

NL onderaan

## COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION CONSEIL DE QUARTIER NOH-M RÉUNION 3 - 3<sup>E</sup> ANNÉE : 13/05/2023

### Présent-e-s

Membres citoyens : Patrick D., Ernestine, Tourija, Jean-Pierre, Beyza, Pieter.

Membres associations : Steyn (remplaçant Benoit E.), Mohamed, Salma et Benoit C.

Ville de Bruxelles : Milena (développement urbain), Constantin et Samy (Bruxelles Participation).

Bureau d'étude Plusoffice architect : Clarisse.

### Ne pouvaient pas venir

Aline

### Absent-e-s

Yaya et Olena

### Approbation du compte rendu de la réunion du 25/03/2023

Le compte rendu est approuvé.

### Master plan

#### Remise en contexte

Lors de cette présentation au conseil de quartier, il s'agit d'expliquer où en est le processus d'étude et de transmettre le travail présenté lors du dernier Field Office. Pour information, le Field Office désigne les réunions entre les services de la Ville d'abord, et avec des services régionaux ainsi que des représentants du conseil, ensuite.

Le master plan porte sur une zone de +/- 100 hectares. Quand on voit que la zone du centre sportif ne représente que 5,5 ha (donc 5%) et qu'elle contient plusieurs terrains de football et de tennis, une piste d'athlétisme et un terrain de rugby, on peut comprendre l'importance de la taille de la zone du master plan. Notons aussi que 50 % de cette zone est considérée comme des espaces verts



**CONSEIL DE QUARTIER NEDER-OVER-HEEMBEEK/MUTSAARD •  
WIJKRAAD NEDER-OVER-HEEMBEEK/MUTSAARD**

Bruxelles Participation • Brussel Participatie  
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T. 02 279 21 30

bruxellesparticipation@brucity.be • brusselparticipatie@brucity.be  
www.bruxelles.be • www.brussel.be

et que 7,5 % seulement est cadastrée (voirie). Enfin, n'oublions pas que le tram passera dans ce périmètre.

Quatre grands enjeux ont été identifiés dans ce master plan :

1. La nature, les espaces verts, la gestion de l'eau et la protection des amphibiens,
2. Le développement du centre sportif avec la volonté de rendre l'offre plus inclusive et plus accessible aux habitants,
3. Le développement de l'agriculture, sachant que le potentiel de parcelles agricoles est très rare dans la Ville (par comparaison, le Pentagone est si densément construit qu'il n'y a aucun espace possible pour l'agriculture en pleine terre),
4. Développer des logements, près du centre de NOH.

Le bureau d'étude en charge de ce plan a dressé un cadre en donnant les principes directeurs sur lesquels tout le monde se retrouve et que la production d'un scénario de développement final veille à les respecter :

- La nature,
- Le récréatif,
- L'agriculture urbaine,
- L'habitat.

Dans la version actuelle de ce plan, on trouve plusieurs couches, il s'agit de différents « paysages » :

- **Vert – bleu,**
- **Agricole,**
- Economique (canal),
- **Récréatif et sport,**
- **Habité,**
- Connecté (mobilité).

On s'attardera principalement sur les 4 mis en gras.

### Les quatre couches les plus importantes du master plan en cours d'élaboration

1. Le **paysage vert bleu** à l'échelle de la Ville, de la région :  
 En respectant la géographie des deux vallées, on propose de structurer le développement de la zone : la vallée creusée par le Tweebeek et celle creusée par le Terkenbroekgracht, moins visible qui se manifeste plus par un paysage humide. Le Tweebeek serait mis à ciel ouvert jusqu'au canal. Cela suppose pour y arriver toutefois de passer sur le terrain de Solvay, ce n'est pas acquis mais pas impossible.  
 Dans le sens parallèle au canal, on voudrait relier le parc Meudon à la vallée du Tweebeek, en tout cas pour créer un corridor pour la faune et la flore. Et en rejoignant le Terkenbroekbos, on peut développer ou renforcer la biodiversité.



**RÉACTIONS À LA DIMENSION NATURE DU MASTER PLAN :** le projet de master plan semble équilibré et semble répondre aux principes de base. La place donnée à la nature et au paysage est positive ainsi que la place à l'agriculture. Il n'y a pas de projet de logement dans la zone centrale autour du carrefour Trassersweg / Petit Chemin Vert et on préserve les grandes plaines ainsi que la mise à l'air du Tweebeek est très appréciable.

Le périmètre "nature" dans la zone de l'hôpital militaire est très important, très large et contient des plantes rares, il s'étend jusque Koningslo et Trois Fontaines. Vouloir renforcer ce couloir est très positif.

Si cette zone verte est préservée car elle est inscrite dans le PRAS, il ne faut pas croire cependant qu'on pourra garantir une accessibilité pour le public. Il n'en demeure pas moins intéressant que ce lieu soit préservé pour la faune et la flore.

Attention toutefois aux dépôts clandestins dans cette zone.

**Question :** en ouvrant le Tweebeek à ciel ouvert, n'y a-t-il pas de risque d'inondation pour les riverains ?

**Réponse :** Non au contraire, la mise à ciel ouvert du Tweebeek ainsi que la réalisation de zones humides adaptées diminue les risques et améliore le flux des eaux.

2. Le **paysage agricole** vise la création de parcelles plus petites entourées par des bandes de plantations (bocages) afin de développer plus de diversité dans les cultures et de permettre à la faune et la flore de se développer à la marge. Cette vision se réfère au mode de culture tel qu'il a existé dans cette zone par le passé. Il ne s'agit donc pas de grands champs voués à une monoculture, pratique qui n'est plus aujourd'hui défendue.

L'avantage de cette option est de préserver la vue et de tirer profit de la qualité du sol, qualité rare en tout cas dans la ville. Cette qualité ne concerne pas uniquement une biodiversité hors sol mais aussi la vie dans le sol. Dans cette vision, se pose la question des trois maisons. Il n'est pas question d'exproprier qui que ce soit mais dans l'idéal on voudrait prévoir une continuité dans le paysage et il serait intéressant de réduire l'impact des maisons. Dans ce sens, un master plan peut représenter une vision idéale à long terme, voire très long terme.

