



team Leopold III

www.ilovejosaphat.be

Intentie

10 jaar geleden startte het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met de opmaak van het **RPA Josaphat**: men wenste om het in onbruik geraakte Josaphat-spoorwegemplacement, op de grens tussen Schaarbeek en Evere te transformeren tot een nieuwe wijk.

Eind 2019 vond **het openbaar onderzoek** plaats. Belanghebbenden, buurtbewoners en burgercollectieven dienden massaal bezwaren in. Ze willen een beter plan. Bijgevolg moet het RPA herwerkt worden.

Logisch gezien de **tijdsgeest** en het denken over stedelijkheid gedurende de tijdspanne van 10 jaar snel evolueerde:

- Onder impuls van het toenemende besef dat de aarde opwarmt stond een nieuwe generatie **klimaat**activisten op. Overheden én burgers zijn bezorgd en ondernemen actie om de opwarming een halt toe te roepen. Iedereen realiseert zich dat we anders moeten gaan leven én bouwen.
- Daarnaast wensen burgers meer en meer inspraak bij de opmaak van plannen die hun leefomgeving aanbelangt. De roep voor meer **participatie** klinkt luider en luider.

Parallel ontstond op de site, na het reinigen van de vervuilde bodem, spontaan een natuurgebied met een uitzonderlijke **biodiversiteit**: “de friche Josaphat”. Het burgercollectief “Sauvons la friche” verzamelde meer dan 10.000 handtekeningen voor het behoud.

Op dit eigenste moment strijden we met het COVID-19 virus. De verschillende lockdowns en het thuiswerken doen stadsbewoners nog meer nadenken over **het gebrek aan publieke ruimte en groen in hun stad**.

Het nieuw gepland openbaar onderzoek, en de vermoedelijk slechts beperkt aangepaste plannen, veroorzaken nog voor de publicatie dan ook heel wat commotie. Een patstelling dreigt.

Dit verhaal speelt zich af letterlijk in onze achtertuin.

Afgelopen kerstvakantie hebben mijn buurman en ik – wij zijn architecten – aan een alternatief masterplan voor de Josaphatsite en wijdere omgeving gewerkt. We onderzochten de context, de stedenbouwkundige geschiedenis van Schaarbeek en Evere, het RPA, de wensen van de stakeholders. We spraken met vertegenwoordigers van de burgercollectieven. We keken van ver en nabij naar de site.

We zullen dit alternatief verspreiden bij beleidsmakers, administraties en burgercollectieven. En misschien ook plaatselijke media.

Onze bedoeling is een kentering teweeg te brengen binnen het debat over de ontwikkelingen op de site. Te tonen **dat creatie en/of behoud van open ruimte/natuur niet tegenstrijdig moet zijn aan stadsontwikkeling**. We trachten de tegenstelling tussen de visie van het gewest en deze van burgercollectieven op te heffen.

team Leopold III.
Januari 2021.

Stedelijke context

We wonen in een dicht bebouwd land. Van alle steden in dit land is Brussel het dichtst bebouwd. De Josaphat-site is **dé laatste grote onbestemde open ruimte** in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Slechts 10% van de site is bebouwd. 90 % is onbebouwd. De bebouwing bevindt zich ten oosten van de sporen in het industrieterrein. De Westzijde is volledig onbebouwd en is ecologisch waardevol: **de Friche Josaphat**. De Josaphat-site is dus een relatief open site: ze is veel minder dicht bebouwd dan de rest van de stad.

Het terrein wordt gezien als een wit blad. De verschillende stakeholders projecteren los van elkaar al hun wensen op het terrein.

In het **RPA Josaphat** worden er 1.584 woningen voorzien voor een totaal van 156.000m² vloeroppervlakte en daarnaast ook 58.000 m² industrie. Het resultaat ziet er groen uit, maar het zijn vooral groendaken die die indruk wekken. In werkelijkheid wordt binnen de huidige gewestplannen de site bijna volledig verkaveld en volgebouwd.

De plannen lezen **als een ontwikkelingsplan en niet als een stedenbouwkundige visie**. Het realiseren van een maximum aan vierkante meters lijkt centraal te staan. Er mist een wervende kracht die inspireert en waar iedereen zich kan achter scharen.

Buurtcomités verenigden zich in een ruime coalitie tegen deze gewestplannen. In december afgelopen jaar werd door deze coalitie een mediacampagne gelanceerd. De collectieven stellen de terechte vraag waarom schaarse open ruimtes bebouwen. Ze formuleren twee belangrijke principes: bouw waar het al bebouwd is, groen blijft groen!

Naar ons aanvoelen wordt de Josaphat-site in de huidige gewestplannen beschouwd als een eiland in de stad, dat op zichzelf staat. De invulling lijkt los te staan van de stad er rond. **Een stedenbouwkundig plan heeft enkel kans op slagen indien het een meerwaarde betekent voor de wijken errond**. Het is in die zin belangrijk om de blik te verruimen en een grotere perimeter in beschouwing te nemen. We zoomen uit.

Ten opzichte van 10 jaar geleden zijn er 2 belangrijke **infrastructuurwerken** uitgevoerd of in uitvoering die de bereikbaarheid met het openbaar vervoer van het noorden van het gewest aanzienlijk zal vergroten:

- de aanleg van **tramlijn** 62 van Meiser naar de NATO op de Leopold III-laan;
- de toekomstige **metrolijn** M3 van Brussel centrum naar Schaarbeek en Evere.

Deze nieuwe infrastructuur luidt, gewild of ongewild, een grote verdichting van het noorden van Brussel in.

Verdichting van de Leopold III-laan

De Leopold III-laan loopt vlakbij en parallel aan de Josaphat-site: het is een belangrijke as die in de jaren '60 werd aangelegd om het stadscentrum met de luchthaven te verbinden. Langsheen de Leopold III-laan liggen meerdere kantoorgebouwen die **leeg** staan of op korte termijn zullen vrijkomen. Bovendien zijn er ook meerdere percelen die nauwelijks bebouwd zijn en op eenvoudige wijze verdicht kunnen worden. Heel wat van deze sites zijn bovendien publieke eigendom.

Zou het niet logischer zijn eerst te **verdichten op de meest bereikbare plaatsen** en rond de nieuwe knooppunten van het openbaar vervoer?

De Leopold III-laan is momenteel over haar hele traject van bij de Ring tot aan de as Lambermont-Reyers een stedelijke autosnelweg die een barrière vormt en Evere in twee delen snijdt. We stellen voor deze te transformeren tot een stedelijke boulevard voorzien van **drie strategische kwalitatieve publieke ruimtes** zodat ze de motor wordt voor toekomstige ontwikkelingen rond de Leopold III-laan:

1 Het Stationsplein: het plein bevindt zich net ten noorden van het RPA Josaphat en overbrugt de Leopold III-laan die eronder door loopt. In het tramspoor leggen we een lus zodat je kan afstappen boven de perrons. Het nieuwe plein meet 290 bij 55 meter, vergelijkbaar van schaal met de Vismarkt in Brussel. Evenementen zoals een markt of festival vinden hier plaats. Er is ruimte voor handelszaken en horeca met terrassen. Het plein vormt een aantrekkelijke ontmoetingsplek en is omzoomd met bomen.

2 Het Park van Evere maakt een verbinding tussen het Gemeentehuis en het gemeentelijke sportcomplex aan de overzijde van de Leopold III-laan. Het Park van Evere vormt bovendien een ecologische corridor tussen het netwerk Begraafplaats – Woluweveld enerzijds en de Spoorweg – Josaphat-site anderzijds.

3 Het Transferium Bordet: de kruising tussen tramlijn 62 en de voorziene eindhalte van de toekomstige metrolijn 3 vormt een goede locatie voor een grootschalig intermodaal knooppunt dat een valabel alternatief biedt voor de auto. Op deze plek verandert de Leopold III-laan van stadssnelweg in een stadsboulevard. Het is de ideale locatie om congresfuncties en hotels toe te voegen in relatie tot de NATO en de kantoorwijken in Diegem.

4 Over het volledige traject tussen Bordet en Lambermont-Reyers wordt de Leopold III-laan opgewaardeerd tot een **“parkway”**. Een brede stadsboulevard met een centrale dubbele rij laanbomen en uitnodigende voet – en fietspaden aan weerskanten.

Als eerste inschatting berekenen we dat het mogelijk is om circa **180.000 m²** vloeroppervlakte te realiseren op het eerste stuk van de Leopold III-laan van Lambermont-Reyers tot aan het Gemeentehuis van Evere.

Het onderzoek toont aan dat de vele wensen van de stakeholders niet noodzakelijk allemaal binnen de perimeter van het RPA Josaphat gerealiseerd moeten worden.

Het plan I LOVE JOSAPHAT

We stellen voor **een zo groot mogelijk aaneengesloten open ruimte** te vrijwaren voor de toekomstige generaties. Ons voorstel behoudt de Josaphat Friche integraal. Het wordt een natuurreservaat.

Nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd **aan de randen van de site** om het open karakter te bewaren. Er wordt enkel gebouwd waar het reeds bebouwd is.

Aan de zuidzijde wordt op de bestaande grindweg een 150 meter lang middelhoog woonvolume toegevoegd. Op de plaats van het tijdelijke circus komt er een nieuwe lagere en middelbare school. Onderwijs in relatie tot natuur. De speelplaats wordt zo ingeplant dat ze een dubbelgebruik kan hebben. Tijdens de schooluren als koer, buiten de schooluren als publieke ruimte met zicht over de Friche in het noorden. De zuidelijke ontwikkeling telt een bouwprogramma van ongeveer 60.000 m² overeenkomstig fase 1 A + B zoals voorzien in het RPA. Het woongebouw en de collectieve functies zijn maximaal naar het zuiden gedruwd zodat er zo weinig mogelijk interferentie is met de Friche.

Ten oosten van de spoorweg, aan de rand van het huidige industrieterrein, wordt over een lengte van 600 meter een boogvormige lijn van middelhoge gebouwen toegevoegd.

Deze “trein” als het ware is de **extensie van de Bloemtuinenwijk**. Tussen de woningen van de Clos de l’Oasis liggen al enkele nu doodlopende wandelpaden klaar. We trekken ze door tussen de nieuwe gebouwen als toegangen tot de Josaphat-site vanuit de Bloemtuinenwijk. Het hoogteverschil van 10 meter tussen de bestaande huizen het terrein, en de boombuffer van hoogstammen, laat toe de nieuwe gebouwen hoger en compacter te bouwen dan momenteel voorzien wordt in de plannen van het Gewest. Ter hoogte van de Bloemtuinenlaan waar nu reeds enkele torens staan, worden ook enkele bijkomende torens voorgesteld. De boombuffer wordt verbreed. De opstelling van de nieuwe gebouwen als uitbreiding van de bestaande Bloementuinwijk laat misschien toe samen met de Bloementuinwijk gemeenschappelijke projecten voor verwarming en lokale energieproductie op te zetten.

