

# DEFINITIESTUDIE VOOR DE RECONVERSIE VAN DE SITES VAN DE GEVANGENISSEN VAN SINT- GILLIS, VORST EN BERKENDAAL

Op vraag van het Kabinet van de Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en van de GOB Stedelijke Ontwikkeling – Directie Studies en Planning

SEPTEMBER 2014

OPENBARE VERSIE





**MSA**



**ORIGIN**  
Architecture & Engineering

**IDEA** ▶  
CONSULT thinking ahead

**dries**<sup>®</sup>  
CONSULTANTS

# **DEFINITIESTUDIE VOOR DE RECONVERSIE VAN DE SITES VAN DE GEVANGENISSEN VAN SINT- GILLIS, VORST EN BERKENDAAL**

Op vraag van het Kabinet van de Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en van de GOB Stedelijke Ontwikkeling – Directie Studies en Planning

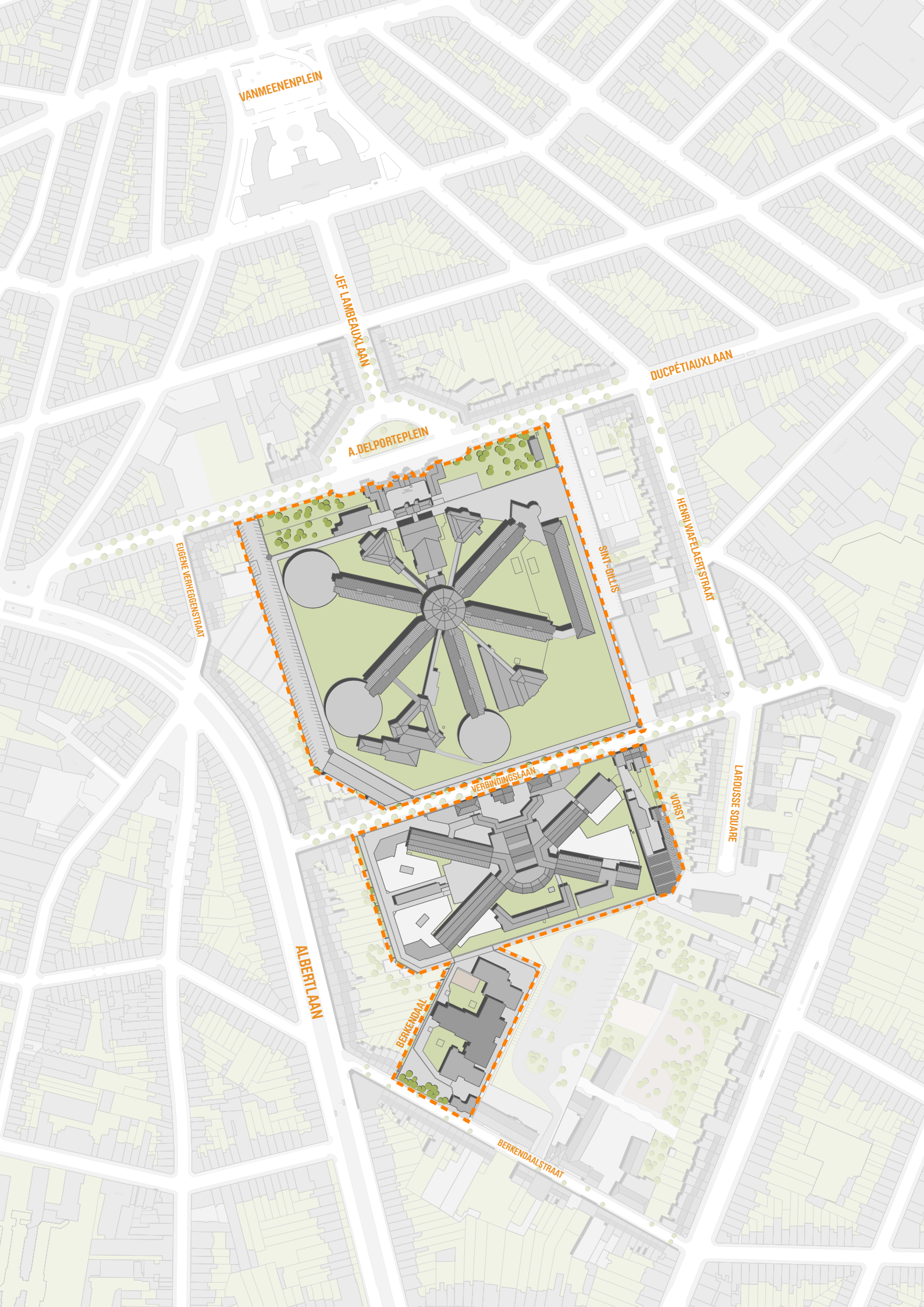
SEPTEMBER 2014











VANMEENENPLEIN

J.E. LANBEUKLAAN

A. DELPORTEPLEIN

DUPE'TIAUXLAAN

EUGÈNE VERHEGGENSTRAAT

SIN-DILIS

HENRI WAFELERTSTRAAT

VERBINDINGSLAAN

LAROUSSE SQUARE

VORST

ALBERTLAAN

BERKENDAAAL

BERKENDAAALSTRAAT



# INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING, CONTEXT EN STATUUT VAN DE STUDIE</b> .....	<b>12</b>
1.1 BOUW VAN EEN NIEUWE GEVANGENIS IN HAREN EN GELEIDELIJKE VRIJGAVE VAN DE GEVANGENISSEN VAN SINT-GILLIS, VORST EN BERKENDAAL .....	12
1.2. EVALUATIE VAN HET ERFGOED GEKOPPELD AAN EEN ONDERZOEK DOOR HET PROJECT .....	12
1.3. EEN GRONDPOTENTIEEL IN EEN CONTEXT VAN DEMOGRAFISCHE GROEI .....	13
1.4. ANTICIPATIE OP DE OPERATIONELE ASPECTEN .....	13
1.5 BEPALING VAN DE MOGELIJKE SCENARIO'S .....	13
<b>2. METHODOLOGISCHE BENADERING</b> .....	<b>15</b>
2.1. FASERING .....	15
2.2. BEGELEIDINGSCOMITE .....	16
2.3. ONAFHANKELIJKE BENADERING VAN DE DRIE SITES MAAR BINNEN EEN GLOBALE VISIE .....	16
2.4. ONTWIKKELDE INSTRUMENTEN .....	16
INSTRUMENTEN GEBRUIKT IN FASE 1	
INSTRUMENTEN GEBRUIKT IN FASE 2	
2.5. RESULTATEN NA FASE 2 SCENARIO'S PER SITE, ONDERLING COMBINEERBAAR .....	21
<b>3. HISTORISCHE PRESENTATIE VAN DE GEVANGENISSEN</b> .....	<b>25</b>
3.1. GEVANGENIS VAN SINT-GILLIS .....	25
3.2. GEVANGENIS VAN VORST .....	27

## 4. HERWAARDERING VAN DE DRIE SITES ..... 29

### 4.1. ALGEMENE BESCHRIJVINGSELEMENTEN ..... 29

BESCHRIJVING VAN DE RUIMTELIJKE ORGANISATIE VAN DE GEVANGENIS VAN SINT-GILLIS  
BESCHRIJVING VAN DE RUIMTELIJKE ORGANISATIE VAN DE GEVANGENIS VAN VORST  
BESCHRIJVING VAN EEN TYPECEL  
STAAT VAN BEWARING VAN DE GEBOUWEN  
INSCHRIJVING IN EEN STEDELIJKE TOTAALCOMPOSITIE  
ORGANISATIE IN PLATEAUS  
EIGENDOMSGRENZEN FEDERALE REGIE  
GEMEENTELIJKE GRENZEN  
BEDIENING DOOR HET OPENBAAR VERVOER  
BESTEMMINGEN IN HET GBP  
BERKENDAAL

### 4.2. MARKTSTUDIE + NOOD AAN HANDELSZAKEN EN VOORZIENINGEN ..... 56

WONINGMARKT  
VOORZIENINGEN  
HANDELSZAKEN

### 4.3. ALGEMENE PRINCIPES VOOR DE RECONVERSIE VAN DE GEVANGENISSEN ..... 63

EVALUATIE VAN HET ERFGOED IN DE BESTAANDE TOESTAND  
MOGELIJKE INTERVENTIE IN DE VLEUGELS \_ VERSCHILLENDE BESTUDEERDE VARIANTEN  
DIFFERENCIËRING VAN DE BEHANDELING VAN DE VLEUGELS NAARGELANG HUN ORIËNTATIE  
POROSITEIT VOOR DE VOETGANGERS OP DE SITES  
OPENBARE PARCOURS VIA DE CENTRALE AS VAN DE GEVANGENIS VAN SINT-GILLIS  
OVERWEGEND WONINGEN / VOORZIENINGEN IN DE PROGRAMMERING, MET NOODZAAK OM  
EEN SCHOOL TE LOKALISEREN  
BERKENDAAL ALS SITE VOOR EEN EXCLUSIEF HUISVESTINGSPROGRAMMA

### 4.4. DISCUSSIE-ELEMENTEN ..... 83

DE VERHOUDING TOT DE GEVANGENISSEN: MONUMENTALISEREN OF ABSORBEREN DE  
KWESTIE VAN DE  
MODELLEN  
DE VERHOUDING TOT DE BUREN EN HET PATROON VAN DE OPENBARE RUIMTE  
UITDAGINGEN INZAKE BOUWVOLUMES  
TOPOGRAFISCHE VARIATIES: VERZACHTEN OF COMPOSITIE EROP BASEREN?  
VORST: BEHOUDEN OF AFBREKEN?

### 4.5. SITE VAN DE GEVANGENIS VAN SINT-GILLIS: RECONVERSIESCENARIO'S ..... 93

SCENARIO "TEMPIETTO"  
"DIOCLETIAANS" SCENARIO  
COMMENTAAR OVER DE EVALUATIE VAN HET ERFGOED IN DE VOORGESTELDE SCENARIO'S  
AANVULLENDE PROJECTEN

### 4.6. GEVANGENIS VAN VORST EN BERKENDAAL – RECONVERSIESCENARIO'S ..... 133

HET SCENARIO "TEMPIETTO"  
SCENARIO AFBRAAK  
COMMENTAAR OVER DE EVALUATIE VAN HET ERFGOED IN DE VOORGESTELDE SCENARIO'S

### 4.7. VIER MOGELIJKE COMBINATIES ..... 157

COMBINATIE 01  
COMBINATIE 02  
COMBINATIE 03  
COMBINATIE 04

<b>5. SLOTCONCLUSIES EN AANBEVELINGEN</b> .....	<b>191</b>
<b>5.1 CONCLUSIES</b> .....	<b>191</b>
<b>5.2 AANBEVELINGEN</b> .....	<b>192</b>

# 1. INLEIDING, CONTEXT EN STATUUT VAN DE STUDIE

Deze studie werd besteld door het ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het kader van de geleidelijke vrijgave van de gevangenissen van Sint-Gillis, Vorst en Berkendaal tegen 2017–2018.

Volgens de bepalingen van het bestek, streeft de studie er vooral naar om “de basis te leggen van een stedenbouwkundige planning” van de drie sites.

Behalve deze doelstelling, zijn er verschillende elementen die het uitvoeringskader en het statuut van deze studie kenmerken.

Deze elementen worden beschreven in de volgende punten.

## 1.1 BOUW VAN EEN NIEUWE GEVANGENIS IN HAREN EN GELEIDELIJKE VRIJGAVE VAN DE GEVANGENISSEN VAN SINT-GILLIS, VORST EN BERKENDAEL

Tegen 2017–2018 zouden de drie gevangenissen geleidelijk aan moeten worden verlaten. In Haren wordt immers een nieuwe gevangenis gebouwd die zal plaats bieden aan 1190 gedetineerden.

Deze operatie kadert in de uitvoering van het Masterplan voor een “gevangenisinfrastructuur in humane omstandigheden” dat werd uitgewerkt door de FOD Justitie. De nieuwe gevangenis van Haren zal acht eenheden omvatten waaronder drie gevangenissen voor mannen, één gevangenis voor vrouwen en één inrichting voor jongeren.

De stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van dit nieuwe complex werd in december 2013 aangevraagd en wordt momenteel onderzocht.

## 1.2. EVALUATIE VAN HET ERFGOED GEKOPPELD AAN EEN ONDERZOEK DOOR HET PROJECT

Deze studie biedt een uitstekende gelegenheid om de erfgoedwaarde van de gevangenissen van Sint-Gillis en Vorst nader te bekijken. De gevangenis van Sint-Gillis werd gebouwd

in de tweede helft van de 19de eeuw en verwelkomde haar eerste gevangenen in 1885. De gevangenis van Vorst opende haar deuren in 1910.

Beide complexen kaderen in een stedelijke totaalcompositie – het rooilijnenplan van de Zuidwijk van Sint-Gillis – getekend door Victor Besme, wegeninspecteur van de voorsteden van Brussel, en zijn kostbare getuigen van de gevangenisbouw zoals die werd uitgedacht door E. Ducpétiaux (1804–1868).

Voor de gevangenis van Sint-Gillis werd recent (7 maart 2013) een procedure gestart tot bescherming van de gevels en daken van de monumentale toegangsvleugel in neo-Tudorstijl.

Ter gelegenheid daarvan voerde de Directie Monumenten en Landschappen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een “Historische en erfgoedstudie van de gevangenissen van Sint-Gillis en Vorst”. Volgens de conclusies van deze louter informatieve studie hebben een aantal onderdelen van de beide gevangenissen wel degelijk erfgoedwaarde (zie pagina’s 23 en 22 tot 44 van deze studie). Deze eerste studie kon zich echter niet baseren op een grondig onderzoek van de staat van bewaring van de gebouwen, noch worden getoetst aan een herbestemmingsproject waardoor de reële waarde van de elementen zou kunnen worden beoordeeld. De definitiestudie is dus de gelegenheid om deze leemten op te vullen en zich vollediger uit te spreken over de erfgoedwaarde van de beide gevangenissen. Tegelijk zullen in het kader van het project de mogelijkheden worden onderzocht voor een herbestemming voor huisvesting.

N.B. De gevangenis van Berkendaal werd begin jaren 80 gebouwd en heeft geen bijzondere erfgoedwaarde.

## 1.3. GRONDPO TENTIEEL IN EEN CONTEXT VAN DEMOGRAFISCHE GROEI

Eenmaal de drie sites zijn vrijgegeven, bieden ze een uniek grondpotentieel. Daarvoor

zorgen hun ligging in een dicht stadswefsel, de huidige kwaliteit van de bediening door het openbaar vervoer, de nabijheid van bestaande dienstepolen, enz.

Rekening houdend met deze factoren, de huidige openbare grondbeheersing door de federale staat en de demografische groei, koestert het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de territoriale ambitie om “op de beschouwde sites een hoogwaardig stadsproject te vestigen met hoofdzakelijk huisvesting” en “deze sites te bestemmen voor huisvesting, voorzieningen en buurtwinkels, met uitsluiting van kantoren” (uittreksels uit het bestek).

#### **1.4. ANTICIPEREN OP DE OPERATIONELE ASPECTEN**

De realisatie van deze studie biedt ook een gelegenheid om te anticiperen op de acties die het Gewest zal moeten ondernemen op operationeel niveau.

Tot op heden bestaat er geen enkel akkoord tussen de federale staat en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest over het lot van de drie gevangensites en zijn er nog veel onduidelijkheden.

De vrijgeving van de drie gevangnissen zal waarschijnlijk geleidelijk aan gebeuren, afhankelijk van de ingebruikname van de nieuwe gevangenis in Haren.

Wanneer precies de nieuwe gevangenis in gebruik zal worden genomen, hangt echter sterk af van de aflevering van de vergunningen en van de uitvoering van de werken.

Het Gewest zal tegen die datum verschillende acties moeten ondernemen om enerzijds te garanderen dat de elementen met erfgoedwaarde zullen worden beschermd en er anderzijds voor te zorgen dat de nieuwe bestemming hoofdzakelijk woningen zal omvatten.

De definitiestudie is dus ook een gelegenheid om na te denken over de acties die het Gewest zou kunnen ondernemen en

over de uitvoeringsmodaliteiten van een herbestemming gericht op huisvesting.

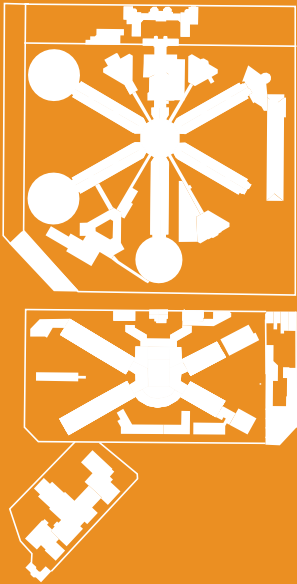
#### **1.5 MOGELIJKE SCENARIO'S DEFINIËREN**

Ten slotte dient benadrukt dat het niet de bedoeling van de studie is om slechts één project aan te duiden dat zou moeten worden gerealiseerd. Integendeel, de studie wil voor elk van de sites verschillende mogelijke stedenbouwkundige en erfgoedkundige scenario's weerhouden.

Ze spreekt zich niet ten gronde uit over de scenario's die moeten worden uitgevoerd, maar louter over de principes:

- de erfgoedaspecten;
- de stedenbouwkundige principes (inplantingsmodaliteiten, volumes, statuut van de openbare ruimten, enz.);
- de architecturale en stedenbouwkundige voorwaarden voor de daadwerkelijke herbestemming van de gevangnissen van Sint-Gillis en Vorst voor huisvesting;
- de pistes voor de operationalisering van een herbestemming die kadert binnen de door het Gewest gewenste vereisten op het vlak van planning, stedenbouw en erfgoed.

**Dit document is het eindverslag van de studie en geeft een samenvatting van de resultaten.**



## 2. METHODOLOGISCHE BENADERING

### 2.1. FASERING

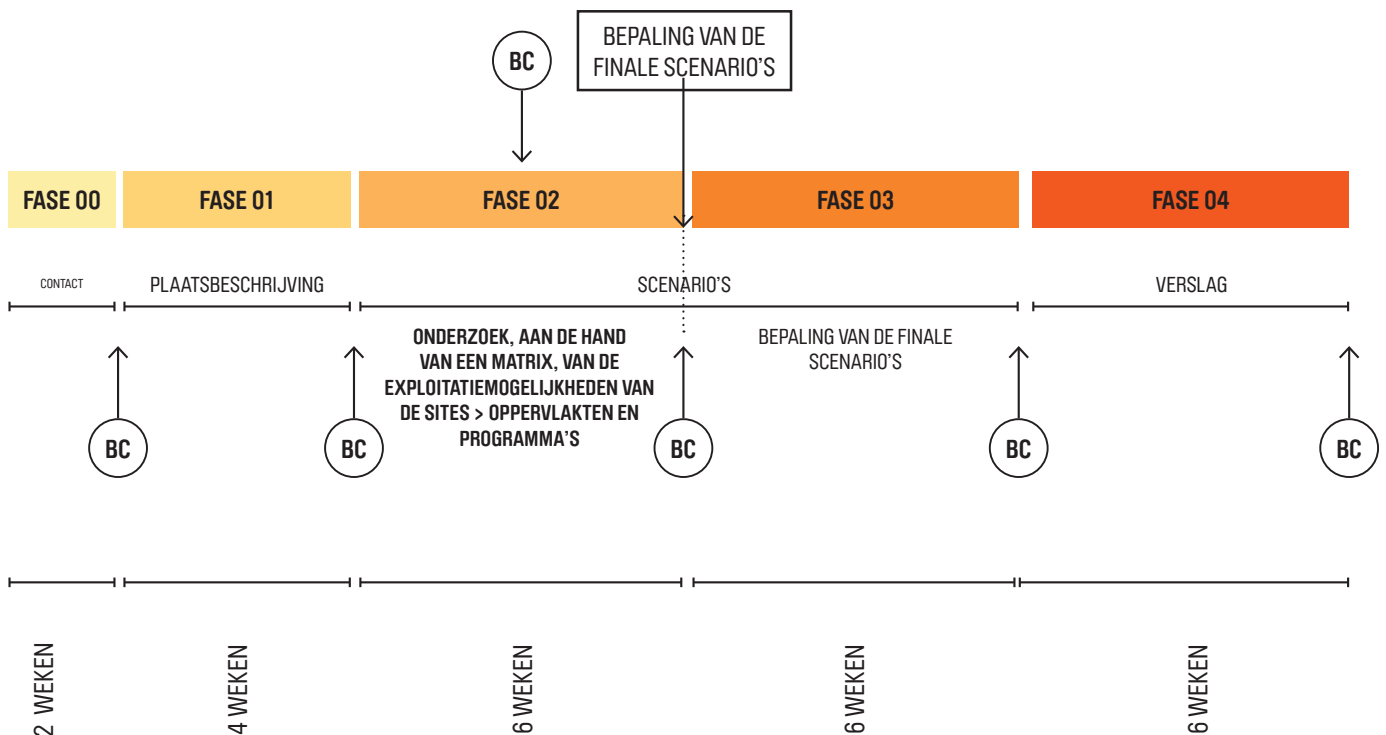
De studie werd uitgevoerd volgens een zeer nauwkeurige methodologie die is beschreven in het bestek en door de tijdelijke vereniging werd aangevuld bij de offerte.

Er werden vier grote fasen bepaald (plaatsbeschrijving, scenario's, operationalisering, verslag), waaraan een fase 0 werd toegevoegd voor het leggen van contacten en de plaatsbezoeken aan de sites. Tussen de verschillende fasen werden vergaderingen van het Begeleidingscomité georganiseerd om de elementen te bespreken en de adviezen te horen van de verschillende leden van het Begeleidingscomité. In de eerste fase werd, heel klassiek, een stand van zaken opgemaakt van de situatie. Hierbij werd aandacht besteed aan de architecturale, stedenbouwkundige, mobiliteits- en erfgoedaspecten. Deze eerste fase werd aangevuld met een studie van de huisvestingsmarkt en de nood aan voorzieningen. Rekening houdend met de bijzonderheid van het voorwerp van de studie (gevangenis), konden na de eerste fase een aantal architecturale en stedenbouwkundige plannen worden opgemaakt die tot dan toe niet bestonden. Deze plannen brachten dus een aantal fysieke eigenschappen van de gevangenis sites van Sint-Gillis, Vorst en Berkendaal aan het licht.

In de volgende fase werden programmatorische en stedenbouwkundige scenario's uitgewerkt van de herbestemmingsmogelijkheden van de sites. Tijdens deze fase werden twee vergaderingen gehouden met het Begeleidingscomité om de te weerhouden opties te bespreken. Na deze fase werden twee herbestemmingsscenario's weerhouden voor de sites van Sint-Gillis en Vorst. Voor de site van Berkendaal werd slechts één scenario weerhouden.

In de derde fase, die betrekking had op de operationalisering, werden verschillende formules voorgesteld voor de uitvoering van de weerhouden scenario's. Het is niet zo dat daarbij werd gekozen voor één welbepaalde formule. Wel werden er aanbevelingen geformuleerd over de maatregelen die het Gewest kan nemen tegen de tijd dat de gevangenis worden vrijgegeven.

In de vierde fase werd het eindverslag opgesteld, evenals een samenvatting daarvan.



## 2.2. BEGELEIDINGSCOMITE

De studie werd gestuurd door de gewestelijke overheidsoverheid Brussel Stedelijke Ontwikkeling – Directie Studies en Planning.

Er werd een Begeleidingscomité samengesteld dat de studie opvolgde tijdens de verschillende fasen.

Dit Begeleidingscomité was samengesteld uit:

- afgevaardigden van het kabinet van minister-president R. Vervoort;
- een afgevaardigde van de GOB Stedelijke Ontwikkeling – Directie Studies en Planning;
- afgevaardigden van de GOB Stedelijke Ontwikkeling – Directie Stedenbouw;
- afgevaardigden van de GOB Stedelijke Ontwikkeling – Directie Monumenten en Landschappen;
- afgevaardigden van de Koninklijke Commissie van Monumenten en Landschappen;
- afgevaardigden van de Gemeenten Sint-Gillis en Vorst;
- de Bouwmeester en/of zijn afgevaardigde;
- een ambtenaar van de Regie der Gebouwen van de federale staat;
- afgevaardigden van de tijdelijke vereniging MSA-Idea Consult-V+- Origin, Aries Consultants die werd aangesteld voor de uitvoering van de studie.