On privilégie les plantations basses afin de préserver la vue où elle existe mais on imagine aussi une agroforesterie, ce qui signifie la combinaison d'une activité agricole avec la gestion de forêt à certains endroits de ce lieu.

L'activité de potagers serait maintenues à la rue Bruyn et à l'arrière de Wimpelberg et du Petit Chemin Vert, tout en déplaçant cependant un peu certains potagers actuels et avec la volonté de prévoir une meilleure gestion de ces parcelles.

**Suggestion :** Faut-il imaginer un système qui s'apparente au droit de préemption pour faire en sorte que les 3 maisons qui réduisent aujourd'hui l'impact verdunisation soient sur le long terme supprimées dans le périmètre ?

3. La couche d'un **paysage récréatif** entrevoit le développement sportif. Une première idée importante promeut la création d'une promenade sportive qui ferait le lien entre plusieurs



parties du site et le centre de NOH. Cette promenade partirait de la rue du Wimpelberg, emprunterait le champ de maïs, longerait le site sportif, passerait par l'avenue de Tyras et s'enfoncerait sur le site de Solvay pour arriver au canal à hauteur du centre nautique. Ce cheminement sportif ne serait praticable que par les piétons et les cyclistes. Un chemin actif pour roller, vélos, trottinettes et piétons. Le gabarit précis de ce chemin doit encore être analysé, la largeur devra être confortable pour tous et on peut imaginer que ce parcours n'ait pas la même taille tout le long.

Le service des sports a besoin d'un terrain de football vu la forte demande pour un terrain répondant aux normes afin de permettre aux équipes de prendre part aux tournois officiels. Ces normes exigent que le terrain synthétique puisse offrir des vestiaires, une tribune et une buvette. Par ailleurs, il a aussi besoin d'une salle permettant de diversifier l'offre et les usagers qui pratiqueraient ces autres sports. Enfin, le plan doit permettre de donner une solution au problème de stationnement.

Pour l'heure, l'étude propose 3 options pour tenter de répondre à l'ensemble de ces besoins. Toutefois, dans les 3 options, on supprimerait les terrains de tennis actuels notamment pour respecter le système de vallée et prendre en compte qu'ils se trouvent au milieu d'une zone humide. Les vestiaires actuels seraient aussi supprimés mais chaque fois avec l'idée d'en prévoir de nouveaux ailleurs. Ce choix se justifie aussi par le fait que ces vestiaires sont vétustes et que pour les transformer cela demande trop de moyens. De plus, ce bâtiment se trouve également dans la vallée du Tweebeek.

*Option 1 :*

Recréer un terrain de football avec une tribune et de nouveaux vestiaires. Les terrains de squash seraient aussi supprimés.

*Option 2 :*

Création d'une salle omnisport en lieu et place de l'actuelle plaine de jeu (plaine qui serait recréée à l'endroit de l'actuel bâtiment de vestiaire à côté d'une zone où on prévoit aussi des infrastructures de pique-nique). Cela permettra de créer aussi un ou plusieurs terrains de paddel. Le rez-de-chaussée pourrait être destiné à du parking, les salles omnisport étant à l'étage. Cela permettrait de créer au-dessus encore un terrain de paddel. La demande la plus forte est au paddel et à des sports « indoor » (ex. le judo).

*Option 3 :*

Si la Ville peut racheter une partie du terrain de Solvay, on pourrait créer un terrain de foot à côté du terrain déjà existant, sur l'actuel plaine de jeux, ce qui offre l'avantage d'une meilleure gestion de l'infrastructure par la proximité des terrains et d'y rassembler les autres équipements nécessaires (vestiaires, buvette, sécurité d'accès). Dans cette option, la salle omnisport serait créée sur le terrain de Solvay. Cette option est la moins sûre car il y a cette nécessité d'achat qui n'est acquise mais envisageable.

**Question :** *est-ce qu'on a finalement déterminé où serait l'entrée du centre sportif ?*

**Réponse :** Il y aurait deux entrées : un à la salle Mandela et l'autre, une entrée locale, pour la salle multisport du côté du Petit Chemin Vert.



**Question :** *concernant l'offre en salle et infrastructure, a-t-on pensé au fait qu'il y a sur NOH déjà pas mal d'infrastructures, certes dispersées mais pas si éloignées (piscine, centre sportif, salles des écoles dans le cadre de la ZIR4 qu'on prévoit en accès pour les habitants en dehors des heures de classe). Comme c'est assez concentré, l'ajout de salle au Petit Chemin Vert, a-t-il du sens ?*

**Réponse :** En fait, il faut savoir que le service des sports de la Ville est demandeur de plus d'infrastructures car il est confronté à des demandes auxquelles il ne peut pas donner de suite.

**RÉACTIONS À CE PAYSAGE :** *la création d'une salle omnisports est en effet plus avantageuse et répond à la demande la plus importante de la population.*

*Enlever les terrains de tennis, pourquoi pas mais il faut en garder au moins un. Ce n'est pas parce que les services des sports enregistrent une très faible utilisation de ces terrains que cela veut dire qu'il n'y a pas de demande. Et de ce fait, la complexité actuelle de pouvoir y accéder explique en grande partie que l'utilisation soit faible. Bien sûr, c'est le résultat d'abus passé qui fait qu'on a rendu l'accès plus difficile pour mieux le contrôler mais cela dissuade l'utilisation.*

*Si une partie de la zone de Solvay est protégée pour sa haute valeur biologique, ce qui peut rendre l'entreprise plus ouverte à la discussion, il n'en demeure pas moins qu'il y a des possibilités de construire sur d'autres parties des terrains et cela risque de rendre les perspectives plus compliquées face à des promoteurs immobiliers.*

*Dans le choix final, il faut aussi savoir que le basket attire beaucoup de monde mais qu'il y a un véritable problème quant au besoin de disposer d'un terrain professionnel, cela suppose de pouvoir accueillir un public de près de 5.000 spectateurs alors que la salle existante au complexe sportif de la piscine, elle ne peut contenir que 500. Ce problème se pose depuis des années et a été déplacé depuis le Palais du Midi du centre-ville. On n'a toujours pas de solution à ce jour.*

*L'option de la salle omnisports dans le terrain à acheter à Solvay offre deux avantages : cette infrastructure serait plus proche d'un arrêt de tram et c'est un bâtiment qui peut être géré de façon autonome par rapport à l'ensemble du centre sportif.*

**Réponse :** Il est vrai que cette option est incertaine vu que le terrain n'appartient pas à la Ville, donc la réalisation de la salle est moins sûre mais reconnaissons qu'à l'heure actuelle la discussion avec Solvay est très positive, Solvay affiche les intentions de participer positivement au développement de la zone, ils sont constructifs et ne cherchent pas à garder à tout prix le foncier.

