



NOTULEN VAN DE VERGADERING VAN DE WIJKRAAD VAN NOH-M

VERGADERING 3 - 2E JAAR: 25/09/2021

Aanwezig

Patrick D., Tourija, Kyko, Olena, Beyza, Patrick S., Mohamed, Ernestine, Dorcy, Pieter, Benoît C., Nicole (vervangt Benoit E.) Yaya,, Imane, Constantin, Samy en Mélanie (dienst Handel van Stad Brussel).

Mr. Pinxteren, schepen van Burgerparticipatie, en Mr. Maingain, schepen van Economische Zaken.

Kon niet aanwezig zijn

Jean-Pierre.

Afwezig

Kuba en Youness.

Goedkeuring van de notulen van de vergadering van 10/07/21

De oudervereniging van de lagere school À la Croisée des Chemins, die de vergadering van 10 juli niet kon bijwonen, heeft gereageerd op de keuze om de school niet als prioritair thema te behouden. Zij benadrukt dat het argument van het aantal scholen in de wijk zwak was om dit thema niet te selecteren. Het schoolthema is breder dan het aantal scholen en omvat met name begeleiding en steun voor leerlingen.

Aangezien de wijkraad telkens een werking heeft van één jaar (waarna hij moet worden verlengd), is de mogelijkheid om een groot aantal onderwerpen te behandelen beperkt. Het was nodig om een keuze te maken. Bovendien zijn de thema's jeugd en werkgelegenheid geselecteerd door de wijkraad, en deze thema's staan in eng verband met het schoolthema.

(Deze opmerking wordt aan de notulen toegevoegd)

Vraag van de schepen van Burgerparticipatie

De schepen van Burgerparticipatie stelt voor dat de leden van de wijkraad zouden overwegen om de organisatie op zich te willen nemen van een bijeenkomst die zowel een ontmoeting met het college als met de buurtbewoners zou kunnen omvatten. Het besluit om de organisatie in handen te nemen kan zowel betrekking hebben op de inhoud van de vergadering (de vragen en thema's die aan het college worden voorgelegd) als op de wijze waarop zij wordt georganiseerd. Deze vraag toont ook dat het college de inwoners wil ontmoeten.

Nu het voorstel is ingediend, kan de wijkraad het tijdens een volgende zitting bespreken.



CONSEIL DE QUARTIER • WIJKRAAD

Neder-over-Heembeek - Mutsaard

Bruxelles Participation • Brussel Participatie

Boulevard Émile Jacqmain 19, 1000 Bruxelles • Émile Jacqmain laan 19, 1000 Brussel

T. 02 279 21 30 – org.particip@brucity.be - www.bruxelles.be • www.brussel.be



Presentatie van en verzoek om advies over het commercieel ontwikkelingsplan (COP) voor de wijk Vekemans

Uitleg van de schepen van Handel

De Stad heeft een contract met een adviesbureau om de situatie van de handelscentra op haar grondgebied te analyseren. Na een studie van de situatie heeft het bureau aanbevelingen gedaan over een ontwikkelingsstrategie, doelgroepen, enz.

- Welk probleem willen we oplossen? Afstemming van het commerciële aanbod op de behoeften van de wijk (10-minutenstad) en begeleiding van de ontwikkeling van NOH met een nieuwe bevolking en een nieuwe vraag.
- Wat verwacht de Stad vandaag van de wijkraad? Feedback over de ideeën om de handel in de Vekemansstraat nieuw leven in te blazen, of zelfs nieuwe voorstellen

De Stad heeft voorstellen (aanbevelingen) ontvangen en moet deze nu omzetten in een actieplan. Een dergelijk plan betreft verschillende bevoegdheden en daarom het werk van verschillende schepenen. Als bijvoorbeeld uit de analyse van de situatie blijkt dat voor de ontwikkeling van een handelskern wegenwerken nodig zijn of de mobiliteit van een wijk moet worden herzien, zal dit betrekking hebben op openbare werken en mobiliteit. Er zijn verschillende ingrepen denkbaar en daarom zal een plan ter goedkeuring aan het college worden voorgelegd.

