BEROEPSCHRIFT (5 pagina's), verzoek om de gevraagde omgevingsvergunning voor de bouw van het appartementencomplex EBURONES in het centrun van Tongeren niet te verlenen om de dwingende redenen belicht in dit schrijven.

Betreft:	Appartementsgebouw EBURONES Clarissenstraat 15 Tongeren-Borgloon
Aanvrager:	HEMAR CONSTRUCT NV
Nr:	**OMV 2024137210**
Gericht aan:	Provincie Limburg / Universiteitslaan 1 / 3500 Hasselt
Datum:	21/10/2025
Opsteller:	Tijs Posen voor vzw Burgers Eerst
Indiener:	Zie onderaan dit bezwaarschrift
BIJLAGE	Er is 1 bijlage bij dit verzoekschrift nl. BIJLAGE 1: plenaire vergadering over het RUP

Geachte,

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek van 29 juni 2025 tot en met 28 juli 2025 en de daaropvolgende beroepsfase na vergunning door de stad Tongeren-Borgloon tekenen wij uitdrukkelijk beroep aan tegen de beslissing van de stad Tongeren-Borgloon de afbraak van de Eburonenhal en de bouw van het appartementencomplex EBURONES met ligging Clarissenstraat 15 Tongeren-Borgloon om de bezwarende redenen, opgenomen in dit beroepschrift.

Wij vragen u nadrukkelijk om ons schriftelijk op de hoogte te houden van elke stap/vordering binnen de behandeling van dit dossier.

Tevens vragen wij u beleefd om gehoord te worden vooraleer u als vergunningverlenende instantie zou besluiten de omgevingsvergunning toch te gaan verlenen.

BEZWAREN:

1. Het eisen van een volledig archeologisch onderzoek van de hele site.

Tongeren is een historische stad met een zeer rijk verleden. Dat verleden moet gekoesterd worden want typeert de stad en vormt de identiteit van de stad. Dat vinden de ondertekenaar van dit bezwaarschrift en veel andere Tongenaren zeer belangrijk. De sporen van dat verleden moeten daarom alle kansen op onderzoek en overleven krijgen en dat begint met een goed archeologisch onderzoek.

Onder de Eburonenhal is er een hoog archeologisch potentieel.
Het perceel ligt aan de rand van zowel de Romeinse als middeleeuwse/postmiddeleeuwse stad en dus binnen de archeologische zone. Alle bouwprojecten zijn in deze zone opgravingsplichtig als het perceel minstens 300m² groot is en voor minstens 100m² bebouwd wordt. Men kiest volgens de plannen niet voor een ondergrondse parking te voorzien, men kan dan zogenaamd 'archeologie vriendelijk' bouwen. De ingrepen in de bodem voor liftkokers, funderingspalen, hemelwatercollectoren en andere nutsvoorzieningen moeten eerst onderzocht worden. Uit de praktijk blijkt dat altijd op een ravage uit te draaien omdat later bij grondverzet tijdens het bouwen de onderzochte putten toch nog groter worden uitgegraven en door het maneuvreren en gedaver van de kraan en vrachtwagens de bodem toch verstoord wordt. De site ziet er dan uit als een maanlandschap met een archeologische gatenkaas eronder.
De opgraving van het eerste deel van de Eburonenhal werd samen met de tuin van het ziekenhuis opgegraven en was qua oppervlakte een van de grootste systematische opgravingen in Tongeren die twee jaar duurde. Het leverde veel sporen, structuren en vondsten uit de Romeinse periode op samen met twee onverwachte merovingische graven en een middeleeuwse pottenbakkerij. Ook het perceel van het Clarissenklooster (nu parking) leverde Romeinse archeologica op en een oven van dezelfde pottenbakker als aan de overkant van de Clarissenstraat.
De huidige eigenaar en tevens bouwpromotor is wettelijk verplicht om te laten opgraven, hetzij systematisch over de hele oppervlakte, hetzij minimalistisch onderzoek met beperkte bodemingrepen.

Na de sloop van de hal en het ruimen van de bodem zal een archeologiebedrijf eerst proefputten aanleggen om een idee van de gelaagdheid en het archeologisch potentieel van de ondergrond te krijgen. Een verslag van dat vooronderzoek zal aan de bouwheer en de stad bezorgd worden om de noodzaak van een opgraving te staven. De stad vraagt in eerste aanleg advies aan agentschap Onroerend Erfgoed van de bouwvergunning. Tot op heden 28 juli 2025 heeft agentschap Onroerend Erfgoed nog geen advies gegeven en verwacht wordt dat er ook geen zal gegeven worden voor de tijd waarbinnen dit dient te gebeuren verstreken is. Tongeren heeft van zichzelf een ontvoogde stad laten maken (en is dus geen erfgoedgemeente) jaren geleden en vaart dus een eigen koppige koers waarbij keer op keer blijkt dat het bestuur wallen en muren ondergeschikt maakt aan hoge

nieuwbouw. Het bestuur verleende zo onlangs nog een bouwvergunning voor nr 117 op de Kruissteenweg waar ook op een afstand van 5 meter van de Romeinse muur een bouw van 40 lang en 9 hoog zal komen.