**Question :** *va-t-on donner encore des espaces aux clubs dans ces futures infrastructures ?*

**Question :** *a-t-on prévu sur la promenade sportive la place pour les enfants en bas-âges ? Ne faut-il créer de petits îlots tout au long du parcours pour permettre à ce public de trouver une place ? En tout cas, il faut faire attention au partage de cet espace entre adultes et petits, entre piétons et cyclistes pour éviter les accidents.*

**Question :** *la plaine de jeu actuelle est-elle perdue ?*



**Réponse :** Cette aire de jeu est déplacée en face des potagers actuels. Une zone de pique-nique est imaginée à côté du projet, inspirée par l'expérience « park-farm » de Tour & Taxis.

**Question :** *en quels matériaux sera réalisée la promenade ?*

*Le projet est en cours de réflexion. Il n'y aucune solution finale sur la table. Sans doute que le tracé ne doit pas avoir le même profil et la même largeur partout.*

**Question :** *s'il y a une salle omnisports qui est développée, pourra-t-on y pratiquer aussi du mini-foot ?*

**Réponse :** oui, c'est en cela qu'il s'agit d'une salle omnisports/

4. La question du **paysage logement**. Le projet de plan propose que les logements à construire soient disposés le long de la rue Bruyn, à la rue du Wimpelberg et à la rue Léon Daumerie – coin Petit Chemin Vert. Cela représente la réalisation d'une centaine de logements supplémentaires à la situation présente. En visant ces constructions dans la "périphérie" du périmètre et dans la perspective de compléter ou réaligner les habitations existantes, on respecte les dimensions nature et agriculture.
- Par ailleurs, il faut aussi insister sur le fait que ces futurs logements seront soumis à des intentions portées par le plan ; ainsi tout dépend de la manière où ils seront construits et en lien avec l'existant. L'ambition est ici de trouver des formes nouvelles d'habitation et de construction. À l'état actuel de l'étude, on prévoit des volumes sans encore exprimer la forme qu'on veut donner. La Ville doit maintenant encore définir cette forme qui précisera le type de construction ; on souhaite notamment végétaliser, garder des vues sur les espaces dans lesquels ils seront inscrits (construction en îlots ouverts), la mise en place de parkings.

#### REACTIONS SUR LES LOGEMENTS

**Question :** *de quel type de logement parle-t-on dans ce projet ?*

**Réponse :** L'analyse environnementale indique qu'il est préférable de réaliser des logements qui seraient revendus à des propriétaires. Par ailleurs, tenter de respecter la topographie et le sol et donc promouvoir des formes de logement innovantes. Le master plan ne proposera pas des projets de constructions concrètes mais déterminera plutôt des volumes à construire, le nombre de logements, (nombre d'étages), les vues à maintenir sur le paysage, etc..

**Question :** *y aura-t-il une salle communautaire qui représente un besoin dans le quartier ?*

**Réponse :** La salle omnisport permettra d'y effectuer plusieurs types d'activités en dehors du sport. Mais, signale une membre qui suit le contrat de quartier Versailles, le bourgmestre a insisté sur le fait que la Ville ne va pas créer de salle communautaire pour des fêtes privées, telle n'est pas la vocation de la Ville.

**Recommandation :** la Ville doit bloquer les promoteurs qui veulent construire à tout crin dans ce périmètre.

5. Au **niveau de la mobilité**, le projet préconise de pérenniser la fermeture d'une partie du Trassersweg et du Petit Chemin Vert telle que mise en place aujourd'hui en essai. Il s'agit de rendre inaccessible à la voiture cette voirie, sauf pour les 3 riverains. Bien sûr, cette



fermeture devra aussi être mieux respectée à l'avenir que ce qu'on constate pour l'instant. La question se pose toutefois sur le profil à donner au chemin. On entrevoit deux options : soit de transformer ce chemin en voirie praticable uniquement par les modes actifs et de gros véhicules agricoles, soit comme un petit chemin de campagne mais qui serait moins confortable pour les cyclistes et les PMR, notamment les personnes âgées. On cherche aussi de rendre possible le passage vers le Terkenbroeckbos et Vilvorde.

Les solutions pour le parking : la défense qui gère l'hôpital militaire, sans doute pour des raisons de sécurité ne veut plus donner accès à son parking à un public externe. Le plan privilégie dès lors des conventions pour l'utilisation de parkings privés avec des entreprises autour du centre sportif. Cette solution est du reste plus intéressante car ces sociétés sont plus proches du site. Mais cette question de parking se pose surtout pour les activités du week-end et de matchs interclubs. Le stationnement qu'on pourrait créer au bas d'une future salle multisports devrait être suffisant pour le stationnement de véhicules dans le fonctionnement quotidien du centre.

Le plan devra sans doute aussi prévoir que la Ville impose aux organisateurs de gros événements de veiller à gérer le stationnement, notamment en ayant recours à des stewards et de l'information pour guider les automobilistes vers des solutions de stationnement adéquat.

**Question :** *quelle est le calendrier du master plan ?*

Une proposition définitive d'un scénario préférentiel pourrait être réalisée avant cet été et, après une analyse sur les incidences environnementales, une dernière proposition pourrait être soumise d'ici la fin 2023. Ensuite, on prévoit la finalisation du master plan et de son rapport d'étude complet, avec approbation par le politique avant juin 2024.