## 2.3. ONAFHANKELIJKE BENADERING VAN DE DRIE SITES MAAR BINNEN EEN GLOBALE VISIE

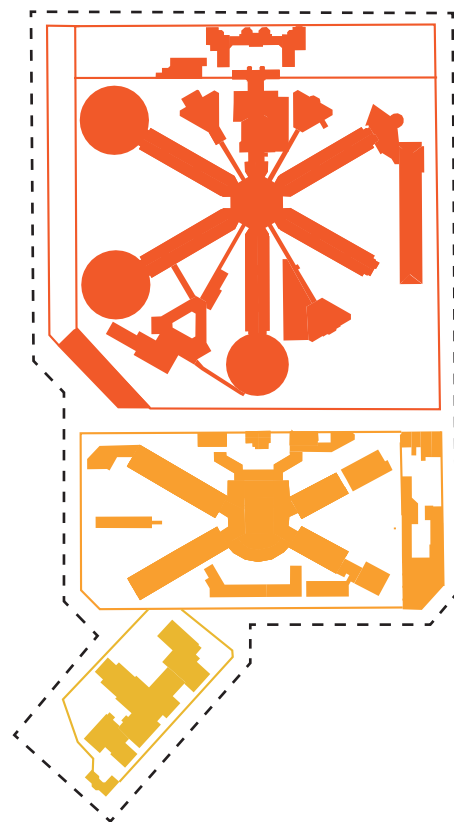
De studie had betrekking op de drie sites, maar tijdens de contacten met de afgevaardigden van de Regie der Gebouwen bleek al snel dat het lang niet zeker is dat deze zich van de drie sites zal ontdoen.

De gevangenis van Berkendaal meer bepaald grenst aan de Europese School Berkendaal (waarvan de infrastructuur eveneens wordt beheerd door de Regie) en zou ermee geannexeerd kunnen worden om de

leerlingencapaciteit op te voeren.

Deze optie werd overigens ook naar voor geschoven voor de gevangenis van Vorst.

Vanwege al deze onzekerheden, achtten we het tijdens onze werkzaamheden beter om de toekomst van de drie sites los van elkaar te bekijken. Uiteindelijk kunnen de scenario's hetzij autonoom per site worden bekeken, hetzij in combinatie met de twee andere sites.



## 2.4. ONTWIKKELDE INSTRUMENTEN

Om de complexiteit van de uitdagingen van de reconversie van de gevangenis sites het hoofd te kunnen bieden, werden er verschillende instrumenten ontwikkeld. Aangezien het eindverslag een samenvatting is van de werkzaamheden tijdens deze studie, beschrijven we deze verschillende instrumenten slechts bondig en verbinden we ze aan de fasen waarin ze werden gebruikt.

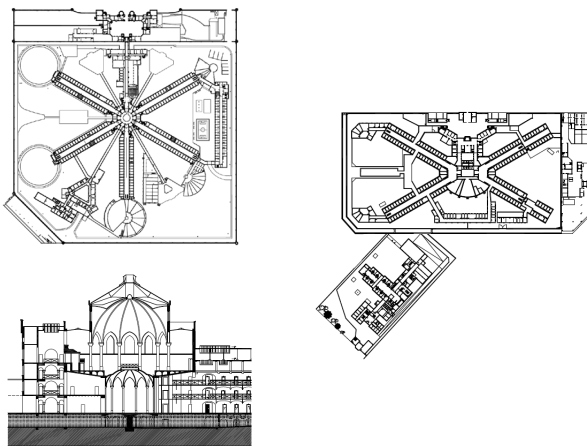


## > INSTRUMENTEN GEBRUIKT IN FASE 1 (EN BIJGEVOEGD)

### • BASISDOCUMENTEN

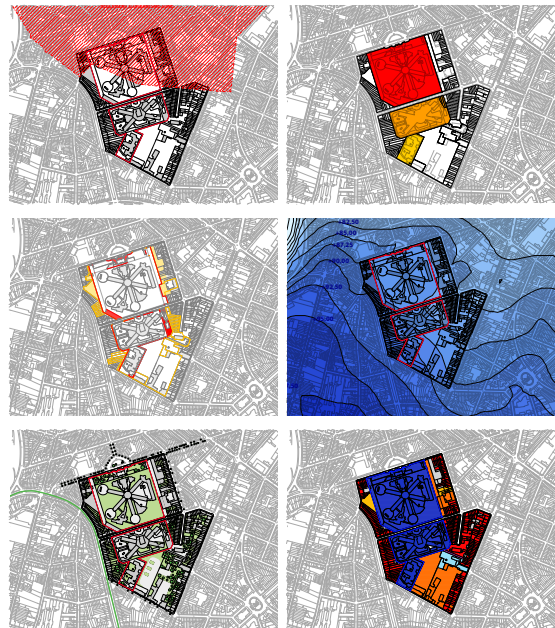
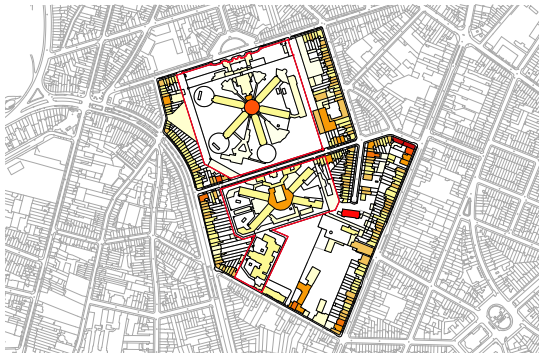
Tijdens de eerste fase verzamelden we een aantal basisplannen voor de gevangenissen van Sint-Gillis, Vorst en Berkendaal.

Er bestonden wel een aantal deelplannen, maar die moesten we naast elkaar leggen om een totaalbeeld te krijgen van de architectuur van de gebouwen.



### • KAARTENATLAS

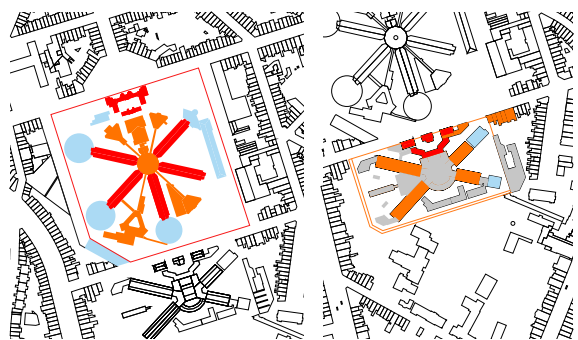
Naast de werkzaamheden rond de architectuur van de gebouwen, moest ook de stedenbouwkundige context worden beschreven. Dit werk, waarop we later nog terug zullen komen, werd verenigd in een beschrijvende kaartenatlas waarin thema's zoals de structuur van de grond, de zonering van het GBP, de volumetrische verhoudingen tot de naburige gebouwen, enz. uitvoerig aan bod komen.



### • EVALUATIE VAN HET ERFGOED

Op basis van de werkzaamheden van de Directie Monumenten en Landschappen, werden de gevangenissen van Sint-Gillis en Vorst onderworpen aan een aanvullende evaluatie van het erfgoed, waarbij ook de staat van bewaring en de structuur van de gebouwen onder de loep werden genomen.

Deze studie vulde de kennis van de sites aan om de mogelijke interventies volgens het reconversiescenario te kunnen begeleiden.



TITRE DE DEFINITION POUR LA RECONVERSION DES PRISONS DE SAINT-GILLIS, VORST ET BERKENDAAL.  
 MAQUETTE DE LA STRUCTURE GENERALE - IMPLANTATION DE RECONVERSION PROPOSEE  
 MAISON DE PENSÉE (2010) van de Beeldgroep

	BÂTIMENTS D'ORIGINE/REMANIÉS	AILES DES CELLULES	PARTIE CENTRALE-CHAPELLE	BÂTIMENTS COLLECTIFS	EXTENSIONS	MURS DÉLIMITANT ET ESPACES OUVERTS
CONSTRUCTION	Red	Orange	Blue	Green	Grey	White
QUALITÉ SPÉCIALE ET STYLÉTIQUE	Red	Orange	Blue	Green	Grey	White
ASPECTS STRUCTURELS	Red	Orange	Blue	Green	Grey	White
ASPECTS ARCHITECTURAUX	Red	Orange	Blue	Green	Grey	White
CONFORMITÉ TECHNIQUE	Red	Orange	Blue	Green	Grey	White
CONCLUSION	Red	Orange	Blue	Green	Grey	White

- **VERGELIJKING MET ANDERE GEVANGENISSEN IN BELGIË**

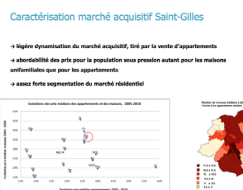
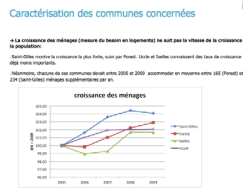
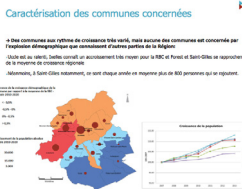
Om de bijzonderheid (of het gebrek daaraan) van de gevangnissen van Sint-Gillis en Vorst goed te kunnen schetsen, werd een vergelijkende studie gemaakt van de verschillende gevangnissen die in de 19de en 20ste eeuw werden gebouwd op het Belgische grondgebied.

Zo konden we de bijzonderheid van de gevangnissen van Sint-Gillis en Vorst ten aanzien van andere Belgische voorbeelden benadrukken.

- **STUDIE VAN DE HUISVESTINGSMARKT**

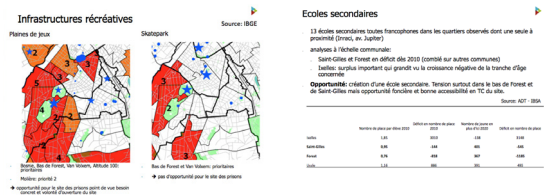
Deze marktstudie leverde een nauwkeurig beeld op van de woningmarkt in de Gemeenten Vorst en Sint-Gillis. Ze resulteerde in aanbevelingen over de typologie van de woningen die op de drie sites kunnen worden ingeplant.

Deze studie werd aangevuld met de gewestelijke ambities van de Akkoorden van Oostende, die voorzien dat 30% van de nieuwe woningen moet worden bestemd als openbare woning.



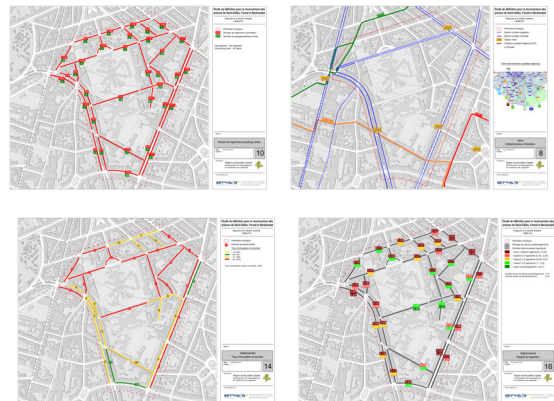
- **STUDIE VAN DE VOORZIENINGEN**

Voor de studie van de voorzieningen baseerden we ons op de analyses van het ATO. Deze studie handelt in het bijzonder over de uitdagingen verbonden aan de schoolvoorzieningen. Ook dit leidde tot aanbevelingen over de inplanting van begeleidende voorzieningen bij de nieuwe woningontwikkelingen op de sites.



- **MOBILITEITSSTUDIE**

Aan de hand van het onderzoek van een aantal thema's, bracht de mobiliteitsstudie een aantal belangrijke elementen aan het licht zoals het bestaan van een dienstregeling van het openbaar vervoer en de parkeerproblematiek in de wijken rond de drie gevangenis sites.



## > INSTRUMENTEN GEBRUIKT IN FASE 2

In de tweede fase van de studie werden er instrumenten ontwikkeld om een logisch kader te bepalen voor de stedenbouwkundige scenario's, om deze scenario's te ontwikkelen en om hun relevantie te testen.

### • **MATRIX VAN DE MOGELIJKE INGREPEN**

Om na te gaan welke reconversiescenario's mogelijk zijn voor de sites van Sint-Gillis en Vorst, ontwikkelden we een matrix om mogelijke interventies te genereren en er de complexiteit van te beheren. Daarbij hielden we rekening met enerzijds een progressief "interventionisme" op het erfgoed en anderzijds de omvang van de interventiezone. Tijdens deze fase werden opties getest zoals de volledige of gedeeltelijke afbraak van de gevangenissen van Sint-Gillis en Vorst. Deze opties werden niet weerhouden.

		POLITIEKE KEUZE →		
		PERIMETER →		
ERFgoed KEUZE + STEDELIJKE + FINANCIËLE + ↓ - ERFgoed	<b>MINIMUMINTERVENTIE</b> 			
	<b>GEMIDDELDE INTERVENTIE</b> 			
	<b>MAXIMALINTERVENTIE</b> 			

		POLITIEKE KEUZE →		
		PERIMETER →		
<b>MINIMUMINTERVENTIE</b>	DE MUUR BEHOUDEN	Welke huisvestingsprogramma's zijn mogelijk in de bewaarde gevangenis?	Welke huisvestingsprogramma's zijn mogelijk in de bewaarde gevangenis?	Welke huisvestingsprogramma's zijn mogelijk in de bewaarde gevangenis?
	DE MUUR VAN SINT-GILLIS AFBREKEN, MET UITZONDERING VAN HET BESCHERMEDE DEEL	idem + welke andere bijkomende woningen?	idem + welke andere bijkomende woningen (enkel Sint-Gillis)?	idem + welke andere bijkomende woningen (enkel Sint-Gillis)?
<b>GEMIDDELDE INTERVENTIE</b>	DIKTES TOEVOEGEN	welke huisvestingsprogramma's in de verdikte vleugels van de gevangenis van Sint-Gillis?	welke huisvestingsprogramma's in de verdikte vleugels van de gevangenis van Sint-Gillis?	welke huisvestingsprogramma's in de verdikte vleugels van de gevangenis van Sint-Gillis?
	TWEE VLEUGELS VAN SINT-GILLIS AFBREKEN	welke huisvestingsprogramma's zijn mogelijk in de bewaarde vleugels?	welke huisvestingsprogramma's zijn mogelijk in de bewaarde vleugels?	welke huisvestingsprogramma's zijn mogelijk in de bewaarde vleugels?
<b>MAXIMALINTERVENTIE</b>	EEN VAN DE TWEE GEVANGENISSEN WORDT AFBROKEN, DE ANDERE WORDT BEWAARD NAARGELANG DE HIERVOOR BEPAALDE INTERVENTIENIVEAUS		welk voordeel als Sint-Gillis wordt afgebroken?	welk voordeel als Sint-Gillis wordt afgebroken? v

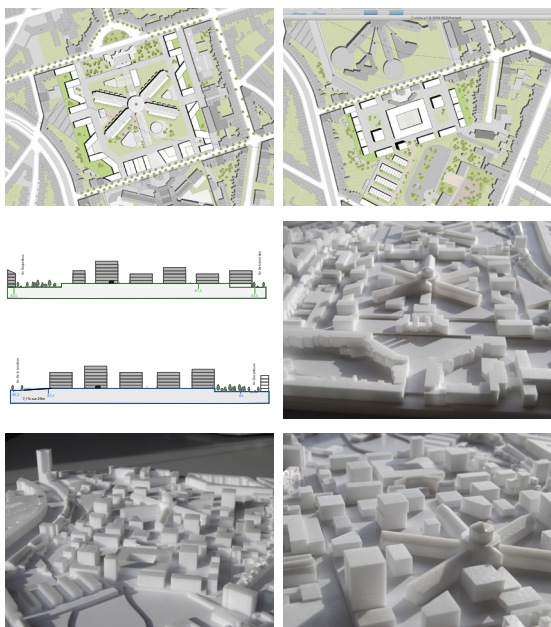
- **PLANNEN EN MAQUETTES**

De verschillende scenario's werden uitgewerkt op basis van instrumenten van de architect, namelijk plannen, doorsnedes, maquettes, enz.

Elk scenario werd getest op twee schalen:

- de schaal van de architecturale interventie om na te gaan wat de impact van een bepaald scenario is op de bestaande gebouwen;
- de schaal van de stedenbouwkundige interventie om het ontwikkelingspotentieel van een scenario op het geheel van de betrokken site te illustreren.

De weerhouden scenario's worden verder in dit document beschreven.



- **FINANCIEEL BEREKENINGSMODEL**

Bij de ontwikkeling van de scenario's konden er in het eerste deel van fase 2 scenario's worden gegenereerd die werden vergeleken en besproken in het Begeleidingscomité.

Als hulpmiddel bij de beslissingname, werd een economisch rekenmodel ontwikkeld om de grondwaarden op de verschillende sites te berekenen, evenals de kosten van de realisatie van de verschillende componenten van de projecten.

De grondwaarden werden telkens bepaald met een residueel rekenschema. De residuele berekening bepaalt de grondwaarde naargelang het project dat er kan worden gerealiseerd.

Ter herinnering: gezien de onzekerheid over het gebruik van de drie sites om huisvesting te creëren, werden de financiële berekeningen site per site uitgevoerd, zonder dat de ene site financieel afhankelijk is van de andere.

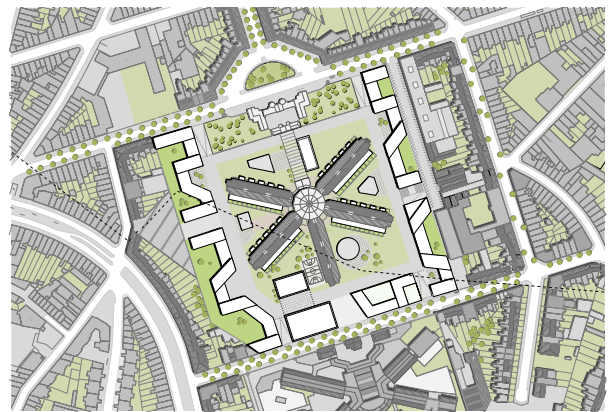
## 2.5. RESULTATEN NA FASE 2 SCENARIO'S PER SITE, ONDERLING COMBINEERBAAR

Na de uitwerking van de scenario's:

- werden 2 scenario's weerhouden met verschillende inplantingsmodaliteiten voor de gevangenis van Sint-Gillis,
- werden 2 scenario's weerhouden met een verschillende verhouding tot het erfgoed (al dan niet behoud van het panopticum en de vleugels) voor de gevangenis van Vorst.
- werd slechts 1 scenario weerhouden voor de gevangenis van Berkendaal.

Al deze verschillende scenario's werden met elkaar gecombineerd. Hierop zullen we later in het verslag nog terugkomen.

**De weerhouden scenario's werden verder uitgewerkt en geoperationaliseerd in fase 3. Tijdens deze fase werd geen enkel nieuw instrument ontwikkeld.**



SITE VAN DE GEVANGENIS VAN SINT-GILLIS: SCENARIO "TEMPIETTO"



SITE VAN DE GEVANGENIS VAN SINT-GILLIS: "DIOCLETIAANS" SCENARIO



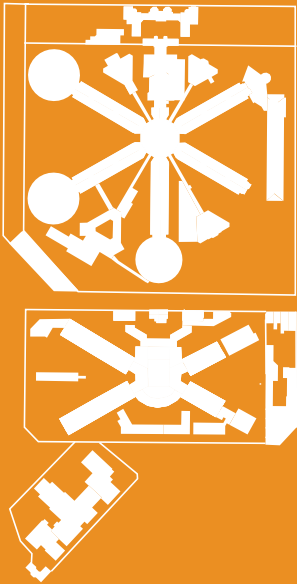
SITE VAN DE GEVANGENIS VAN SINT-GILLIS: SCENARIO "SCHOLEN"



SITE VAN DE GEVANGENIS VAN VORST: SCENARIO "TEMPIETTO"





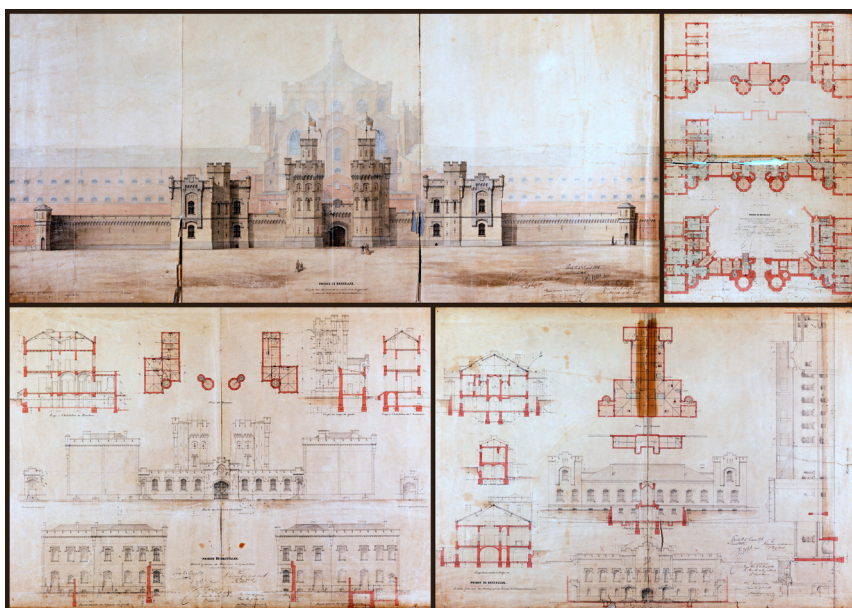




### 3. HISTORISCHE PRESENTATIE VAN DE GEVANGENISSEN

In het kader van de uitwerking van een definitiestudie voor de reconversie van de sites van de gevangenissen van Sint-Gillis, Vorst en Berkendaal, bestond een eerste noodzakelijke taak erin de geschiedenis van deze drie gevangenissen te schetsen en vertrouwd te geraken met de historische, sociale, stilistische, functionele, technische, ... context waarin ze werden ontworpen en die bijdraagt tot hun identiteit en bijzonderheid.

#### 3.1. GEVANGENIS VAN SINT-GILLIS



De gevangenis van Sint-Gillis werd tussen 1878 en 1884 gebouwd op basis van een panoptisch systeem volgens het Ducpétiauxmodel (genoemd naar Edouard Ducpétiaux, algemeen inspecteur van de gevangenissen en liefdadigheidsinstellingen, verspreider van de Angelsaksische knowhow inzake de bouw van strafinrichtingen aan het eind van de 19de eeuw) of het stermodel (in dit geval, ster met vijf armen waarin de cellen zijn ondergebracht,

ingeplant rond een centrale kern).

Dit model vloeide voort uit de nieuwe opvattingen over het strafregime en de wil om een architecturaal concept uit te werken dat zou overeenstemmen met deze evolutie.

De gevangenis werd gebouwd onder leiding van architect François Derré, ook bekend voor zijn werk voor de gevangenissen van Leuven (1868–1869) en Gent (1862), ter vervanging van de Karmelietengevangenis in het centrum van Brussel (die te klein was geworden).

De compositie van de gevangenis van Sint-Gillis kadert in de stedenbouwkundige uitbreidingsprojecten van Brussel, met name in dat van Victor Besme voor deze wijk. Ze is de bekroning van de grote as tussen de Barrière van Sint-Gillis en het gemeentehuis.

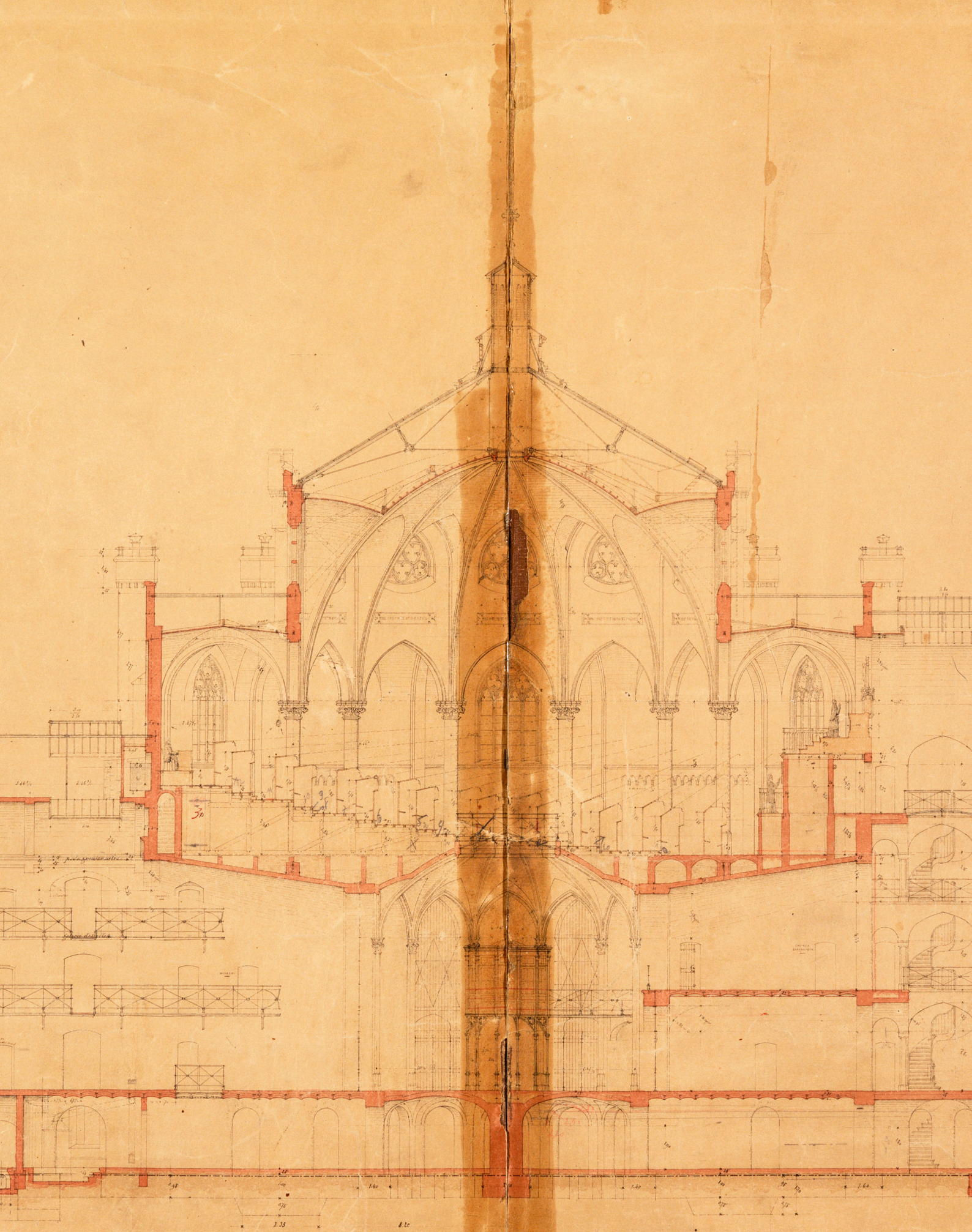
Vanwege haar inplanting draagt de gevangenis bij tot de identiteit van het huizenblok en de wijk.

