Tongeren-Borgloon, 5 november 2025

Vanwege:
Tijs Posen
Kielenstraat 63
3700 Tongeren-Borgloon

Aan: Agentschap Binnenlands Bestuur
Klachtendienst
Koning Albert II laan 15, bus 215
1210 Brussel

Betreft: verzoek tot onderzoek naar mogelijke belangenvermenging van de stad inzake een bouwproject 'EBURONES' genaamd dat zal gebouwd worden aan de Clarsssenstraat in Tongeren en nalatigheid van het bestuur inzake grondig archeologisch onderzoek van de unieke site die Tongeren is.

Bijlage: Er zijn 2 bijlages bij dit schrijven nl. BIJLAGE 1: plenaire vergadering over het RUP centrum II daterend van september 2022. BIJLAGE 2 : definitief RUP 2023.

Geachte,

Momenteel loopt de beroepsfase nog ivm een bouw EBURONES genaamd die men wil realiseren in Tongeren. Het betreft een appartementsblok van 22 meter hoog die er komt op de plaats waar nu de Eburonenhal nog staat. De ontwikkelaar is HEMAR construct van Kerniel bij Borgloon.

Deze klacht betreft dus een aanpassing van het RUP <u>NA</u> de verkoop van de grond en mogelijke belangenvermenging.

De raadpleging van de bevolking omtrent de start- en procesnota van het RUP centrum II te Tongeren liep van 14 juni tot 12 augustus 2021. Het participatiemoment was er op 24 juni 2021.
In een scopingnota van **1 08 2022** 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 7-8 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 september 2022 over het RUP Zie BIJLAGE 1 pagina 35. Daar spreekt men van een maximale hoogte voor een nieuwbouwproject van 20 METER want het moet immers gelijk zijn aan dat van het tegenoverliggeden Julianusproject.

Er staat omschreven: *"… Er wordt voorzien in de mogelijkheid tot de ontwikkeling van een woonproject (met een torenvolume van identieke hoogte als Julianus) …"*

Dat document dateert van september 2022 (ZIE BIJLAGE 1 pagina 35)