## Suivi projet plan mobilité du Conseil

Quel est l'avis du conseil par rapport à la réunion sur la mobilité avec l'échevin de la mobilité ? Quel suivi donner au travail du conseil sur cette question ?

### Quelques avis sur la rencontre avec l'échevin

- Regret tout d'abord que l'échevin pourtant néerlandophone n'ait adressé aucun mot en néerlandais au cours de cette réunion.
- L'échevin s'est plutôt bien « vendu », il a été clair et a répondu aux questions, il est apparu plus sérieux et volontaire qu'il n'y paraissait avant.

### Impressions sur les avancées ou non des questions de mobilité et sur les perspectives pour le conseil

- Quand on parle de mobilité, tout est lié à tout. Il y a toujours une réponse qui donne l'impression qu'on ne peut avancer, on manque d'une vue sur comment on peut quand même avancer concrètement. On ne voit pas de solution concrète à toutes les remarques que le conseil a pu faire depuis son démarrage.



- On n'a pas beaucoup de marge de manœuvre au niveau du conseil de quartier.
- Le problème avec les voitures en 3 ans n'a pas changé ; problème de transit, problème de circulation par exemple le long de la voirie vers Vilvoorde sur Indringingsweg.
- La Flandre a fait le nécessaire au niveau de la sortie sur Neder-Over-Heembeek mais la Ville piétine. La volonté de réduire le nombre de bandes en sortie d'autoroute n'a pas de sens car cela apporte trop d'embouteillages.
- Les difficultés autour de l'avenue des Pagodes vers la zone de la ZIR 4, il n'y a aucun changement, le goulot d'étranglement de la circulation demeure et les problèmes aussi.
- Soulignons aussi que le suivi entre différentes communes limitrophes n'est pas bon car chacune travaille de son côté.
- Les plus grandes difficultés se rencontrent le matin quand les parents amènent leurs enfants aux écoles – on note toutefois que les horaires de ramassage des poubelles ont été revus pour être décalés par rapport à ces heures de pointes, il faut attendre et observer si les nouvelles heures des tournées sont pertinentes.
- Notons toutefois que le kiss and ride à l'école de Heembeek semble pouvoir arranger les choses ; on constate à nouveau que cela dépend fort de la volonté d'une direction d'école ; n'y a-t-il pas moyen d'imposer certaines politiques à toutes les directions ?

### D'autres aspects discutés avec l'échevin de la mobilité

- L'outil fix my street n'est pas assez connu pour être efficace sur NOH.
- Dans les parcs, il semble qu'il serait utile de disposer plus de luminaires publics.

### Conclusion pour la séance à venir : faire le point sur ce qui a pu évoluer

En fait, il faudrait pouvoir évaluer aujourd'hui tout ce que le conseil a pu faire remarquer pour savoir ce qui a changé ou progressé. Une évaluation sur les remarques faites il y a 3 ans.

Bruxelles Participation va tenter de proposer un relevé des remarques du conseil depuis 3 ans pour organiser une sorte d'évaluation sur ce qui a changé dans ces observations.

### Renouvellement ou prolongation de certains mandats

Le conseil discute sur le point amené en rappel par Bruxelles Participation : au terme de la troisième année en juin, les membres vont devoir choisir s'ils continuent dans le conseil mais trois d'entre eux arrivent à leur troisième année et ne pourront pas prolonger leur mandat.

Cette obligation de mettre un terme à un mandat au bout de trois ans pose question parmi les membres. Cela nécessite tellement d'énergie pour permettre qu'un membre citoyen puisse acquérir assez de connaissance afin de pouvoir suivre convenablement les discussions, que ce délai paraît trop court. La durée est aussi jugée trop brève par rapport à l'installation d'une bonne dynamique entre les membres et enfin certains membres apportent tellement de connaissances et d'analyse qu'il est dommage de se passer de leur expertise.

Cependant, le règlement a été adopté par le Conseil communal, il doit être respecté. Il ne faut pas perdre de vue que dans ce mécanisme, il y a une volonté de démocratie où tout citoyen qui est





nommé membre est jugé apte à apporter quelque chose au conseil. Se pose toutefois la pertinence qu'on est au milieu d'un processus comme le master plan et que le départ de certains remettra tout le processus au point « zéro » et demandera beaucoup d'énergie pour une mise à niveau, avec une perte de l'acquis. Et pourquoi ne pas garder des membres volontaires sous un autre statut que celui de membre nommé ?

### **Information concernant la ferme Den Bels**

Un projet de remise en état de la Ferme Den Bels est en cours d'analyse. Il vise à y créer un lieu de résidence pour des travailleurs isolés, notamment de Nos Pilifs, qui devraient partir à la pension. Cette rénovation risque de coûter très cher, on s'interroge de la pertinence de cet investissement. Toutefois, il faut noter que l'état actuel ne permet plus de tout raser, et il y a une volonté de préserver un patrimoine. On y ferait outre du logement un espace communautaire. Le projet est en cours de réflexion au sein de la Ville.



## VERSLAG VAN DE VERGADERING VAN DE WIJKRAAD NOH-M VERGADERING 3 – 3<sup>E</sup> JAAR: 13/05/2023

### Aanwezig

Burgerleden : Patrick D., Ernestine, Tourija, Jean-Pierre, Beyza, Pieter

Leden van de verenigingen: Steyn (ter vervanging van Benoit E.), Mohamed, Salma en Benoit C

Stad Brussel: Milena (stadsontwikkeling), Constantin en Samy (Brussel Participatie)

Plusoffice architectenbureau: Clarisse.

### Verontschuldigd

Aline

### Afwezig

Yaya en Olena

## Goedkeuring van het verslag van de vergadering van 25/03/2023

Het verslag wordt goedgekeurd.

## Masterplan

### Context

Het doel van deze presentatie aan de wijkraad is de huidige stand van het studieproces toe te lichten en te brieven over de werkzaamheden die tijdens de laatste field office zijn gepresenteerd. Ter informatie verwijst de field office naar vergaderingen met de stadsdiensten en vervolgens met de diensten van het Gewest en de vertegenwoordigers van de wijkraad.

