Besprekingsverslag infomoment publieke raadpleging PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren, 03-12-2025

Opdrachtgever: provincie Limburg
Project: PRUP Regionaal Bedrijventerrein Overhaem Tongeren
Onderwerp: verslag infomoment

Plaats infomoment: auditorium Gallo-Romeins Museum, Tongeren-Borgloon
Datum infomoment: 03/12/2025 – 19u

Referentienummer: 1819930040

Aanwezig	*Naam:*	*Organisatie:*	*Afkorting:*
	Sonja Jacobs	Provincie Limburg	LIM
	Jo Schoefs	Stad Tongeren-Borgloon	TB
	Toon Coenen	Sweco bv	SWE
Verontschuldigd	Inge Moors, gedeputeerde	Provincie Limburg	

1 Algemeen

LIM verwelkomt de aanwezigen (ca. 15 personen) en leidt de avond in. SWE geeft vervolgens een presentatie die volgende aspecten behandelt: de historiek van het project, een kennismaking met het plangebied, de feitelijke toestand vandaag, duiding waarom de provincie een PRUP 'Regionaal bedrijventerrein Overhaem Tongeren' wenst op te maken en wat de vervolgstappen in het proces zijn. Hierbij werd ook geduid waar de start- en procesnota kunnen geconsulteerd worden en hoe een opmerking of bezwaar kan ingediend worden.

2 Vragenronde

Na de presentatie werd het publiek de kans geboden vragen te stellen over het project en de inhoud van de start- en procesnota. In wat volgt worden de op het infomoment gestelde vragen weergegeven en de ter plekke gegeven antwoorden (dit verslag voegt geen nieuwe antwoorden toe, het geeft enkel verslag van de vragen en antwoorden zoals uitgesproken op het infomoment). De vragen en antwoorden worden weergegeven in volgorde van hoe ze op het infomoment passeerden.

- Vraag: Wat met de recente woningen aan de Overhaamlaan? Wat gaat hiermee gebeuren (onteigening?) En waarom mocht daar een paar jaar geleden geen industriehal gebouwd worden?
    - LIM antwoordt: Bestaande vergunde constructies hebben verworven rechten. De nieuw gebouwde woningen aan de Overhaamlaan zijn vergund. Het PRUP zet niet op een onteigening van deze woningen (of andere eigendommen, een onteigeningsplan wordt niet opgenomen). De startnota stelt dat er over een functieverbreding en mogelijkheden tot omvorming op lange termijn wordt nagedacht, een RUP is immers een project op lange termijn dat wil anticiperen op de toekomst. Na aanleg van de omleidingsweg zal de woonkwaliteit van de bedoelde woningen naar alle verwachting achteruitgaan, daarom wil het PRUP een toekomstige invulling

onderzoeken, gericht op functies die meer aansluiten bij het bedrijventerrein, zonder het huidige gebruik onmogelijk te maken of te willen hinderen.
    - Het betreft momenteel een zone voor woningbouw en landbouw, waarbinnen de bouw van een industriële hal niet vergunbaar is.
- Vraag: Wat betekent de entréefunctie? Er wordt gesproken over markante architectuur, wat wordt hiermee bedoeld of hoe ziet men dit?
    - SWE antwoordt: Het RUP wil inzetten op een accentuering van de toegang via de nieuwe omleidingsweg tot Overhaem. Hoe dit in de voorschriften zal opgenomen worden ligt nog niet vast. Dit zouden voorschriften kunnen zijn die aansturen op een accentgebouw, maar bijvoorbeeld ook tot de aanleg van een plaatselijk accent in de buitenaanleg. Alleszins zal een specifiek bouwproject of een specifieke omgevingsaanleg niet het rechtstreekse gevolg of de finaliteit van dit RUP zijn. Het PRUP legt het stedenbouwkundig kader vast dat op deze aspecten aanstuurt of ze verordend vastlegt. Mocht er daarna een project worden opgestart, zal dit aan de bepalingen van het RUP moeten beantwoorden.
- Vraag: Hoe ziet men een hermeandering van de Ezelsbeek? Welke intenties zijn er rond de waterlopen?
    - SWE antwoordt: Het PRUP omvat geen natuurinrichtingsproject waarbij de loop van de Ezelsbeek gewijzigd wordt of andere waterbouwkundige werken. De grens op het gewestplan tussen het industriegebied en het landbouwgebied t.h.v. de Ezelsbeek is nu een rechte lijn die de werkelijke loop van de Ezelsbeek meerdere malen kruist, wat maakt dat er aan beide zijden van de beek delen in zonevreemd gebruik zijn (bedrijvigheid in een deel bufferzone en bufferzone in landbouwgebruik in delen industriegebied). Het PRUP wil inzetten op een correctie hiervan.
    - Voor zowel de Jeker, die passeert in het noorden, en de Ezelsbeek, die passeert in het zuiden van het plangebied, wil het PRUP inzetten op een planologische bestendiging van deze waterlopen (voor de delen binnen het plangebied), zodat ruimte voor water planologisch gegarandeerd wordt. Er zal worden bekeken of het PRUP hiertoe eventueel een of meerdere overdrukken moet voorzien: voor aanduiding van de loop van het tracé van beide waterlopen en/of voor de aanduiding van een zone non aedificandi.
- Vraag: wat voorziet het project omtrent het bosje onmiddellijk ten noordwesten van Overhaem en ten zuiden van de Jeker (gelegen in zone voor openbaar nut).
    - SWE antwoordt: dit gedeelte valt buiten de plancontour van het PRUP, de procedure heeft hierop dus geen impact.
- Vraag: Wat met bedrijfsperceel van het voormalige CP Claire, later Comus International?, gelegen Overhaamlaan 40, een bedrijf dat recent failliet werd verklaard?
    - TB antwoordt: Het laatste bedrijf dat hier gevestigd was, was Comus. Het bedrijf ligt niet binnen het plangebied van het PRUP, wel op het bestaand terrein Overhaem. Wel kan worden meegegeven dat momenteel een saneringsproject lopende is (onder toezicht van OVAM) om de gronden te zuiveren, hiertoe worden de bedrijfsgebouwen afgebroken.
- Hoe is de omleidingsweg te verzoenen met de ontsluiting van het bedrijventerrein? Blijven de erftoegangen, wordt er een rondpunt voorzien op de Luikersteenweg, bezorgdheid om fietsers,…?
    - TB antwoordt: momenteel zijn er geen plannen om de mobiliteitsstructuur van het bedrijventerrein aan te passen, buiten de reeds bekende plannen (aanleg Zuidoostelijke Omleidingsweg en herinrichting Overhaamlaan met fietspaden).