De bedrijven die momenteel gevestigd zijn op het bedrijventerrein horen voornamelijk tot de logistieke sector. Het zijn zeer grote loodsen waar goederen van buiten de stad naartoe gebracht worden om vervolgens weer de stad te verlaten op weg naar de klant. Een kenmerk van deze bedrijven is dat ze een zeer grote oppervlakte innemen in verhouding tot het aantal mensen die ze werkelijk tewerkstellen. We stellen ons de vraag of dit de juiste locatie

is voor deze vorm van bedrijvigheid. Zeker gezien ze weinig compatibel is met wonen: ze veroorzaakt veel transport van goederen van en naar de bedrijven, het logistieke transport verliest veel tijd door verkeerscongestie bij het in- of uitrijden van de stad, en technisch gezien niet onbelangrijk: het opslaan van goederen heeft een hoge brandlast wat technisch zeer complex is om te combineren met woningen erboven. Een meer aangewezen locatie voor deze vorm van bedrijvigheid bevindt zich rond het Bordet Transferium of de Da Vinci-site die vlakbij de Ring gelegen zijn. Er wordt voorgesteld deze bedrijven op termijn te verplaatsen naar een geschiktere locatie. Het is echter belangrijk om economische activiteit op de site te behouden. In de 6 meter hoge sokkel van de nieuwe gebouwen worden ateliers van ca. 500m² het stuk voorzien die gericht zijn op **een ander type van bedrijvigheid**: lokale productie van goederen, ambachtelijke nijverheid, voedselproductie, agrarische sector, maakateliers, recyclage/ hergebruik van materialen, ... die op een efficiëntere manier een grotere tewerkstelling kunnen genereren op een kleinere oppervlakte en bovendien **compatibel zijn met wonen** erboven en de omliggende wijken.

Het plan I LOVE JOSAPHAT

Zo komt er voor de gebouwen ruimte vrij die we inrichten als **recreatiepark**. We voorzien het park rijkelijk van bomen om zuurstof voor de stad te genereren. We kiezen voor een minimale verharding en wadi's laten toe dat het regenwater uit de buurt maximaal kan infiltreren in de bodem. Tussen de bomen zijn er open plekken waar evenementen georganiseerd kunnen worden. Een **ecologische zwemvijver** biedt verkoeling voor jong en oud. Het grote distributiegebouw op de kop herbruiken we. We dromen van een collectief gebouw met ontmoetingsruimtes, ... op het dak zien we een stadsboerderij.

Tussen de tennisclub Set Wahis en de rugbyclub Kituro komt een nieuw **sportcentrum** met kleedkamers, sanitair, een sportzaal, danszaal, polyvalente ruimtes, etc. die door beide sportclubs gebruikt kunnen worden, maar ook op zichzelf kan functioneren. Een vleugel van het sportcentrum bevindt zich op enkele bestaande tennisterreinen. Deze worden vervangen door nieuwe tennisterreinen op het dak.

De bestaande weg die door het industrieterrein loopt wordt grotendeels **hergebruikt**. De toegang aan de kant van de Generaal Wahislaan wordt echter afgesloten waardoor er geen doorgaand verkeer meer mogelijk is over de site (sluipverkeer). De nieuwe gebouwen worden ontsloten door aan te takken op het lokale verkeer in de Bloemtuinenwijk. Op de Leopold III-laan wordt een nieuwe aansluiting voorzien ter hoogte van de Genèvestraat om het verkeer in de Bloemtuinenwijk niet te overbelasten.

We voorzien verschillende wandel- en fietspaden doorheen de wijk:

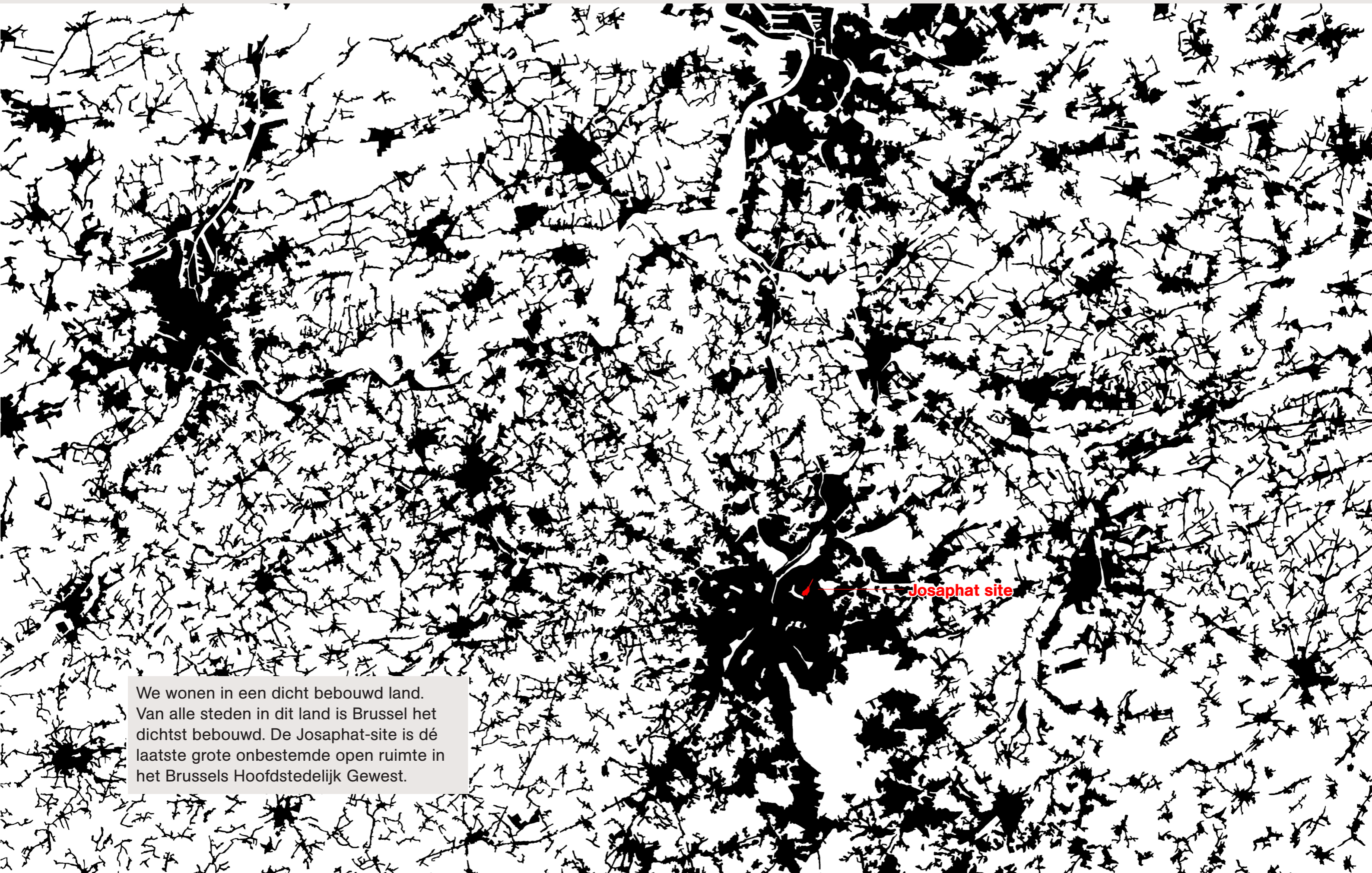
- Van zuid naar noord een langgerekte route op de grens tussen de Friche en het recreatief park die Schaarbeek en Evere verbindt;
- Van oost naar west een verbinding in het zuiden die de Gustave Latinislaan verbindt met de Jules Lebrunstraat, en dus de Reyers-site;
- Van oost naar west een verbinding centraal door de wijk die de Genèvestraat verbindt met de Lindestraat. Ter hoogte van de Friche loopt de verbinding erboven op een passerelle zodat de Friche één aaneengesloten natuurgebied kan vormen.

De bomendreef van Houssa wordt terug in gebruik genomen om de site een herkenbare entree te geven: **we verbinden de Josaphat-site met het stadscentrum**. Aan de ingang van de site langsheen de Generaal Wahislaan markeert een ranke toren het park in de stad naar analogie met de Brusilia-toren aan de rand van het Josaphat-park. Vanaf het Weldoenersplein aan de Rogierlaan wordt de wijk zo herkenbaar.

Door **compact** te bouwen dan momenteel voorzien is in de gewestplannen wordt het mogelijk de Friche Josaphat integraal te behouden en ontstaat bovendien ruimte voor een nieuw stadspark met sport – en recreatieve programma's.

Door aan de rand te bouwen krijgt elke woning een zicht op het park.

Bebouwde ruimte Vlaamse Ruit



We wonen in een dicht bebouwd land. Van alle steden in dit land is Brussel het dichtst bebouwd. De Josaphat-site is dé laatste grote onbestemde open ruimte in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Josaphat site

De Josaphat Friche bestaande toestand



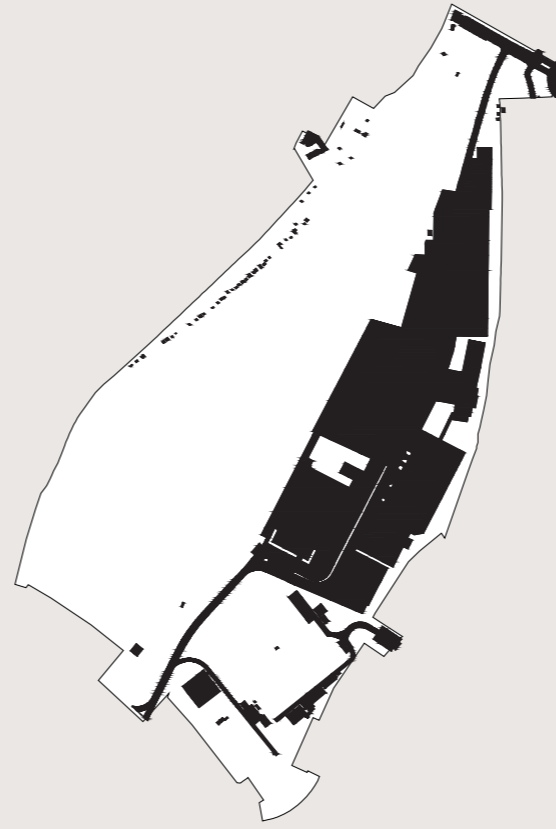
perimeter PAD

333.900 m²
33 ha
100%



bebouwd

38.265 m²
3,8 ha
11%



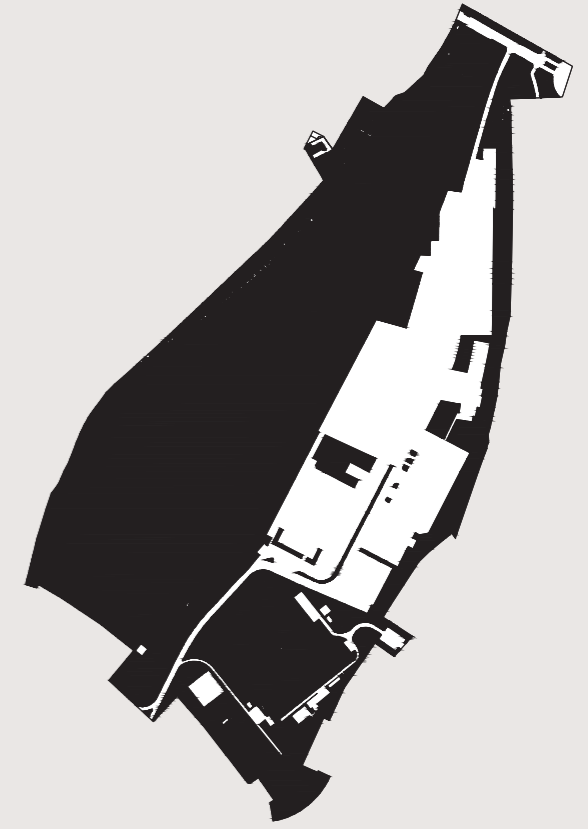
verhard

86.000 m²
8,6 ha
26%



onbebouwd

295.635 m²
29,5 ha
89%



onverhard

247.900 m²
24,8 ha
74%

Slechts 10% van de site is bebouwd. 90 % is onbebouwd. De bebouwing bevindt zich ten oosten van de sporen in het industrieterrein. De Westzijde is volledig onbebouwd en is ecologisch waardevol: de Friche Josaphat. De Josaphat-site is dus een relatief open site: ze is veel minder dicht bebouwd dan de rest van de stad.