Het masterplan beslaat een gebied van ongeveer 100 hectare. Als je bedenkt dat het sportcentrumgebied slechts 5,5 hectare beslaat (d.w.z. 5%) en dat het verschillende voetbal- en tennisvelden, een atletiekbaan en een rugbyveld bevat, begrijp je het belang van de omvang van het masterplangebied. Er moet ook worden opgemerkt dat 50% van dit gebied wordt beschouwd als



**SEIL DE QUARTIER NEDER-OVER-HEEMBEEK/MUTSAARD •  
WIJKRAAD NEDER-OVER-HEEMBEEK/MUTSAARD**

Brussel Participatie • Brussel Participatie  
Hallen 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

02 279 21 30

brusselparticipation@brucity.be • brusselparticipation@brucity.be  
bruxelles.be • www.brussel.be

groene ruimte en dat slechts 7,5% geregistreerd is (wegen). Laten we tot slot niet vergeten dat de tram door dit gebied zal rijden.

In dit masterplan zijn vier grote uitdagingen vastgesteld:

1. Natuur, groen, waterbeheer en bescherming van amfibieën;
2. De ontwikkeling van het sportcentrum met als doel het aanbod inclusiever en toegankelijker te maken voor de buurtbewoners;
3. De ontwikkeling van de landbouw, rekening houdend met het feit dat de mogelijkheden voor landbouwpercelen in de Stad zeer schaars zijn (ter vergelijking: de Vijfhoek is zo dicht bebouwd dat er geen ruimte is voor landbouw in de open lucht);
4. Ontwikkeling van woningen in de buurt van het centrum van NOH.

Het adviesbureau dat met dit plan belast is, heeft een kader opgesteld met de leidende beginselen waarover iedereen het eens is en die bij de opstelling van een definitief ontwikkelingsscenario in acht zullen worden genomen:

- Natuur
- Recreatie
- Stadslandbouw
- Huisvesting

In de huidige versie van dit plan zijn er een aantal lagen - verschillende "landschappen":

- **Groen - blauw**
- **Agrarisch**
- Economisch (kanaal)
- **Recreatie en sport**
- **Bewoond**
- Verbonden (mobiliteit)

We zullen ons concentreren op de 4 vetgedrukte gebieden.

### **De vier belangrijkste lagen van het masterplan die momenteel worden opgesteld**

1. Het **groen-blauwe landschap op de** schaal van de stad en het gewest:  
Door de geografie van de twee valleien te respecteren, wordt voorgesteld om de ontwikkeling van het gebied te structureren: de vallei die door de Tweebeeek is uitgesleten en de vallei die door de Terkenbroekgracht is uitgesleten, die minder zichtbaar is en meer overkomt als een nat landschap. De Tweebeeek zou worden opengesteld voor het kanaal. Om daar te komen zou men echter over de Solvay-site moeten lopen, wat niet vanzelfsprekend is maar ook niet onmogelijk.  
Parallel met het kanaal zouden we het Meudonpark willen verbinden met de Tweebeeekvallei, om op zijn minst een corridor voor flora en fauna te creëren. En door aan te sluiten op het Terkenbroekbos kunnen we de biodiversiteit ontwikkelen of versterken.



**REACTIES OP DE NATUURDIMENSIE VAN HET MASTERPLAN:** het masterplan lijkt evenwichtig en lijkt te voldoen aan de basisprincipes. De plaats die wordt gegeven aan natuur en landschap is positief, net als de plaats die wordt gegeven aan landbouw. Er zijn geen woningbouwprojecten in de centrale zone rond het kruispunt Trassersweg / Kleine Groenweg en de grote vlaktes blijven behouden, net als de verluchting van de Tweebeek, die zeer welkom is.

De "natuur"-zone in de omgeving van het militair hospitaal is zeer belangrijk, zeer breed en bevat zeldzame planten; zij strekt zich uit tot Koningslo en de Drie Fontein. De wens om deze corridor te versterken is zeer positief.

Hoewel deze groene zone is behouden als onderdeel van het GBP (gewestelijk bestemmingsplan), is er geen garantie dat zij toegankelijk zal zijn voor het publiek. Het is niettemin belangrijk dat dit gebied behouden blijft voor zijn flora en fauna.

Pas echter op voor illegale stortplaatsen in dit gebied.

**Vraag:** Als de Tweebeek wordt opengesteld, bestaat er dan geen gevaar voor overstromingen voor omwonenden?

**Antwoord:** Integendeel, het openstellen van de Tweebeek en het creëren van geschikte moeras zal de risico's verminderen en de doorstroming verbeteren.

2. Het **agrarisch landschap** streeft naar kleinere percelen omringd door stroken beplanting (bocages) om een grotere diversiteit in teelten te ontwikkelen en flora en fauna in de marge te laten gedijen. Deze visie verwijst naar de manier waarop in het verleden gewassen werden verbouwd in dit gebied. Het gaat niet om grote velden die gewijd zijn aan monocultuur, een praktijk die vandaag de dag niet meer wordt bepleit. Deze visie roept de kwestie van de drie huizen op. Er is geen sprake van het onteigenen van iemands eigendom, maar idealiter zouden we continuïteit in het landschap willen zien en zou het interessant zijn om de impact van de huizen te verminderen. Er wordt de voorkeur gegeven aan lage beplanting om het uitzicht waar het bestaat te behouden, maar er wordt ook gedacht aan agrobosbouw, wat betekent dat in bepaalde delen van het gebied landbouwactiviteiten worden gecombineerd met bosbeheer. In die zin kan een masterplan een ideale langetermijnvisie of zelfs een zeer langetermijnvisie vertegenwoordigen.

De moestuinen in de Bruynstraat en aan de achterzijde van Wimpelberg en de Korte Groenweg zouden worden gehandhaafd, hoewel sommige van de huidige tuinen enigszins zouden worden verplaatst en het de bedoeling is dat deze percelen beter worden beheerd.

