



# EDEGEM BEERSCHOT DOMEIN

Beerschot  
Buren



Een uitgave van Beerschotburen vzw

3 woonblokken van bijna 13 m hoog, 51 luxeappartementen

## VERDWIJNT DEZE WAARDEVOLLE GROENE PLEK IN EDEGEM?

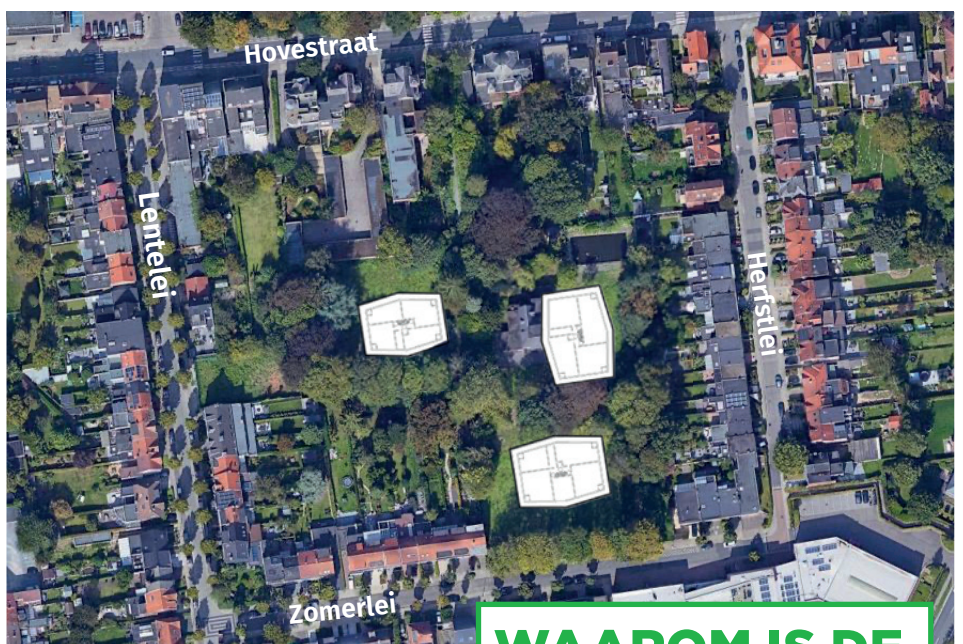
Midden in Edegem Centrum ligt een unieke groene long: het Beerschotdomein. De meer dan 100 jaar oude majestoeuze bomen en de natuur errond zijn een waardevol onderdeel van het groene karakter van onze geliefde gemeente. Maar nu wil een projectontwikkelaar er drie mastodonten van woonblokken met luxeappartementen bouwen. De buurt zegt NEE!

### Bouwen op grond met bestemming "tuin, vrij van elke constructie"

Hoe is het zo ver kunnen komen dat men in dit stuk natuur zo'n megalomaan bouwproject plant? Heel eenvoudig: door een besluit van het college van burgemeester en schepenen. Om dat uit te leggen moeten we even technisch worden. Het Beerschotdomein valt onder het Bijzonder Plan Van Aanleg (BPA) Buizegem. Dat BPA voorziet dat er op het Beerschotdomein maar op één plaats gebouwd mag worden: een zone van 30 m x 30 m t.h.v. de huidige villa (zie elders op deze pagina). De rest van het domein staat omschreven als "zone voor tuinen, vrij van elke constructie". Maar... ondertussen is dat BPA ouder dan 15 jaar. Volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) mag je dan als gemeente uitzonderingen toestaan.

### Een collegebesluit met nieuwe randvoorwaarden

Op 14 juni 2021 keurde ons college van burgemeester en schepenen nieuwe randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het Beerschotdomein goed. Randvoorwaarden zijn de eisen waaraan eventuele bebouwing op de site moet voldoen. Niemand in de gemeenteraad wist ervan. Nochtans was het besluit heel ingrijpend. Ineens mocht de zone voor tuinen, vrij van elke constructie bebouwd worden met drie gigantische woonblokken (lees meer binnenin).



### De landmeters van de projectontwikkelaar

Antonissen Development, de projectontwikkelaar, die voorafgaand aan het collegebesluit al twee keer met de gemeente had samengezeten, werkte in stilte aan zijn plannen. Die beantwoordden perfect aan de nieuwe randvoorwaarden. Hun landmeters werden gespot door omwonenden.