Quid Josaphat?



Het terrein wordt gezien als een wit blad. De verschillende stakeholders projecteren los van elkaar al hun wensen op het terrein.

RPA 2019



© MSA / ASYMETRIE

Het resultaat ziet er groen uit, maar het zijn vooral groendaken die die indruk wekken. In werkelijkheid wordt binnen de huidige gewestplannen de site bijna volledig verkaveld en volgebouwd.

RPA 2019

| Secteur | Superficie terrain du Secteur | SBHS logement | SBHS autres fonctions | SBHS totale |
|-------------------------------------|---|--|------------------------------|------------------------------|
| #1 | 4.966 m ² | 13.000 m ² | 1000 m ² | 14.000 m ² |
| #2 | 31.762 m ² | 61.700 m ² | 7.200 m ² | 68.900 m ² |
| #3 | 9.164 m ² | 14.000 m ² | 5.000 m ² | 19.000 m ² |
| #4 | 4.612 m ² | 9.100 m ² | 1.500 m ² | 10.600 m ² |
| Campus résidentiel | Superficie totale du terrain* 58.230 m² | 97.800 m² 993 logts ** | 14.700 m² | 112.500 m² |
| #5 | 1.798 m ² | 10.600 m ² | 3.100 m ² | 13.700 m ² |
| #6 a et b | 22.284 m ² | 47.600 m ² | 14.400 m ² | 62.000 m ² |
| Quartier de la Gare | Superficie totale du terrain* 35.265 m² | 58.200 m² 591 logts** | 17.500 m² | 75.700 m² |
| #7 | 21.303 m ² | - | 19.000 m ² | 19.000 m ² |
| #8 | 23.010 m ² | - | 21.000 m ² | 21.000 m ² |
| #9 | 19.725 m ² | - | 18.000 m ² | 18.000 m ² |
| Quartier d'industrie urbaine | Superficie totale du terrain* 83.400 m² | - m² | 58.000 m² | 58.000 m² |
| #10 | 3.049 m ² | - | 6.000 m ² | 6.000 m ² |
| #11 | 4.460 m ² | - | 6.200 m ² | 6.200 m ² |
| Campus sportif et scolaire | Superficie totale du terrain* 51.055 m² | - m² | 12.200 m² | 12.200 m² |
| TOTAL | Superficie PAD 337.283 m² | 156.000 m² 1.584 logts | 102.400 m² | 258.400 m² |

Figure 25: Tableau des SBHS par secteur

uittreksel RPA Josaphat - strategisch luik (perspective.brussels)

In het RPA worden er 1.584 woningen voorzien voor een totaal van 156.000m² vloeroppervlakte en daarnaast ook 58.000 m² industrie. De plannen lezen als een ontwikkelingsplan en niet als een stedenbouwkundige visie. Het realiseren van een maximum aan vierkante meters lijkt centraal te staan. Er mist een wervende kracht die inspireert en waar iedereen zich kan achter scharen.

Standpunt buurtcomités

Buurtcomités verenigden zich in een ruime coalitie tegen deze gewestplannen. In december afgelopen jaar werd door deze coalitie een mediacampagne gelanceerd. De collectieven stellen de terechte vraag waarom schaarse open ruimtes bebouwen. Ze formuleren twee belangrijke principes: bouw waar het al bebouwd is, groen blijft groen!



Een stedenbouwkundig plan heeft enkel kans op slagen indien het een meerwaarde betekent voor de wijken erom. Het is in die zin belangrijk om de blik te verruimen en een grotere perimeter in beschouwing te nemen.

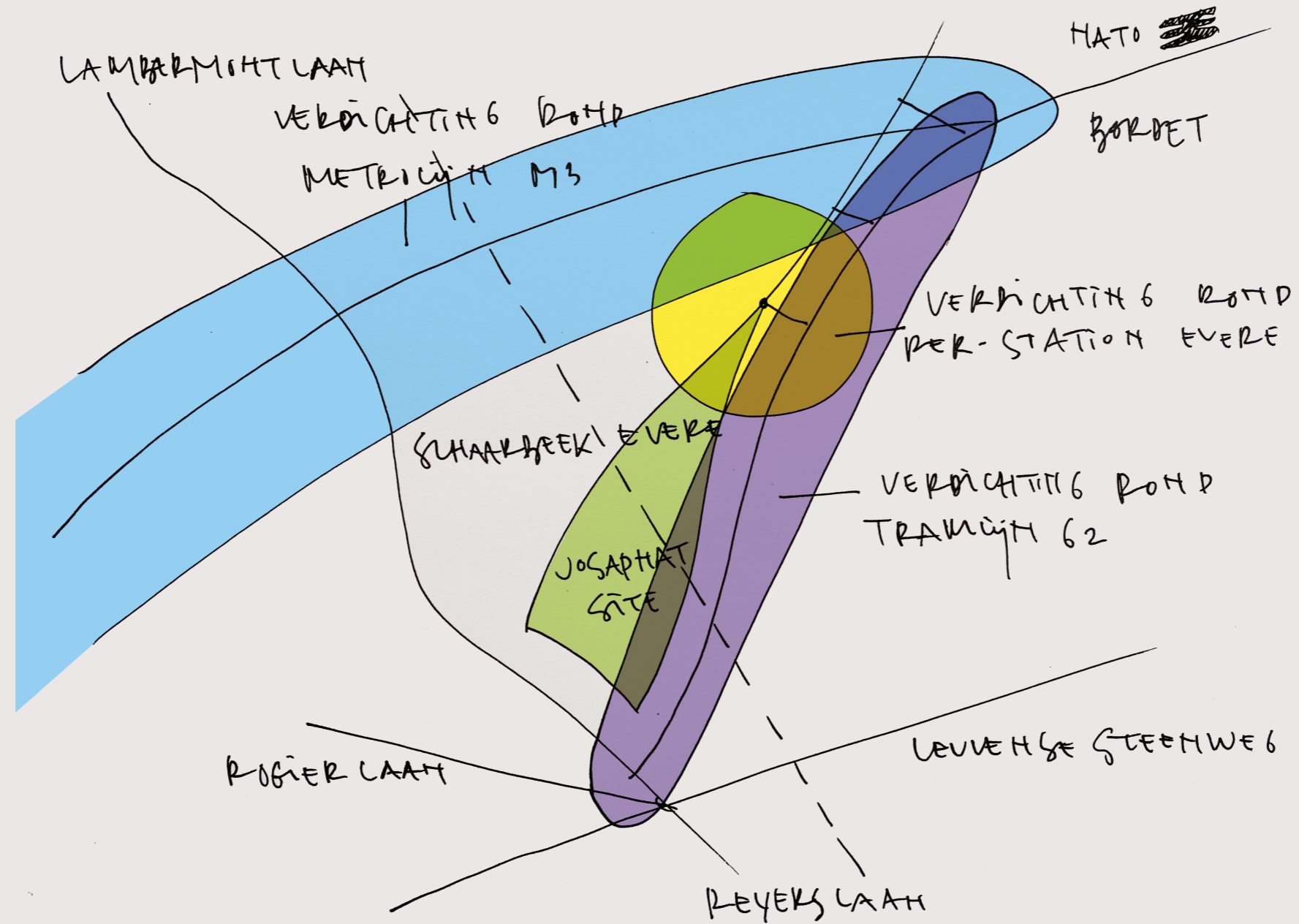
We zoomen uit.



Principes op grote schaal: Schaarbeek - Evere

- Een stedenbouwkundige visie voor de Josaphat-site ingepast in zijn ruimere omgeving: **uitzoomen**;
- Meer **verdichten** langs de hoofdassen en belangrijke knooppunten van het **openbaar vervoer**;
- Voorzien van **nieuwe grootschalige publieke ruimtes** als motor voor toekomstige ontwikkelingen: Stationsplein, Park van Evere, Bordet Transferium;
- De opwaardering van de **Leopold III-laan** tot een aangename “parkway” door de aanplant van laanbomen en de aanleg van een ruime wandel- en fiets boulevard.
- **Versterken van het ecologisch netwerk**, nieuwe groene corridors verbinden bestaande groene gebieden.

De best bereikbare plaatsen



Ten opzichte van 10 jaar geleden zijn er **2 belangrijke infrastructuurwerken** uitgevoerd of in uitvoering die de bereikbaarheid met het openbaar vervoer van het noorden van het gewest aanzienlijk zal vergroten:

- de aanleg van **tramlijn 62** van Meiser naar de NATO op de Leopold III-laan;
- de toekomstige **metrolijn M3** van Brussel centrum naar Schaarbeek en Evere.

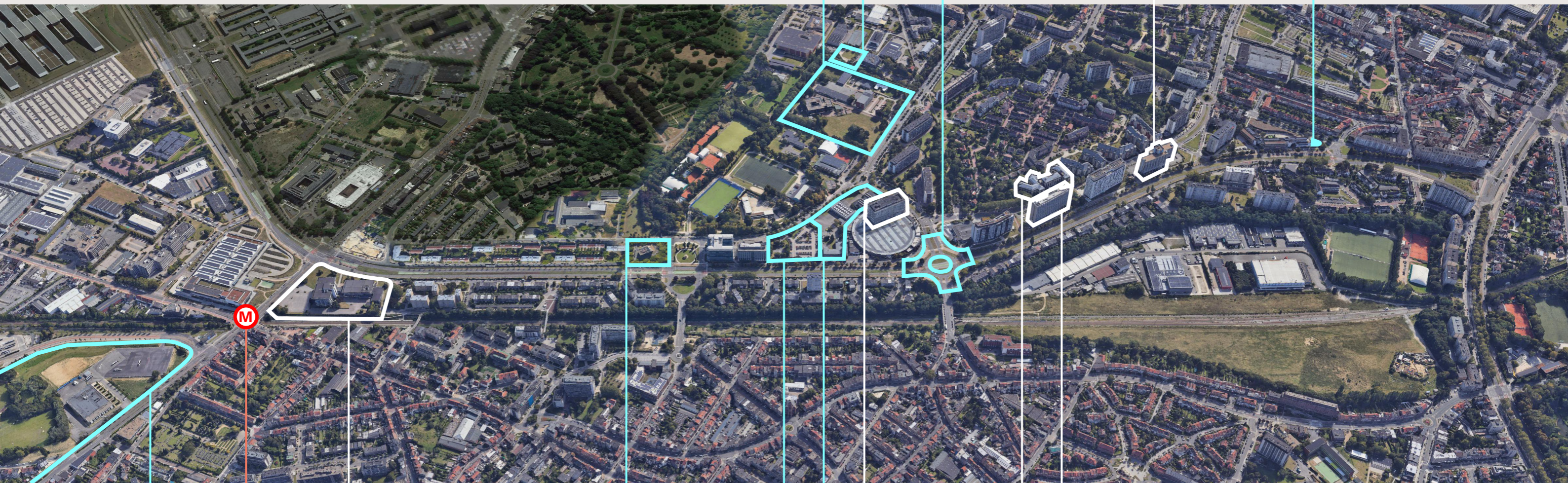
Deze nieuwe infrastructuur luidt, gewild of ongewild, een grote verdichting van het noorden van Brussel in.