**Suggestie:** Moet er een soortgelijk systeem als het recht van voorkoop worden bedacht om ervoor te zorgen dat de 3 huizen die momenteel het effect van de verdunning verminderen, op termijn uit de perimeter worden verwijderd?

3. De **recreatieve landschaps-laag** omvat sportontwikkeling. Een van de eerste grote ideeën is de aanleg van een sportpromenade die verschillende delen van het terrein met het centrum van NOH verbindt. Dit wandelpad zou beginnen aan de Wimpelbergstraat, door het



korenveld lopen, langs het sportterrein, langs de Tyraslaan en zich een weg banen door het Solvay-terrein om het kanaal ter hoogte van de jachtclub te bereiken. Dit sportcircuit zou alleen toegankelijk zijn voor voetgangers en fietsers, een actief pad voor inline skaters, fietsers, scooters en voetgangers. De precieze afmetingen van dit pad moeten nog worden geanalyseerd; de breedte moet voor iedereen comfortabel zijn en het is denkbaar dat het pad niet overal even breed is.

De sportafdeling heeft een voetbalveld nodig vanwege de grote vraag naar een veld dat voldoet aan de normen zodat teams kunnen deelnemen aan officiële wedstrijden. Volgens deze normen moet het kunstgrasveld beschikken over kleedkamers, een tribune en een bar. Ook moet er een zaal komen waar andere soorten sporten kunnen beoefend worden om het sportaanbod en de op die manier te diversifiëren. Tenslotte moet het plan een oplossing bieden voor het parkeerprobleem.

Voorlopig worden in de studie 3 opties voorgesteld om aan al deze behoeften tegemoet te komen. In alle 3 de opties zouden de huidige tennisbanen echter worden verwijderd, met name om het valleisysteem te respecteren en rekening te houden met het feit dat zij midden in een waterrijk gebied liggen. Ook de bestaande kleedkamers zouden worden verwijderd, maar telkens met het idee om elders nieuwe te bouwen. Deze keuze wordt ook gerechtvaardigd door het feit dat de kleedkamers vervallen zijn en ze laten ombouwen zou te veel geld kosten. Bovendien ligt dit gebouw ook in de Tweebeekvallei.

**Optie 1:**

Er wordt een voetbalveld aangelegd met een tribune en nieuwe kleedkamers, en er worden paddelvelden aangelegd. De squashbanen zouden ook worden verwijderd.

**Optie 2:**

De bouw van een multisportthal op de plaats van het huidige speelplein (dat zou worden aangelegd op de plek van het huidige kleedkamergebouw naast een gebied waar ook picknickvoorzieningen zijn). Dit zou het ook mogelijk maken om een of meer paddelvelden te creëren. De begane grond zou gebruikt kunnen worden als parkeerplaats, met de sportzalen op de bovenverdieping. Dit zou het mogelijk maken om boven nog een paddelveld aan te leggen. Er is vooral vraag naar paddel- en zaalsporten (bijv. judo).

**Optie 3:**

Als de stad een deel van het Solvay-terrein kan kopen, kan een voetbalveld worden aangelegd naast het bestaande veld, wat het voordeel heeft dat de infrastructuur beter wordt beheerd door de nabijheid van de velden en dat de andere noodzakelijke voorzieningen (kleedkamers, verfrissingsruimte, toegangsbeveiliging) worden samengebracht. In deze optie wordt de sporthal op het Solvay-terrein gebouwd. Deze optie is de minst zekere, aangezien de noodzaak om het terrein aan te kopen niet vaststaat, maar zij zou kunnen worden overwogen.

**Vraag:** *Is er al beslist waar de ingang van het sportcentrum komt?*

**Antwoord:** Er zouden twee ingangen zijn: een naar de Mandelazaal en de andere, een plaatselijke ingang, naar de multisportzaal aan de kant van de Korte Groenweg.



**Vraag:** *Is er met betrekking tot de voorzieningen en infrastructuur rekening mee gehouden dat NOH reeds over een behoorlijke infrastructuur beschikt, die weliswaar verspreid ligt, maar niet zo ver weg (zwembad, sportcentrum, schoolgebouwen in het kader van ZIR4, die buiten de schooluren toegankelijk moeten zijn voor de bewoners). Heeft de toevoeging van een zaal aan de Kleine Groenweg zin, aangezien het gebied vrij geconcentreerd is?*

**Antwoord:** In feite moet je weten dat de sportafdeling van de stad om meer infrastructuur vraagt omdat zij geconfronteerd wordt met verzoeken waaraan zij niet kan voldoen.

**REACTIES OP DIT LANDSCHAP:** *de oprichting van een polyvalente zaal is inderdaad voordeliger en beantwoordt aan de belangrijkste vraag van de bevolking.*

*Waarom halen we de tennisbanen niet weg, maar houden we er tenminste één. Het feit dat de sportdiensten een zeer gering gebruik van deze banen registreren, betekent niet dat er geen vraag naar is. Voor een groot deel is het lage gebruik te verklaren door de huidige complexiteit om er toegang toe te krijgen. Natuurlijk is dit het gevolg van misbruik in het verleden, waardoor de toegang is bemoeilijkt om deze beter te kunnen controleren, maar het ontmoedigt het gebruik.*

*Hoewel een deel van het Solvay-gebied beschermd is vanwege zijn hoge biologische waarde, waardoor het bedrijf misschien meer openstaat voor discussie, blijft het een feit dat er mogelijkheden zijn om op andere delen van het land te bouwen, en dit zal de vooruitzichten voor projectontwikkelaars waarschijnlijk ingewikkelder maken.*

*Bij de uiteindelijke keuze moet men ook bedenken dat basketbal veel mensen aantrekt, maar er is een reëel probleem omdat er een professioneel veld moet komen dat een publiek van bijna 5.000 man kan herbergen, terwijl de bestaande zaal in het sportcomplex van het zwembad slechts plaats biedt aan 500 personen. Dit probleem bestaat al jaren en is verplaatst van het Zuidpaleis in het centrum van de stad. Er is nog geen oplossing gevonden. De optie om de sporthal op de Solvay-grond (nog aan te kopen) te vestigen biedt twee voordelen: het is dicht bij een tramhalte en het is een gebouw dat onafhankelijk van het hele sportcentrum kan worden beheerd.*

**Antwoord:** Het is waar dat deze optie onzeker is, aangezien de grond niet aan de stad toebehoort, zodat de realisatie van de hal minder zeker is, maar laten we erkennen dat de discussie met Solvay op dit moment zeer positief is, Solvay toont zijn intenties om positief deel te nemen aan de ontwikkeling van het gebied, zij zijn constructief en willen de grond niet ten koste van alles behouden.