Bijzondere aandacht moet dus worden besteed aan de relatie van de toegangsgebouwen, in Tudor-stijl, met de Ducpétiauxlaan en het Delporplein.

De toegangsgebouwen, die zich onderscheiden door een typologie geïnspireerd op een middeleeuws kasteel, vertalen een coërcitief beeld van de penitentiaire architectuur en het belang van deze inrichting van de Belgische staat. De gevel aan de ingang en het koepeldak zijn belangrijke markeringen op de site. De gevangenis van Sint-Gillis werd verschillende keren grondig gerenoveerd, echter zonder al te veel te raken aan de hoofdlijnen van haar compositie.

Van bij de bouw was de gevangenis bestemd als een inrichting waar misdadigers hun straf uitzaten.

Tijdens de twee wereldoorlogen werd de gevangenis opgeëist door de Duitsers, die er krijgsgevangenen en verzetslieden in opsloten. In de kelderverdiepingen zijn nog enkele sporen daarvan zichtbaar.



PRISON DE BRUXELLES.

*Coupe longitudinale sur l'axe de l'Entrée.*

## 3.2. GEVANGENIS VAN VORST



De gevangenis van Vorst, gebouwd volgens de plannen van architect Bouckaert, dateert van 1910. Ook deze gevangenis draagt bij tot de identiteit van het huizenblok en de wijk en geniet dezelfde inplanting als de gevangenis van Sint-Gillis: de gevangenis van Vorst ligt achter de gevangenis van Sint-Gillis en wordt er enkel van gescheiden door de symbolische Verbindingslaan (een verwijzing naar de ondergrondse tunnel tussen de beide sites). De Vlaamse neorenaissancestijl van de toegangsgebouwen passen volledig in de stijlstromen van die tijd.

De gevangenis van Vorst wordt gekenmerkt door een geëvolueerde compositie van het panoptisch systeem. In tegenstelling tot de gevangenis van Sint-Gillis die 5 vleugels telt, heeft de gevangenis van Vorst al van bij het begin 4 vleugels waarvan twee lange en twee korte. De lange vleugels zijn bestemd voor de mannen, de korte voor de vrouwen.

In de jaren 1990 werd de vrouwenvleugel van de gevangenis van Vorst overgebracht naar het voormalige Penitentiair Observatiecentrum, dat werd omgedoopt tot de gevangenis van Berkendaal.

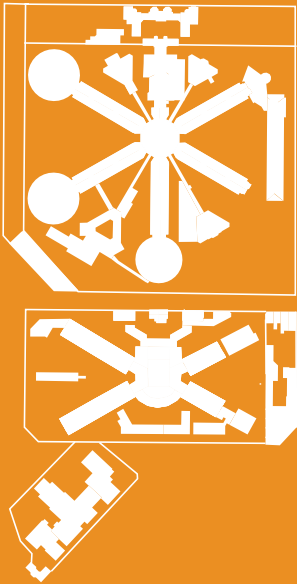
De gevangenis van Vorst is een arresthuis.

In het algemeen heeft het stervormige bouwplan van de gevangenissen van Sint-Gillis en Vorst de bijzonderheid dat er ter hoogte van de eindgevels overdekte binnenkoeren/wandelruimten werden geïntegreerd en tussen de vleugels/armen van de ster gebouwen werden neergezet voor collectief gebruik (verpleegpost, wasplaats, bakkerij, ...).

Gezien de historische waarde van deze sites, werden verschillende bezinningen gevoerd over hun bescherming door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest/Monumenten en Landschappen. In het huidige stadium werden enkel de muren van de ingang van Sint-Gillis, opgetrokken in witte steen, weerhouden voor een eventuele bescherming (om de evolutie van de sites ten aanzien van de vereisten van de penitentiaire programma's niet te verhinderen).

De toegangsgebouwen en de tuinen van de gevangenis van Sint-Gillis verdienen dus bijzondere aandacht omdat ze deel uitmaken van de vrijwaringszone.

In het kader van deze opdracht en vanuit erfgoedkundig oogpunt, werd de gevangenis van Berkendaal iets oppervlakkiger bestudeerd.



## 4. 4. HERWAARDERING VAN DE DRIE SITES

### 4.1. ALGEMENE BESCHRIJVINGSELEMENTEN

Gevangenis­sen zijn van nature niet toegankelijk. Ze liggen buiten de openbare ruimte, op enige afstand van de stad en haar inwoners. Het zijn sites die in zekere zin worden onttrokken aan, of verborgen worden gehouden voor, de stad en de blikken van de voorbijgangers. Ondanks het dichte stadsweefsel waarin ze zich situeren, zijn er maar heel weinig mensen die deze sites kennen of de kans krijgen om ze te ontdekken of bezichtigen.

Zelfs wij, de architecten en stedenbouwkundigen die belast zijn met deze opdracht, kregen slechts één keer de mogelijkheid om ze te bezoeken tijdens een georganiseerde rondleiding in het gezelschap van personeelsleden van de FOD Justitie.

Bovendien bestaan er slechts heel weinig grafische documenten die de huidige toestand van de gevangenis­sen documenteren. In dit kader hebben we onze eigen documenten moeten opstellen.

Vooraleer de bespreking aan te vatten van de reconversiescenario's, lijkt het ons belangrijk om hier enkele algemene beschrijvingselementen van de gevangenis­sen aan te halen.

Deze beschrijvingselementen geven een beeld van de staat van de sites en vormen de aanzet voor de latere bespreking van de projectscenario's.

## > BESCHRIJVING RUIMTELIJKE ORGANISATIE VAN DE GEVANGENIS

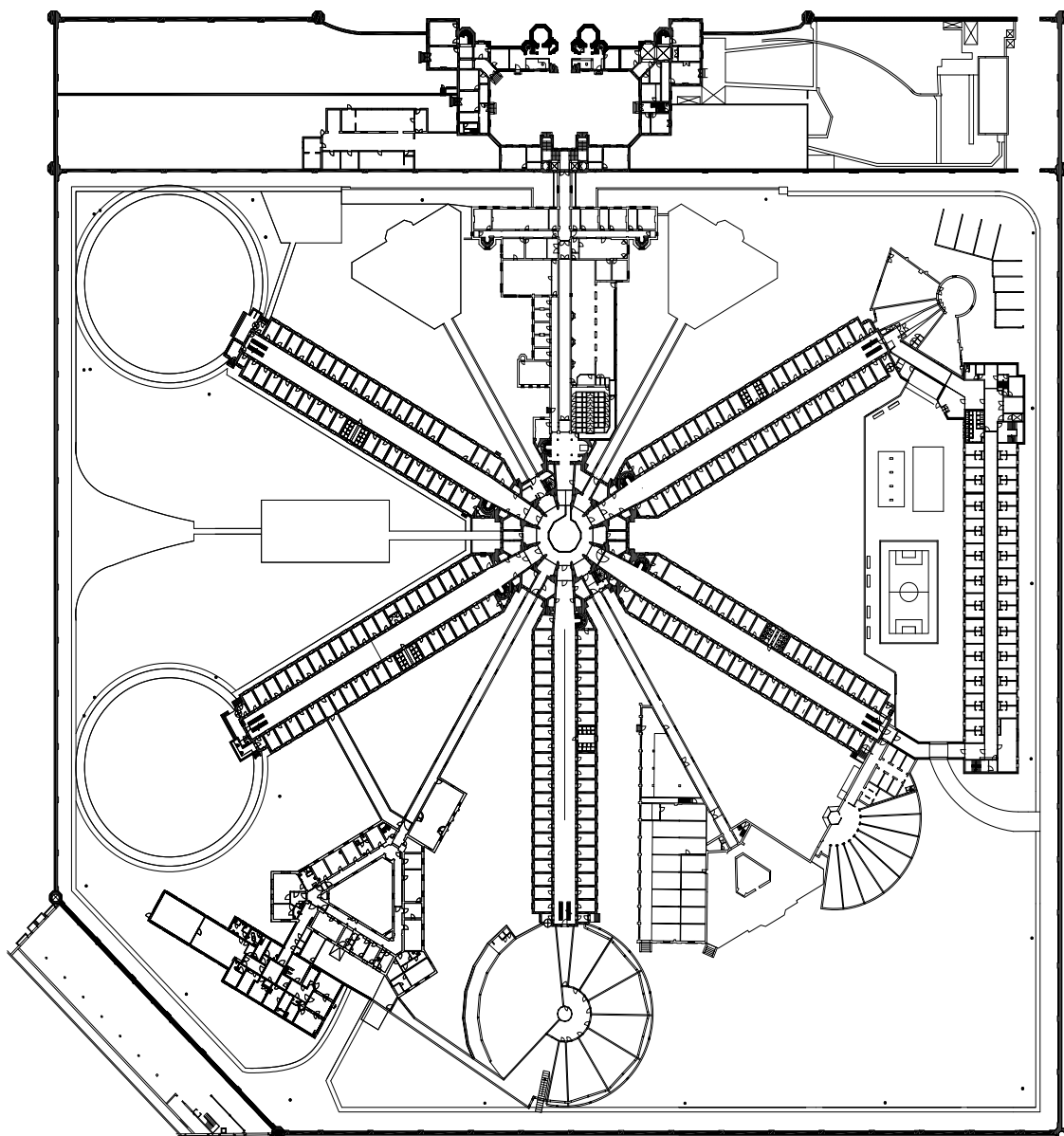
### • GEVANGENIS VAN SINT-GILLIS

We hernemen hier de beschrijvings-elementen uit het verslag van de Directie Monumenten en Landschappen.

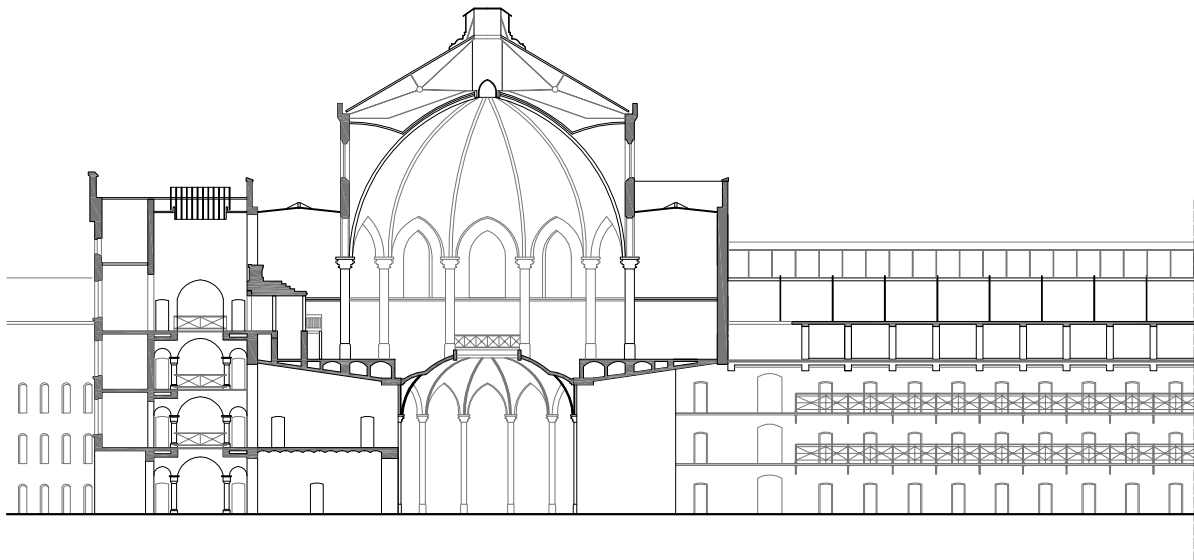
*“Het gevangeniscomplex van Sint-Gillis wordt begrensd door een rechthoekige omwalling van zes meter hoog, met een afgeschuinde hoek aan de zuidkant. Het wordt aan de ene zijde omrand door de Ducpétiauxlaan en het Delportheplein waarop de toegang van de gevangenis uitgaat en anderzijds door de Verbindingslaan die naar de gevangenis van Vorst leidt. Achter deze gevel van 235 meter en over een diepte van 245 meter, is het plan van de stervormige gevangenis (naar*

*het panoptische model) georganiseerd rond een centrale kern, waaruit vijf lange rechte vleugels vertrekken. Aan het uiteinde hiervan bevonden zich oorspronkelijk ronde gebouwen met overdekte binnenkoeren (of wandelruimten) die vandaag allemaal gewijzigd of verdwenen zijn. Tussen de vleugels bevonden zich de dienstlokalen: keuken, bakkerij, verpleegpost, wasplaats”.*

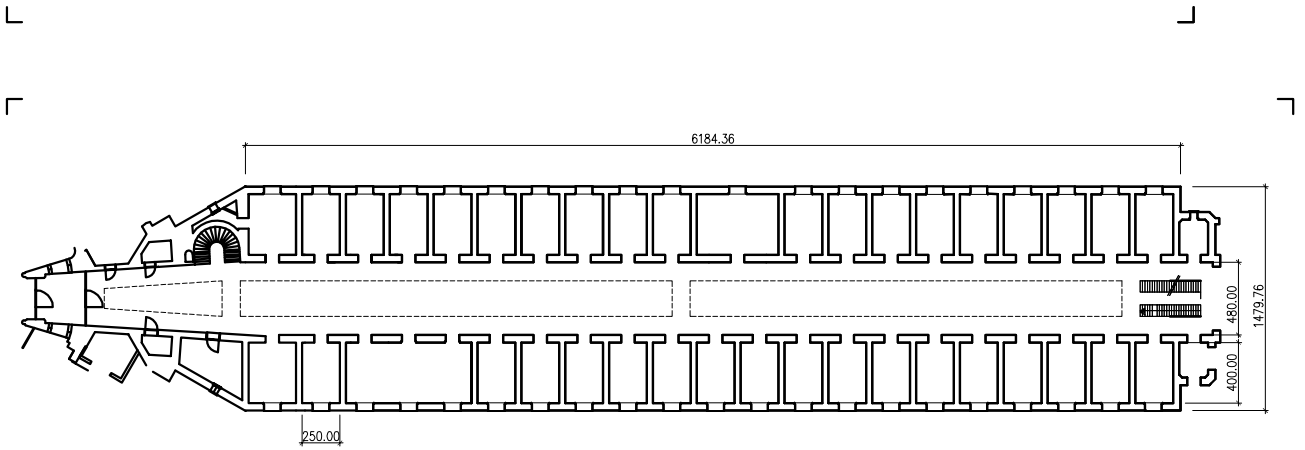
in “Etude historique et patrimoniale des prisons de Saint-Gilles et Forest”, Directie Monumenten en Landschappen, Juli 2011



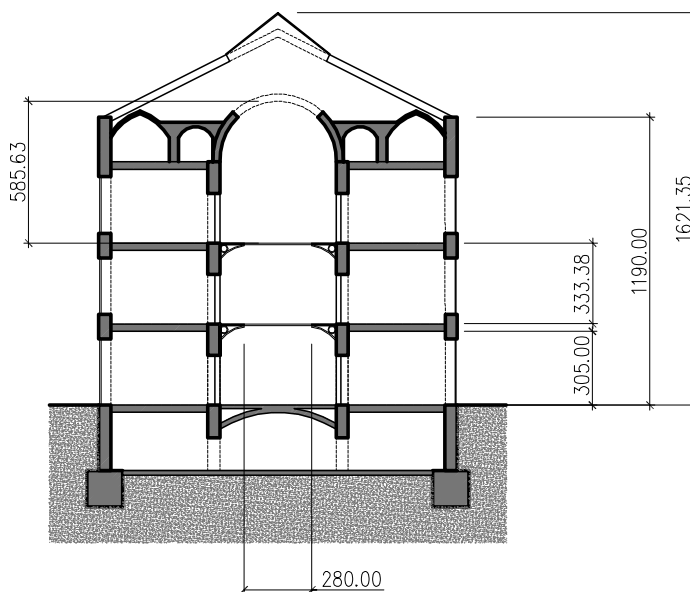
ALGEMEEN PLAN VAN DE GEVANGENIS



DOORSNEDE CENTRALE KERN - DE KAPEL LIGT BOVEN DE PANOPTISCHE INRICHTING



TYPEPLAN VAN EEN GEVANGENISVLEUGEL



TYPE DOORSNEDE VAN EEN GEVANGENISVLEUGEL

• **GEVANGENIS VAN SINT-GILLIS**

De site van de gevangenis van Sint-Gillis strekt zich uit over een oppervlakte van ongeveer 6 hectare.

De volgende tabel geeft een overzicht van de grote componenten van de gevangenis.

Van de gegevens onthouden we:

- dat de buitengrondse oppervlakte van een typevleugel 2.800 m<sup>2</sup> bedraagt;
- dat het centrale volume met het panopticum en de kapel een buitengrondse oppervlakte heeft van 2.320 m<sup>2</sup> ;
- dat met een totale buitengrondse grondinname van de gebouwen van 22.009 m<sup>2</sup>, de V/G-verhouding dus 0,36 bedraagt, dit is een lage V/G-verhouding in vergelijking met de stedelijke omgeving waarin de gevangenis zich situeert;
- dat de gevangenis een groot volume van ondergrondse ruimtes telt (+/- 8000 m<sup>2</sup>).

Met de kleine dienstgebouwen wordt in deze tabel geen rekening gehouden.

SINT-GILLIS					
		BUITENGRONDS	ONDERGRONDS	KAPEL	
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
CENTRALE KERN	A	2800	1000		
	B (NVX)	2800	1000		
	C	2800	1000		
	D	2800	1000		
	E	2800	1000		
	PANOPTICUM	1670	650	650	
SUBTOTAAL		15670	5650	650	21970
INGANG	F2	2170	1200		
	F3	362	0		
	H	323	0		
	G1	592	0		
	G2	592	0		
SUBTOTAAL		4039	1200		5239
OVERIGE	P	2300	1150		
	SUBTOTAAL	2300	1150		3450
TOTAAL		<b>22009</b>	<b>8000</b>		<b>30659</b>







ZICHT VAN DE GEVANGENIS VAN SINT-GILLIS VANAF HET DELPORTEPLEIN



ZICHT OP DE VLEUGELS EN DE CENTRALE KERN



ZICHT OP HET TOEGANGSPLEIN



ZICHT OP EEN TUIN, ACHTER DE OMWALLING IN DE DUCPÉTHAUXLAAN

## > BESCHRIJVING RUIMTELIJKE ORGANISATIE VAN DE GEVANGENIS

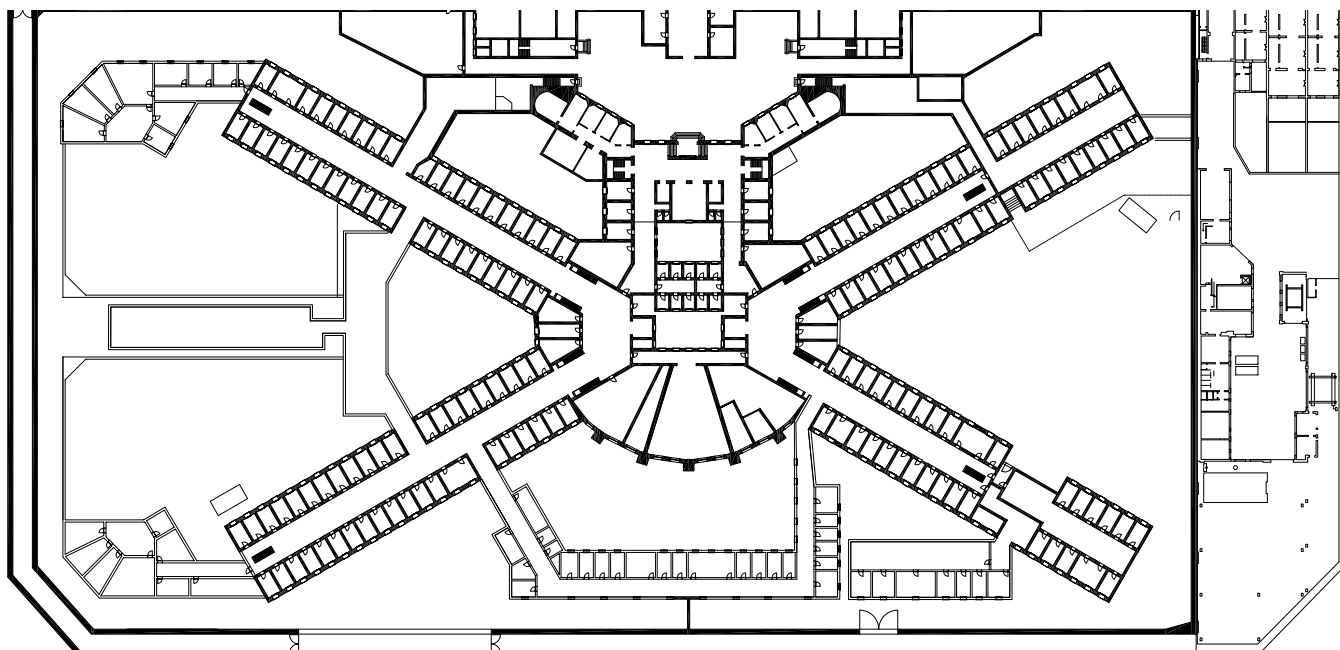
### • GEVANGENIS VAN VORST

Ook de gevangenis van Vorst werd ontworpen volgens de principes van een panoptisch plan. Ze wordt dus eveneens gekenmerkt door een stervorm, maar de ster heeft hier maar vier armen. Aanvankelijk waren er twee kleine vleugels (voor de vrouwen) en twee grotere (voor de mannen).

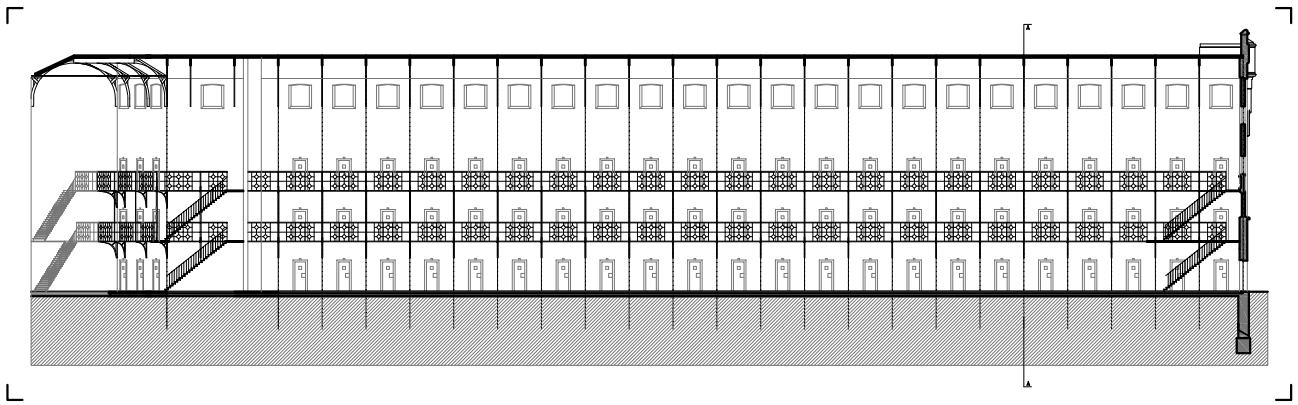
De centrale kern is niet open (zoals in de gevangenis van Sint-Gillis) maar onderverdeeld in twee delen.