- blauw: metro M3
- violet: tram 62
- geel: GEN Evere

Leegstand van gebouwen en percelen langs de Leopold III-laan

De Leopold III-laan loopt vlakbij en parallel aan de Josaphat-site: het is een belangrijke as die in de jaren '60 werd aangelegd om het stadscentrum met de luchthaven te verbinden. Langsheen de Leopold III-laan liggen meerdere kantoorgebouwen die leeg staan of op korte termijn zullen vrijkomen. Bovendien zijn er ook meerdere percelen die nauwelijks bebouwd zijn en op eenvoudige wijze verdicht kunnen worden. Heel wat van deze sites zijn bovendien publieke eigendom.

Zou het niet logischer zijn eerst te verdichten op de meest bereikbare plaatsen en rond de nieuwe knooppunten van het openbaar vervoer?



Mogelijkheid tot uitbreiding of toevoeging van collectieve voorzieningen

Genèvestraat 12, Europese Commissie vruchtgebruik verloopt 04/2022*

Onbebouwd perceel 2.000m²

Hoek Leopold III-laan – Frans Courtenslaan (technisch lokaal)

Infrastructuurruimte van 10.000 m²

Rijschool MIVB
4 ha onbebouwd

Leegstaand gebouw, te koop

Everecity
Uitbreiding mogelijk

Toren Carrefour
(kantoren) deels leeg

Genèvestraat 6-8, Europese Commissie
vruchtgebruik verloopt 2021*

Toekomstige halte metrolijn 3

Genèvestraat 1-3-5, Europese Commissie

Agentschap Wegen en Verkeer, perceel weinig
dens bebouwd

Op dit moment zijn er geen aanwijzingen dat de Commissie de gebouwen zal blijven gebruiken wanneer de huurcontracten aflopen; zie Expertise 12-12-2017: "De kantoorgebouwen in de Genèvestraat en de Beaulieu laan zullen op middellange termijn door de Europese Commissie worden ontruimd" *

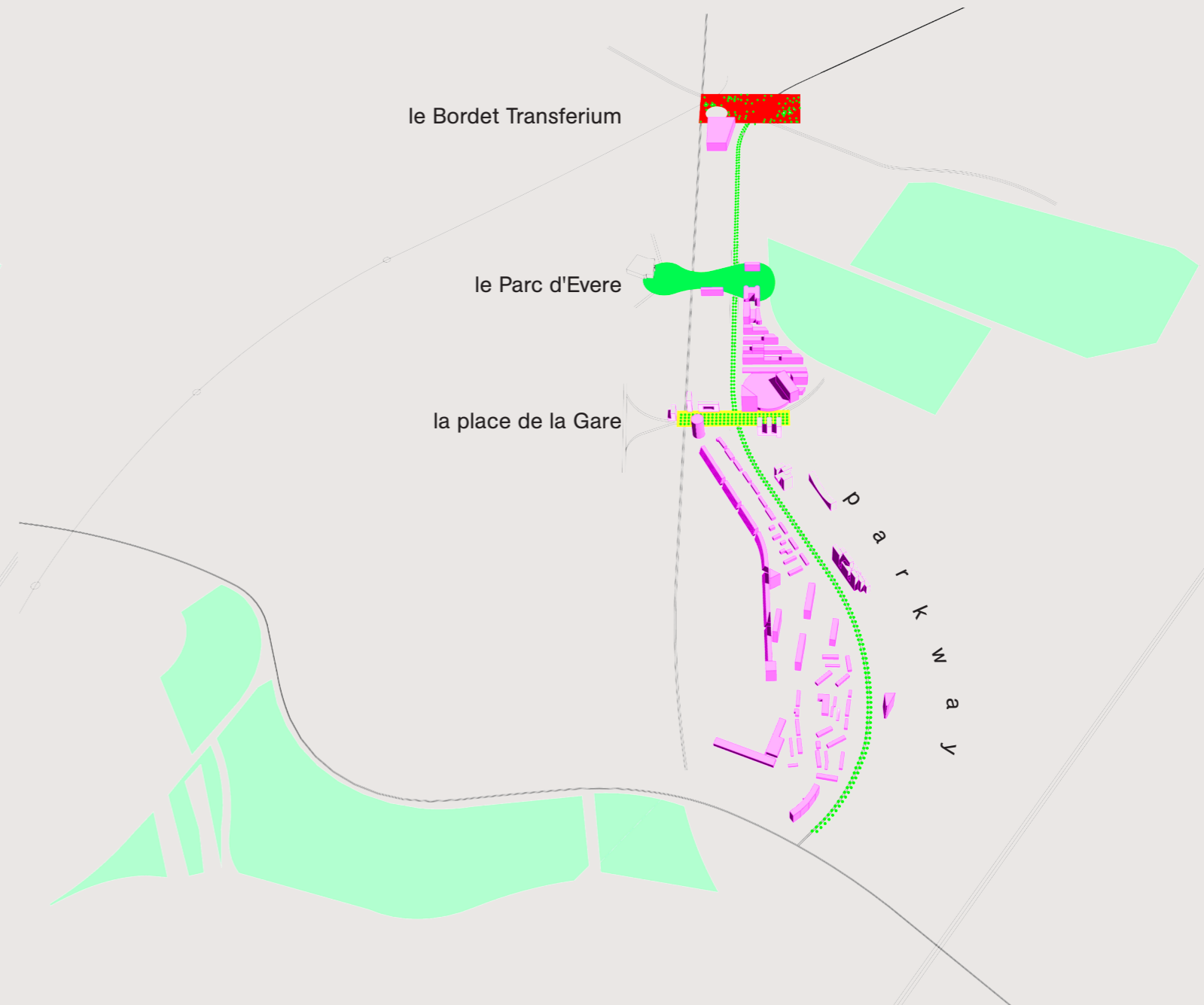
Parking op maaiveld
op bebouwbaar perceel 8.000m²

* Bron: BORDET-DEFENSE Diagnostiek, perspective.brussels

Densification du boulevard Leopold III



De Leopold III-laan is momenteel over haar hele traject van bij de Ring tot aan de as Lambermont-Reyers een stedelijke autosnelweg die een barrière vormt en Evere in twee delen snijdt.



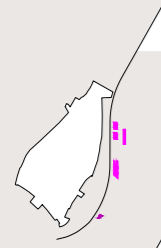
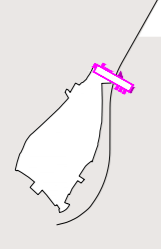
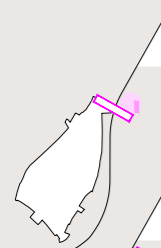
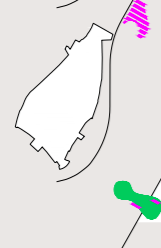
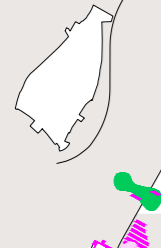
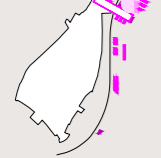
We stellen voor deze te transformeren tot een stedelijke boulevard voorzien van drie strategische kwalitatieve publieke ruimtes zodat ze de motor wordt voor toekomstige ontwikkelingen rond de Leopold III-laan : het Stationsplein van Evere , het Park van Evere, het Transferium Bordet.

Opwaardering van de Leopold III-laan tot een "parkway" voorzien van een centrale dubbele rij laanbomen en uitnodigende voet – en fietspaden aan weerskanten.

Bruto vloeroppervlakte buiten RPA Jospahat

SBHS # logements

VERDICHTEN LEOPOLD III-LAAN 172.725 m² 1.552 woningen

| | | | |
|---|---|------------------------|----------------|
|  | VAN GEN. WAHIS LAAN TOT VRIJETIJDSLAAN | | |
| | commercieel | 5.722 m ² | |
| | wonen | 78.644 m ² | 786 woningen |
| | totaal | 84.366 m ² | |
|  | STATIONSPLEIN EVERE | | |
| | commercieel | 5.192 m ² | |
| | kantoren | 3.960 m ² | |
| | wonen | 37.178 m ² | 372 woningen |
| | totaal | 46.330 m ² | |
|  | CARREFOUR | 0 | |
| | nader te bestuderen | | |
|  | SITE WEGEN EN VERKEER | | |
| | commercieel | 1.599 m ² | |
| | wonen | 33.150 m ² | 332 woningen |
| | totaal | 34.749 m ² | |
|  | GEMEENTEHUIS EVERE | | |
| | commercieel | 1.040 m ² | 62 woningen |
| | wonen | 6.240 m ² | |
| | totaal | 7.280 m ² | |
|  | TOTAAL | | |
| | commercieel | 13.553 m ² | |
| | kantoren | 3.960 m ² | |
| | wonen | 155.212 m ² | 1.552 woningen |
| | totaal BBO | 172.725 m ² | |

EXCL. VERDICHTEN OUDSTRIJDERSLAAN - BEGRAAFPLAATS VAN BRUSSEL 63.270 173 woningen

| | | |
|-------------------------------------|--------|--------------|
| TOTAAL | | |
| voorzieningen van collectief belang | 17.490 | |
| stedelijke industrie | 28.500 | |
| wonen | 17.280 | 173 woningen |
| totaal BBO | 63.270 | |

Als eerste inschatting berekenen we dat het mogelijk is om circa **180.000 m²** vloeroppervlakte te realiseren op het eerste stuk van de Leopold III-laan van Lambert-Reyers tot aan het Gemeentehuis van Evere.

Het onderzoek toont aan dat de vele wensen van de stakeholders niet noodzakelijk allemaal binnen de perimeter van het RPA Jospahat gerealiseerd moeten worden.