**Vraag:** *Krijgen clubs nog ruimte in deze toekomstige faciliteiten?*

**Vraag:** *Is er ruimte voor kleine kinderen op de promenade? Moeten er niet overal langs de route kleine eilandjes worden aangelegd om deze groep een plaats te geven? In ieder geval moeten we voorzichtig zijn met het delen van deze ruimte tussen volwassenen en kinderen, tussen voetgangers en fietsers, om ongelukken te voorkomen.*

**Vraag:** *Is de huidige speeltuin verloren?*



**Antwoord:** Deze speelplaats zal worden verplaatst tegenover de bestaande moestuinen. Daarnaast is een picknickplaats gepland, geïnspireerd op het "Park Farm"-experiment van Tour & Taxis.

**Vraag:** Van welke materialen wordt de promenade gemaakt?

*Er wordt nog over nagedacht. Er ligt geen definitieve oplossing op tafel. Ongetwijfeld hoeft de route niet overal hetzelfde profiel en dezelfde breedte te hebben.*

**Vraag:** Als er een sporthal wordt ontwikkeld, kan er dan ook minivoetbal worden gespeeld?

**Antwoord:** ja, daarom is het een multi-sporthal.

4. De kwestie van het **woonlandschap**. In het ontwerpplan wordt voorgesteld dat de woningen die gebouwd moeten worden, te situeren langs de Bruynstraat, de Wimpelbergstraat en de Léon Daumeriestraat. Dit komt neer op de bouw van een honderdtal extra woningen ten opzichte van de huidige situatie. Door te bouwen in de "periferie" van de perimeter en met de bedoeling de bestaande woningen aan te vullen of te herschikken, respecteren we de natuurlijke en agrarische dimensies.

Ook moet worden benadrukt dat deze toekomstige woningen onderworpen zullen zijn aan de bedoelingen van het plan, dus alles hangt af van hoe ze worden gebouwd en hoe ze zich verhouden tot wat er al bestaat. De ambitie is hier om nieuwe vormen van wonen en bouwen te vinden. In het huidige stadium van de studie plannen we volumes zonder nog uit te drukken welke vorm we daaraan willen geven. De stad moet deze vorm nu definiëren, wat het type bouw zal specificeren; we willen met name de tuinen beplanten, uitzicht behouden op de ruimtes waarin ze gebouwd zullen worden (bouw in open blokken), en voorzien in parkeerplaatsen.

#### REACTIES OP HUISVESTING

**Vraag:** Om wat voor soort huisvesting gaat het bij dit project?

**Antwoord:** De milieuanalyse geeft aan dat het de voorkeur verdient om woningen te creëren die doorverkocht kunnen worden aan eigenaren. Bovendien moet geprobeerd worden om de topografie en de bodem te respecteren en daarom innovatieve woonvormen te bevorderen. Het masterplan zal geen concrete bouwprojecten voorstellen, maar wel de te bouwen volumes, het aantal woningen (aantal verdiepingen), de te behouden uitzichten over het landschap, enz. bepalen.

**Vraag:** Komt er een gemeenschapshuis in de buurt?

**Antwoord:** De polyvalente zaal zal naast sport verschillende soorten activiteiten kunnen herbergen. Een lid dat het wijkcontract van Versailles volgt, wijst er echter op dat de burgemeester erop heeft aangedrongen dat de stad geen gemeenschapsruimte voor particuliere feesten zal creëren, aangezien dit niet de roeping van de stad is.

**Aanbeveling:** de stad moet ontwikkelaars tegenhouden die in dit gebied naar believen willen bouwen.

5. Wat **de mobiliteit betreft**, beveelt het project aan om de afsluiting van een deel van de Trassersweg en de Korte Groenweg te behouden, zoals momenteel bij wijze van proef het



geval is. Het idee is om deze weg ontoegankelijk te maken voor auto's, behalve voor de 3 buurtbewoners. Uiteraard zal deze afsluiting in de toekomst beter moeten worden nageleefd dan nu het geval is. De vraag blijft echter hoe de weg moet worden geprofileerd. Twee opties worden overwogen: ofwel de weg veranderen in een weg die alleen gebruikt kan worden door actieve vervoersmiddelen en grote landbouwvoertuigen, ofwel de weg veranderen in een landweggetje dat minder comfortabel zou zijn voor fietsers en PBM's, met name voor ouderen. Er wordt ook gekeken naar de mogelijkheid om over te steken naar het Terkenbroeckbos en Vilvoorde.

Oplossingen voor de parkeerplaats: de defensieautoriteit, die het militair hospitaal beheert, wil, ongetwijfeld om veiligheidsredenen, haar parkeerplaats niet langer toegankelijk maken voor het publiek. Het plan geeft daarom de voorkeur aan overeenkomsten voor het gebruik van particuliere parkeerplaatsen met bedrijven rond het sportcentrum. Deze oplossing is ook aantrekkelijker omdat deze bedrijven dicht bij het terrein liggen. Het parkeerprobleem doet zich echter vooral voor bij weekendactiviteiten en interclubwedstrijden. Het parkeerterrein dat onder aan een toekomstige multisportthal zou kunnen worden aangelegd, zou voldoende moeten zijn voor het parkeren van voertuigen in de dagelijkse exploitatie van het centrum.

Het plan zal waarschijnlijk ook de eis moeten bevatten dat de stad ervoor zorgt dat de organisatoren van grote evenementen het parkeren beheren, met name door gebruik te maken van stewards en informatie om automobilisten naar geschikte parkeeroplossingen te leiden.