De stad Tongeren valt ten prooi een projectontwikkelaars die hier hoge gebouwen neerpoten en dit ten koste van ons rijk verleden. Dat rijk verleden bepaalt de identiteit van de burgers van Tongeren.

Bovendien zal er tot overmaat van ramp een paalfundering gezet worden wat met zekerheid impliceert dat er archeologische elementen zullen beschadigd worden waardoorheen men gewoon zal boren. Dit betekent dat, indien met niet volledig zou afgraven met toekomstige generaties de mogelijkheid zal ontnemen om niet onderzocht gebied wel degelijk te kunnen onderzoeken omdat deze zullen stoten op beschadigingen door een paalfundering. Ook dat is een reden om de volledige site te onderzoeken.

Ik vraag dus met aandrang dat er een advies van Onroerend erfgoed geëist wordt en dat van zodra dat archeologische vooronderzoek afgerond is ze het dossier mee bekijken en advies geven over het al dan niet verder en archeologisch onderzoeken van de site. Dit om er toe te komen dat een volledig archeologisch onderzoek van de site zal gebeuren gezien het potentieel dat onder de grond zit en dus te voorkomen dat er door de hierboven eerder omschreven redenen een beschadiging zal gebeuren van niet door archeologen opgegraven en onderzocht terrein.

2. verkeersdruk neemt toe.

Doordat er 30 gezinnen bijkomen in de appartemeten waar ook 30 parkeerplaatsen voorzien zijn zal de drukte in de Clarisssenstraat ernstig toenemen. Het centrun kampt reeds regelmatig met enerverende verkeerschaos wat voor bewoners van het centrum niet aangenaam is. Bovendien vormt de parkeerruimte van de appartementsblok een onaantrekkelijk levenloos geheel dat moet gered worden door wat beplanting. De gelijkvloers is de parking en dat maakt dat op plinthoogte de beleving van de bewoners van het centrum maar ook bezoekers en toeristen niet aangenaam zal zijn.
Het als parking voor de bewoners opgevat gelijkvloers oogt door zijn gesloten karakter onvriendelijk en steekt schril af tegen de open parking van Julianus aan de overzijde van de straat; de groenaanleg rond het gebouw is als een doekje voor het bloeden en hoort niet thuis in het stadscentrum.
Bovendien heeft de stad in haar eigen RUP bepaald dat er op plinthoogte dus gelijkvloers geen blinde gevels meer mogen zijn dit om te voorkomen dat de stadskern levenloos oogt op gelijkvloers. Zo kunnen er in de binnenstad onder andere niet zomaar garages bijgebouwd worden om te voorkomen dat de stad op 1 grote garagebox gaat trekken.
Er is bovendien geen rekening gehouden met het feit dat de Clarissenstraat iedere zondag van het jaar is afgesloten doordat de antiekmarkt er doorgaat. De nieuwe bewoners die toegang willen tot hun woonst zullen zorgen voor onveiligheid en een onaangename ervaring creëren van de bezoekers van de toeristische trekpleister die de antiekmarkt is. Als men de bewoners zal verbieden in of uit te rijden zal dat ongetwijfeld tot grote frustraties leiden bij de bewoners zelf.
De stad weerlegt dat de antiekmarkt last zal ondervinden van in en uitrijdend verkeer en dit dat door het verkeersreglement geregeld wordt en er dus geen impact zal zijn. Het gaat hier om een omgevingsvergunning en de bouw heeft dus gigantisch impact op de omgeving als er zelfs al een verkeersreglement moet voor aangepast worden.