1953

Schaarbeek

Evere

Een luchtfoto van de Josaphat-site uit 1953 toont het oude rangeerstation met ten westen reeds de Ter Delt wijk en ten oosten nog open velden. Ook twee verdwenen el-

Begraafplaats van Brussel

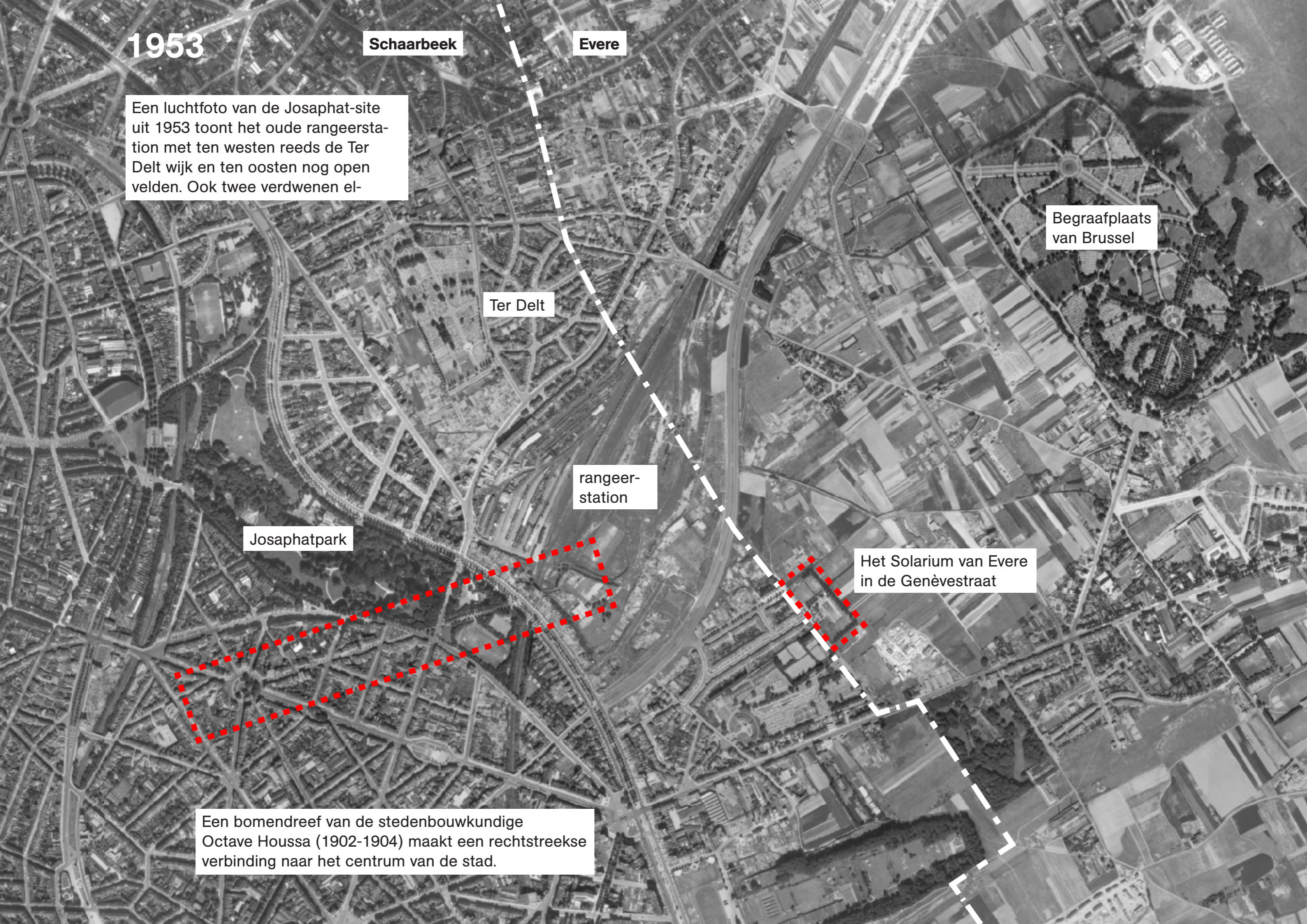
Ter Delt

rangeerstation

Josaphatpark

Het Solarium van Evere in de Genèvestraat

Een bomendreef van de stedenbouwkundige Octave Houssa (1902-1904) maakt een rechtstreekse verbinding naar het centrum van de stad.



Schaarbeek

Evere



Het solarium van Evere, met zijn uitgebreide terrassen en ligweides rondom bevond zich aan de Genèvestraat aan de grens met Schaarbeek, en was vanuit het centrum gemakkelijk bereikbaar met tram en bus.

Octave Houssa
Boulevard de Ceinture -
Vallée de Josaphat, 1904

Principes op schaal van de Josaphat-site

- Creatie van **een zo groot mogelijke open groene ruimte** voor de toekomstige generaties;
- Volledig behoud van de Friche en zijn **biodiversiteit**;
- Een **nieuw metropolitaan park** waar Schaarbeek Evere ontmoet: ruimte voor ontspanning en sport inclusief een zwembad in open lucht.
- **Ontharden**. Minder verharde oppervlakte zodat regenwater in de bodem kan dringen;
- Maximale **recuperatie van de bestaande wegenis**: duurzaam en kostenefficiënt;
- Geen doorgaand verkeer over de site, **enkel lokaal verkeer**;
- **Compacter bouwen**;
- Nieuwe gebouwen **als complement van de bestaande gebouwen** en wijken;
- Kwalitatiever wonen: elke nieuwe woning heeft ruime balkons en krijgt een **zicht op het park**;
- **Transformatie van het type industriële activiteiten** om de werkgelegenheid te vergroten.

Stroken parallel aan de spoorweg



Leopold III-laan

boombuffer

wonen

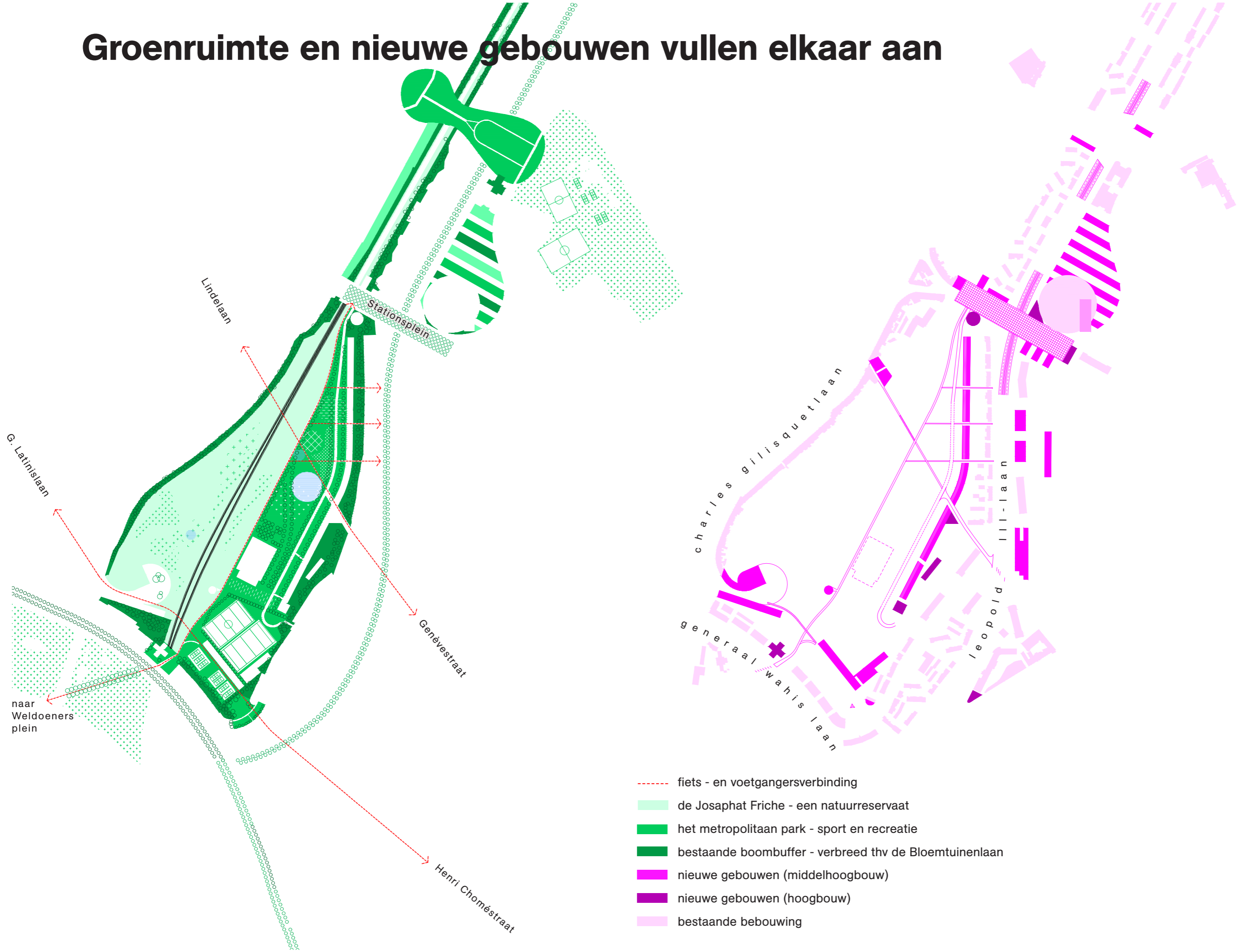
het park

de friche

de spoorweg

de friche


Groenruimte en nieuwe gebouwen vullen elkaar aan



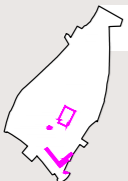
Bruto vloeroppervlakte binnen RPA Jospahat

| | SBHS | # logements |
|---------------------|------------------------|----------------|
| RPA JOSAPHAT | 258.400 m ² | 1.584 woningen |
| | -28% | -15% |

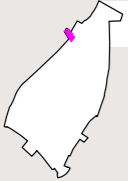
| | | |
|-------------------------|------------------------|----------------|
| TEAM LEOPOLD III | 186.266 m ² | 1.339 woningen |
|-------------------------|------------------------|----------------|



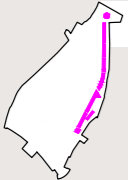
| SUD | | |
|------------------------------|-----------------------------------|--------------|
| footprint | 8.198 m ² | |
| commercieel | 4.800 m ² | |
| wonen | 41.809 m ² | 418 woningen |
| collectieve voorzieningen | 12.727 m ² | |
| totaal | 59.336 m ² | |
| <i>RAP 2019 fase 1A + 1B</i> | <i>circa 66.000 m²</i> | |




| PARK | | |
|---------------------------|-----------------------|--|
| footprint | 10.925 m ² | |
| collectieve voorzieningen | 16.272 m ² | |
| totaal | 16.272 m ² | |



| WEST | | |
|-------------|----------------------|-------------|
| footprint | 1.100 m ² | |
| wonen | 4.400 m ² | 44 woningen |
| totaal | 4.400 m ² | |



| OOST | | |
|--------------------------|------------------------|--------------|
| footprint | 15.366 m ² | |
| commercieel | 1.608 m ² | |
| productieve activiteiten | 16.956 m ² | |
| wonen | 87.694 m ² | 877 woningen |
| totaal | 106.258 m ² | |



| TOTAAL | | |
|---------------------------|------------------------|----------------|
| footprint | 35.590 m ² | |
| collectieve voorzieningen | 28.999 m ² | |
| commercieel | 6.408 m ² | |
| productieve activiteiten | 16.956 m ² | |
| wonen | 133.903 m ² | 1.339 woningen |
| totaal | 186.266 m ² | |