Zo ontdekte de buurt tijdig wat er op het Beerschotdomein te gebeuren stond. Ze verenigden zich tot Beerschotburen en kwamen in actie. Dit krantje is een nieuwe stap in onze strijd om het Beerschotdomein te redden.



### De eekhoorn.

Regelmatig zie je ze rennen op de takken van de beukenbomen en kastanjelaren van het Beerschotdomein.

## WAAROM IS DE BUURT TEGEN?

Op een infoavond op 9 mei 2022 in het gemeentehuis met de projectontwikkelaar zegden 178 aanwezige buurtbewoners keihard NEE tegen het project. Waarom?

- De gebouwen zijn zo groot dat de waardevolle bomen op het Beerschotdomein het niet zullen overleven. Lees binnenin waarom.
- De omwonenden zijn door de omvang van de blokken hun uitzicht, privacy én zonlicht kwijt. De bewoners van de Herfstlei krijgen op minder dan 20 m van de perceelgrens een mastodont van ca. 13 m hoog. Gezien de kleinschaligheid van de woningen en tuinen aan deze kant van de Herfstlei komt deze nieuwbouw zéér dichtbij. Op 21 juli hebben de bewoners door de schaduw al om 18 u. geen zon.
- Het project brengt veel extra verkeersdruk met zich mee. De Hovestraat staat nu al 's morgens en 's avonds stil. Door het project komen daar nog heel wat auto's bij.

# WAT WIL MEN BOUWEN?

Projectontwikkelaar Antonissen Development uit Antwerpen wil op het Beerschotdomein 3 grote woonblokken van elk 4 bouwlagen hoog bouwen, samen goed voor 51 luxe-appartementen (door een vastgoedspecialist geschat op 600.000 EUR à 800.000 EUR/stuk). Onder 2 van 3 de gebouwen komt een ondergrondse parkeergarage met 54 plaatsen. Elk woonblok is circa 13 m hoog. Behalve de woonblokken zijn er ook 4 huizen in de omliggende leitjes voorzien: 3 in de Lentelai en 1 in de Zomerlei.

**3 GROTE WOONBLOKKEN**

**51 LUXE-APPARTEMENTEN**

**kostprijs geschat op 600.000 à 800.000 EUR/stuk**

ca 13 m hoog

Bron afbeelding: Presentatie ontwerpvoorstel WV architecten - 9 mei 2022, vrij te consulteren op [www.edegem.be](http://www.edegem.be)

Bevestigd door natuurexperten

## De 100 jaar oude bomen overleven dit niet.

**De Beerschotburen hebben op eigen kosten 2 natuurexperten geconsulteerd over het Beerschotdomein en de mooie, meer dan 100 jaar oude bomen die erop staan. Dit zijn enkele van hun conclusies. En ze spreken voor zich.**

“De bescherming van deze bomen beperken tot het bieden van een beetje plaats (mits kruinverkleiningen, wortelbeperkingen en een grondwatertafelwijziging) lijkt de oplossing, maar het is te verwachten dat die handelingen snel aanleiding zullen

geven tot een degeneratie ervan (door schimmelimpact, lichtverlies, vochtverlies, ...) naast het biotoopverlies dat zich sowieso zal voordoen bij de realisatie van het project.”

*Jan Feryn, zelfstandig milieuconsulent in “Beerschotsite- Actuele natuurwaarden”, een studie besteld door de Beerschotburen.*

“Je kan onder de kruin van een bestaande boom niet zomaar gras zaaien. In het beste geval worden de fijne wortels zwaar beschadigd bij het frezen. Wanneer er opgehoogd of afgegraven wordt, ga je nog meer wortelschade maken.

Je kan daar geen paden maken zonder zware schade te veroorzaken aan de boomwortels.”

*Wim Peeters, Certified Veteran Tree Specialist Consultancy Levell, lector aan diverse hogescholen en een absolute autoriteit op het vlak van boomverzorging en -bescherming.*

### De grote gele kwikstaart.

Volgens Natuurpunt gaat het niet goed met deze vogel. Maar op het Beerschotdomein wordt hij regelmatig gespot.



### De grote bonte specht.

Het Beerschotdomein is een ideale habitat voor deze boomliefhebber.