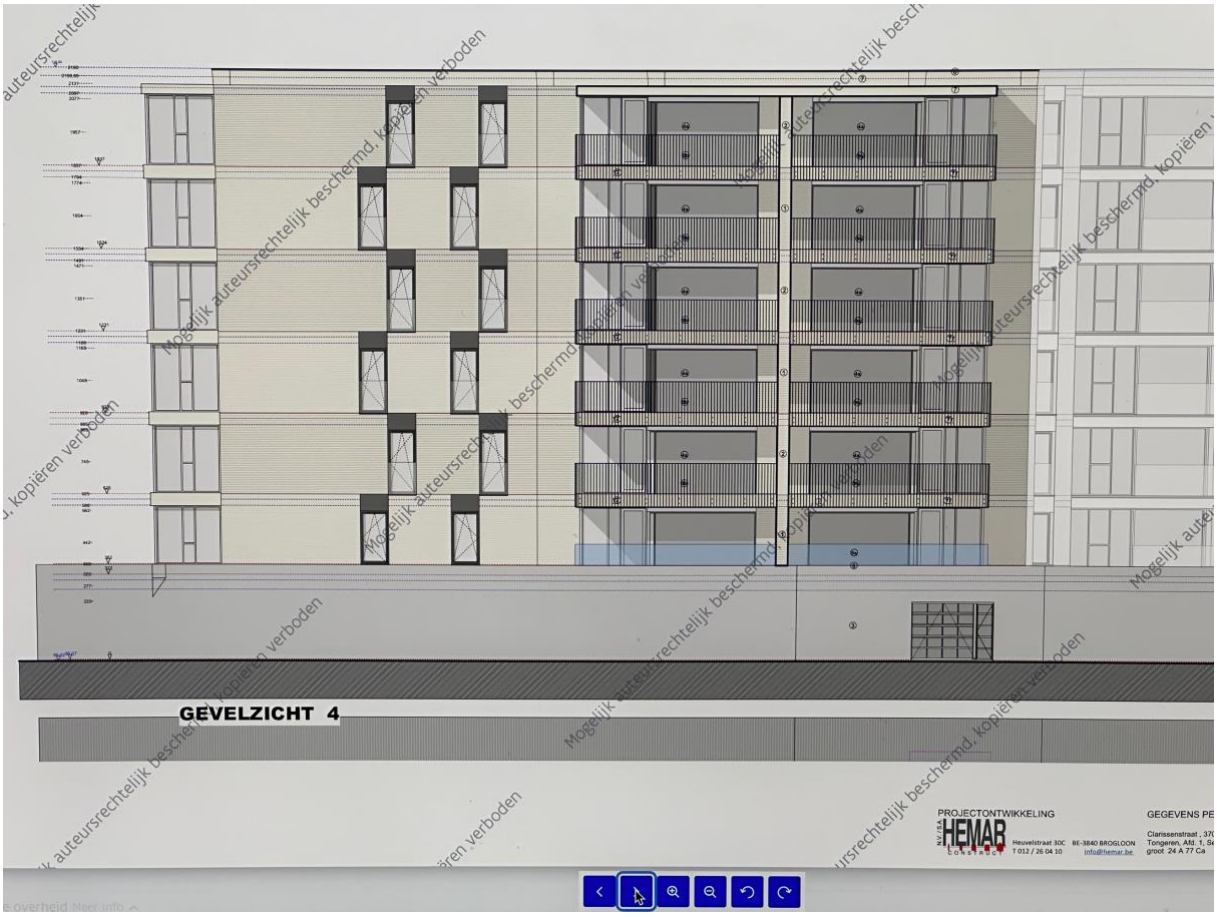
Vervolgens is en een definitief RUP met PLOTS 22 meter bouwhoogte. **Dateert van november 2023 (Bij dit dossier gevoegd als BIJLAGE 2)**
zie pagina 34:
https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.RUP_73083_214_00008_00002.DV.5.Dossierstuk.SV.1_1

	Bij de inrichting van de projectzone moet voldoende ruimte voor fietsparkeerplaatsen voorzien worden, cf. algemene bepalingen § 1.9.
Momenteel wordt het gebied ingenomen door de Eburonenhal, die als sporthal wordt gebruikt. Deze functie kan behouden blijven tot dat een wederinvulling overwogen wordt. Er wordt voorzien in de mogelijkheid tot de ontwikkeling van een woonproject (met een torenvolume naar analogie met Julianus). Omwille van de beperkte impact op het wonen, kan een kantoor voor vrij beroep of dienstverlening (zoals diëtist, manicure, pedicure, boekhouder,…) eveneens toegelaten worden, evenals een vakantiewoning. De te realiseren groene ruimte moet aansluiten op de groene elementen in de omgeving: Bomenrij en talud van Middeleeuwse wal en toekomstige parkzone bij de eventuele herontwikkeling van de Atheneumsite. Omwille van mogelijke negatieve archeologische impact, wordt een ondergrondse parkeergarage niet verplicht opgelegd.	**PZ B: Eburonenhal** Bestemming De projectzone PZ B is bestemd voor wonen, openbare en private gemeenschapsvoorzieningen en groene ruimten. In ondergeschikte orde kunnen kantoren en diensten, socio-culturele voorzieningen of toeristisch logies (vakantiewoningen) als nevenbestemming toegelaten worden. Inrichting en bebouwing - Maximaal bebouwingspercentage: 65% - De bebouwing wordt ten minste 7 m teruggetrokken van de rooilijn van de voorliggende uitgeruste weg (Clarissenstraat) - Maximale bouwhoogte: 22 m - Maximale vloer/terreinindex: 3 - Minimaal percentage niet-bebouwde en niet-verharde oppervlakte, in te

BUUR Part of Sweco — **RUP Centrum II** p34

De bouw is verkocht in december 2021. De plannen waarvan hier een screenshot (omdat kopieren onmogelijk was gemaakt) toegevoegd in dit document tonen aan dat de bouw 22 meter hoog zal worden. (21,90 meter)

Conclusie: 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 eind 2021. (HBVL hierbij toegevoedg en VRT nws).
Ging het hier om misleidende info om andere kopers te doen afzien van een koop? Minder hoog betekent immers minder interessant voor een ontwikkelaar. Hoe hoger hoe meer winst.