- Wat kan de Stad doen om de leegstaande handelruimtes te verhelpen? De heer Maingain lichtte het werk van de vzw Ondernemen.brucity toe:
 - Prospectie van de markt om zaken aan te trekken die de commerciële dynamiek kunnen versterken en leegstaande panden in gebruik kunnen nemen.
 - Contact opnemen met de eigenaars van leegstaande panden om hen te adviseren over de behoeften en het soort bedrijven dat interessant zou kunnen zijn om aan te trekken en om de vestiging van nieuwe bedrijven te vergemakkelijken, door proactief op zoek te gaan.
 - Meer in het algemeen werken aan de commerciële aantrekkelijkheid van de wijk door samenhangende herontwikkelingen voor te stellen, evenementen te organiseren die mensen (en dus mogelijke kopers) lokken en invloed uit te oefenen op de commerciële mix.
- Is het mogelijk om te vermijden dat bepaalde zaken zich vestigen? Wanneer de Stad eigenaar is van een commerciële ruimte, kan zij de huurders kiezen. In andere gevallen kan zij de verandering van bestemming tussen twee stedenbouwkundige categorieën weigeren (bv. van detailhandel naar horeca, of van handel naar kantoorruimte), maar niet noodzakelijk een specifiek type van detailhandel opleggen. De Stad kan ook bepaalde nuttige vergunningen voor een handelszaak tegenhouden, zoals een vergunning, een terras of een kansspelvergunning.
- Er is een zekere verarming en sommige nieuwe ondernemingen houden geen stand... Deze constatering wordt gedeeld door de analyse van de cijfers van het COP, die in de volgende besprekingen nader zal worden toegelicht.

Presentatie van het plan, wat we waarnemen in de wijk

Het aantal leegstaande winkels in de Vekemans-wijk neemt toe (het is zelfs verdubbeld sinds 2016), terwijl het aantal in De Wand stabiel blijft.

Het Docks-effect: Docks heeft ongeveer 25% van het cliënteel van de Nieuwstraat overgenomen en ook veel van het cliënteel van Schaarbeek.

We constateren in de wijk:



CONSEIL DE QUARTIER • WIJKRAAD

Neder-over-Heembeek - Mutsaard

Bruxelles Participation • Brussel Participatie

Boulevard Émile Jacqmain 19, 1000 Bruxelles • Émile Jacqmain laan 19, 1000 Brussel

T. 02 279 21 30 – org.particip@brucity.be - www.bruxelles.be • www.brussel.be



- Een sterke toename van de bevolking
- Een matige toename van het aantal huishoudens
- Een vergrijzende bevolking
- Een tamelijk laag inkomensniveau
- Een sterke aanwezigheid van de horecasector
- De horeca draait dankzij werknemers die niet in de buurt wonen.
- Een groot aantal buurtbewoners doet hun gewone (dagelijkse) boodschappen in de buurt
- Voor minder courante aankopen gaan de inwoners elders, naar De Wand of Docks
- Een gebrek aan geldautomaten

Mogelijke troeven voor de buurt:

- Ze is goed bereikbaar met de auto
- Er komen veel verschillende gebruikers langs
- Het aantal inwoners neemt toe
- Er is een voldoende groot aanbod van voeding en horeca

Mogelijke zwaktes voor de buurt:

- De parkeerplaatsen worden gebruikt door pendelaars
- Laag inkomen van de inwoners
- Geringe kwaliteit en verscheidenheid van winkels (naast leegstaande winkels)
- Wanordelijke stedenbouw

Welke mogelijkheden zijn er voor de buurt?

- Beschikbaar marktaandeel voor verschillende productgroepen
- Mogelijke veranderingen in het profiel van de inwoners (komst van jongeren 18-29 jaar, komst van huishoudens van tweeverdieners met kinderen, vergrijzing van de bevolking)
- De mogelijkheid om de wijk te verbinden met het kanaal, de nieuwe Van Praet-wijk, de cruiseterminal, het Meudonpark
- Het vooruitzicht van de herinrichting van de openbare ruimte (Zavelput, Peter Benoitplein, Ransbeek/Vekemans, hoeve Den Bels)
- Ontwikkeling van een tramlijn

Wat zijn de bedreigingen voor de buurt?