## KEN JE HET BEERSCHOTDOMEIN?

- Gelegen tussen de Hovestraat, Zomerlei, Lentelai en Herfstlei
- Herkenbaar aan de iconische poort, recht tegenover de basiliek
- Een groene long van meer dan 1 ha met een rijke geschiedenis
- 1891: bouw van de Villa Stilmant en aanleg van de parktuin
- 1967: de R. Beerschot THC legt tennisterreinen aan en maakt van de villa haar clubhuis
- 2007: de tennisclub vertrekt
- verbossing van het Beerschotdomein: nieuwe fauna en flora doet zijn intrede

# WAT EISEN DE BEERSCHOTBUREN?

## 1 Weg met de 3 woonblokken!

Wij eisen de onmiddellijke intrekking van het collegebesluit van 14 juni 2021 met de randvoorwaarden die het mogelijk maken om 3 woonblokken te bouwen op het Beerschotdomein. Het kader van het BPA nr. 6 'Buizegem', dat zegt dat dit een zone voor tuinen vrij van elke constructie is, moet behouden blijven.

**De egel** is een bedreigde diersoort bij ons omdat zijn leefgebied, zoals het Beerschotdomein, verdwijnt!



## 2 De gemeente Edegem moet haar huiswerk overdoen!

Onze gemeente moet door professionele en onafhankelijke experts laten onderzoeken welke ontwikkeling van het Beerschotdomein mogelijk is. Daarbij moet rekening gehouden worden met kwalitatieve ruimtelijke ordening, natuur en omgeving, impact op het klimaat, invloed op de onmiddellijke en bredere omgeving, levenskwaliteit, privacy, enzovoort. Een gefundeerde, toekomstgerichte en langetermijnsvisie is van essentieel belang. Gezien de bijzondere waarde van de bomen maakt een Boombeschermingsplan onlosmakelijk deel uit van dit onderzoek.

## 3 Echte participatie!

Elk nieuw voorstel voor het Beerschotdomein dat het resultaat is van hogergenoemde studie moet door de gemeente voorgelegd worden aan de directe omwonenden en alle betrokkenen, zodat zij de kans krijgen er zich over uit te spreken.

**De gewone dwergvleermuis.**

Er woont een kolonie op het Beerschotdomein.



Meer bewoners, meer verkeer

# STAAT DE HOVESTRAAT STRAKS HELEMAAL STIL?

**Moet je 's morgens en 's avonds met de auto door de Hovestraat? Dan weet je hoe lang de files daar zijn.**

**Door de 3 woonblokken op het Beerschotdomein komen hier nog eens 54 auto's van de ondergrondse parking plus alle overige wagens van deze bewoners die "ergens" op straat staan geparkeerd bij.**

**De verkeersdruk zit bijna aan de leefbaarheidsgrens**

Toen de gemeente de nieuwe randvoorwaarden voor het Beerschotdomein creëerde (zie pag. 1) heeft ze het verzuimd om een deftige mobiliteitsstudie te maken. Die zou ongetwijfeld aantonen dat extra verkeer in de Hovestraat niet kan. Voor de Hovestraat bestaan geen officiële cijfers van de verkeersdruk. Het lijkt alsof het fileprobleem de gemeente niet kan schelen!

**Wij vragen een objectieve mobiliteitsstudie**

De gemeente heeft als bijkomende randvoorwaarde wel een mobiliteitstoets opgelegd aan Antonissen Development. Maar de Beerschotburen hebben al aangegeven dat de cijfers van deze verkeerstelling onmogelijk correct kunnen zijn. Om te beginnen komen ze van een betrokken partij en zijn ze dus niet objectief.



Ellenlange file: dagelijkse kost in de Hovestraat

Bovendien wordt de verkeerssituatie momenteel beïnvloed door twee zaken:

- 1) Door de tijdelijke verkeerslichten aan de werf in de Hovestraat rijden heel wat mensen om via de Leitjes en andere straten.
- 2) In afwachting van de heropening van de supermarkt in de Matchgebouwen zijn er ook geen winkelbezoekers op pad.

Daarom eisen de Beerschotburen een objectieve mobiliteitsstudie door onafhankelijke experts op een moment dat de werkelijke verkeerssituatie hersteld is.