Net als de gevangenis van Sint-Gillis, beschikt de gevangenis van Vorst over een kapel die zich in de centrale kern bevindt.

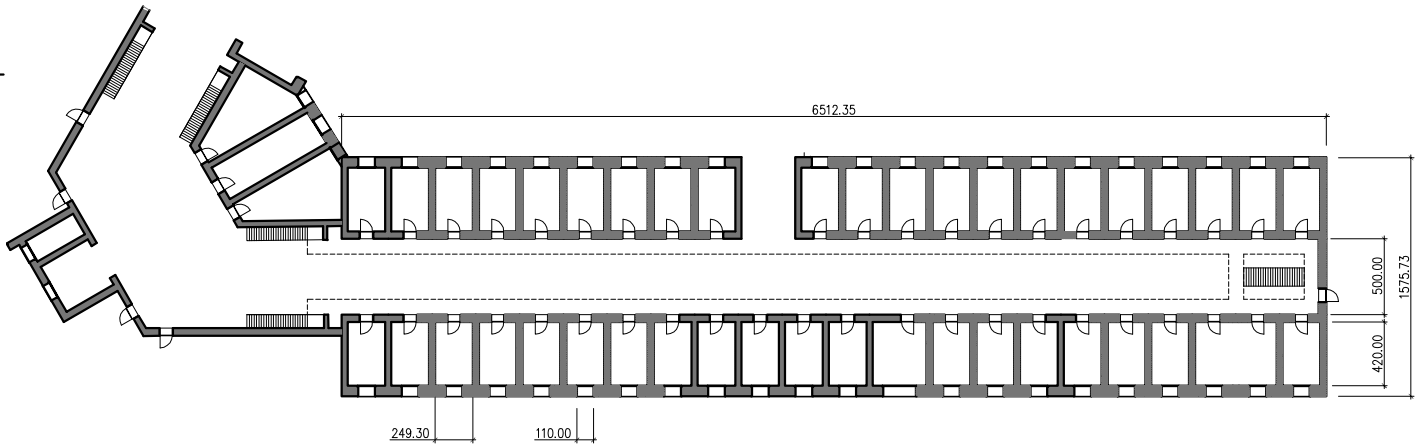
De gevangenis heeft een aantal wijzigingen ondergaan om de structuur aan te passen aan de nieuwe vereisten van het gevangenisstelsel. De functiewoningen zijn tegen de gevangenis aangebouwd en hebben de vorm van drie individuele woningen. Hun organisatie is typisch voor de traditionele indeling van de Brusselse woningen, namelijk doorlopende kamers die worden verdeeld door een rechte trap. Er dient opgemerkt dat sinds de bouw van de gevangenis van Berkendaal (die in 1993 in gebruik werd genomen), in de gevangenis van Vorst nog enkele mannelijke gedetineerden worden opgesloten.



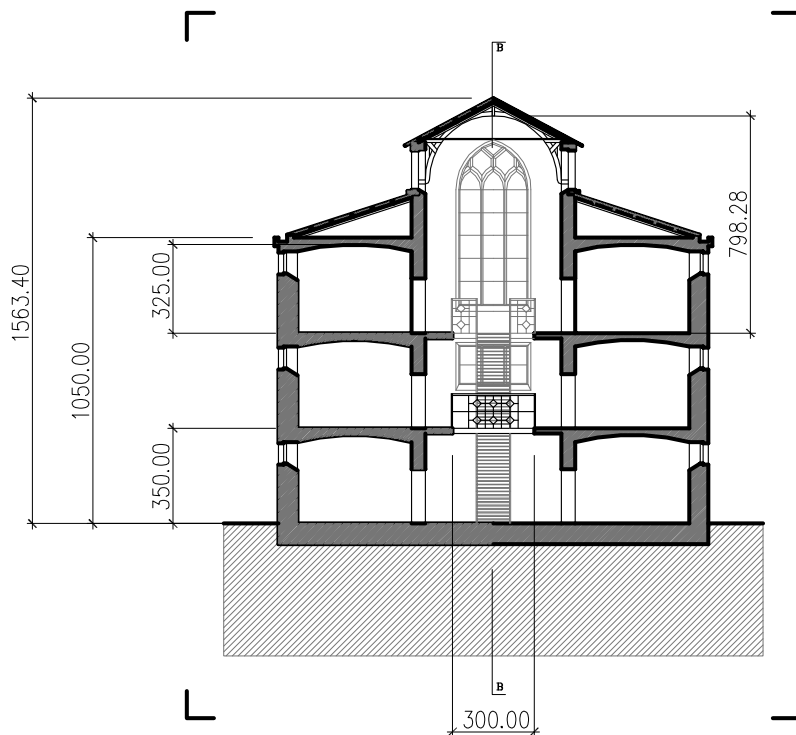
ALGEMEEN PLAN VAN DE GEVANGENIS



DOORSNEDE CENTRALE KERN - DE KAPEL LIGT BOVEN DE PANOPTISCHE INRICHTING



TYPEPLAN VAN EEN GEVANGENISVLEUGEL



TYPE DOORSNEDE VAN EEN GEVANGENISVLEUGEL

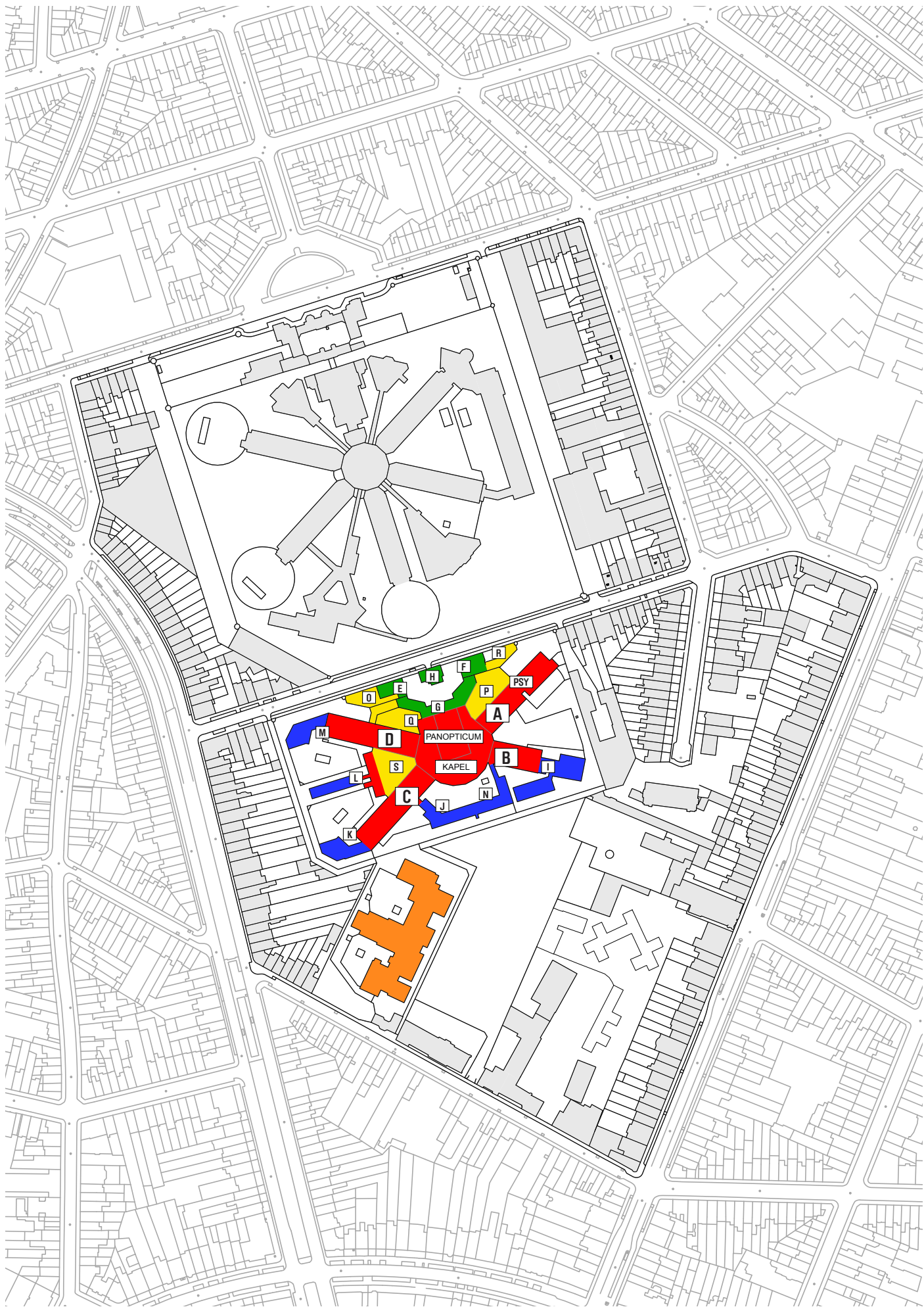
- **GEVANGENISSEN VAN VORST EN BERKENDAAL**

De gevangenis van Vorst heeft een kleiner bovengronds volume (15.737 m<sup>2</sup>) dan de gevangenis van Sint-Gillis (22.009m<sup>2</sup>). De vleugels bieden dezelfde morfologische eigenschappen, maar zijn iets korter: een vleugel van de gevangenis van Vorst is goed voor een bovengrondse oppervlakte van 2.300 m<sup>2</sup>. De V/G-verhouding is groter (0,58) aangezien de site zich uitstrekt over +/- 2,7 hectare. Deze verhouding wijst ook op minder mogelijkheden om de site te verdichten.

Die strekt zich uit over een bovengrondse oppervlakte van ongeveer 6.700 m<sup>2</sup>, op een perceel van 8,8 hectare.

Onderstaande tabel bevat ook de kwantitatieve gegevens voor de gevangenis van Berkendaal.

		VORST					
		BUITENGRONDS	ONDERGRONDS				
		m2	m2				
CENTRALE KERN	A	1233	0				
	B	1233	0				
	C	2310	0				
	D	2310	0				
	PSY	1012	412				
	KAPEL	1184	0				
	PANOPTICUM	1567	367				
	<b>SUBTOTAAL</b>	<b>10849</b>	<b>779</b>				<b>11628</b>
INGANG	E	350	172				
	F	350	172				
	G	1000	500				
	H	244	122				
	<b>SUBTOTAAL</b>	<b>1944</b>	<b>966</b>				<b>2910</b>
UITBREIDING	I	678	0				
	J	360	0				
	K	374	0				
	L	550	0				
	M	372	0				
	N	610	0				
	<b>SUBTOTAAL</b>	<b>2944</b>	<b>0</b>				<b>2944</b>
OVERIGE	O	0	290				
	P	0	490				
	Q	0	397				
	R	0	222				
	S	0	520				
	<b>SS.TOTAAL</b>	<b>0</b>	<b>1919</b>				<b>1919</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>15737</b>	<b>3664</b>				<b>19401</b>	
<b>BERKENDAAL</b>							
BK	TOTAAL	6726	1500				<b>8226</b>





STRAATZICHT OP DE TOEGANG, DE GEBOUWEN AAN DE STRAAKTANT EN DE ADMINISTRatieve GEDEELTEN



ZICHT OP DE CENTRALE KERN – DE KAPEL IS VANAF BUITEN TE ZIEN DOOR DE SPECIFIEKE CONFIGURATIE VAN HAAR RAMEN





ZICHT VAN HET BINNENPLEIN

## > BESCHRIJVING VAN EEN TYPECEL

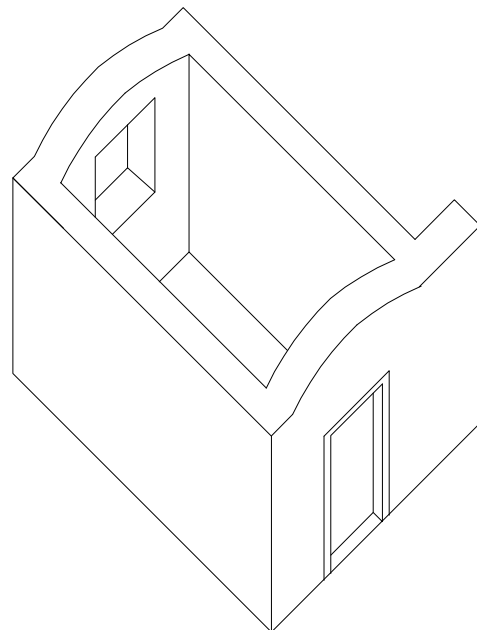
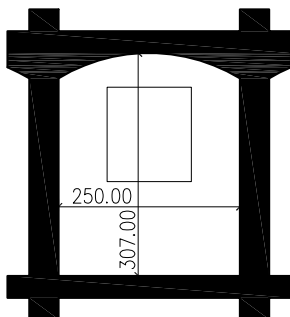
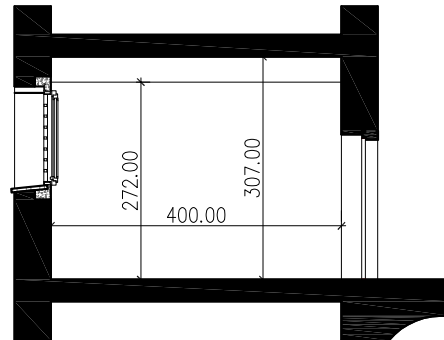
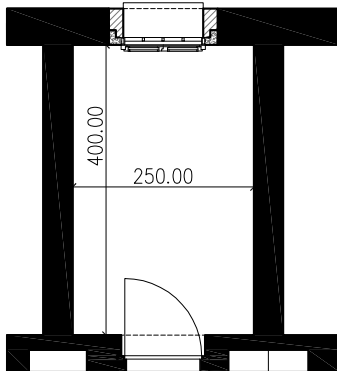
De gevangenissen van Sint-Gillis en Vorst werden ontworpen en gebouwd volgens de voorschriften van E. Ducpétiaux, dwz volgens het principe van de opsluiting in cellen. Volgens dit principe moet de gedetineerde dag en nacht in zijn cel blijven.

De cel is dus een elementaire basiseenheid van alle vleugels van de beide gevangenissen. Onderstaande documenten tonen de basiscel in haar oorspronkelijke configuratie.

Zij geven aan hoe klein de cel is (+/- 10m<sup>2</sup>), evenals de structurele aard van de muren die haar afbakenen.

Pro memorie en ter vergelijking: vandaag wordt beschouwd dat een studentenkamer minstens 18m<sup>2</sup> groot moet en een hotelkamer met badkamer +/- 24m<sup>2</sup>.

Deze twee referentiewaarden geven aan hoe moeilijk het is om de reconversie van de cellen te plannen met behoud van hun huidige afmetingen.



PLAN, DOORSNEDES EN AXONOMETRIE VAN EEN CEL



BINNENZICHT - NIET-GERENOVEERDE VLEUGEL VAN DE GEVANGENIS VAN VORST



ZICHT VAN EEN GERENOVEERDE CEL



BINNENZICHT - GERENOVEERDE VLEUGEL VAN DE GEVANGENIS VAN VORST

## > STAAT VAN BEWARING VAN DE GEBOUWEN

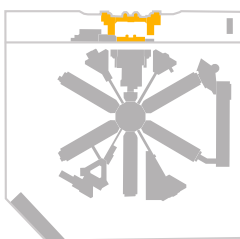
Een overzicht van de fysieke staat van de drie sites werd gerealiseerd op basis van de historische en erfgoedkundige studie van de Directie van Monumenten en Landschappen uit 2011, op basis van gesprekken met de verantwoordelijke van de Regie der Gebouwen (de heer Blaise Beaume) in oktober 2013 en op basis van visuele inspecties tijdens de bezoeken aan de gevangenissen in oktober 2013.

Het overzicht van de fysieke staat van de sites maakt ook het voorwerp uit van een specifieke beschrijving in de matrix/analyserooster, rekening houdend met enerzijds de betrokken gebouwen en anderzijds verschillende thema's zoals de constructie (bouwwerken/materialen/beschadigingen), de ruimtelijke en stilistische kwaliteit, de structurele aspecten, de energieaspecten en de technische conformiteit. Bedoeling van deze matrix is om de sterke en zwakke punten van deze sites te belichten vanuit erfgoedkundig oogpunt in de ruime betekenis van het woord.

Via opzoeken in de archieven (aanvullend op de opzoeken verricht door het team van de Directie Monumenten en Landschappen), konden we onze kennis van de bestaande toestand aanvullen en ons een beter beeld vormen van de oorspronkelijke toestand (grafische en iconografische documenten).

De conclusies van deze analyse van de fysieke staat van de constructie (bouwwerken/materialen/beschadigingen) luiden als volgt:

### • **GEVANGENIS VAN SINT-GILLIS**



#### **De toegangsgebouwen**

De algemene architectuur van deze gebouwen verwijst naar de kenmerken van de middeleeuwse architectuur (hoog deel met kantelen, vorm van de muuropeningen, ...).

Een deel van de toegangsgebouwen onderscheidt zich door typische gevels in witte Gobertangesteent en arduin voor sommige specifieke bouwwerken.

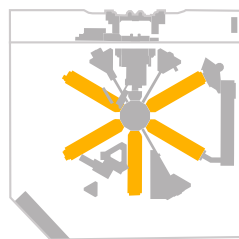
Voor de andere delen van de gebouwen werden vooral baksteen en arduin gebruikt.

Het buitenschrijnwerk is vervaardigd uit hout en heeft een typologie met dubbele vleugel en bovenlicht (verschillende delen van het buitenschrijnwerk werden vernieuwd volgens de oorspronkelijke modellen).

De daken bestaan uit metalen gebinten bedekt met dakpannen of bitumineuze dichte dakbedekkingen.

De typologie van de gebouwen stemt overeen met die van de Brusselse huizen, dwz woningen tussen mandelige muren van +/- 6 meter. De oorspronkelijke afwerkingen werden voor het grootste deel vernieuwd.

De staat van bewaring van de toegangsgebouwen is bevredigend, enkele structurele onregelmatigheden ter hoogte van de schoorstenen, de soms overvloedige plantengroei en een algemene bevuiling buiten beschouwing gelaten.



#### **De vleugels**

Voor deze gebouwen werd baksteen gebruikt van een donkerder kleur dan die van de bakstenen van de toegangsgebouwen. Dit metselwerk werd bijna systematisch bijgewerkt

ter hoogte van de celramen.

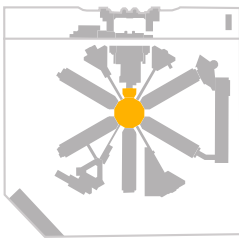
De compositie van de eindgevels van de vleugels is bijzonder goed uitgewerkt: ze refereert ook aan de wil om de gebouwen een coërcitief uitzicht te geven (torentjes, ogieframes, ...). De daken bestaan uit metalen structuren bedekt met sandwichpanelen. We stellen vast dat ze verschillende keren werden opgeknapt/aangepast.

Binnen worden de vleugels gekenmerkt door een centrale gang van drievoudige hoogte en drie celniveaus. Ze onderscheiden zich ook door boogvormige plafondstructuren. Deze structuren waren opengewerkt door het gebruik van kleine lichtkoepels (in verbinding met de lichtkoepels op het dak), zodat er natuurlijke verlichting was in het hele centrale deel van de vleugels. Een ervan is nog zichtbaar, de andere zitten verborgen boven het verlaagd plafond.

Dit centrale deel onderscheidt zich door een horizontale verdeling van de cellen dankzij een metalen rondgang. De borstweringen en trappen

van deze rondgang zijn niet meer de originele. De plaatstructuren zijn gemetselde gewelven. De afwerkingen werden gerenoveerd. Bijkomende vermelding over deze gebouwen: de buitenmuren zijn bijzonder dik en hiermee moet rekening worden gehouden bij de bezinning over de energie. De vleugels van de gevangenis van Sint-Gillis werden opgeknapt, zodat hun staat van bewaring bevredigend is.

### Het centrale deel/de kapel

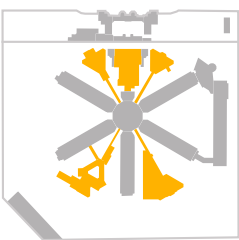


Dit deel werd gerealiseerd in het verlengde van de architectuur van de vleugels. Binnen is het centrale deel duidelijk identificeerbaar.

Bijzondere aandacht moet worden besteed aan de

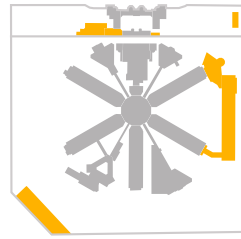
kapel in middeleeuwse stijl die nog de sporen draagt van het originele decor en van glas-in-loodramen met bijbelscènes. De staat van bewaring van dit deel van het gebouw is slechter: verschillende beschadigingen als gevolg van ernstige waterinsijpeling ter hoogte van de daken en buitenmuren moeten worden betreurd. Alle oorspronkelijke installaties en meubilair zijn vandaag verdwenen.

### De collectieve gebouwen



De collectieve gebouwen bevinden zich tussen de vleugels. Hun inplanting wordt gekenmerkt door een gang die vertrekt in het centrale deel in het midden van het betrokken gebouw en, voor sommige

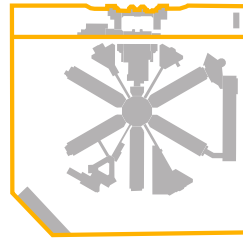
gebouwen, door een driehoekige vorm. De bouwkenmerken van deze gebouwen refereren aan de kenmerken van de vleugels. Hun staat van bewaring is minder bevredigend dan die van de vleugels.



### De uitbreidingen

De laatste jaren werden verschillende gebouwen/uitbreidingen bijgebouwd. Door hun inplanting, de keuze van de materialen, de bouwstijl kunnen ze

duidelijk worden geïdentificeerd (baksteen, beton, dakpannen, binnenafwerking,...). Hun staat van bewaring is bevredigend.



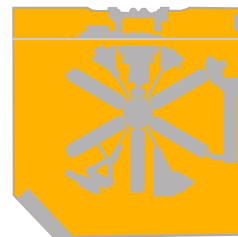
### De omwalling

Deze is opgetrokken uit baksteen met daarboven muurafdekplaten. Ter hoogte van de ingang getuigt de stilistische behandeling van de wil om

duidelijk aan te geven dat het om een gevangenis gaat (torentjes, motieven).

De staat van bewaring van de muur is in het algemeen goed, al zien we hier en daar mos, planten, ...

### De buitenruimten



De gevangenis van Sint-Gillis onderscheidt zich door een aanzienlijk verschil tussen de grondinname van de gebouwen en de site zelf. De vleugels beschikken

over veel vrije ruimte ter hoogte van de eindgevels (voormalige overdekte binnenkoeren, wandelruimten). Tussen de vleugels zijn ook de buitenruimtes bijzonder groot.

De tuinen achter de toegangsgebouwen verdienen eveneens een bijzondere aandacht (met name vanwege hun ligging, hun context en de aanwezigheid van enkele opmerkelijke bomen).

De buitenruimten zijn over het algemeen goed onderhouden.

## • GEVANGENIS VAN VORST



### De toegangsgebouwen

De toegangsgebouwen zijn gebouwd in Vlaamse neorenaissancestijl. De

compositie is gerealiseerd in baksteen en witte steen. De daken zijn bedekt met leien. Aan de gevels merken we verschillende details: de aanwezigheid van metalen ankers voor de bevestiging van de houten vloeren, het materiaal (PVC) dat werd gebruikt voor de kroonlijsten, ... Deze gebouwen werden onderworpen aan stabilisatiemaatregelen (verwijdering van bepaalde stukken) ter hoogte van de schoorstenen en de hoge delen van de bovenlichten, ... Verschillende delen staan uit het lood of hellen over, sommige misschien doordat deze gebouwen op grondaanvullingen zouden zijn gebouwd.

Het houten buitenschrijnwerk lijkt origineel te zijn.

Binnen zijn nog enkele afwerkingen (vloeren, parket) origineel. Deze gebouwen zijn weinig geëvolueerd.

Door infiltratieproblemen verkeren de toegangsgebouwen in een minder goede staat van bewaring dan andere gebouwen.



### De vleugels

Ook voor de vleugels werd baksteen gebruikt. Sommige muuropeningen

werden gewijzigd. De hellende daken zijn bedekt met een bitumineuze dichtingslaag.

De eindgevels werden deels gerenoveerd, van sommige zijn de muuropeningen dichtgestopt.

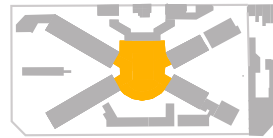
De beschadigingen die we waarnemen zijn hoofdzakelijk het gevolg van waterinfiltratie, de ontwikkeling van mos,...

De binnenruimten van de vleugels hebben nog enkele originele details. De rondgangen en hun borstweringen werden vernieuwd, maar de globale lezing werd behouden, met name de centrale gang op een "viervoudige" hoogte, met drie celniveaus en de structuur van de plafonds die nog steeds zichtbaar is.