**Vraag:** *Wat is het tijdschema voor het masterplan?*

Een definitief voorstel voor een voorkeursscenario zou voor deze zomer kunnen worden gedaan en na een analyse van de milieueffecten zou eind 2023 een definitief voorstel kunnen worden ingediend. Het masterplan en het volledige studierapport zullen dan naar verwachting worden afgerond, met politieke goedkeuring vóór juni 2024.

## Follow-up van het mobiliteitsplan van de wijkraad

Wat vindt de wijkraad van de vergadering over mobiliteit met de schepen voor mobiliteit? Welk vervolg moet worden gegeven aan de werkzaamheden van de wijkraad op dit gebied?

### Enkele gedachten over de ontmoeting met de schepen

- Allereerst was het betreuenswaardig dat de schepen, ondanks dat hij Nederlands spreekt, tijdens de vergadering geen enkel woord in het Nederlands heeft gezegd.
- De schepen 'verkocht' zichzelf vrij goed, hij was duidelijk en beantwoordde de vragen, hij leek serieuzer en bereidwilliger dan hij eerder leek.





## Indrukken over het al dan niet vorderen van mobiliteitsvraagstukken en de vooruitzichten voor de wijkraad

- Als we het over mobiliteit hebben, is alles met alles verbonden. Er is altijd een antwoord dat de indruk wekt dat we niet vooruit kunnen, dat we geen visie hebben over hoe we concreet vooruit kunnen. We zien geen concrete oplossingen voor alle opmerkingen die de wijkraad sinds het begin heeft gemaakt.
- We hebben niet veel speelruimte op wijkraadniveau.
- Het probleem met auto's is in 3 jaar niet veranderd; transitverkeer, verkeersproblemen bijvoorbeeld langs de weg naar Vilvoorde op de Indringingsweg.
- Vlaanderen heeft het nodige gedaan aan de afrit Neder-Over-Heembeek, maar de Stad blijft achter. De wens om het aantal rijstroken bij afritten van autosnelwegen te verminderen heeft geen zin, omdat het te veel files veroorzaakt.
- De problemen rond de Pagodeslaan in de richting van de ZIR 4-zone zijn niet veranderd, de verkeersknelpunten blijven bestaan en de problemen ook.
- Er zij ook op gewezen dat het toezicht tussen naburige gemeenten niet goed is, aangezien elke gemeente op zichzelf werkt.
- De grootste moeilijkheden doen zich voor 's morgens wanneer de ouders hun kinderen naar school brengen - hoewel de vuilnisophaltijden zijn herzien om rekening te houden met deze piektijden, moet nog worden afgewacht of de nieuwe tijden geschikt zijn.
- Wel moet worden opgemerkt dat de kiss and ride op de Heembeekse school de zaken lijkt te kunnen regelen; opnieuw zien we dat dit sterk afhangt van de wil van een schooldirecteur; is er geen manier om alle directeuren een bepaald beleid op te leggen?

## Andere aspecten besproken met de schepen voor mobiliteit

- De fix my street tool is niet bekend genoeg om effectief te zijn in NOH.
- In de parken lijkt het nuttig om meer openbare verlichting te hebben.

## Conclusie voor de volgende sessie: inventariseren wat er veranderd kan zijn

In feite moeten we alles wat de wijkraad vandaag naar voren heeft gebracht kunnen evalueren om te weten wat er veranderd of vooruitgegaan is. Een evaluatie van de opmerkingen van 3 jaar geleden.

Brussel Participatie zal proberen een overzicht van de opmerkingen van de Raad van Bestuur over de afgelopen 3 jaar voor te stellen om een soort evaluatie van de veranderingen in deze opmerkingen te organiseren.

## Vernieuwing of verlenging van bepaalde mandaten

De wijkraad besprak het punt dat door Brussel Participatie aan de orde is gesteld: aan het eind van het derde jaar in juni moeten de leden beslissen of zij in de wijkraad blijven, maar drie van hen naderen hun derde jaar en zullen hun mandaat niet kunnen verlengen.



**SEIL DE QUARTIER NEDER-OVER-HEEMBEEK/MUTSAARD •  
RAAD NEDER-OVER-HEEMBEEK/MUTSAARD**

elles Participation • Brussel Participatie  
les Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

279 21 30

ellesparticipation@brucity.be • brusselparticipatie@brucity.be  
bruxelles.be • www.brussel.be

Deze verplichting om een ambtstermijn na drie jaar te beëindigen roept vragen op bij de leden. Het kost zo veel energie om een burgerlid voldoende kennis te laten verwerven om de discussies goed te kunnen volgen, dat deze termijn te kort lijkt. Ook vond men dat de termijn te kort is om een goede dynamiek tussen de leden tot stand te brengen, en ten slotte dat sommige leden zoveel kennis en analyses inbrengen dat het jammer zou zijn hun expertise te moeten missen.

De regels zijn echter door de gemeenteraad vastgesteld en moeten worden nageleefd. We mogen niet uit het oog verliezen dat dit mechanisme democratisch bedoeld is, waarbij elke burger die als lid wordt benoemd, geacht wordt iets bij te kunnen dragen aan de wijkraad. Het is echter relevant dat we midden in een proces als het masterplan zitten en dat het vertrek van sommige leden het hele proces weer op "nul" zal zetten en veel energie zal vergen om het op peil te brengen, met verlies van wat al bereikt is. En waarom zouden de vrijwillige leden geen andere status dan die van benoemd lid behouden?

## Informatie over boerderij Den Bels

Momenteel wordt een project voor de herinrichting van de boerderij van Den Bels onderzocht. Het doel is een woonplaats te creëren voor geïsoleerde werknemers, met name van Nos Pilifs, die met pensioen gaan. De renovatie zal waarschijnlijk zeer kostbaar zijn en men vraagt zich af of deze investering wel zinvol is. Er zij echter op gewezen dat de huidige staat van het gebouw het onmogelijk maakt alles te slopen, en men wil een erfgoed behouden. Naast woningen zou het terrein ook worden gebruikt als gemeenschapsruimte. De Stad buigt zich momenteel over dit project.