**Meer weten over de verkeerscongestie in Edegem? Kijk op [beerschotburen.be](https://beerschotburen.be)**



**De bosuil.** Kom 's avonds eens wandelen rond het Beerschotdomein en luister naar zijn roep.

# NEEM EEN VOORBEELD AAN HOVE EN VLAANDEREN

Het stond in GVA van 23 november 2022: Hove bevriest grote bouwprojecten voor de opmaak van een toekomstplan. Zo wil onze buurgemeente een uitdagend toekomstplan uitwerken op het vlak van ruimtelijke ordening, groenbeleid en mobiliteit.

En ook Vlaanderen vindt groen en open ruimte belangrijk. Op 25 november 2022 keurde de Vlaamse regering, op vraag van minister van Omgeving Zuhal Demir (N-VA), een decreet goed dat de gemeenten verplicht om te compenseren als ze een ruimtelijk plan maken voor bijkomend woon- of industriegebied. Ze zullen tegelijk minstens evenveel nog niet bebouwde harde bestemmingen moeten omzetten in bos, natuur of landbouwgebied.

Het is duidelijk: het begint bij iedereen in Vlaanderen te dagen dat open ruimte belangrijk is. Waarom dan niet bij onze gemeente?



## Wie zijn de Beerschotburen?

De Beerschotburen is een beweging, gevormd door bezorgde burens van het Beerschotdomein. Wij zijn apolitiek en hebben maar één doel:

**het Beerschotdomein redden.**

*Wil je meer weten over deze waardevolle groene long in Edegem Centrum, onze beweging of hoe je ons kan helpen? Kijk op [beerschotburen.be](mailto:info@beerschotburen.be) of mail naar [info@beerschotburen.be](mailto:info@beerschotburen.be)*

### De groene specht.

Deze prachtige bewoner van het Beerschotdomein is beschermd in Vlaanderen.



# ALLEEN EEN JURIDISCHE STRIJD KAN DIT BOUWPROJECT TEGENHOUDEN!

Na de infovergadering op 9 mei konden de buurtbewoners opmerkingen over het bouwproject op het Beerschotdomein doorgeven aan de gemeente. Er kwamen 335 unieke reacties binnen op het gemeentehuis, die op één na allemaal negatief waren. Maar... met deze reacties werd niets gedaan.

De gemeente legde enkele minimale bijkomende randvoorwaarden op aan de projectontwikkelaar en trok zich vervolgens terug uit de debatten.

Of zoals ze het zelf in een brief aan de buurt formuleerde: "We zien geen verdere rol voor de gemeente."

Dat is natuurlijk niet waar.

Ten eerste heeft de gemeente met de nieuwe randvoorwaarden het kader voor het project geschapen (zie pag. 1).

En ten tweede is de gemeente de vergunningverlenende overheid. Als zij "ja" zegt, gaat het project door. **Daarom vinden wij dat de gemeente haar verantwoordelijkheid hoort te nemen en echt naar haar inwoners moet luisteren.**

De projectontwikkelaar bereidt intussen de indiening van de quasi ongewijzigde bouwplannen bij de gemeente voor. Als het zover is, kunnen we het project alleen nog juridisch tegenhouden. Een lange, dure strijd staat ons te wachten. Maar samen met onze advocaat geloven we erin.



*Meer weten over de verschillende juridische stadia die we moeten doorlopen tegen dit project? Kijk op [beerschotburen.be](http://beerschotburen.be)*

# STEUN ONZE STRIJD FINANCIIEEL!

De juridische strijd voor het behoud van het Beerschotdomein bestaat uit 3 fases:

1. de vergunningsprocedure in eerste aanleg (gemeente)
2. de vergunningsprocedure in beroep (provincie)
3. de beroepsprocedure en het beroep bij de raad voor vergunningsbetwistingen.

**Zo'n traject kost gemiddeld 15.000 EUR aan procedurekosten, advocaten, enz. Dat is veel geld. Daarom doen we een crowdfunding-actie.**

**Ben jij als Edegemnaar ook bezorgd over het groene karakter van je gemeente? Vind jij ook dat dit waardevol stukje natuur in Edegem centrum gered moet worden?**

Geld dat we niet nodig hebben wordt na afloop van de procedure pro rata terugbetaald.

**BEDANKT  
VOOR  
JE STEUN!**



Geef via de  
Crowdfundingapp  
Scan de QR code

Elke bijdrage is welkom! Je kan ook  
storten op bankrekeningnummer  
van Beerschotburen vzw:  
**BE75 7370 6587 3551**

[www.beerschotburen.be](http://www.beerschotburen.be)

[info@beerschotburen.be](mailto:info@beerschotburen.be)