3. Alternatief voor de sportclubs en de antiquairs.

Doordat de stad de hal verkocht en deze zal afgebroken worden verdwijnt een belangrijk onderkomen voor sportclubs maar ook voor de antiekhandelaars van de zeer belangrijke markt op zondag. De stad zoekt al een hele tijd naar een oplossing maar die wordt voor de meesten niet gevonden. De senioren kunnen nu in een nabijgelegeven ruimte gaan sporten in een kille kelder maar voor de sportverenigingen is er geen oplossing gevonden.
Voor de antiekhandelaars is evenmin een deftig alternatief gevonden voor de hal. Men wil hen wellicht wegsteken in de leegstaande handelsruimtes met grote glazen vitrines in het geflopte Julianuscomplex. Maar dit is een slechte oplossing omdat antiek verkopen vanachter een vitrine niet werkt. Het is geen markt meer op die manier. De hal afbreken zonder in een een waardig alternatief te voorzien voor de antiek en de sportclubs kan niet. Om te voorkomen dat de antiekmarkt, de grootste van de Benelux, zal verdwijnen moet deze gekoesterd worden en dat kan vooral blijken uit het alternatief dat de stad biedt voor de hal. Echter … dat alternatief is een kille open ruimte langs een garage waarin de antiekhouders hun zaken zullen moeten aanprijzen. Er is daar geen taverne aan zoals die in de huidige sporthal wel aanwezig is. Het stadsbestuur laat door de verkoop van de hal en de ontwikkeling die er nu zal komen na om bestaande evenementen en activiteiten in stand te houden. Er is simpelweg geen alternatief tegenover gesteld waardoor burgers, sporters, antiquaires in de kou komen te staan. In de huidige context waarin steden het steeds moeilijker krijgen om hun kernen levend te houden is het onvoorstelbaar dat men een faciliteit zoals de sporthal zal afbreken om er plaats te maken voor een 30-tal gezinnen. Dit komt de burgers niet ten goede en zal het leven nog meer uit de stadskern wegtrekken.

4. Architecturale visie op het project die blijk geeft van tekorten van EBURONES.

Een voornaam bezwaar is dat het project contextloos bedacht is. Het houdt geen rekening met het stedenbouwkundig patroon dat eigen is aan de stadskern:

- de willekeurige inplanting van het gebouw negeert het bouwen op de rooilijn, een gegeven dat ook gerespecteerd wordt door hedendaagse ingrepen zoals het Gallo-Romeins museum, de gerechtsgebouwen en Julianus (de overbuur)

de eigenzinnige Y-vorm van het gebouw oogt als een vreemde eend in de Tongerse bijt; een gebouw met zo'n vorm hoort niet thuis in een binnenstad maar op de buiten; een gebouw met zo'n vorm staat op zich, zoekt geen aansluiting en laat zich niet integreren in 't kenmerkende straatbeeld van onze binnenstad.

- de omvang van het 'gevleugeld' gebouw accordeert niet met de schaal van de achterliggende school en de woningen in de Moerenstraat; het gebouw is bovendien 2,50 meter hoger dan Julianus (= 't gebouw aan de overkant van de Clarissenstraat); in tegenstelling met 'Eburones' schikt Julianus zich door zijn vorm en inplanting naar de stedenbouwkundige spelregels, die gelden in het stadshart en liet het zich moeiteloos integreren

- De appartementsblok wordt haast 22 meter hoog en zal daarmee meer dan dubbel zo hoog zijn als de nokhoogte van de huidige hal, de varkensmarkt. Waar de varkensmarkt schuil gaat achter de Middeleeuwse wal, zal 'Eburones' door zijn omvang opvallen en het zicht op de wal vanaf de Leopoldwal verstoren en dit ten koste van het imago van Tongeren als oude stad.

- Volgens de uitvoering van het huidige plannen die voorliggen zal op de gelijkvloers 1 grote blinde muur komen waarachter zich de garages bevinden. Die garages plaatst men daar op de begane grond en dus niet onder de grond om te voorkomen dat men kosten zal moeten maken voor dat archeologisch onderzoek waar de ontwikkelaar onderuit wil komen.
  De stad verbiedt dus blinde muren op straatniveau maar dat is wat de ontwikkelaar nu net gaat creëren. De hele opvatting van de gelijkvloers is in strijd met het RUP van de stad en kan simpelweg niet uitgevoerd worden zoals het nu voorligt. Een plantje voor die blinde muur zetten is een lapmiddel om de burgers zand in de ogen te strooien en maakt hetgeen zich achter dat groen bevindt niet goed natuurlijk. Die muur staat er en komt de leefbaarheid in de straat helemaal niet ten goede en zal op de burgers een negatieve impact hebben.

5. Onwettelijke aanpassing RUP na verkoop van de grond en mogelijke belangenvermenging.

In een Scopingnota van **1 08 2021** spreekt men op pagina 143 over de Eburonenhal en verwijst men naar onderzoeken van 2012 en 2015.
Het gaat om een ontwerp Masterplan en men spreekt daar van 6 - 7 verdiepingen.
Scopingnota pagina 143 en volgende (= zelfde inhoud als startnota): https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.RUP_73083_214_00008_00002.SP.2.EvolutiefDossierstuk.SCN.1_1

Dan is er een plenaire vergadering over het RUP Zie pagina 35. Daar spreekt men van 20 METER.
Dat document dateert van september 2022 (ZIE BIJLAGE 1 pagina 35)

Vervolgens is en een definitief RUP met PLOTS 22 meter bouwhoogte. **Dateert van november 2023**
zie pagina 34:
https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.RUP_73083_214_00008_00002.DV.5.Dossierstuk.SV.1_1

De bouw is verkocht in december 2021.