Het RUP van 2023 voorziet plots ook 13 meter maximale bouwhoogte voor wat betreft nieuwbouw in het verlengde van de appartementsblok EBURONES. Men voorziet dus op dat kruispunt Clarissenstraat en Moerenstraat nu plots 13 meter waar het voorheen ging over 10,4 meter. Ook hier is plots een verdieping meer voorzien. Zie pagina 36 via deze link **(BIJ DIT DOSSIER GEVOEGD ALS BIJLAGE 2)** :
https://download.dsi.omgeving.vlaanderen.be/be.vl.omg.dsi.stukonderdeel.RUP_73083_214_00008_00002.DV.5.Dossierstuk.SV.1_1

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

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 ik weet was ook VESTIO gegadigde om de hal te kopen. Dit kan nagegaan worden via een onderzoek.

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 zal dus een afname van leefkwaliteit, wooncomfort of eigendomswaarde zijn voor de bewoners van onder andere de tegenoverliggen bouw Julianus.

Door het aanpassen van het RUP zullen buren inboeten aan levenskwaliteit.

Een tweede tegenstrijdigheid in de dossiers die ik wil aankaarten heeft betrekking op mogelijkheid tot parkeren en op het archeologisch onderzoek dat in Tongeren zeer belangrijk is gezien de waarde van de ondergrond.

Over de parkeergelegenheid staat in de scopingnota van 01/08/2021: " Een **ondergrondse parking** dekt de parkeerbehoefte.
Deze parking wordt ontsloten via de Clarissenstraat op voldoende afstand van de Leopoldwal."

Na de verkoop eind 2021 en volgens stedenbouwkundige voorschriften PROJECTNUMMER — 19930026 / DATUM — SEPTEMBER 2022 staat er het volgende over parkeren:

"De parkeerbehoefte wordt ondergronds of inpandig opgevangen binnen de projectzone. Het is toegelaten om een ondergrondse parkeerfaciliteit samen te voorzien met PZ C en slechts één in- en uitrit naar een eventuele parkeergarage voor beide projectzones te voorzien."

Dus daar plots duikt "inpandig" op en ook zo opgenomen in de definitieve versie.

Op pagina 11 hoofdstuk 1.7 van BIJLAGE 2 in dit dossier is te lezen dat er een levendige plint moet zijn in de stad ivm de relatie met het openbaar domein maar er zijn plots aanpassingen gedaan die voordelig zijn voor de ontwikkelaar. Normaal moet een plint levendig zijn en moeten er dus ramen, deuren zijn en moet er zichtbaar gebruik gemaakt worden van de gelijkvloers door mensen.
De stad voorziet in haar RUP een zeer voordelige uitzondering voor dat 'plintprobleem' want indien er een groene strook voorzien wordt voor de bouw dan moet die plint niet meer levendig zijn.
Het niet meer verplicht voorzien van ondergrondse parking maar de gecreëerde mogelijkheid om inpandig te parkeren komt nu ook plots goed uit voor de aannemer want op plinthoogte mag er een blinde muur zijn wanneer er groen voorzien wordt.

" 1.7.1 Levendige plint

Het gelijkvloers van een gebouw dat aan de openbare weg grenst en niet over een voortuinstrook beschikt, moet bij voorkeur aan de straatzijde - en zeker in het aangeduide 'kerngebied' (art. 1) - een levendige ruimte bevatten met een raam- en/of deuropening aan de straatzijde zodat een regelmatig contact tussen de gebruikers van het gebouw en de straat mogelijk is.