Ter hoogte van de celdeuren zijn de omljstingen

in gepolijst arduin nog aanwezig. Sommige tegelvloeren zijn nog origineel.

Deze ruimten genieten daglicht dat binnenvalt door de muuropeningen hoog in het centrale deel dat de vleugels vormt.



### Het centrale deel/de kapel

De kapel, in primaire gotische stijl, werd opgetrokken in

baksteen en arduin. Grote ogivale ramen met stenen middenstijlen. Dit volume onderging aanzienlijke structurele schade waarvoor voorlopige consolidatiemaatregelen werden genomen. De instabiliteit van de kapel zou de bestendigheid van het hele volume in het gedrang kunnen brengen.

Onder de kapel, die niet meer wordt gebruikt, ligt de refter. Deze lokalen zijn verouderd.



### De collectieve gebouwen

De collectieve gebouwen bevinden zich tussen de

vleugels. Een deel van een collectief gebouw heeft nog de oorspronkelijke kenmerken die we ook zien in bepaalde vleugels.

Sommige uitrustingen dateren nog van destijds (uitgietsbakken). De garage blijft een interessante getuige van de constructie.



### De uitbreidingen

Er werden verschillende gebouwen/uitbreidingen

bijgebouwd. Door hun inplanting, de keuze van de materialen, de bouwstijl kunnen ze duidelijk worden geïdentificeerd (baksteen, beton, dakpannen, binnenafwerking,...).

Hun staat van bewaring is bevredigend.



### De omwalling

Deze is opgetrokken uit baksteen met daarboven muurafdekplaten.

Aan de kant van de wijk getuigt de stilistische behandeling van de wil om duidelijk aan te geven dat het om een gevangenis gaat (torentjes, motieven).

De staat van bewaring van de muur is in het algemeen goed, al zien we hier en daar mos, planten, ...

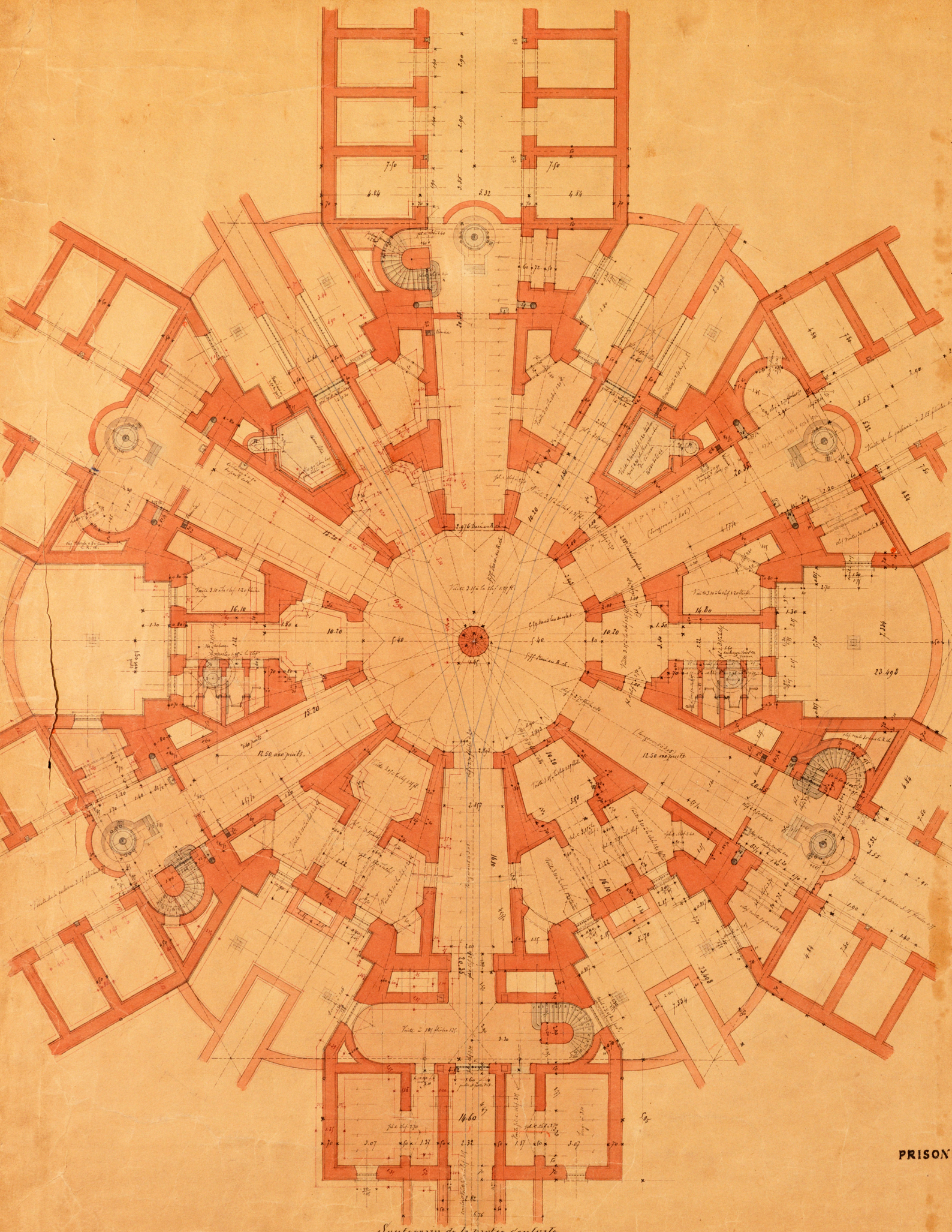


### De buitenruimten

De gevangenis van Vorst is meer geconcentreerd ingeplant en de

buitenruimten liggen dicht bij elkaar. Hun belang is zeer relatief omdat ze praktisch allemaal overdekt zijn.

Dankzij deze analyse van de fysieke staat konden we onze kennis van de drie sites aanzienlijk uitbreiden.

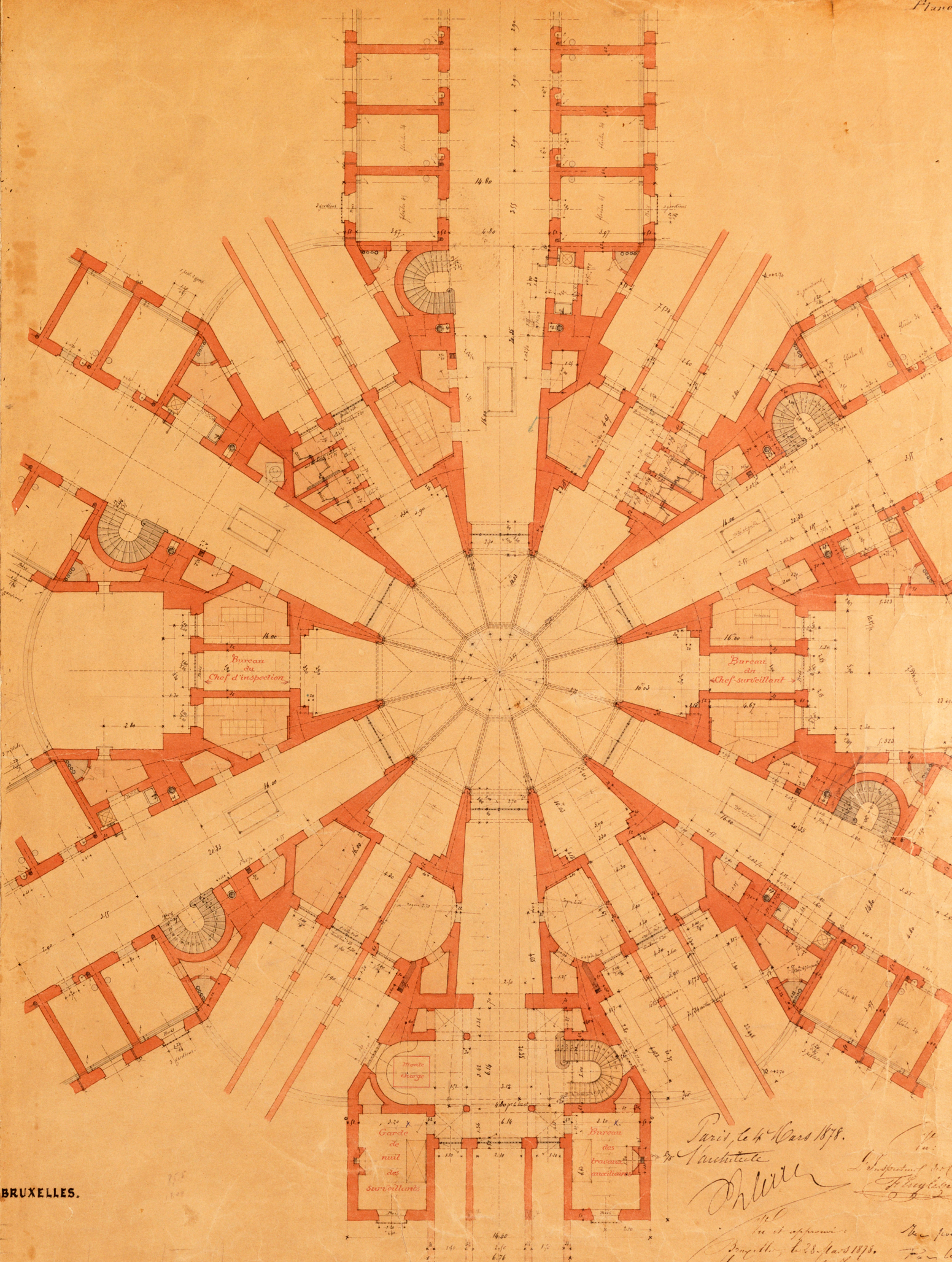


PRISON

*Souterrain de la partie centrale.*

PLAN VAN DE KELDERVERDIEPING EN PLAN VAN HET GELIJKVLOERS VAN DE CENTRALE KERN / KOPIE VAN DE ORIGINELE PLANNEN VAN DE GEVANGENIS VAN SINT-GILLIS / ARCHIEVEN VAN DE REGIE DER GEBOUWEN





DE BRUXELLES.

Nœud de Chaussée de la partie centrale.

Paris, le 4 Mars 1878.  
 Architecte  
*Muller*  
 Directeur des Travaux  
 de la Préfecture de Police  
 M. de la Chapelle  
 M. de la Chapelle  
 M. de la Chapelle

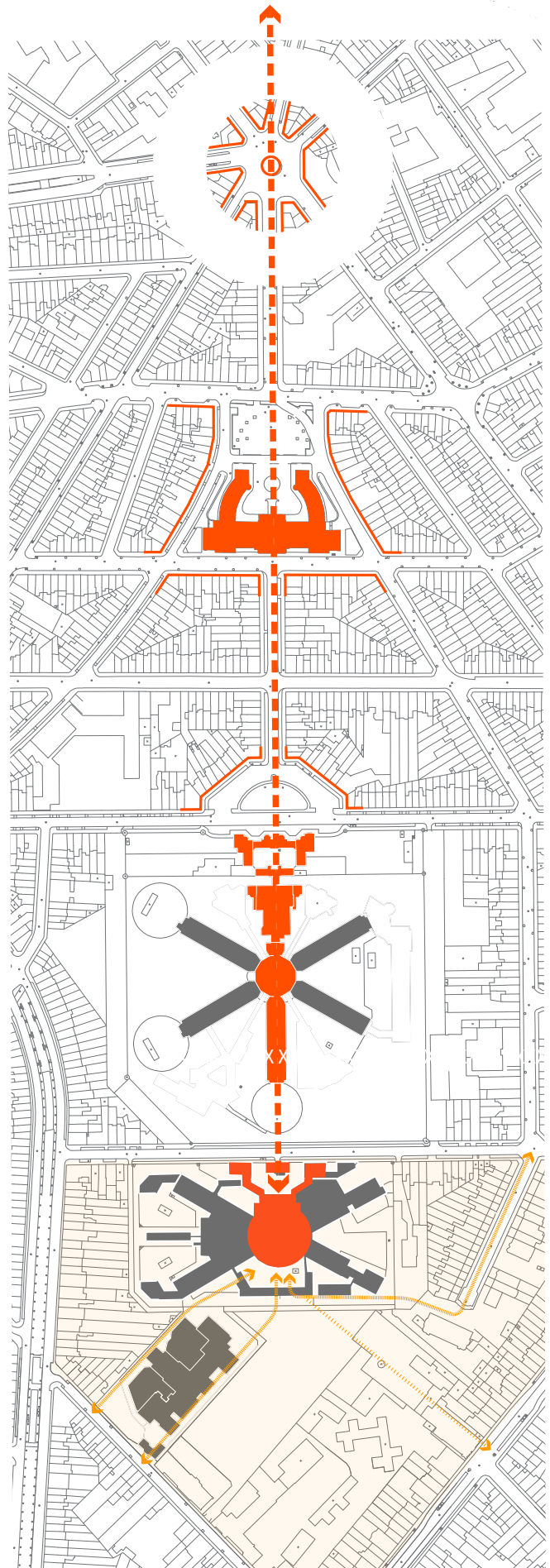
## > INSCRIVING IN EEN STEDELIJKE TOTAALCOMPOSITIE

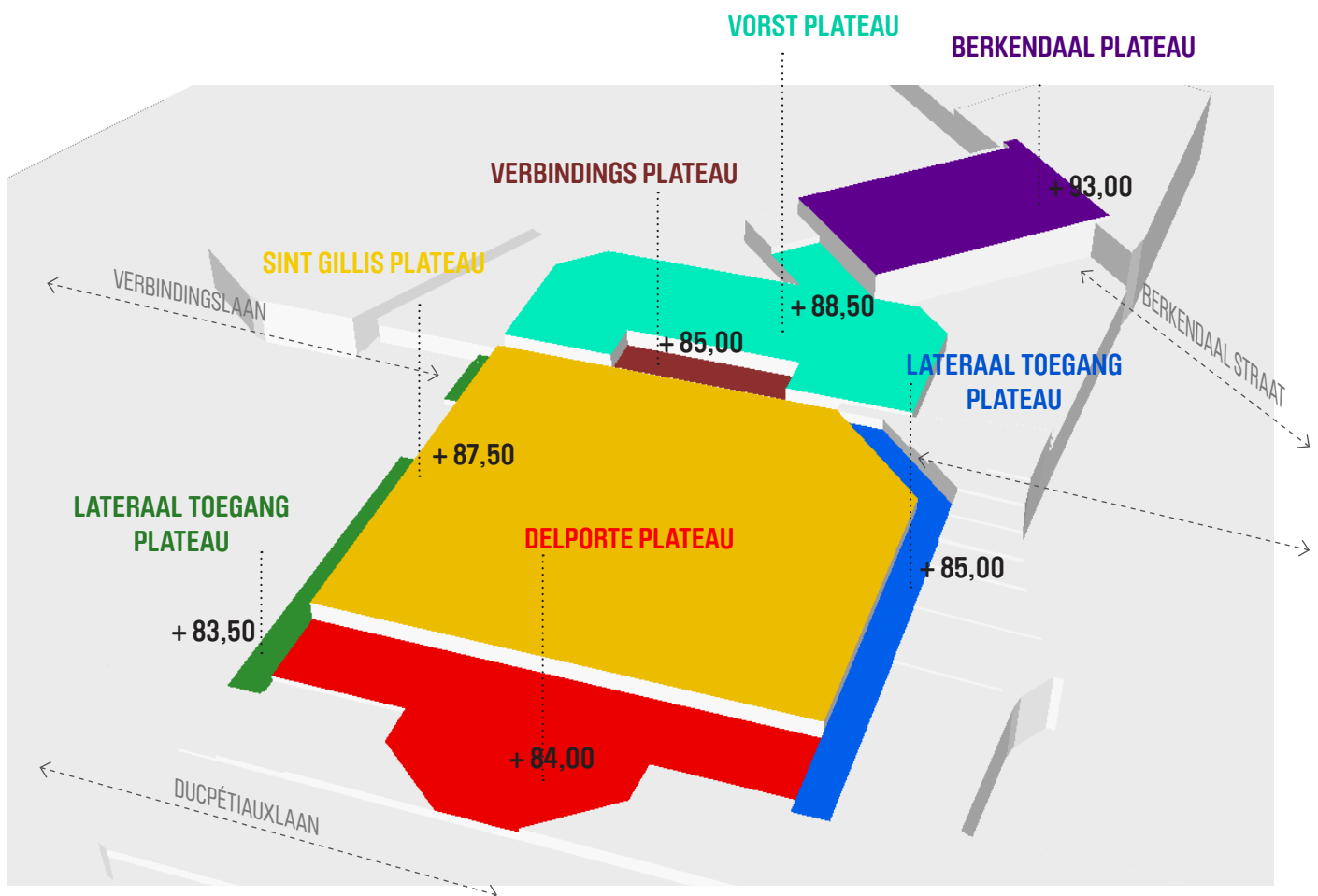
Een belangrijke dimensie situeert zich in de stedenbouwkundige inschrijving van de sites van de gevangenissen van Sint-Gillis en Vorst in een stedelijke totaalcompositie, gebaseerd op symmetrie en punctuering door referentieplaatsen en -punten. Het uiterste noorden van deze stedelijke compositie ligt op de plaats van de Barrière van Sint-Gillis, het uiterste zuiden ter hoogte van het panopticum van de gevangenis van Vorst.

De totaalcompositie is duidelijk voor de gevangenis van Sint-Gillis, maar voor de gevangenis van Vorst is ze weinig leesbaar en tastbaar. Ze ligt immers achter de gevangenis van Sint-Gillis en wordt erdoor verborgen. Ook door haar lokalisatie binnen een zeer groot huizenblok dreigt ze te "verdrinken" in een stedelijk netwerk.

De gevangenis van Berkendaal is ingeplant op een perceel gericht naar de Berkendaalstraat en is niet ingeschreven in een specifiek scenografisch systeem.

Op visueel en ruimtelijk vlak heeft de gevangenis van Sint-Gillis een zekere uitstraling, terwijl die van Vorst een meer gecompriëerd / gecontracteerd karakter heeft.





### > ORGANISATIE IN PLATEAUS

De sites van de drie gevangenissen zijn, vrij verrassend, georganiseerd volgens plateausystemen die hoger liggen dan het niveau van de openbare ruimte.

Bovenstaand schema toont de belangrijkste grondniveaus van de straten langs de drie sites en binnen de gevangeniscomplexen.

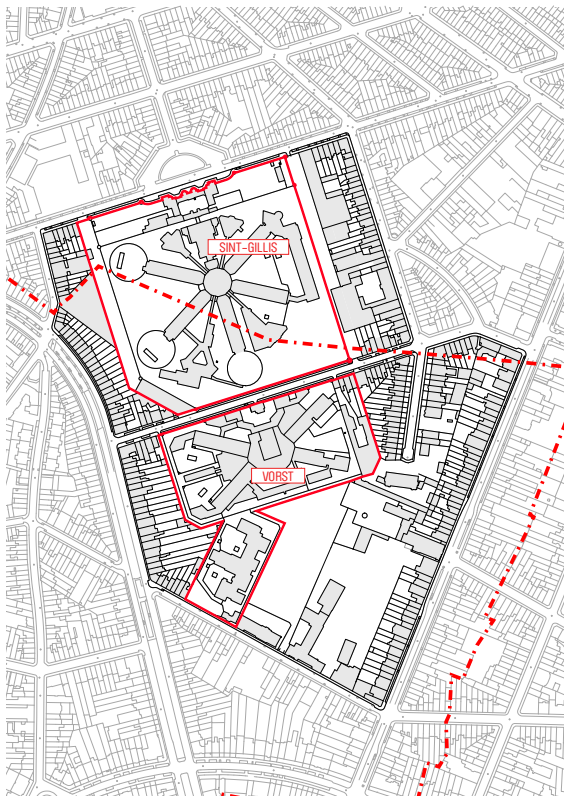
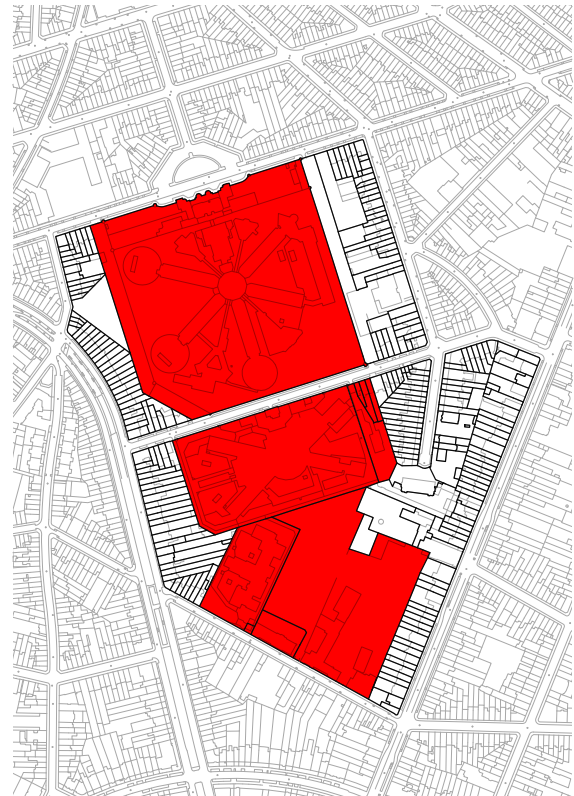
We vonden geen enkel document terug waarin deze bijzonderheid wordt verklaard. Wel kunnen we enkele hypothesen baseren op:

- enerzijds een soort van metafoor om de gedetineerden op afstand te houden van de stad en buiten de samenleving;
- anderzijds de bescherming ten aanzien van de omgeving, in die mate dat de omwalling hoger uitsteekt boven het grondniveau en een natuurlijke fysieke barrière vormt voor indringing vanaf het natuurlijke straatniveau.

Deze organisatie in plateaus beïnvloedt de mogelijkheid om continu verbindingen te creëren doorheen de drie sites, en steunt onze benadering om de scenario's site per site uit te werken.

## > EIGENDOMSGRENZEN FEDERALE REGIE

Het hierna volgende plan geeft de exacte eigendomsgrenzen van de Regie der Gebouwen aan. Voor de gevangenis van Sint-Gillis illustreert dit plan dat de logica van de oostelijke grens van de eigendom niet dezelfde is als die van de westelijke grens. In het westen omvat de eigendom immers een parkeerstrook voor het gevangenispersoneel, terwijl de parkeerstrook in het oosten niet toebehoort aan de Staat maar aan de Universit  Catholique de Louvain. Voor de gevangenis van Vorst en Berkendaal illustreert het plan perfect de organische continuïteit van de eigendom met de site van de Europese School in de Berkendaalstraat.



## < GEMEENTEGRENZEN

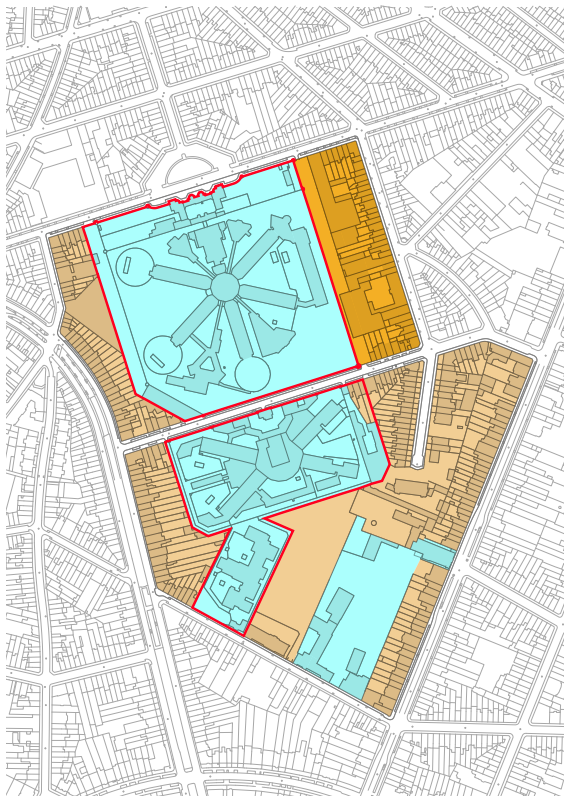
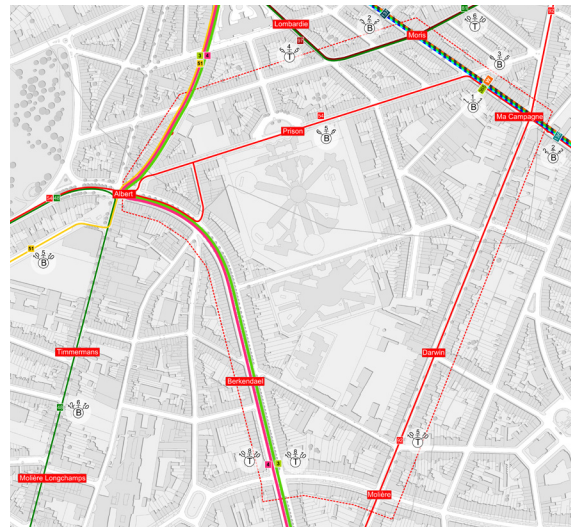
Onderstaande kaart illustreert het tracé van de gemeentegrenzen. Een groot deel van de gevangenis van Sint-Gillis ligt in werkelijkheid op het grondgebied van de gemeente Vorst, net als de gevangenis van Vorst en Berkendaal. Deze ligging, schrijlings over verschillende gemeentegrenzen, is vrij typerend voor de inplanting van grote voorzieningen van de Belgische Staat in de 19de en begin 20ste eeuw (Jubelpark, kazernes van de militaire boulevards, Basiliek van Koekelberg en Sint-Elisabethpark, enz..). Vandaag heeft deze ligging een sterke invloed op het beheer van de voorzieningen (crèches, scholen) en van de openbare ruimte.

