
- de panden het beeld van het stadscentrum en de Maastrichterstraat blijven domineren en nieuwe initiatieven met betrekking tot de woon- of leefkwaliteit en/of opleving van nieuwe handelsinitiatieven in de weg staat.

Indien de stad Tongeren de panden kan verwerven, kan ze via een open en transparante marktraadpleging de panden op de markt plaatsen mits toepassing van de Omzendbrief KB/ABB 2019/3 van 3 mei 2019 over de transactie van onroerende goederen door lokale en provinciale

besturen en door besturen van erkende erediensten. Bij dergelijke marktraadpleging kan in het dossier worden vastgelegd aan welke randvoorwaarden, zowel inhoudelijk, architecturaal als financieel, mogelijke stadvernieuwingsprojecten moeten voldoen, samenhangend met het weergegeven onteigeningsdoel. Bovenal is dergelijke werkwijze (met toepassing van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het gelijkheidsbeginsel en het transparantiebeginsel) het meest geschikte instrument om zelf de timing in handen te houden, zonder dat daarbij een grote afhankelijkheid geldt van speculatieve en andere grillen van bepaalde marktspelers.

Het plan om de verloedering van de panden en bij uitbreiding het gehele stadscentrum tegen te gaan, zorgt dan ook voor een hefboom voor mogelijke verdere en bijkomende publieke en private investeringen in het stadscentrum door:

- de verwerving van de betrokken panden door middel van onteigening;
- de realisatie van stadvernieuwingsprojecten door private marktspelers, via de organisatie van een open marktraadpleging waarbij de criteria voor toewijzing zijn ingegeven vanuit de op heden geformuleerde onteigeningsdoelstellingen.

Dergelijke marktraadpleging kan onmiddellijk na de eigendomsverwerving van het gebouw worden georganiseerd.

\*\*\*