- Het imago van de wijk (o.a. netheid, veiligheid)
- De verarming van het winkelaanbod
- De collectieve dynamiek tussen handelaars
- De ontwikkeling van een tramlijn met name tijdens de aanlegfase

Overwegingen en bijdragen van de wijkraad voor deze analyses en mogelijke acties

Discussie in kleine groepjes over 3 vragen

- Waarom komen mensen in de wijk winkelen?
- Waarom komen mensen niet meer naar de buurt?



CONSEIL DE QUARTIER • WIJKRAAD

Neder-over-Heembeek - Mutsaard

Bruxelles Participation • Brussel Participatie

Boulevard Émile Jacqmain 19, 1000 Bruxelles • Émile Jacqmain laan 19, 1000 Brussel

T. 02 279 21 30 – org.particip@brucity.be - www.bruxelles.be • www.brussel.be



- Wat kan er gedaan worden om gewoonten te veranderen?

Groep 1

Er zijn voornamelijk snackbars van mindere kwaliteit, kruidenierswinkels en een supermarkt in de wijk. De meeste inwoners gaan liever naar de kleine winkeltjes in de De Wandstraat, waar je alles op één plek vindt, of naar de grote supermarkten in Vilvoorde of Strombeek. Sommige mensen gaan op woensdag ook naar de grote markt op de Antwerpsesteenweg omdat de bus daar rechtstreeks naartoe gaat. Docks kampt ook met het probleem van lege winkelruimten, maar die zijn beter verborgen/ingekleed. De mobiliteit leidt tot minder winkelen in de buurt, maar over het algemeen wordt er weinig gewinkeld in de wijk. Er is geen echte sfeer, behalve in het Libanese restaurant. Er is een meer welgesteld cliënteel, aangetrokken door de nabijheid van de Europese school, dat bijvoorbeeld naar Les Pilifs gaat.

De markt op het Peter Benoitplein vult het plaatselijke aanbod een beetje aan, maar is weinig bekend en wordt vooral bezocht door oudere mensen. Misschien is het uurrooster niet optimaal: een verschuiving naar de late namiddag? Op deze markt ontbreekt brood en een visboer. Ook een foodtruck of een terras om een gezellige sfeer te creëren.

NB: De markt van De Wand bevindt zich niet in een geschikte omgeving

Groep 2

Momenteel is het commerciële aanbod beperkt tot horeca, voeding en diensten. De afhaalmaaltijden werken goed, maar als gevolg daarvan verwelkomen sommige horeca-zaken geen klanten meer ter plaatse (alleen afhaalmaaltijden). De Belfius-ruimte zou worden overgenomen door een tandarts. De juwelierszaak sluit eind september. Mobiliteitsoplossingen maken het gemakkelijker om te winkelen in andere wijken die een betere keuze aan winkels hebben.

Wat verklaart waarom mensen wel of niet komen winkelen in de wijk?

- Probleem van aantrekkelijkheid: er is niets unieks of gedifferentieerds in het aanbod en qua stedenbouw.
- Het winkelaanbod is beperkt: er is te weinig diversiteit in de plaatselijke handel met een slager, een biologische winkel, een supermarkt.
- Een zekere "communautaire" aanpak van eigenaars beïnvloedt deze beperkte mix in het aanbod (snackbars).
- Nabijheid en gemakkelijke toegang stimuleert het winkelen in een handelswijk.
- Er is onvoldoende parkeergelegenheid en verkeer in het gebied. De toekomst van de parkeerplaatsen is onzeker (komt er een betaalde parkeergarage, een ontradingssparking).
- De prijs is ook een factor om in een buurt te komen kopen.
- Gebrek aan goede, kwalitatieve voeding die niet te duur is, bv. sociale kruidenierswinkel.
- Men winkelt zoveel mogelijk op één plaats, maar Vekemans biedt niet de mogelijkheid om alles wat je nodig hebt in de buurt te vinden - de verscheidenheid van het aanbod is dus belangrijk (ook in de winkels op zich).
- We mogen niet vergeten dat er ook winkels dichtbij zijn in Vlaanderen waar sommige inwoners ook naartoe gaan.
- Het is moeilijk om gewoontes te veranderen.
- Het openbaar vervoer maakt het voor mensen gemakkelijker om elders te gaan winkelen.