## > BEDIENING DOOR HET OPENBAAR

### VERVOER

De drie sites worden vandaag voldoende bediend door het openbaar vervoer, met in het bijzonder: de Albertpool wordt bediend door verschillende tramlijnen (T3, T4, T51) en zal tegen 2020 de terminus Zuid omvatten van de nieuwe metrolijn tussen Sint-Gillis-Vorst en Schaarbeek-Evere; verschillende tramlijnen rijden in de Albertlaan (T3 en T4) en de Brugmannlaan (T92); een buslijn (B54) bedient de gevangenis van Sint-Gillis.

Deze kwaliteit pleit voor een reconversie van de drie gevangenis sites met stedelijke functies, die haar voordeel doet met deze uitstekende bediening.






## < BESTEMMINGEN IN HET GBP

De sites van de drie gevangenissen zijn bestemd tot “gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten”. Door deze bestemming kunnen de sites worden gereconverteerd tot:

- openbare voorzieningen;
- huisvesting, mits speciale regelen van bekendmaking;
- handel als bijkomstig bij de hoofdfuncties, mits speciale regelen van bekendmaking.

De tekstuele voorschriften voorzien tevens dat deze gebieden, met behulp van een BBP, de bijzondere voorschriften kunnen genieten die van toepassing zijn in “sterk gemengde gebieden”.

-  Gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten
-  Gemengde gebieden
-  Woongebieden

## > BERKENDAAL

De gevangenis van Berkendaal is een vrouwegevangenis die in 1993 in gebruik werd genomen.

Het gebouw heeft een buitengrondse oppervlakte van +/- 6.726 m<sup>2</sup> op een terrein van 0,8 hectare.

Dit complex sluit rechtstreeks aan op de gevangenis van Vorst en de parking van de gelijknamige Europese school.

Het is een modern complex dat in een goede staat van bewaring verkeert en geen erfgoedelementen bevat.

Uit de analyse van de huisvestingsmarkt blijkt een potentieel voor eengezinswoningen.

Als de site van de gevangenis van Berkendaal wordt herbestemd, kunnen er woningen worden ontwikkeld in de vorm van huizen op het binnenterrein van het huizenblok. Het huizenblok zelf wordt bevestigd door de inplanting op de rooilijn van een nieuw collectief woongebouw.

EUROPESE SCHOOL

GEVANGENIS VAN BERKENDAAL





VOORAANZICHT VAN DE GEVANGENIS, BERKENDAALSTRAAT



## 4.2. MARKTSTUDIE + NOOD AAN HANDELSZAKEN EN VOORZIENINGEN

### > HUISVESTINGSMARKT

Een herbestemming van de sites voor huisvesting is een van de doelstellingen die al vóór de studie werden bepaald. Hetzelfde geldt voor de inplanting van buurtvoorzieningen ten behoeve van de nieuwe wijk en de omliggende wijken. Als er geen gegevens beschikbaar waren op schaal van de wijk, werden de cijfers van de gemeente Sint-Gillis gebruikt. Zij lijken de vastgoedrealiteit rond de site het dichtst te benaderen.

### Uitdagingen

Een analyse van het vastgoedverloop in de Gemeenten Sint-Gillis en Vorst leidt tot de volgende conclusies en laat toe om enkele uitdagingen te identificeren voor de huisvestingsprogrammering:

- De gevangenissite ligt op de grens tussen Gemeenten met vrij verschillende profielen en creëert een uitgesproken ruimtelijke en sociaaleconomische breuk tussen de wijken van Hoog-Sint-Gillis en de wijken van Hoog-Vorst, Elsene en Ukkel. De gevangenissite wordt omringd door wijken met weinig sociale woningen, waar de betaalbaarheid van woningen onder druk staat en de verdichtingsmogelijkheden steeds schaarser worden. De herbestemming van de gevangenissen zou een rol kunnen spelen bij het verkleinen van de sociaaleconomische kloof tussen de omliggende Gemeenten en wijken. Een belangrijke en gemengde programmering (sociale, betaalbare en vrije woningen)
- In Sint-Gillis heeft de onderverdeling van eengezinswoningen het aanbod aan deze woningen doen dalen bij gebrek aan een voldoende aanbod aan nieuwe woningen. Een groot aanbod aan nieuwe appartementen in Sint-Gillis zou kunnen helpen om te beantwoorden aan de vraag naar kleine en betaalbare woningen en dus het erfgoed van eengezinswoningen te behouden..
- In de omliggende wijken wonen kleine, vrij jonge gezinnen (potentiële toekomstige ouders). Met uitzondering van Ukkel,

kennen de Gemeenten waarin ze gesitueerd zijn al een vrij grote natuurlijke groei en een toename van de grootte van de gezinnen. De gevangenissite zou een bevoorrechte plaats kunnen zijn om een vernieuwend gamma van woningen gericht op “gezinnen met kinderen” aan te bieden in een veilige omgeving.

- In Sint-Gillis wordt de bevolking vrij snel vernieuwd. Een gepast en gecommmercialiseerd woningaanbod aan redelijke prijzen op de gevangenissite zou kunnen bijdragen tot een meer stabiele bevolking.

### Doelpubliek

#### > Enkele vaststellingen

Vrij “rijpe” leefomgeving, gegeerd om de kwaliteiten en het karakter van zijn bebouwde erfgoed en zijn openbare ruimten (plaats van het gemeentehuis, park van Vorst, Moricharplein,...), de uitstekende bediening door het openbaar vervoer, enz.

In vergelijking met andere sectoren van het Brussels grondgebied, zijn er slechts weinig grote nieuwe vastgoedprojecten (dit heeft vooral te maken met de schaarste aan beschikbare gronden, die groter is in de tweede kroon of in de post-industriële wijken). De demografische druk is in Sint-Gillis echter vrij hoog als gevolg van een positief migratiesaldo ten aanzien van het buitenland en een positief natuurlijk saldo. Dat wijst op een zeker potentieel voor een groot nieuw huisvestingsproject.

De leeftijdsgroepen tussen 30 en 39 en van 0 tot 9 jaar nemen toe (jonge gezinnen), evenals de leeftijdsgroep van 40-49 jaar.

De gezinnen zijn in Sint-Gillis gemiddeld kleiner, vooral omdat alleenstaanden er oververtegenwoordigd zijn.

Deze vastgoedmarkt wordt gekenmerkt door een groot deel eengezinswoningen. Die werden echter veelvuldig onderverdeeld, wat eerder overeenstemt met de vraag naar kleine huurwoningen.



### > Oriëntaties vastgoedproducten

1. jonge gezinnen met jonge kinderen ==> “standaardappartementen” met 2 slaapkamers voor de huurmarkt en meer experimentele meergezinswoningen met 2 en 3 slaapkamers als 1ste eigendom (met een deel middelgrote woningen) om de bevolking in de gemeente te houden.

2. grote gezinnen ==> appartementen met 3 en 4 slaapkamers of meer experimentele meergezinswoningen voor de sociale huurmarkt, om de versterking van het huidige gentrificatieverschijnsel in Hoog-Sint-Gillis te vermijden en met het oog op een algemene sociaaleconomische gemengdheid.

3. starters (jonge alleenstaanden en koppels) ==> meer compacte eenheden (studio's en 1 slaapkamer) voor de huurmarkt (investeerders en ouders-investeerders) of als 1ste eigendom om te beantwoorden aan de grote vraag van jonge volwassenen die zich in de wijk willen vestigen.

4. oudere koppels (jong gepensioneerd) en ambtenaren / expats ==> grotere en mooier afgewerkte appartementen of lofts met 2 tot 3 slaapkamers, die beantwoorden aan de natuurlijke vraag van de chiquere omliggende wijken en de winstmarges van het project verhogen.

5. oudere gezinnen (ook ambtenaren/expats) ==> nieuwe eengezinswoningen en meer experimentele meergezinswoningen met 3 tot 4 slaapkamers als 2de eigendom, om de bevolking in de gemeente te houden.

De gevangenissite is vandaag een plek buiten de stad die weinigen kennen en de erfenis meedraagt van haar functie als strafinstelling. Vanaf een eerste fase moet een kritieke massa worden gerealiseerd om de gevangenissite te presenteren als een plaats van leven die wordt gekenmerkt door heel eigen en unieke eigenschappen. Wat de fasering van het project betreft dient onderstreept dat, ondanks de hoge demografische druk, de realisatiesnelheid van de meeste gecommercialiseerde residentiële

projecten in het BHG vrij laag blijft.

### Prijs

- Het inkomensniveau in Sint-Gillis blijft gemiddeld zeer bescheiden (P75 van 25.764 euro in 2012). Slechts vrij weinig mensen kunnen zich een eigen woning veroorloven (het aantal jaarinkomens voor de aankoop van een appartement of gewone woning bedraagt 6 tot 11).
- De prijzen van gewone woningen zijn in Sint-Gillis sinds enkele jaren gestabiliseerd.
- Het middengamma van de appartementen staat onder druk.
- De verkoopprijzen van nieuwe appartementen in de omgeving van de gevangenissite kunnen sterk variëren naargelang de exacte ligging van het pand, het afwerkingsniveau en de energieprestatie. De eenheidsprijzen liggen in het algemeen hoger dan 2.500 euro en kunnen makkelijk stijgen tot meer dan 3.000 euro per m<sup>2</sup> en meer voor appartementen.
- Verkoopprijzen die stroken met de gehanteerde prijzen, het tekort aan een nieuw aanbod en de unieke ligging van residentiële projecten op de gevangenissite, zouden een voldoende aantrekkelijkheid moeten garanderen voor een redelijke fasering van het project ((8/10 eenheden per maand zo snel mogelijk, 6 over een meer redelijke periode).
- Een gemiddelde eenheidsprijs van 2.500 à 3.000 euro is perfect haalbaar voor vrije appartementen.
- Een gemiddelde eenheidsprijs van 2.850 euro is haalbaar voor eengezinswoningen (met klein perceel van +/- 150 m<sup>2</sup>).

## Voorstel van programma

De woningen die in de gevangenissen worden gerealiseerd omvatten studio's, flats en appartementen die als "experimenteel" kunnen worden beschouwd en beantwoorden aan een vraag van de markt. Een deel van het aanbod van kleine woningen (flats en studio's) zou kunnen worden bestemd voor studenten en in die zin kunnen worden gecommercialiseerd. Wij hebben gesproken met de verantwoordelijke van de dienst huisvesting van de ULB, die de aantrekkelijkheid van de site voor studentenwoningen heeft bevestigd. De uitstekende dienstregeling van het openbaar vervoer verhelpt aan het feit dat de site ver van de belangrijkste onderwijspolen van het Gewest is gelegen. Als deze piste zou worden gekozen, moeten de projectontwikkelaars worden geraadpleegd die in deze nichesector actief zijn.

	DOELGROEP	TYPE	BRUTO VLOEROP- PERVLAKTE	VERHOUDING	
Appartements +/- 95%	> alleenstaanden, jonge koppels... (investeerd- ers voor verhuur) > starters (1ste eigendom)	•studio's •appartementen	•35 tot 45 m <sup>2</sup> •55 tot 65m <sup>2</sup> (1 slaapkamer)	•15 % •15 %	
	> alleenstaanden, alleenstaande ouders en koppels met kinderen,... (investeerd- ers voor verhuur / OVM's) > jonge gezin- nen met jonge kinderen (1ste eigendom)	standaard- en meer experimen- tele apartemen- ten met basisaf- werking en veel buitenruimte	•75 tot 95 m <sup>2</sup> (2 tot 3 slaap- kamers)	•20 % •10% •10%	
	> grote gezinnen (OVM)	grote sociale appartementen	volgens de richtli- jnen van de BGHM	10%	
	> babyboomers (als investering voor het pensioen) / > jonggepen- sioneerden / ex- pats met of zonder kinderen	appartementen / penthouses met een hoog afwerk- ingsniveau	105 tot 125 m <sup>2</sup> (3 slaapkamers)	20 %	
				<b>TOTAAL</b>	<b>100%</b>
Eengez- inwoningen +/- 5%	> oudere gezinnen met adolescenten "standaard"	huizen met 2 gevels / meer experimentele duplexapparte- menten met stan- daardafwerking	120-140 m <sup>2</sup> (3 slaapkamers)	75%	
	> oudere gezinnen met adolescenten "comfort"	huizen met 3 gev- els / meer experi- mentele duplexap- partementen met luxeafwerking	150-165 m <sup>2</sup> (3 tot 4 slaap- kamers)	25%	
				<b>TOTAAL</b>	<b>100%</b>

## > VOORZIENINGEN

De vraag naar buurtvoorzieningen werd onderzocht door integratie van de statistische gegevens van de omliggende wijken (zie Wijkmonitoring) en de wensen van de Gemeenten.

### Crèches

De enige wijk met een tekort aan crèches in de directe omgeving is “Hoog-Sint-Gillis”. In de andere omliggende wijken is er een surplus. In 2010 heerste er in de wijken “Bosnië” – “Laag-Vorst” – “Van Volxem” een groot tekort dat tegen 2020 nog zal toenemen. Hoewel deze wijken iets verder van de gevangenissen liggen, zouden bijkomende plaatsen op de site het tekort kunnen opvangen en de druk op deze wijken kunnen verlichten door het aanbod geleidelijk aan te verbeteren. Het aanbod moet stroken met de situatie van de nieuwe wijk, waarvoor onder meer wordt gemikt op jonge echtparen en gezinnen. De inplanting van minstens één crèche is aanbevolen op de site.

Wijk	Aandeel jonger dan 3 jaar (%) in de bevolking / toestand 2011	Totaal aantal kinderopvangplaatsen per kind / toestand 2011	Ontbrekende plaatsen en "surplus" / toestand 2011	Ontbrekende plaatsen / toestand 2020
KASTELEIN	3,77	0,35	5,95	9,40
BRUGMANN - LEPOUTRE	3,66	0,37	20,93	27,19
MOLIERE - LONGCHAMP	4,29	0,38	17,78	10,41
HOOGTE 100	4,24	0,43	32,63	26,17
HOOG-SINT-GILLIS	4,59	0,24	-62,65	-85,79
BOSNIË	5,24	0,19	-54,51	-67,63
LAAG-VORST	6,11	0,11	-186,58	-202,31
VAN VOLXEM - VAN HAELEN	4,65	0,29	-23,86	-34,30

### Basisonderwijs

Wat het kleuteronderwijs betreft, was er in de wijken “dichtbij” de gevangenissen gemiddeld een overschot in 2010, terwijl in “Brugmann-Lepoutre” en “Molière-Longchamp” een tekort heerste. Een groot tekort wordt vastgesteld in de wijken “Laag-Vorst” en “Bosnië”. De ramingen (ATO) evalueren in de omliggende wijken een onmiddellijke nood aan 10 klassen tegen 2020.

Wat het lager onderwijs betreft, is er grote nood aan meer klassen in de wijk “Brugmann-Lepoutre”. “Bosnië” en “Laag-Vorst” kampen met grote tekorten. Tegen 2020 zouden er 30 klassen moeten bijkomen in de nabije wijken en 95 voor alle onderzochte wijken samen.

	tekort aan plaatsen 2010 (positief = tekort)	aantal te creëren klassen tegen 2020 (want <0,8)	tekort aan plaatsen 2010 (positief = tekort)	aantal te creëren klassen tegen 2020 (want <0,8)
KASTELEIN	36		-20	
BRUGMANN - LEPOUTRE	176		504	20
MOLIERE - LONGCHAMP	163	10	66	10
HOOGTE 100	-336		-535	
HOOG SINT-GILLIS	-110		-444	
BOSNIË	338	15	444	20
LAAG-VORST	520	20	714	30
VAN VOLXEM - VAN HAELEN	141	1	227	15
totaal	929	46	956	95
totaal onmiddellijke omgeving	-107	10	-409	30

Als we enkel rekening houden met de omliggende wijken van de site, is er tegen 2020 nood aan 40 klassen (10+30). Overigens biedt de site een zeker grondpotentieel om deze voorziening te creëren, terwijl de Gemeenten op de rest van hun grondgebied geen grond meer beschikbaar hebben. De gemeente Vorst bijvoorbeeld zou op de site een basisschool willen vestigen om te voldoen aan de behoeften van de omliggende wijken, maar voor een deel ook van Laag-Vorst. Met deze benadering zou er ook meer verscheidenheid komen in de territoriale praktijken van de bevolking. Het gebied zou immers gemengd worden gebruikt.

### Middelbaar onderwijs

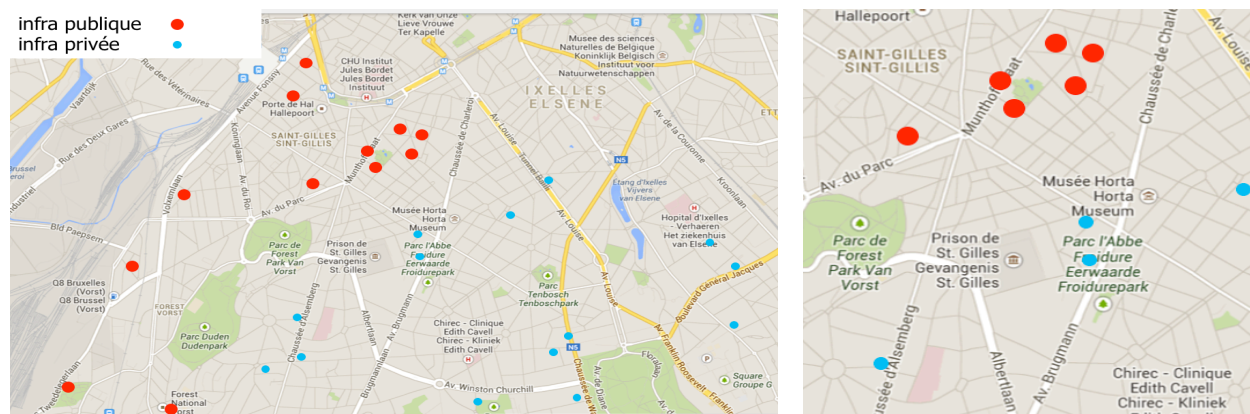
De tekorten die bestaan in de gemeente Sint-Gillis en Vorst worden momenteel opgevangen door andere Gemeenten. Tegen 2020 zullen de tekorten nog groter worden gezien de demografische groei in de betreffende leeftijdsgroep. De grootste tekorten situeren zich vooral in “Laag-Sint-Gillis” en “Laag-Vorst”, maar net als voor het basisonderwijs bieden de gevangenissen een zeldzaam grondpotentieel. De site biedt kortom een opportuniteit om een school te bouwen die een volledige cyclus aanbiedt.

	Aantal plaatsen per leerling 2010	Tekort aan plaatsen 2010	Bijkomend aantal jongeren tegen 2020	Tekort aan plaatsen
Elsene	1,85	3010	-138	3148
Sint-Gillis	0,95	-144	401	-545
Vorst	0,76	-818	367	-1185
Ukkel	1,16	886	391	495

### Sportinfrastructuur

Onderstaande kaart toont alle openbare en privé-sportinfrastructuren in de omgeving van de site. De omliggende wijken beschikken slechts over enkele privé-infrastructuren.

Het zou dus nuttig zijn om op de site een sportinfrastructuur in te planten. Die zou kunnen samenwerken met de school. Ook Leefmilieu Brussel identificeerde in de wijk een nood aan recreatieve ruimten.



## > HANDELSZAKEN

De site ligt in de buurt van de Waterlooosesteenweg, het Voorplein en de Alsebergsesteenweg, alledrie secundaire polen volgens het schema voor handelsontwikkeling van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Andere handelspolen (Janson, Brugman, Bascule) worden beschouwd als relaispolen. Verschillende van deze polen zijn vrij goed identificeerbaar en complementair (groot horeca-aanbod, goedkope en etnische handelszaken, handelszaken voor creatievelingen en fijnproevers, enkele grote “voedings- en doe-het-zelf-zaken”, opticiens). Ook in de straten vlakbij de gevangenissen zijn enkele handels- en horecazaken gevestigd.

De gewestelijke strategie bestaat erin om te versterken wat al bestaat. Wel is de site perfect geschikt om er lokale handel te vestigen. Een consequente handelsontwikkeling op de gevangenissite is enkel mogelijk als de handel niet moet concurreren met de bestaande handelszaken in de buurt die al veel behoeften dekken. Tijdens de studie waren de afgevaardigden van de Gemeenten geen voorstander van de ontwikkeling van nieuwe handelszaken op de sites van de gevangenissen.



### **4.3. ALGEMENE PRINCIPES VOOR DE RECONVERSIE VAN DE GEVANGENISSEN**

Op de hierna volgende pagina's gaan we in detail in op de principes voor stedenbouwkundige en erfgoedinterventies die we hebben gehanteerd bij onze bezinning over de reconversie van de drie sites.

De vijf scenario's die we hierna beschrijven, vloeien voort uit de toepassing van deze principes.

Ter herinnering: het betreft twee scenario's voor de gevangenissen van Sint-Gillis en Vorst en één scenario voor de gevangenis van Berkendaal.

Voor de programmering gaat de studie uit van de hypothese dat de herbestemming vooral zal gericht zijn op huisvesting.

## > EVALUATIE VAN HET ERFGOED IN DE BESTAANDE TOESTAND

Zoals reeds gezegd, werd voor de evaluatie van het erfgoed van de drie sites een analyserooster opgesteld. Bedoeling van deze matrix is om conclusies te trekken uit de vergelijking van de erfgoedwaarden van de verschillende gebouwen/ruimten. Vervolgens werd deze herwaardering beproefd in het kader van de bepaling en uitwerking van de verschillende reconversiescenario's die we zullen voorstellen.

Bij de evaluatie van het erfgoed werd aandacht besteed aan de volgende punten:

- de constructie (bouwwerken/materialen/beschadiging)
- de ruimtelijke en stilistische kwaliteit,
- de structurele aspecten,
- de energieaspecten,
- de technische conformiteit. Deze verschillende thema's werden als volgt uitgesplitst:

### CONSTRUCTIE

- Bouwwerken-materialen-beschadiging
- Buitenmuren
- Binnenmuren
- Vloeren/plafonds
- Doorgangselementen
- Gebinten en daken
- Schrijnwerk
- Vloer-, muur- en plafondbekledingen
- Regenwaterafvoer
- Beplanting
- Installaties-meubilair
- Beschadiging
- 

### RUIMTELIJKE EN STILISTISCHE KWALITEIT

- Buitenvolume (inplanting, articulaties,...)
- Binnencompositie (gangen, verdeling, comfort,...)
- Evolutie van de bebouwing
- Relatie binnen/buiten (licht, uitzicht,...)

### STRUCTURELE ASPECTEN

- Funderingen
- Muren
- Vloeren
- Gebinten

### ENERGIEASPECTEN

- Muren
- Schrijnwerk
- Vloeren
- Gebinten

### TECHNISCHE CONFORMITEIT

- Akoestiek
- Ventilatie
- Sanitair
- Verwarming
- Elektriciteit
- Installaties
- Brand (toegangswegen, compartimentering, detectie, rookafvoer,...)

Uit de evaluatie van het erfgoed konden we besluiten dat verschillende elementen van de gevangenis van Sint-Gillis een opmerkelijke erfgoedwaarde hebben, met name de toegangsgebouwen, de vleugels, de omwallingen; andere hebben iets minder waarde zoals het centrale deel/kapel en de collectieve gebouwen; de erfgoedwaarde van de uitbreidingen is verwaarloosbaar.