Levendige ruimtes zijn ruimtes die vaak gebruikt worden door mensen en die een verblijfsaspect hebben. Hieronder vallen leefruimtes, handelsruimtes, kantoorruimtes, werkplaatsen, ateliers, horecaruimtes, circulatieruimtes enz. Bergplaatsen, slaapkamers, sanitaire ruimtes en garages vallen hier niet onder."

Tongeren is een grote archeologische site waar zeer veel waardevol erfgoed onder de grond zit. Ontwikkelaars proberen te ontsnappen aan archeologische werken omdat die veel geld en kostbare tijd opslorpen.

In het RUP van 2023 staat vermeld dat:

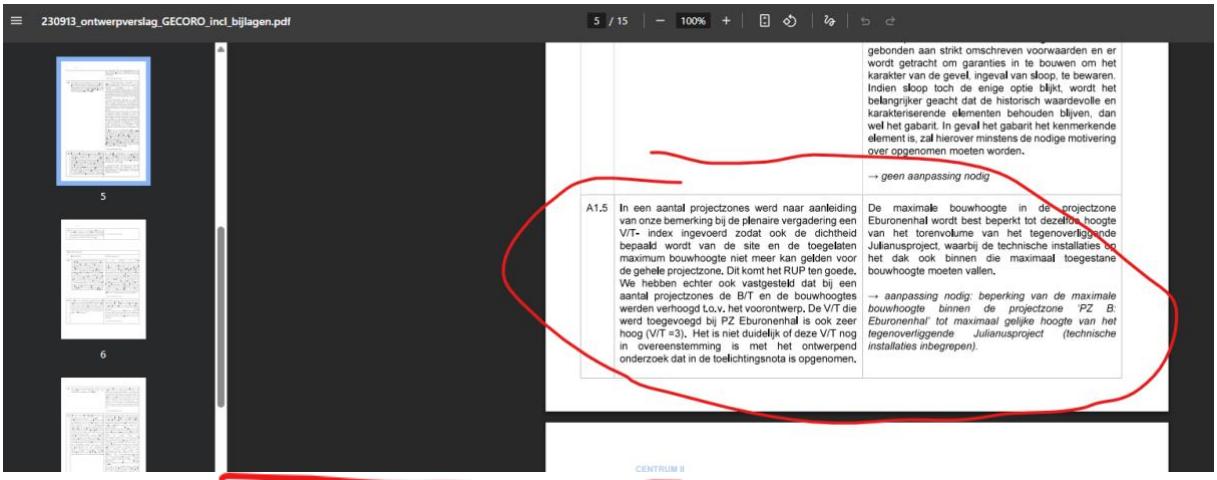
"Omwille van mogelijke negatieve archeologische impact, wordt een ondergrondse parkeergarage niet verplicht opgelegd."

De stad omschrijft haar rijk archeologisch verleden als negatief omdat onderzoek van de ondergrond een nieuwbouw zou belemmeren.
De optelsom van al deze uitzonderingen en aanpassingen aan het RUP doen besluiten dat dit RUP van 2023 geschreven is op maat van de ontwikkelaar.
Tongeren doet alsof het nog veel te ontwikkelen sites heeft maar dat zijn er echt niet zoveel. De belangrijkste site is die aan de Clarissenstraat. Er is nu al sprake van de ontwikkeling van de plaats waar nu de aangrenzende school het Atheneum in de Moerenstraat ligt.

De stad wil leven naar de stad halen maar verdringt de gebruikers van de Eburonenhal naar elders. Ook de school en dus de kinderen zullen wellicht een ander onderkomen buiten de stad moeten gaan zoeken.

Dit RUP van 2023 dat duidelijk een onomstotelijk veranderd is na de aankoop van de site door HEMAR CONSTRUCT eind 2021 is geschreven op maat van de ontwikkelaar.
De bewijzen spreken voor zich. De bouwhoogte veranderde, de voorschriften voor de plint veranderden, de garageverplichtingen versoepelden om het dure archeologisch onderzoek van de ondergrond te voorkomen.