Wat kan er gedaan worden om de handelswijk Vekemans aantrekkelijker te maken?

- Rekening houden met het inkomensniveau van de plaatselijke bevolking.
- Een vishandel die zich in de wijk vestigt: beginnen met voor te stellen dat een ambulante visboer naar de markt komt.
- De rol van de markt integreren in dit streven naar een dynamische wijk.
- Kwaliteitsvolle producten garanderen.



CONSEIL DE QUARTIER • WIJKRAAD

Neder-over-Heembeek - Mutsaard

Bruxelles Participation • Brussel Participatie

Boulevard Émile Jacqmain 19, 1000 Bruxelles • Émile Jacqmain laan 19, 1000 Brussel

T. 02 279 21 30 – org.particip@brucity.be - www.bruxelles.be • www.brussel.be



- Een kwaliteitsbakkerij hebben (als er een of meer kwaliteitswinkels zijn, kunnen we de aantrekkelijkheid verhogen).
- Streven naar passendere prijzen - Verbeteren van het aanbod op het vlak van prijs/kwaliteit. Zowel redelijke prijzen als kwaliteit (bv. bakkerij, bio).
- Verbetering van het aanbod; zaken in de drie categorieën van horeca, basiswinkels, diensten (kapper, verzekeringen).
- Verkeer en parkeren verbeteren (momenteel een probleem met auto's die lang de plaatsen bezet houden (pendelaars enz.) en dubbel parkeren).
- Verbetering van de netheid (sommige zaken zetten hun vuilnis buiten en gebruiken het hele trottoir).
- Zorg voor voldoende variatie zodat mensen hun boodschappen zoveel mogelijk in één wijk vinden.

Presentatie van de voorgestelde identiteit en de 4 thema's van aanbevelingen

Discussie allemaal samen:

- Welke doelgroepen bij de klanten? Gezinnen aantrekken die geregeld Les Pilifs bezoeken - gebruik maken van de aanwezigheid van scholen - de basiswinkels behouden - de low-end discounters vermijden - zal het cliënteel van de pendelaars niet afnemen door het telewerk? (De Stad geeft uitleg over het bezorgfiets-project voor de maaltijden van de bedrijven in de haven en de zone van het Militaire Hospitaal).
- Hoe kunnen we de sfeer verbeteren?
 - Verbeteren van de netheid. De bakkerij op de hoek van Zavelput zet een heleboel ongevouwen dozen op de stoep. De kraampjes van de kruidenierswinkels zijn te volumineus
 - Een stripmuur in de buurt? De blinde muren met felle kleuren versieren. De kerk opnieuw schilderen?
 - De braderie behouden (dit jaar afgelast, jammer).
 - Een origineel evenement voor de buurt bedenken, bv. een mossselfestijn, een kunstenaarsparcours, een maandelijkse foodmet met foodtrucks...
 - Beter gebruik maken van het Peter Benoitplein, ook tijdens de markt (terrassen).
 - De markt versterken met Italiaanse producten, visboer, exotische gerechten zoals couscous...



CONSEIL DE QUARTIER • WIJKRAAD

Neder-over-Heembeek - Mutsaard

Bruxelles Participation • Brussel Participatie

Boulevard Émile Jacqmain 19, 1000 Bruxelles • Émile Jacqmain laan 19, 1000 Brussel

T. 02 279 21 30 – org.particip@brucity.be - www.bruxelles.be • www.brussel.be