KERNCIJFERS

| | | |
|--------------------------|------------------------|------|
| contour rpa | 333.900 m ² | 100% |
| onbebouwd | 298.310 m ² | 89% |
| bebouwd (footprint) | 35.590 m ² | 11% |
| verhard | 60.500 m ² | 18% |
| onverhard | 273.400 m ² | 82% |
| groen | 273.400 m ² | 82% |
| friche jospahat | 129.000 m ² | 39% |
| recreatiepark | 90.500 m ² | 27% |
| boombuffer + privétuinen | 48.900 m ² | 15% |
| water | 5.000 m ² | 1% |

Het "I love Josaphat-plan"

de Leopold III - laan
als parkway

reconversie
kantoren -> woningen

nieuwe woongebouwen
het metropolitaan park
Schaarbeek - Evere

cultuurpool
(adaptative
re-use)
sportcentrum

Josaphat woontoren

Houssa Dreef rétablie

buitenzwembad



Jan Stobbaertsstraat

Weldoeners
plein

sportcen-
trum Evere

Josaphatpark

gemeente-
huis Evere

het Park
van Evere

nieuwe woonwijk

woontoren van
het Stationsplein

het Stationsplein van Evere

de Josaphat Friche

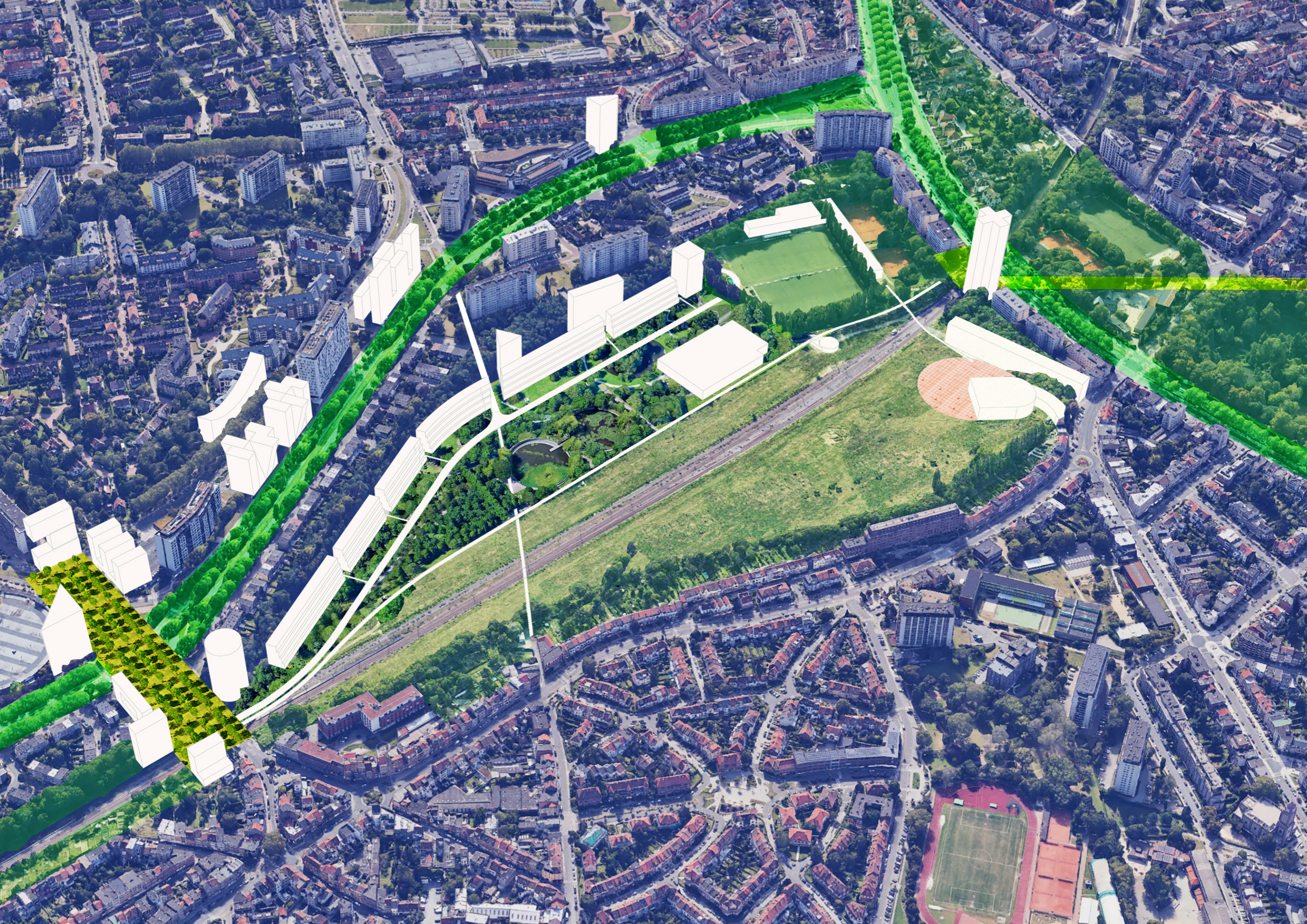
fiets-en voetgangerverbinding
Schaarbeek-Evere

passerel Genève-Linde

nieuw residentieel gebouw

educatieve pool

passerel Chomé-Latinis



De uitbreiding van de Bloemtuinenwijk

Park

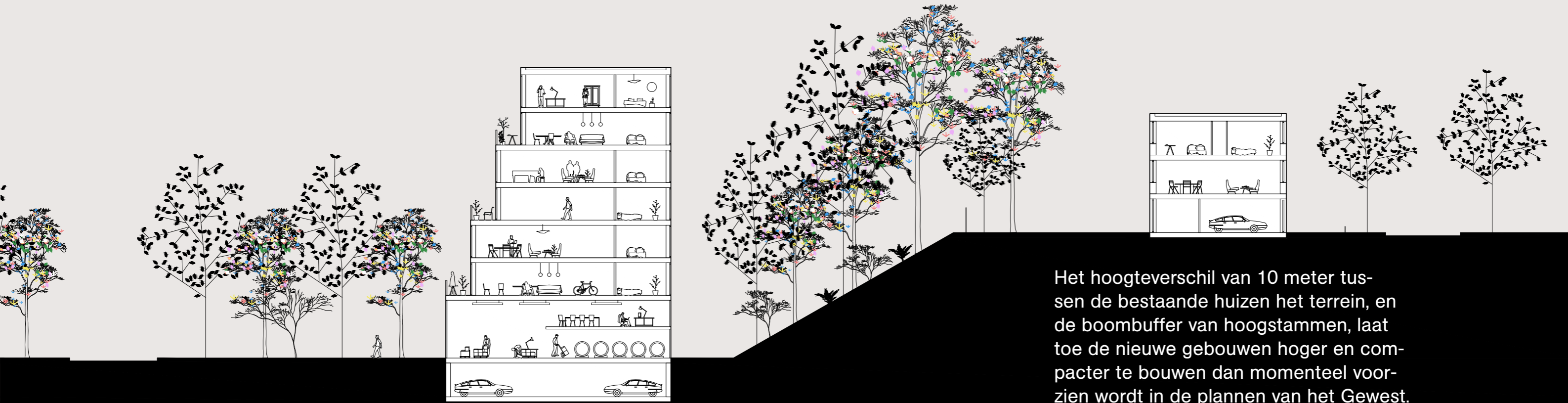
Bestaande weg

Park

Nieuwe woongebouwen

Bestaade boombuffer

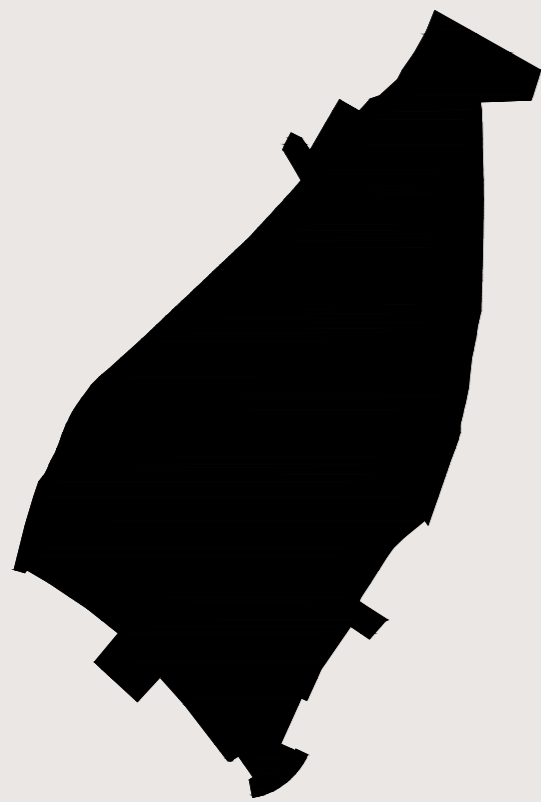
Bloemtuinenwijk



Het hoogteverschil van 10 meter tussen de bestaande huizen het terrein, en de boombuffer van hoogstammen, laat toe de nieuwe gebouwen hoger en compacter te bouwen dan momenteel voorzien wordt in de plannen van het Gewest.