Vergunningsaanvragen die een erfontsluiting naar een gewestweg omvatten (Overhaamlaan) worden geadviseerd door AWV, het is niet duidelijk of zij in de toekomst een andere aanpak zullen volgen dan hoe ze dit vandaag doen. De aanleg van fietspaden langs de Overhaamlaan werd recent vergund. Op de plek waar de nieuwe omleidingsweg aansluit op de huidige Overhaamlaan, ter hoogte van de kruising met de Neremweg, is een verkeerslichtengeregeld kruispunt voorzien.

- Worden er ook regionale bedrijven voorzien voor het gedeelte dat momenteel woningen omvat (deelgebied C, Overhaamlaan) of zouden kleinere bedrijven ook kunnen?
    - LIM antwoordt: het streefdoel voor regionale bedrijventerreinen zijn bedrijven van +0,5 ha, ook al wordt de grootteorde niet meer vastgelegd, gericht op een bovenlokale markt. Voor deze zone is verder onderzoek nodig vanwege de ligging achter de woningen. Misschien is hier ruimte voor kleinere bedrijven mogelijk.

- Wat is de visie op het soort van bedrijvigheid op het bestaande bedrijventerrein? Welk soort bedrijvigheid zal aangetrokken worden? Is dit gelijkaardig aan de grootschalige bedrijven met beperkte tewerkstelling, zoals op Tongeren-Oost waarvoor goede landbouwgrond is opgeofferd,…? De vraagsteller heeft ook een bezorgdheid om de beeldkwaliteit. De vraagsteller benadrukt dat er een globale visie nodig is over bedrijvigheid op zowel Overhaem, als Tongeren-Oost.
    - LIM antwoordt: als we kijken vanuit een globaler perspectief, stellen we vast dat Limburg meerdere bedrijventerreinen omvat waarvan er een aantal kwaliteit missen en verouderd zijn. Overhaem is een van de eerste die aangepakt wordt met de opmaak van een PRUP binnen het kader van het pas goedgekeurde Ruimtepact 2040, met het doel op een kwaliteitsverhoging. Het kan zo een referentie worden qua aanpak van gelijkaardige bedrijventerreinen in Limburg. Parallel aan de opmaak van het PRUP heeft de provincie dan ook een proces met de POM en de stad lopen waar specifiek wordt gekeken naar wat voor bedrijvigheid het best wordt ingezet voor Overhaem (LIM vult hier wel al op aan dat de doelbedrijven wellicht weg-ontsloten zullen dienen te zijn, gezien het gebrek aan spoor ontsluiting en de verwachting dat investeringen hierin wellicht uit zullen blijven). Het onderzoek van LIM i.s.m. de POM is pas recent opgestart en dus nog lopende. Een transformatie van een bestaand, volledig ingevuld bedrijventerrein is niet zo evident, het onderzoekstraject voor Overhaem is daarmee pionierswerk. LIM benadrukt dat een inzet op kwalitatieve bedrijventerreinen belangrijk blijft, o.a. ook omwille van het belang voor lokale tewerkstelling.
    - TB vult aan door dit dubbel spoor nogmaals te benadrukken: het PRUP zet in op het corrigeren van enkele planologische ‘onzuiverheden’ aan de rand van het bedrijventerrein, terwijl het proces met de POM wil kijken naar welke visie op bedrijvigheid het best ontwikkeld wordt voor het bedrijventerrein als geheel. Hiervoor is geen planologische aanpassing noodzakelijk. Het wil hierin ook kijken naar andere acties dan degene die enkel planologisch van aard zijn (dewelke in het RUP behandeld worden). In de visievorming voor Overhaem zal ook rekening gehouden worden met het reeds bestaande aanbod aan bedrijven(terrein) in Tongeren en directe omgeving.
- De aanleg van de omleidingsweg maakt dat de percelen langs de Overhaamlaan interessante zichtlocaties kunnen worden voor handel met showrooms? Is dit de bedoeling en hoe kan je dit tegenhouden (is bijvoorbeeld een ‘Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling’ (BGO) opmaken een optie)?

- LIM antwoordt: de huidige planologische bestemming van Overhaem, nl. industriegebied op het gewestplan, maakt reeds dat dergelijke functies niet vergunbaar zijn (behoudens eventueel een beperkte showroom i.k.v. een productieactiviteit op hetzelfde perceel). Het terrein is bedoeld voor regionale bedrijven dus het PRUP zal deze ingesteldheid handhaven.