De aanpassing viel ook de GECORO op die er een melding van maakte in haar verslag over het RUP. Zie volgende pagina.



230913_ontwerpverslag_GECORO_incl_bijlagen.pdf

5 / 15 100%

		gebonden aan strikt omschreven voorwaarden en er wordt getracht om garanties in te bouwen om het karakter van de gevel, ingeval van sloop, te bewaren. Indien sloop toch de enige optie blijkt, wordt het belangrijker geacht dat de historisch waardevolle en karakteriserende elementen behouden blijven, dan wel het gabarit. In geval het gabarit het kenmerkende element is, zal hierover minstens de nodige motivering over opgenomen moeten worden. *→ geen aanpassing nodig*
A1.5	In een aantal projectzones werd naar aanleiding van onze bemerking bij de plenaire vergadering een V/T- index ingevoerd zodat ook de dichtheid bepaald wordt van de site en de toegelaten maximum bouwhoogte niet meer kan gelden voor de gehele projectzone. Dit komt het RUP ten goede. We hebben echter ook vastgesteld dat bij een aantal projectzones de B/T en de bouwhoogtes werden verhoogd t.o.v. het voorontwerp. De V/T die werd toegevoegd bij PZ Eburonenhal is ook zeer hoog (V/T =3). Het is niet duidelijk of deze V/T nog in overeenstemming is met het ontwerpend onderzoek dat in de toelichtingsnota is opgenomen.	De maximale bouwhoogte in de projectzone Eburonenhal wordt best beperkt tot dezelfde hoogte van het torenvolume van het tegenoverliggende Julianusproject, waarbij de technische installaties op het dak ook binnen die maximaal toegestane bouwhoogte moeten vallen. *→ aanpassing nodig: beperking van de maximale bouwhoogte binnen de projectzone 'PZ B: Eburonenhal' tot maximaal gelijke hoogte van het tegenoverliggende Julianusproject (technische installaties inbegrepen).*

CENTRUM II

In een aantal projectzones werd naar aanleiding van onze bemerking bij de plenaire vergadering een V/T- index ingevoerd zodat ook de dichtheid bepaald wordt van de site en de toegelaten maximum bouwhoogte niet meer kan gelden voor de gehele projectzone. Dit komt het RUP ten goede. We hebben echter ook vastgesteld dat bij een aantal projectzones de B/T en de bouwhoogtes werden verhoogd t.o.v. het voorontwerp. De V/T die werd toegevoegd bij PZ Eburonenhal is ook zeer hoog (V/T =3). Het is niet duidelijk of deze V/T nog in overeenstemming is met het ontwerpend onderzoek dat in de toelichtingsnota is opgenomen.

Vlaanderen
is omgeving

pagina 2 van 3

5. Algemene conclusie

Het RUP "Centrum II" is gunstig geëvolueerd, een aantal bemerkingen van de plenaire vergadering zijn meegenomen in de aanpassing van het dossier. Het dossier kan verder uitgewerkt worden om over te gaan naar de definitieve aanvaarding.
We vragen hierbij rekening te houden met de bovenvermelde aandachtspunten.

Een volledig archeologisch onderzoek van de hele site is zeer belangrijk en daar wordt nu aan ontsnapt.

De bouw die de aannemer HEMAR CONSTRUCT zal zetten zal palen komen te staan die in de grond geboord zullen worden.
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.

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 vroeg in eerste aanleg advies aan agentschap Onroerend Erfgoed van de bouwvergunning maar dat werd niet gegeven. 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.

<u>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</u>

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.

AFWEGING

Het geheel van voorstaande elementen is, naar het mij voorkomt, van die aard om te doen besluiten tot een onderzoek naar het tot stand komen van de aanpassingen van het RUP 2023, geschreven op maat van de ontwikkelaar HEMAR die de site Eburonenhal kocht eind 2021.

Naam: Tijs Posen

Woonadres: Kielenstraat 63 / 3700 Tongeren-Borgloon

Mailadres: tijs.posen@telenet.be

Datum: 05/11/2025