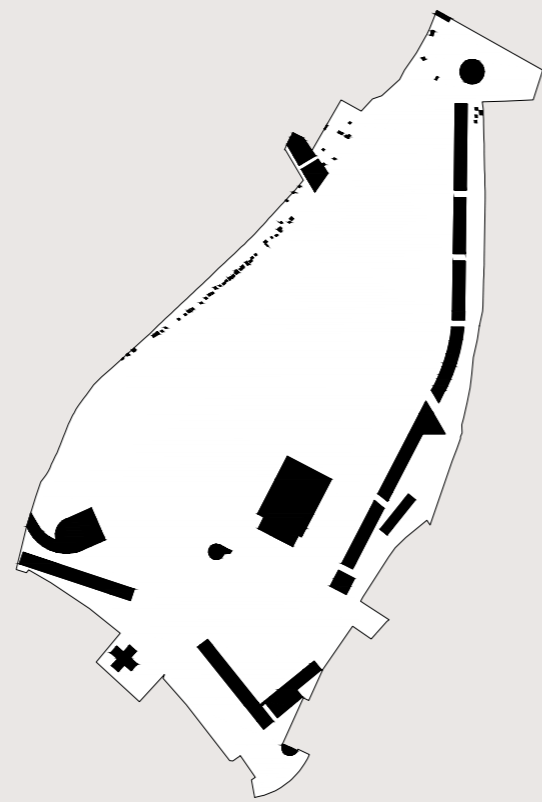


Elke woning heeft een zicht op het park



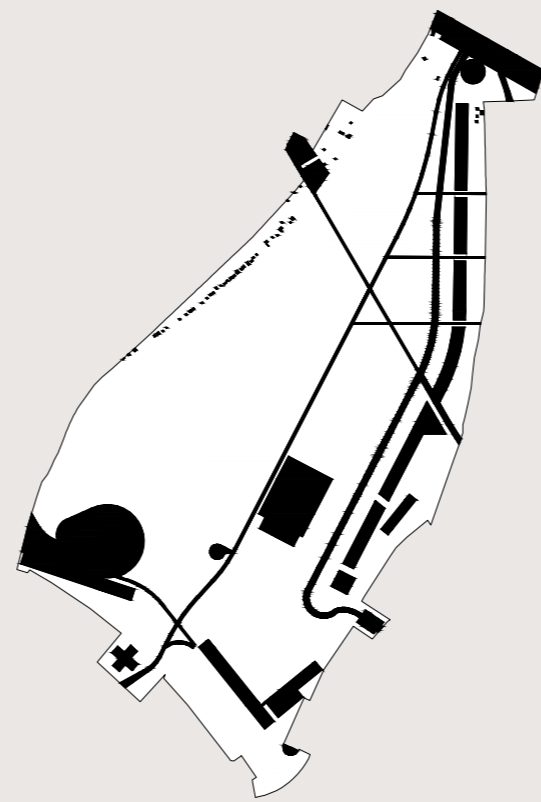
perimeter RPA

333.900 m²
33 ha
100%



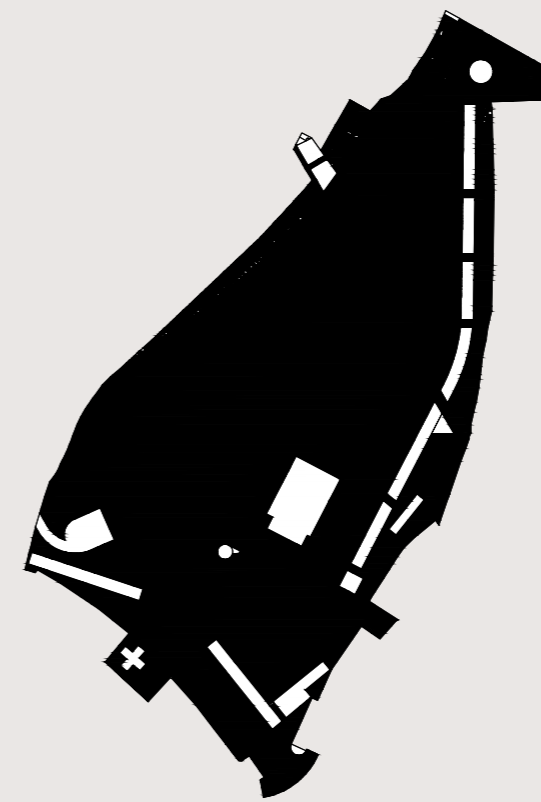
bebouwd

35.590 m²
3,6 ha
11%



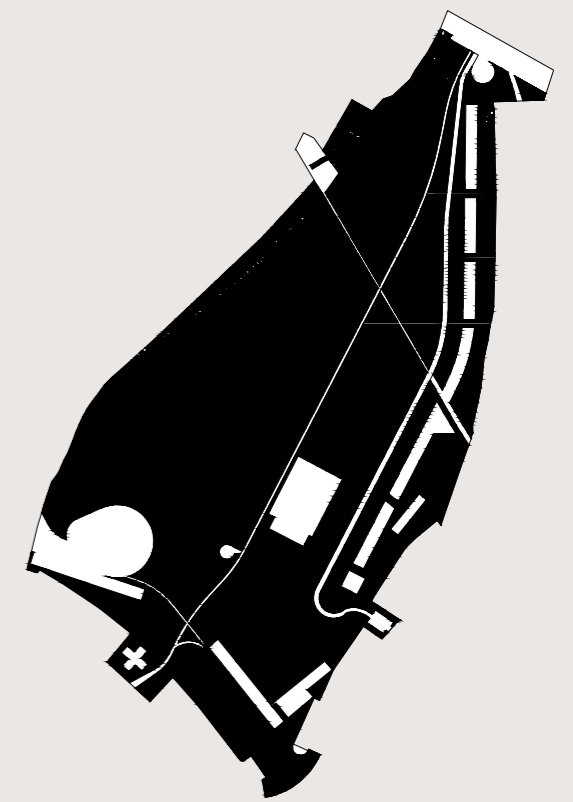
verhard

60.500 m²
6 ha
18%



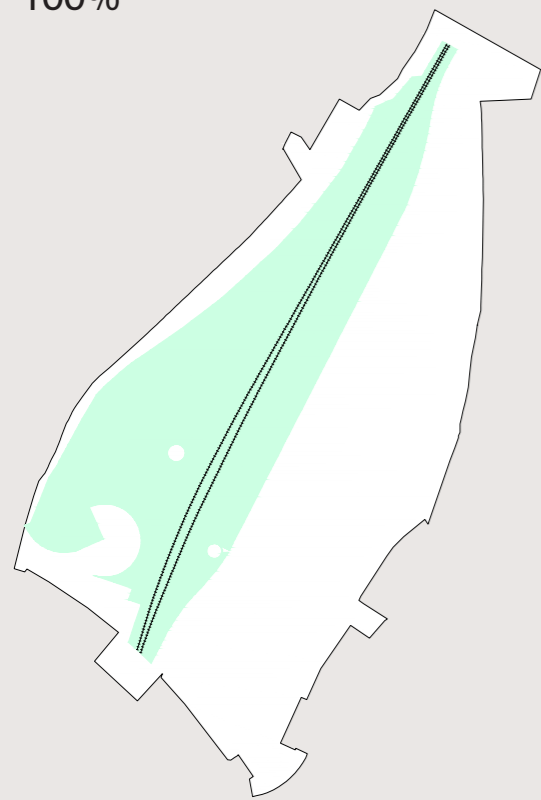
onbebouwd

298.310 m²
30 ha
89%



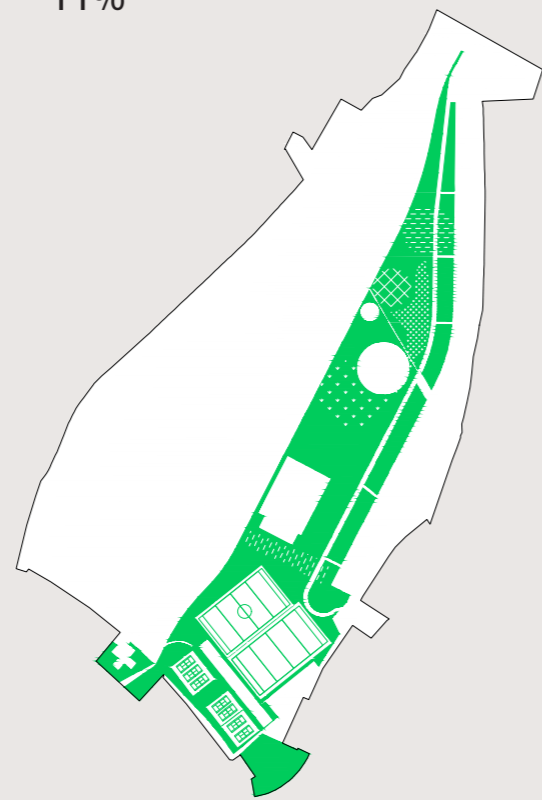
onverhard

273.400 m²
27,3 ha
82%



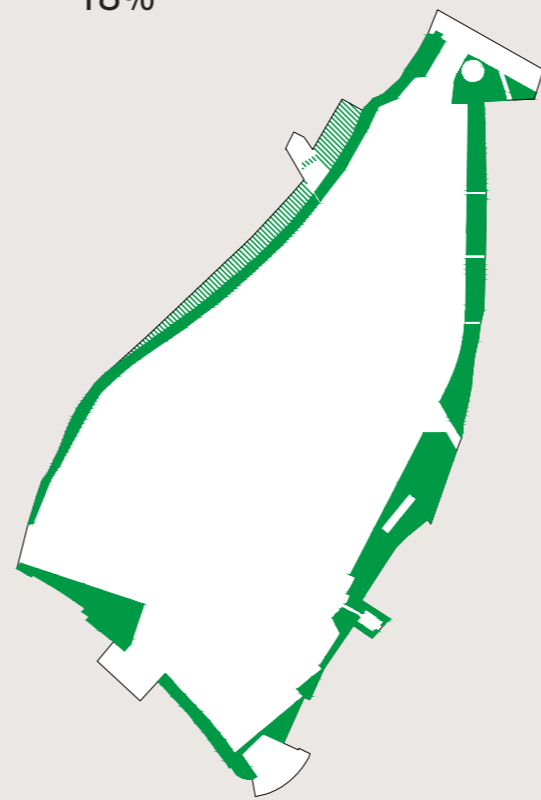
Josaphat Friche

129.000 m²
13 ha
38,6%



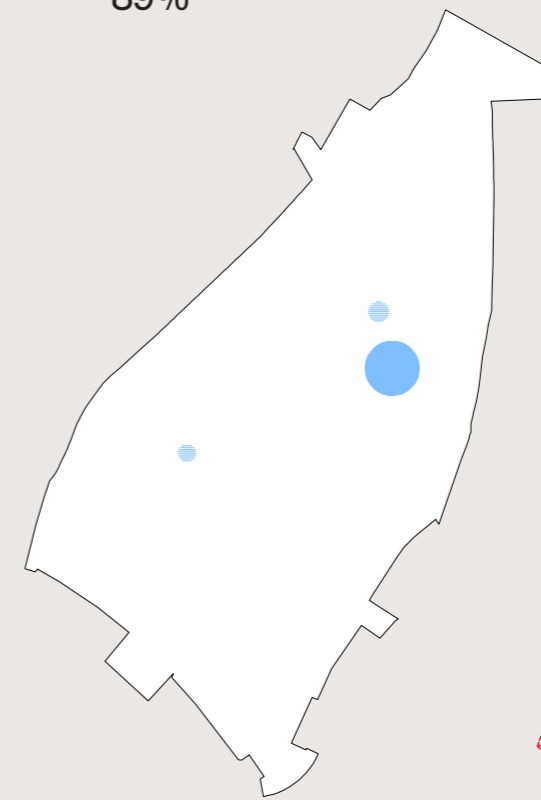
recreatiepark

90.500 m²
9 ha
27%



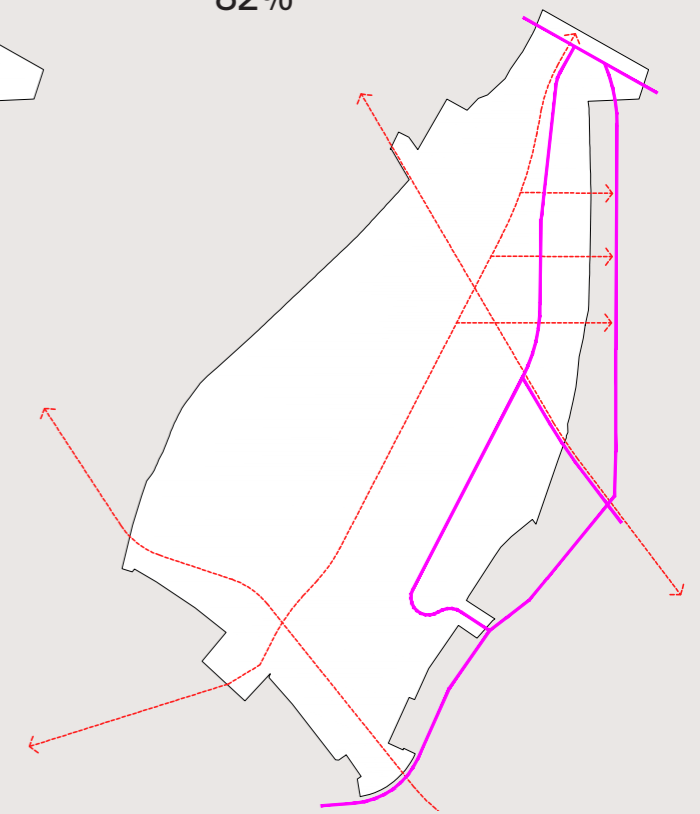
**boombuffer + privé-
tuinen westzijde**