Dat wil zeggen dat men in het RUP tussen het moment van de verkoop in december 2021 en november 2023 de bouwhoogte met 2 meter deed toenemen. Dat is dus een verschil voor de ontwikkelaar waarbij hij zijn investering van de aankoop voor 1,6 miljoen voor een groot stuk terug zal goedmaken.

Zeer eigenaardig is dat toenmalige en tevens huidig schepen Johny Vrancken spreekt over een bouwhoogte van max 10,4 meter in de gepubliceerde pers. (HBVL en VRT nws)
Het zou misleidende info kunnen geweest zijn die hij via de pers verspreid heeft om potentiele andere kopers weg te houden?

De Eburonenhal kan na afbraak als projectgrond gebruikt worden. Voor de standhouders van de Antiekmarkt is er al een alternatief. © Dirk Roefflaer

Tongerse Eburonenhal staat te koop

TONGEREN De Eburonenhal in de Clarissenstraat in Tongeren wordt verkocht. Het autonoom gemeentebedrijf verkoopt de overdekte hal online met als inzetprijs 735.000 euro. Bieden kan vanaf 16 november.

10 november 2021 om 06:00

Delen

De overdekte varkensmarkt in de Clarissenstraat werd in december 1958 in gebruik genomen als één van de modernste varkensmarkten in West-Europa. De Tongerse basketbalploegen kwamen er trainen en wedstrijden spelen. Na het verdwijnen van de varkensmarkt werd de hal ingericht als parking. Oorspronkelijk had de Eburonenhal een oppervlakte van 4.000 m². De Clarissenstraat liep er dwars doorheen. Maar meer dan tien jaar geleden werd de helft gesloopt voor het Julianuscomplex dat werd opgetrokken rond het voormalige Sint-Jacobushospitaal. De overgebleven helft (2.280 m²) doet vandaag nog altijd dienst als sporthal en werd herdoopt tot Eburonenhal.

Woonproject
De site komt in aanmerking als projectgrond na afbraak van de bestaande gebouwen. Er gelden wel een aantal voorschriften, zoals een maximaal bebouwingspercentage van 60%, een totale maximale bouwhoogte van 10,40 meter en een woningdichtheid van minstens 25 woningen per hectare. Ook moet er rekening gehouden worden met de terreinen van de naburige school, de groene wallen en de bezonning en privacy van de appartementen van het Julianuscomplex.

De stad is al sinds 2012 op zoek naar een gepaste invulling voor de site. Toen werd er een ruimtelijk uitvoeringsplan opgesteld voor de Clarissenstraat. Daarin ging men ervan uit dat de sporthal zou verdwijnen en dat ook de scholencampus Ambiorix zich op termijn buiten het omwalde centrumgebied zou vestigen. "Het Atheneum wilde indertijd uitbreiden. Om dat te financieren wilden ze de aanpalende parking verkopen, maar het hoofdbestuur van het GO! wilde de opbrengst in de spaarpot van de hoofdzetel in Brussel steken en dus werden de uitbreidingsplannen opgeborgen", verduidelijkt schepen Johnny Vrancken (Vooruit), bevoegd voor Ruimtelijke Ordening.

Uiteindelijk waren er toch twee mogelijke kopers. Voor zover wij weten was ook VESTIO gegadigde om de hal te kopen.

In een stedelijke context zal de impact voor de omwonenden als significant nadelig worden beschouwd. De mogelijke effecten van het project op privacy, lichtinval of uitzicht voor de gebouwen aan de overzijde van de Clarissenstraat worden binnen dit kader als onaanvaardbaar beoordeeld.

Er moet in dit dossier rekening gehouden worden met een afname van leefkwaliteit, wooncomfort of eigendomswaarde.

AFWEGING

Het geheel van voorstaande elementen dient, naar het ons voorkomt, van aard te zijn om te doen besluiten tot het niet verstrekken van een omgevingsvergunning voor het gevraagde.

Na opsomming van al deze bezwaren wil ik beleefd, de vergunningverlenende overheid vragen om de onderhavige onvolledige aanvraag te niet te honoreren met een omgevingsvergunning.

Naam: VZW Burgers Eerst / Tijs Posen (bestuurslid vzw Burgers Eerst)

Woonadres: Kielenstraat 63

Mailadres: tijs.posen@telenet.be

Datum: 21/10/2025

De bezwaarindiener wil schriftelijk of per mail op de hoogte gehouden worden van het verloop, en wil gehoord worden om dit bezwaar verder toe te lichten.