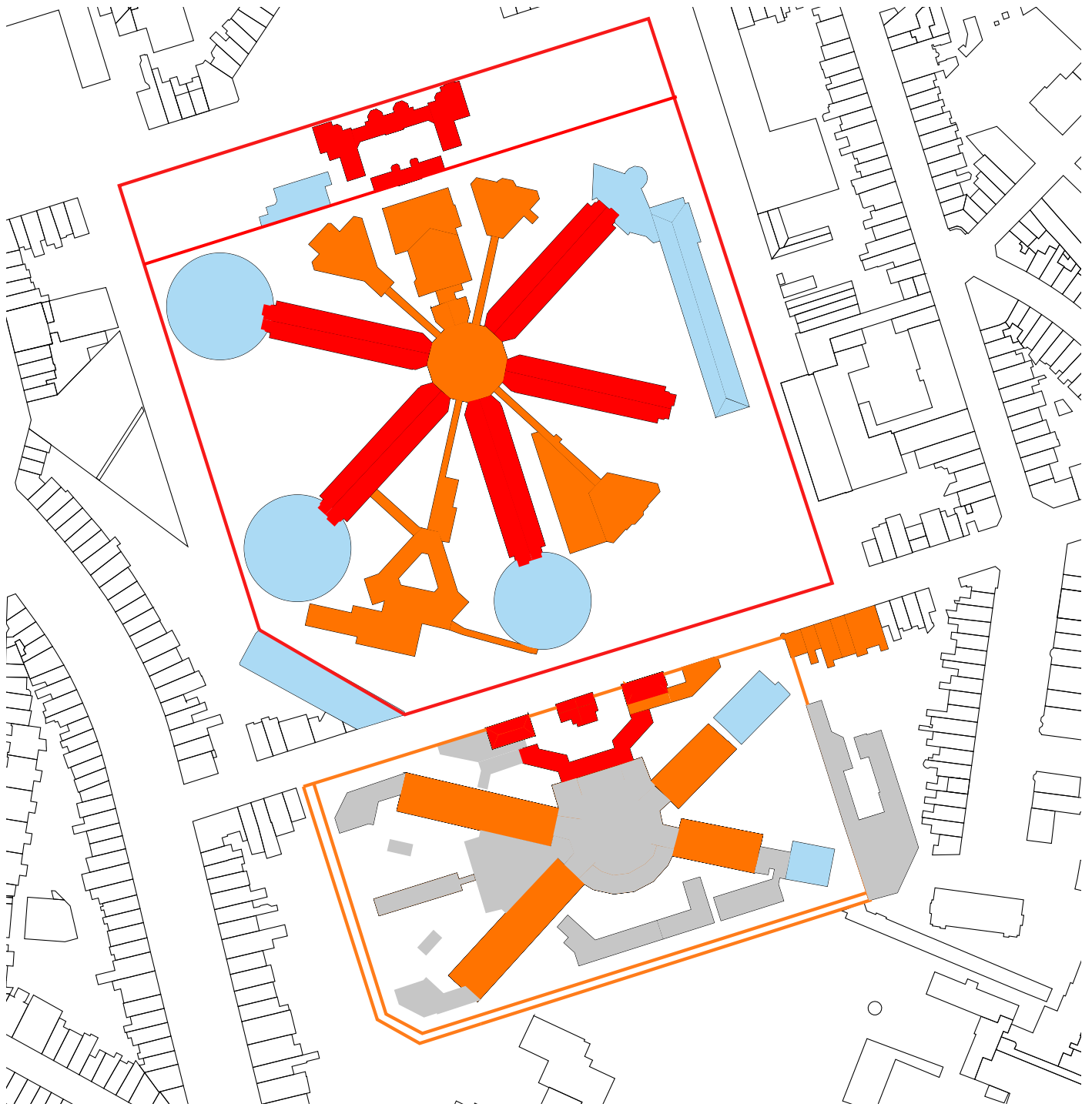
Voor de gevangenis van Vorst leidde de evaluatie van de verschillende gebouwen tot dezelfde hiërarchische verhouding tussen de gebouwen. Omdat die in Vorst in een minder goede staat van bewaring verkeren, is de evaluatie van het erfgoed er minder gunstig dan in Sint-Gillis.

Deze respectieve evaluaties werden samengevat in de vorm van plannen die de waardeschaal preciseren (met behulp van kleurnuances).

Bij de evaluatie werd ook rekening gehouden met het feit dat de gevangnissen van Sint-Gillis en Vorst deel uitmaken van een reeks gevangnissen die eind 19de/begin 20ste eeuw werden gebouwd in België en waarvan enkele ook vandaag nog bestaan en functioneren (Hasselt, Gent, Oudenaarde, Leuven, Bergen, Doornik, Dendermonde, ...).

Gezien deze vaststellingen kunnen we beschouwen dat de reconversie van de gevangnissen van Sint-Gillis en Vorst (en Berkendaal) relevant is.





	TOEGANGSGEBOUWEN / WONINGEN	VLEUGELS VAN DE CELLEN	CENTRAAL DEEL / KAPEL	COLLECTIEVE GEBOUWEN	UITBREIDINGEN	OMWALLINGEN EN OPEN RUITEN
<b>SINT-GILLIS</b>	BOUW	Red	Orange	Grey	Grey	Orange
RUIMTELIJKE EN STILISTISCHE KWALITEIT	Red	Orange	Orange	Orange	Grey	Red
STRUCTURELE ASPECTEN	Red	Orange	Orange	Orange	Orange	Red
ENERGIEASPECTEN	Grey	Grey	Blue	Grey	Blue	Grey
TECHNISCHE CONFORMITEIT	Grey	Grey	Grey	Grey	Grey	Grey
CONCLUSIE	Red	Orange	Orange	Orange	Blue	Red
<b>VORST</b>	BOUW	Red	Orange	Grey	Blue	Orange
RUIMTELIJKE EN STILISTISCHE KWALITEIT	Red	Orange	Orange	Orange	Grey	Red
STRUCTURELE ASPECTEN	Blue	Grey	Blue	Grey	Orange	Orange
ENERGIEASPECTEN	Grey	Grey	Blue	Grey	Grey	Grey
TECHNISCHE CONFORMITEIT	Grey	Grey	Grey	Grey	Grey	Grey
CONCLUSIE	Orange	Orange	Grey	Grey	Blue	Orange

## > INTERVENTIEMOGELIJKHEDEN IN DE VLEUGELS \_ VERSCHILLENDE BESTUDEERDE VARIANTEN

Zoals we al zagen, bieden de vleugels van de gevangenissen van Sint-Gillis en Vorst vrij gelijkaardige architecturale kwaliteiten. Om het reconversiepotentieel van de gevangenissen te bepalen, werd een gedetailleerde architecturale studie uitgevoerd om de modaliteiten te bepalen van een herbestemming van de vleugels voor huisvesting. Hierna volgen de verschillende varianten die werden bestudeerd.

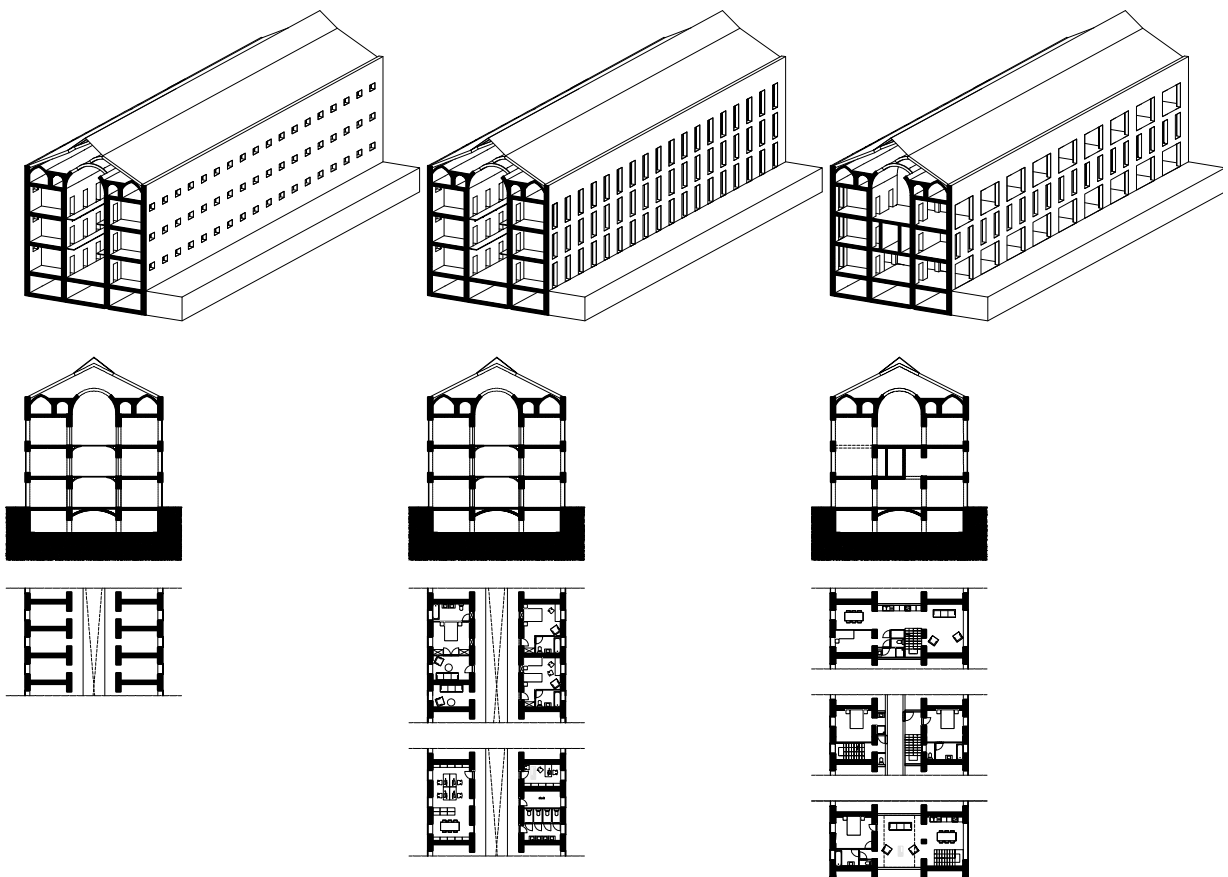
De weerhouden variant staat onderaan rechts. Ze articuleert drie reconversieprincipes die het mogelijk maken de architectuur van de vleugels te behouden en te herwaarderen.

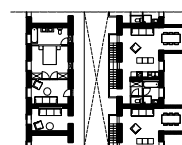
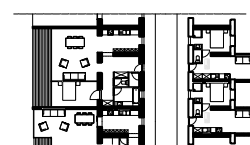
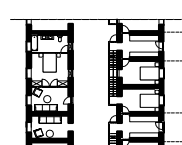
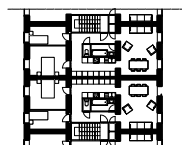
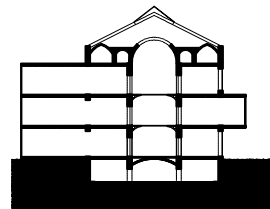
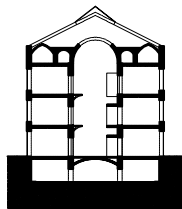
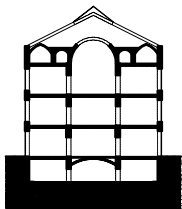
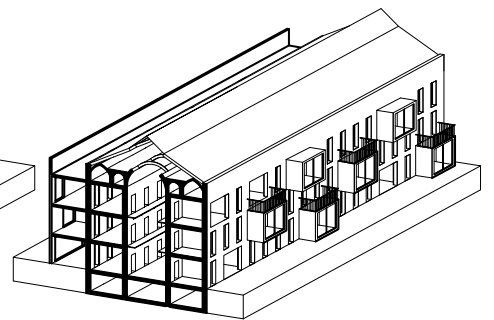
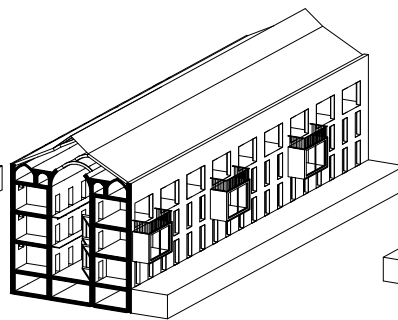
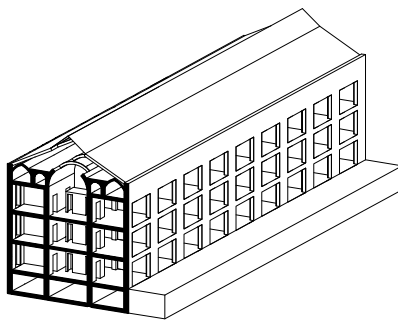
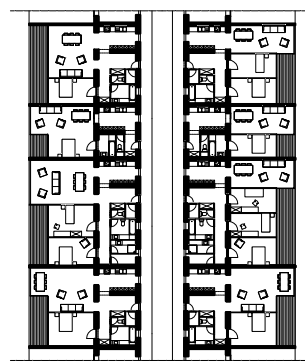
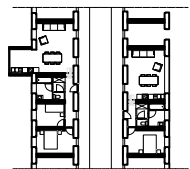
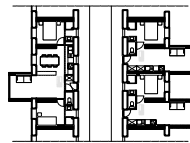
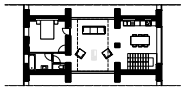
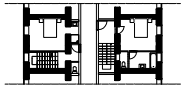
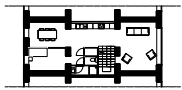
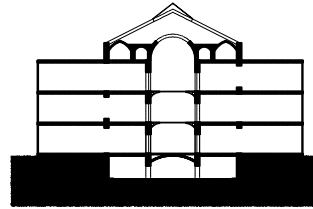
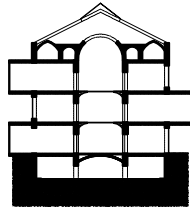
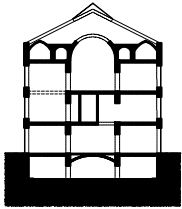
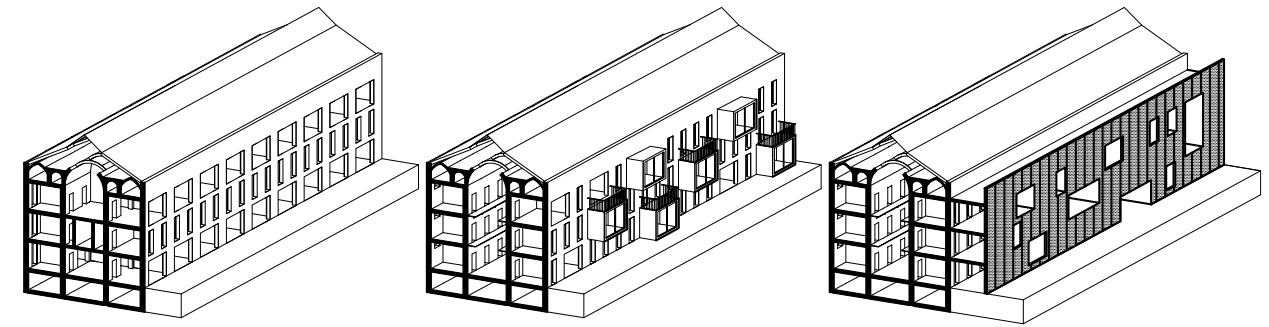
1. Het eerste principe bestaat erin om de ruimtelijke en visuele perceptie van de binnenbeuk te vrijwaren.
2. Het tweede principe beoogt een interventie aan de gevels op basis van het bow-windowsysteem. De woningen krijgen dan grotere leefruimten en bieden verschillende uitzichten op de buitenwereld.

Deze configuratie biedt het voordeel dat de oorspronkelijke volumetrie van de vleugels wordt gerespecteerd, maar het nadeel dat er geen grote woningen kunnen worden gerealiseerd.

3. Het derde principe ten slotte is erop gericht alle dienstruimten (keuken, badkamer, sanitair, enz.) te plaatsen in de huidige dikte van een cel en een nieuwe bouwdikte toe te voegen voor de leefruimten en slaapkamers. Met deze oplossing wordt de huidige draagmuur enigszins opgenomen in een nieuwe architecturale structuur.

De niet-weerhouden varianten respecteren de ruimtelijke perceptie van de beuk niet of maken het niet mogelijk om voldoende grote woningen in te richten.





STUDIE RECONVERSIE VAN DE VLEUGELS TOT WONINGEN

## > GEDIFFERENCIEERDE BEHANDELING VAN DE VLEUGELS NAARGELANG DE ORIËNTATIE

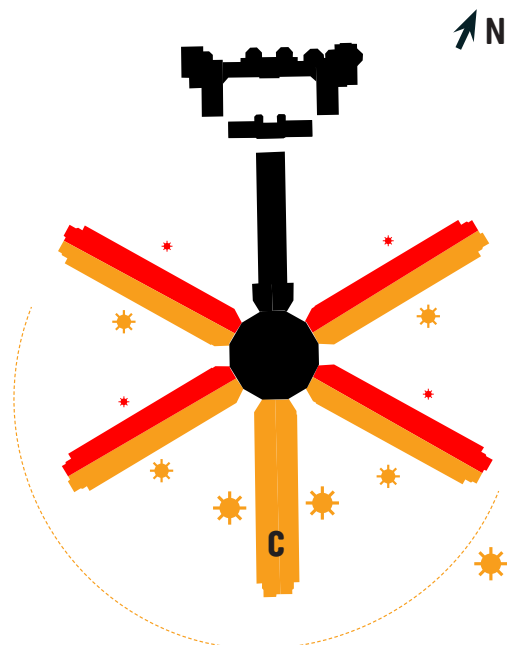
Onderstaand schema toont het principe dat uiteindelijk werd weerhouden:

- voor de goed georiënteerde vleugels wordt voorgesteld dat ze worden gebruikt voor grote woningen met comfortabele uitzichten en ruimten. De zijden van de goed georiënteerde vleugels worden dus behandeld met een bijkomende bouwdikte;
- De minder goed georiënteerde vleugels zouden vooral worden gebruikt voor kleine woningen die zouden worden behandeld op basis van bow-windows in de gevel.

De hierna volgende plannen illustreren hoe deze principes kunnen worden toegepast op de gevangenissen van Sint-Gillis en Vorst.

Voor vleugel C, die is voorzien van een doorgang voor het publiek, wordt voorgesteld om ze te herbestemmen op basis van andere programma's dan huisvesting (zie pagina 77).

Wij denken aan de mogelijkheid om hier kleine kantoren te realiseren (type bedrijfsontwikkelingscentrum) of een hotel. Deze programma's, waarvoor een BBP moet worden opgesteld, zullen later nog worden gepreciseerd bij de operationalisering van de projecten.



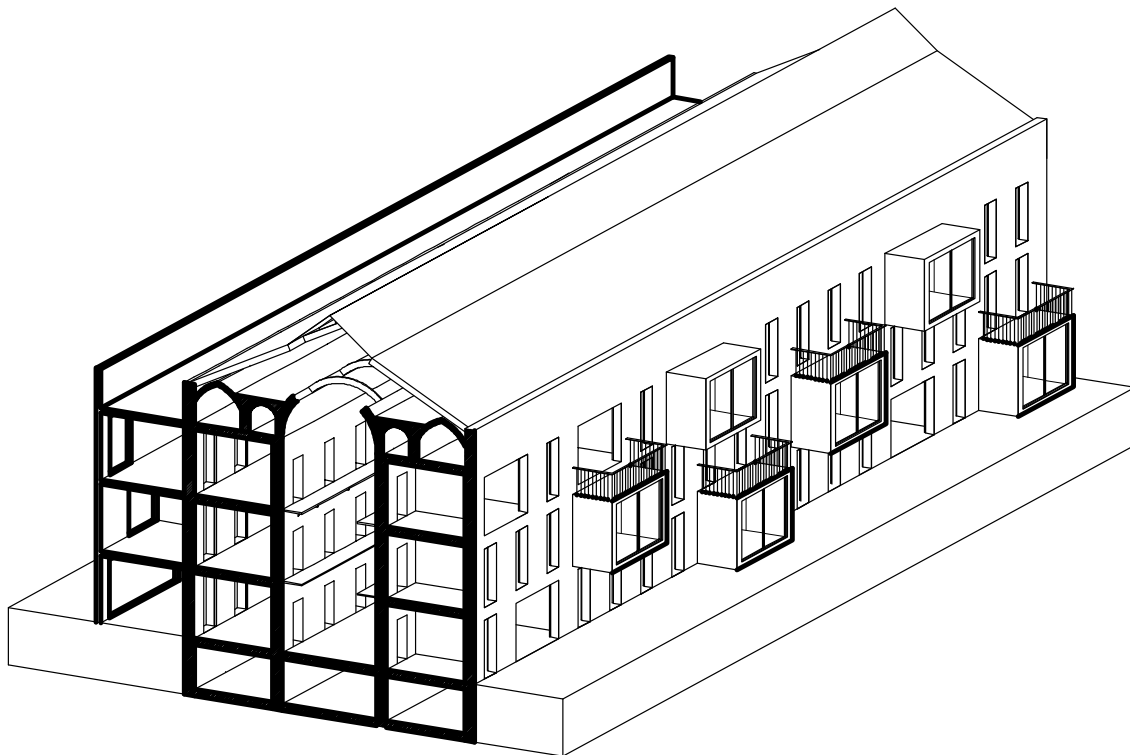
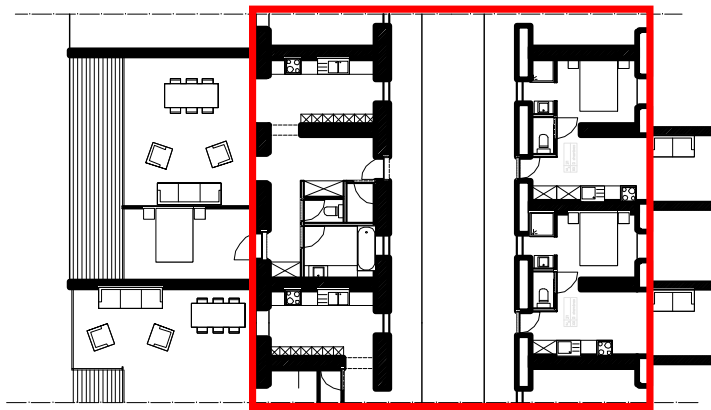
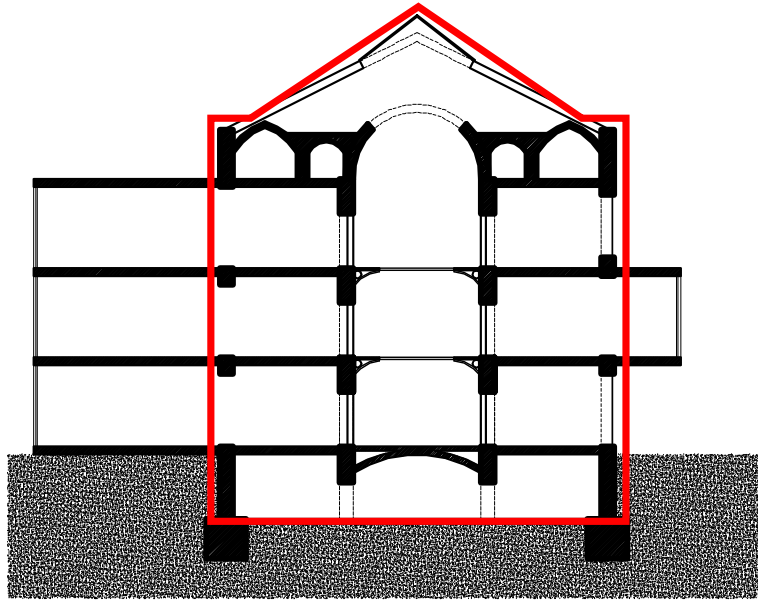
ORGANISATIEPRINCIPE VAN DE VLEUGELS VOLGENS DE BEZONNING IN ORANJE: GEVELS MET VEEL ZON

SINT-GILLIS	Woningen	Aantal	Bruto-oppervlakte	Netto-oppervlakte	Totale Bruto-oppervlakte	Totale Netto-oppervlakte
	Woningen 2 slaapkamers	48	92	82	4416 m <sup>2</sup>	3936 m <sup>2</sup>
Woningen 3 slaapkamers	24	125	111	3000 m <sup>2</sup>	2664 m <sup>2</sup>	
Studio's	48	36	29	1728 m <sup>2</sup>	1392 m <sup>2</sup>	
Woningen 1 slaapkamer	16	51	40	816 m <sup>2</sup>	640 m <sup>2</sup>	
Kantoren	n/d	n/d	n/d	1128 m <sup>2</sup>	832 m <sup>2</sup>	
Hotel	n/d	n/d	n/d	2460 m <sup>2</sup>	1688 m <sup>2</sup>	
Totaal woningen		136		9960 m <sup>2</sup>	8632 m <sup>2</sup>	
Totaal kantoren		n/d		1128 m <sup>2</sup>	832 m <sup>2</sup>	
Totaal hotel		n/d		2460 m <sup>2</sup>	1688 m <sup>2</sup>	
Totaal Bezetting				13548 m <sup>2</sup>	11152 m <sup>2</sup>	