48.900 m²
4,9 ha
14,6%



**water(incl. open-
luchtwembad)**

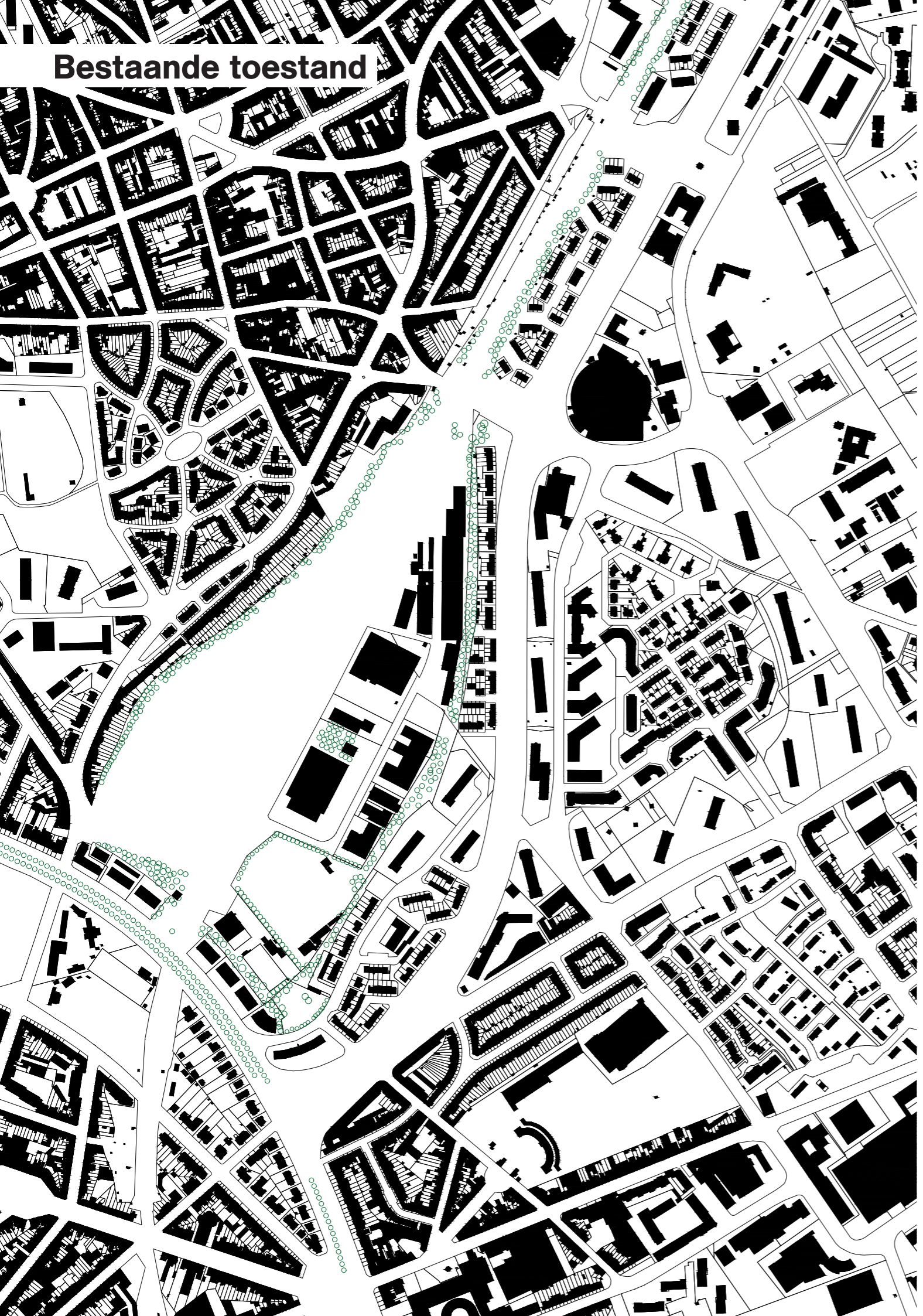
5.000 m²
0,5 ha
1,5%



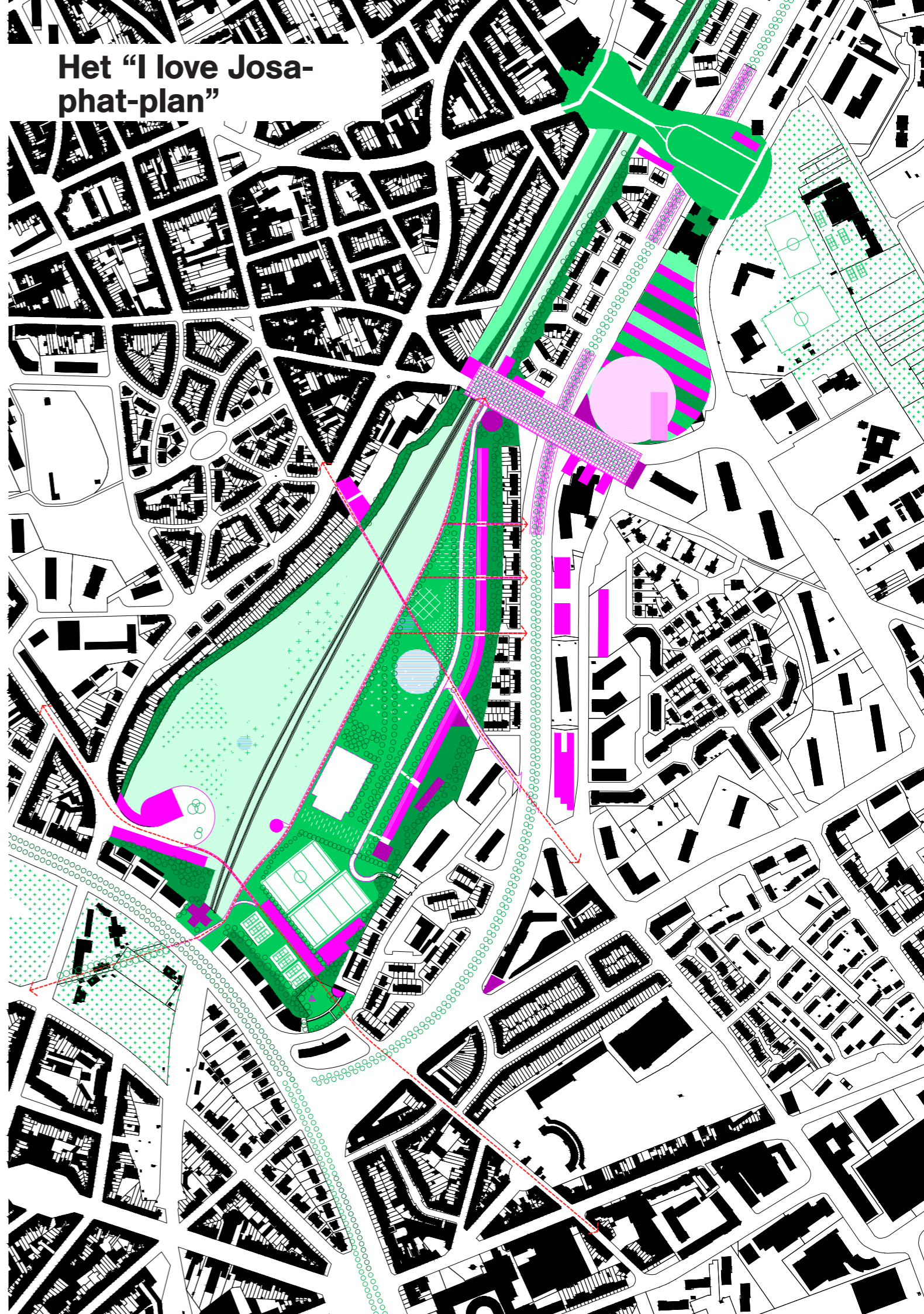
circulatie

roos: voertuigen
rood: voetgangers en
fietsers

Bestaande toestand



Het "I love Josaphat-plan"



Conclusie

Het “i love Josaphat-plan” realiseert 186.000 m² bruto vloeroppervlakte: 1339 kwalitatieve woningen, 29.000 m² collectieve voorzieningen, 6400 m² commerciële ruimte, 17.000 m² aan nijverheid,...

én 27 hectaren aan groene ruimte.

Mits een beperkte bijsturing van het bouwprogramma, zijnde 28% minder bruto vloeroppervlakte realiseren binnen de perimeter van het RPA, door ook verdichting buiten de perimeter van het RPA te realiseren is het mogelijk alle wensen met elkaar te verzoenen.

Een plan waar iedereen achter staat ligt binnen handbereik.

| | i love josaphat | bestaande toestand | verschil | RPA 2019 | verschil |
|----------------------|------------------------|--------------------|----------|------------------------|----------|
| Site | 33 ha | 33 ha | / | 33 ha | / |
| Totaal BBO | 186 266 m ² | | | 258 400 m ² | - 28% |
| Wonen | 1339 | | | 1584 | - 16% |
| Footprint | 3,6 ha | 3,8 ha | - 5% | | |
| Verharde oppervlakte | 6 ha | 8,6 ha | - 30% | | |
| Het Spoorpark | 9 ha | | | 2,6 ha | + 6,4 ha |
| De Josaphat Friche | 13 ha | | | 0 ha | + 13 ha |
| Groen | 27 ha | | | | |

Colofon

Team LeopoldIII zijn Jeroen Beerten en Karel Bruyland wonende op de LeopoldIII-laan te Schaarbeek.

Copyright :

| | |
|----------------------------------|--|
| Alle beelden | © team Leopold III |
| Beeld bebouwde ruimte vlaanderen | © XDGA, aftersprawl |
| Beeld RPA 2019 | © MSA / Asymétrie |
| Oppervlaktetabel RPA | © perspective.brussels, PAD Josaphat - volet stratégique |
| Beeld buurtcomités | © BRAL, Natagora, Sauvons La Friche |
| Beeld Solarium van Evere | © Verz. Belfius Bank – Académie Royale de Belgique © GOB |

We danken de burgercollectieven voor hun enthousiaste en constructieve feedback.

| | |
|-----------------------|---------------------|
| Grafische vormgeving: | Emma Marie Vanhille |
| Website: | Bert Moons |

www.ilovejosaphat.be