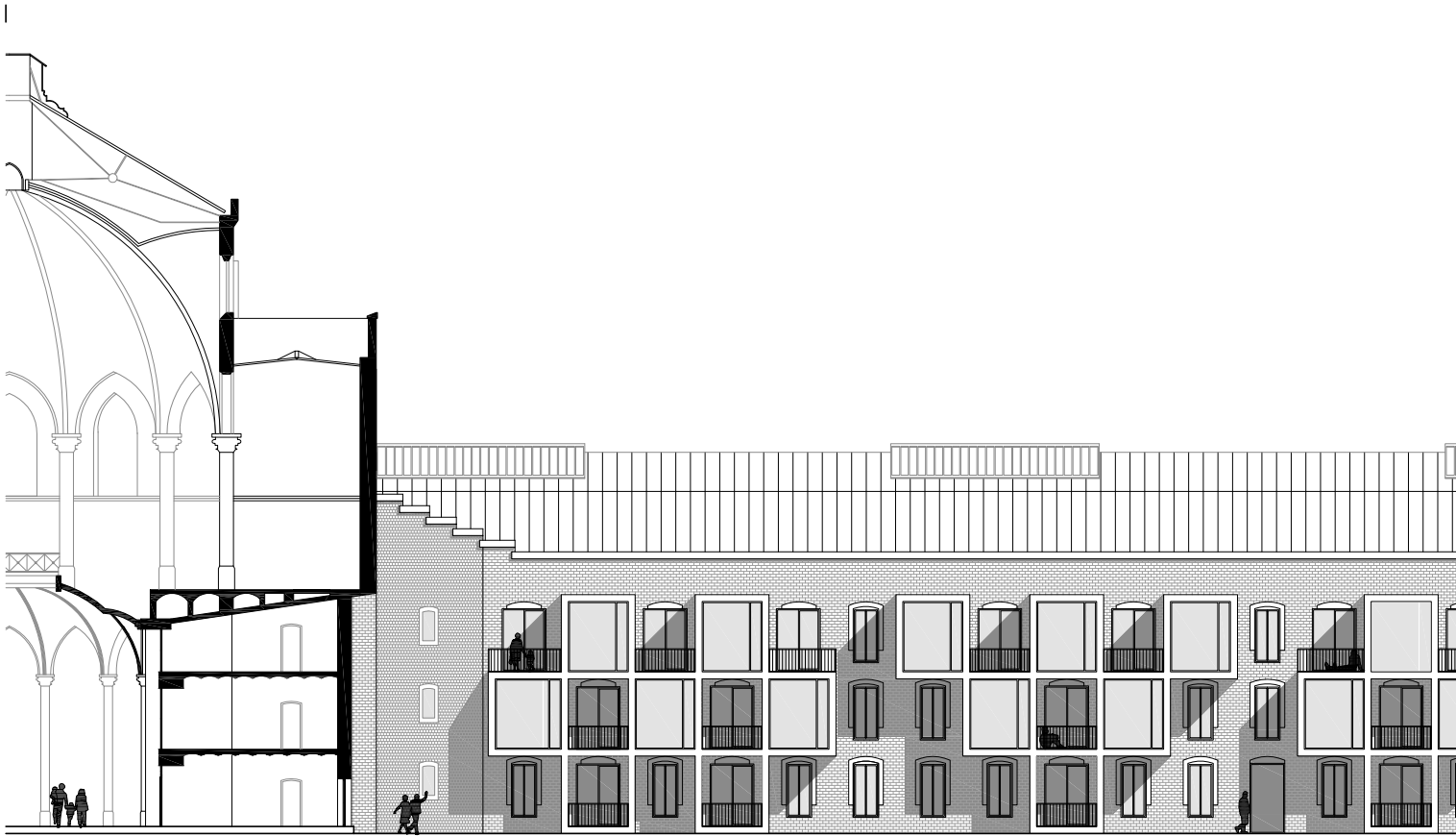
  

VORST	Woningen	Aantal	Bruto-oppervlakte	Netto-oppervlakte	Totale Bruto-oppervlakte	Totale Netto-oppervlakte
	Woningen 2 slaapkamers	36	97	88	3492 m <sup>2</sup>	3168 m <sup>2</sup>
Woningen 3 slaapkamers	18	139	125	2502 m <sup>2</sup>	2250 m <sup>2</sup>	
Studio's	54	39	29	2106 m <sup>2</sup>	1566 m <sup>2</sup>	
Woningen 1 slaapkamer	30	55	41	1650 m <sup>2</sup>	1230 m <sup>2</sup>	
Totaal woningen		138		9750 m <sup>2</sup>	8214 m <sup>2</sup>	

AANTAL WONINGEN DAT KAN WORDEN ONTWIKKELD IN DE VLEUGELS VAN DE VOORMALIGE GEVANGENISSEN

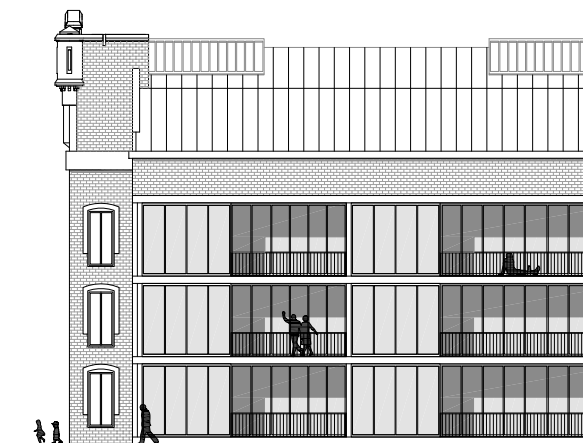


PLAN, DOORSNEDE EN AXONOMETRIE VAN EEN TYPEVLEUGEL



**Voorbeeld van vooraanzicht van een gevel van een vleugel van de gevangenis van Vorst met een nieuwe dikte.**

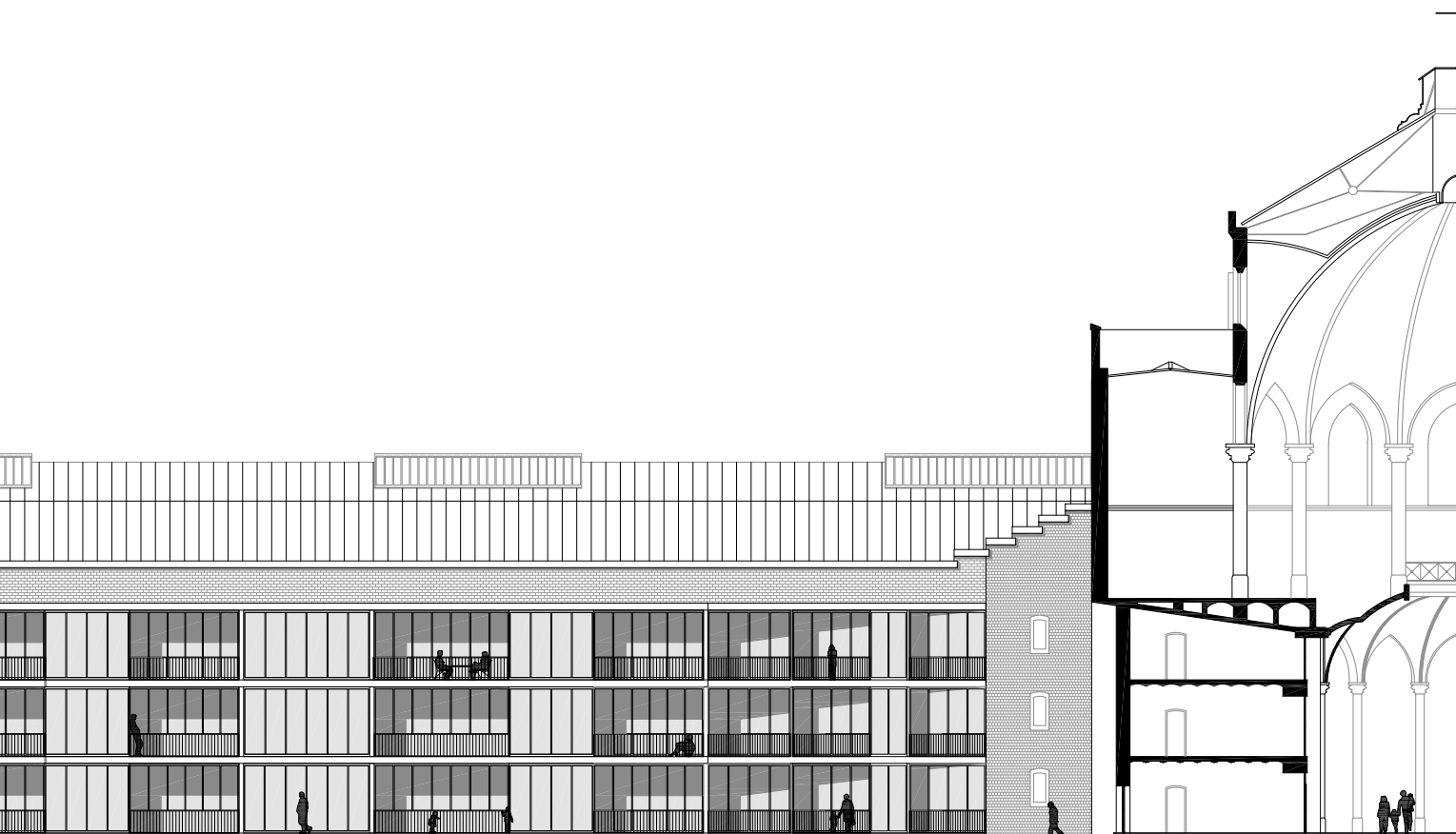
Door de nieuwe volumetrie kunnen zowel de leefruimten als de slaapkamers hier worden ondergebracht. Dankzij de nieuwe bouwdikte kunnen de woningen ook worden voorzien van een terras. De oorspronkelijke bakstenen gevel wordt geïntegreerd binnen de nieuwe volumetrie.

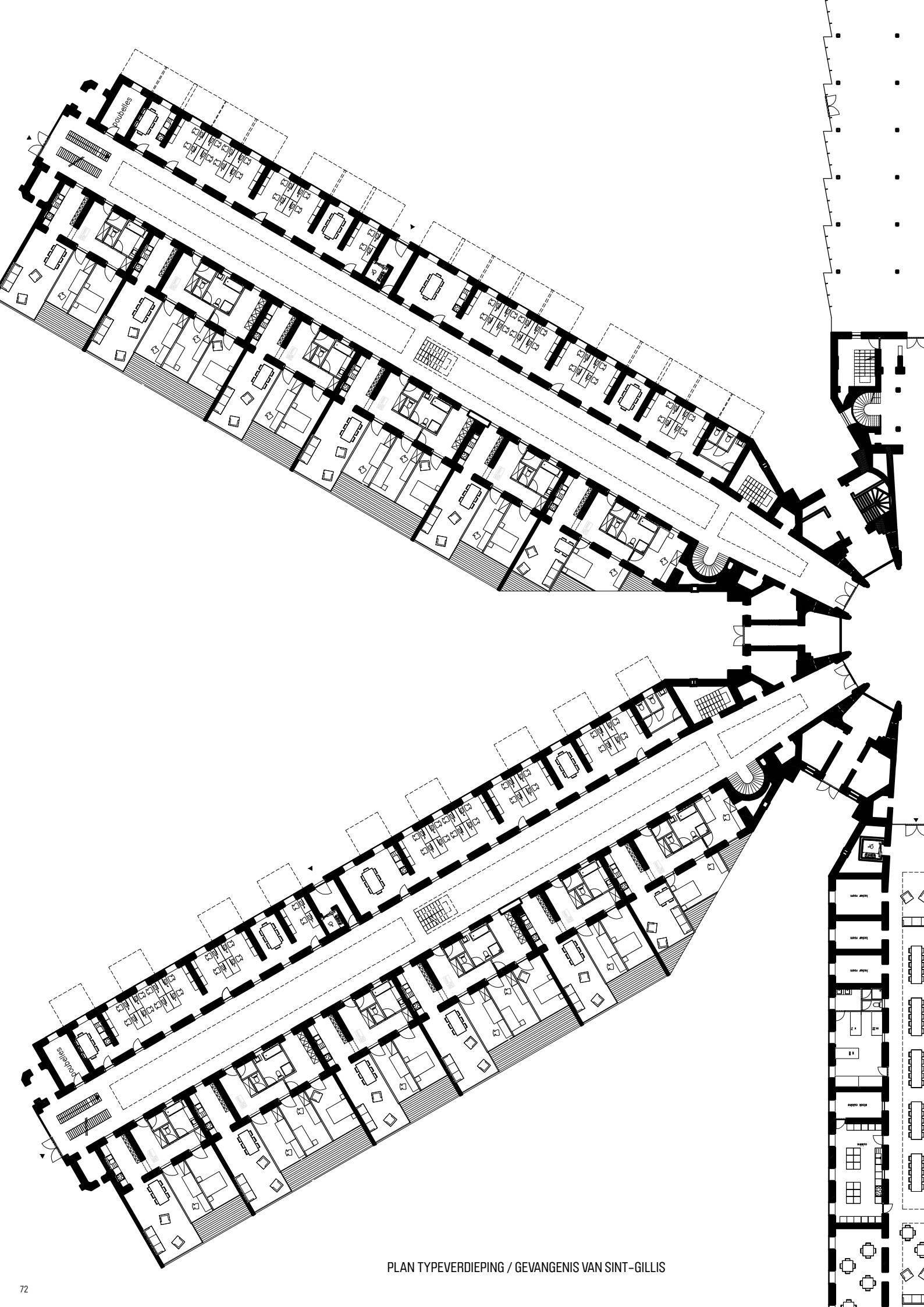




◀ **Voorbeeld van vooraanzicht van een gevel van een vleugel van de gevangenis van Sint-Gillis met bow-windows**

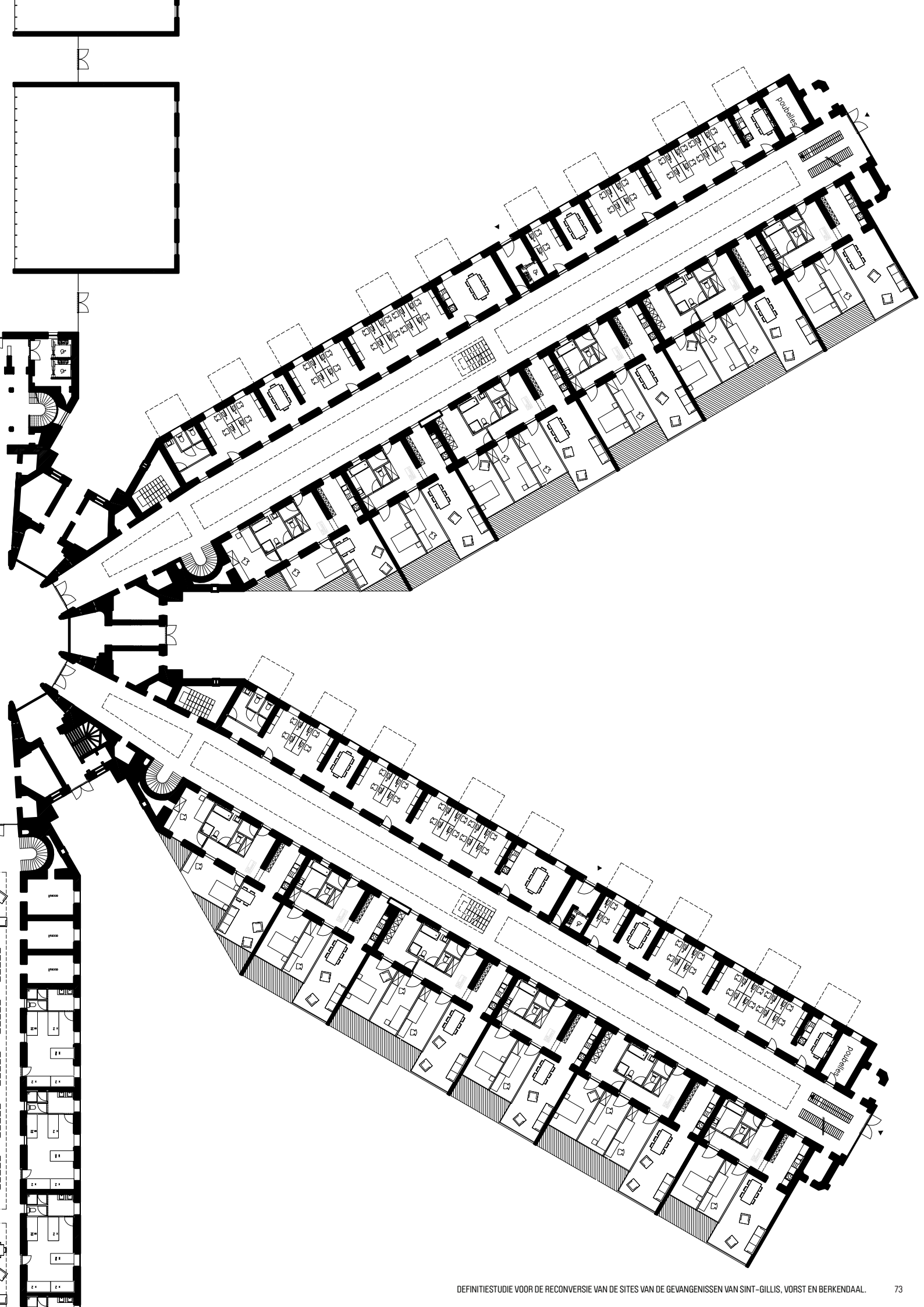
Bow-windows trekken de leefruimten open naar buiten. Alle muuropeningen worden vergroot zodat er daglicht kan binnenvallen in de ruimten. De oorspronkelijke bakstenen gevel blijft zichtbaar, evenals de daken.





PLAN TYPEVERDIEPING / GEVANGENIS VAN SINT-GILLIS







PLAN TYPEVERDIEPING / GEVANGENIS VAN VORST



## > POROSITEIT VOOR DE VOETGANGERS OP DE SITES

De drie sites zijn vandaag per definitie niet toegankelijk.

De sites van de gevangenissen van Sint-Gillis en Vorst maken deel uit van een stedelijke compositie, maar de perceptie daarvan eindigt aan de gevangenis van Sint-Gillis.

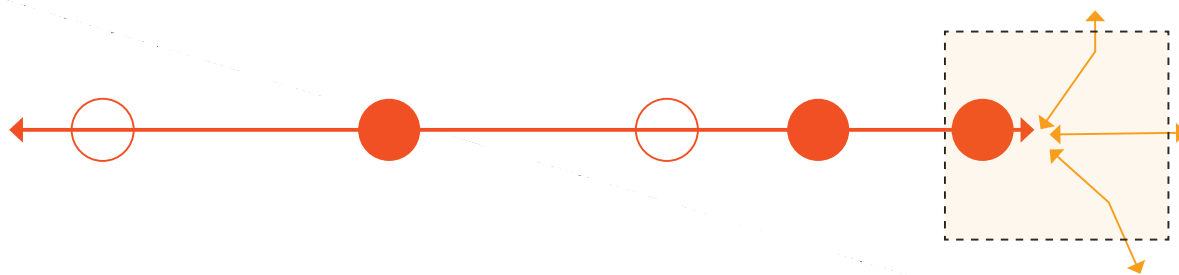
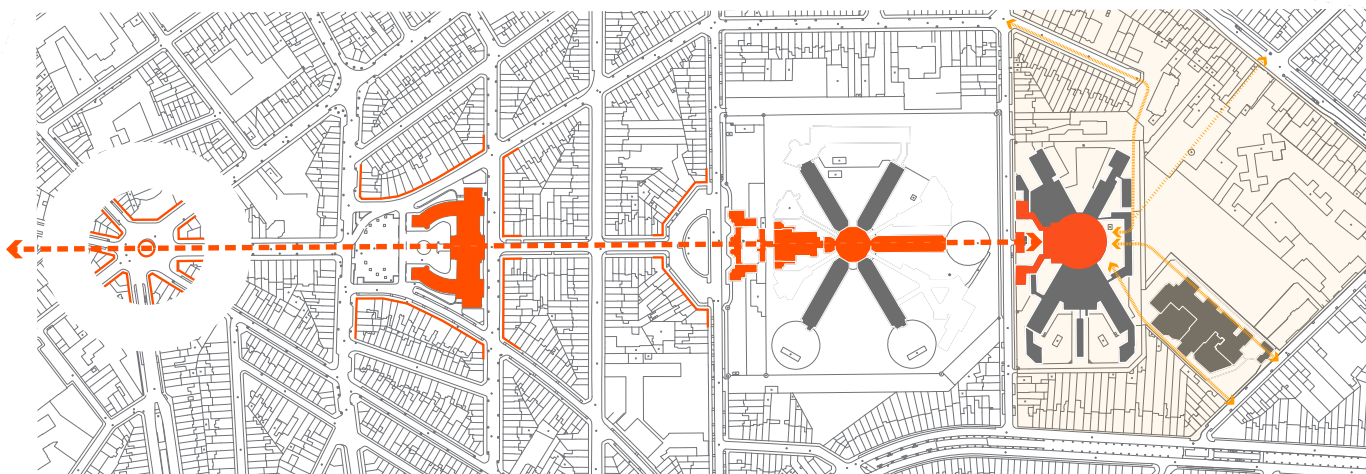
De reconversie van de drie gevangenissites en hun opname in het netwerk van openbare ruimten, zijn maar mogelijk als ze toegankelijk worden voor de zachte verplaatsingswijzen.

De reconversie van de sites van de drie gevangenissen biedt dus de gelegenheid om de betreffende huizenblokken poreus te maken.

Bij het huizenblok met de gevangenis van Sint-Gillis moet dat gebeuren door de nieuwe wegen in te schrijven in een logica van totaalcompositie.

Het huizenblok met de gevangenissen van Vorst en Berkendaal beëindigen de stedelijke totaalcompositie.

De wegen voor actieve verplaatsingswijzen zullen de geometrie van de doorkruiste percelen kunnen volgen.



OPENBARE AS \_ HISTORISCH TRACÉ

PERCOLEREND IN TE GROOT HUIZENBLOK

## > OPENBARE PARCOURS DOOR DE CENTRALE AS VAN DE GEVANGENIS VAN SINT-GILLIS

Er zijn twee soorten verbindingen die de stedelijke integratie van de gevangenis van Sint-Gillis kunnen activeren:

1. enerzijds de verbindingen die de openbare buitenruimte gebruiken en de Ducpétiauxlaan verbinden met de Verbindingslaan,
2. en anderzijds een ruimtelijke verbinding doorheen de gevangenis zelf, in de as van de J. Lambeauxlaan en de ruimtelijke continuïteit van het A. Delporteplein. Deze verbinding maakt de stedelijke inschakeling van het herbestemde complex mogelijk, evenals de lokalisatie van openbare diensten langs het complex.

Door dit openbare parcours dat wordt voorgesteld doorheen het complex zal in het bijzonder de kapel toegankelijk worden die zich boven het panopticum bevindt (als er liften worden voorzien). Wel zal het een beperkende invloed hebben op de inrichting van de benedenverdiepingen en van de verdiepingen van vleugel C.

Een eventueel openbaar parcours moet uiteraard het voorwerp uitmaken van een beheer en een controle.

### • PROGRAMMATORISCHE ASPECTEN

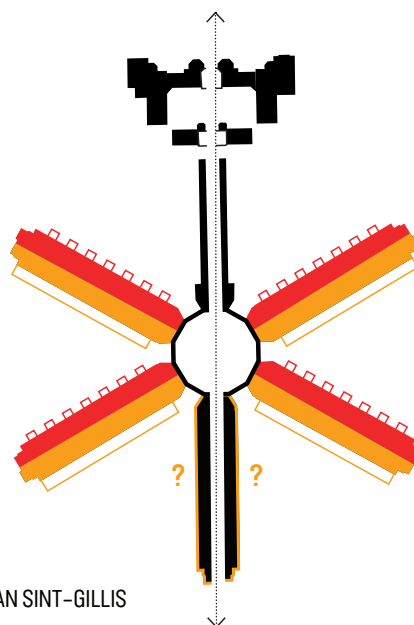
De organisatie van een openbare doorgang door de gevangenis van Sint-Gillis doet de vraag rijzen naar de programmering en animatie van het traject. De toegangsgebouwen, de vleugel en het hart van het panopticum bieden zeer verschillende kwaliteiten.

De typologie van de toegangsgebouwen stemt deels overeen met huisvesting. Ook de administratie van de strafinrichting is er gevestigd. Het behoud van kantoorruimte, met een commerciële benedenverdieping of horeca als aanknopingspunt van de doorgang, is een interessante piste. De gemeente Sint-Gillis zou op de site een aantal diensten (buurtdiensten van het gemeentehuis) of vzw's (huizen van de vzw's) kunnen verenigen of een "doorschuifoperatie" realiseren (hier investeren en elders verkopen). In dit deel van de toegang zou ook een crèche kunnen worden ingericht die in verbinding staat met de tuinen en de

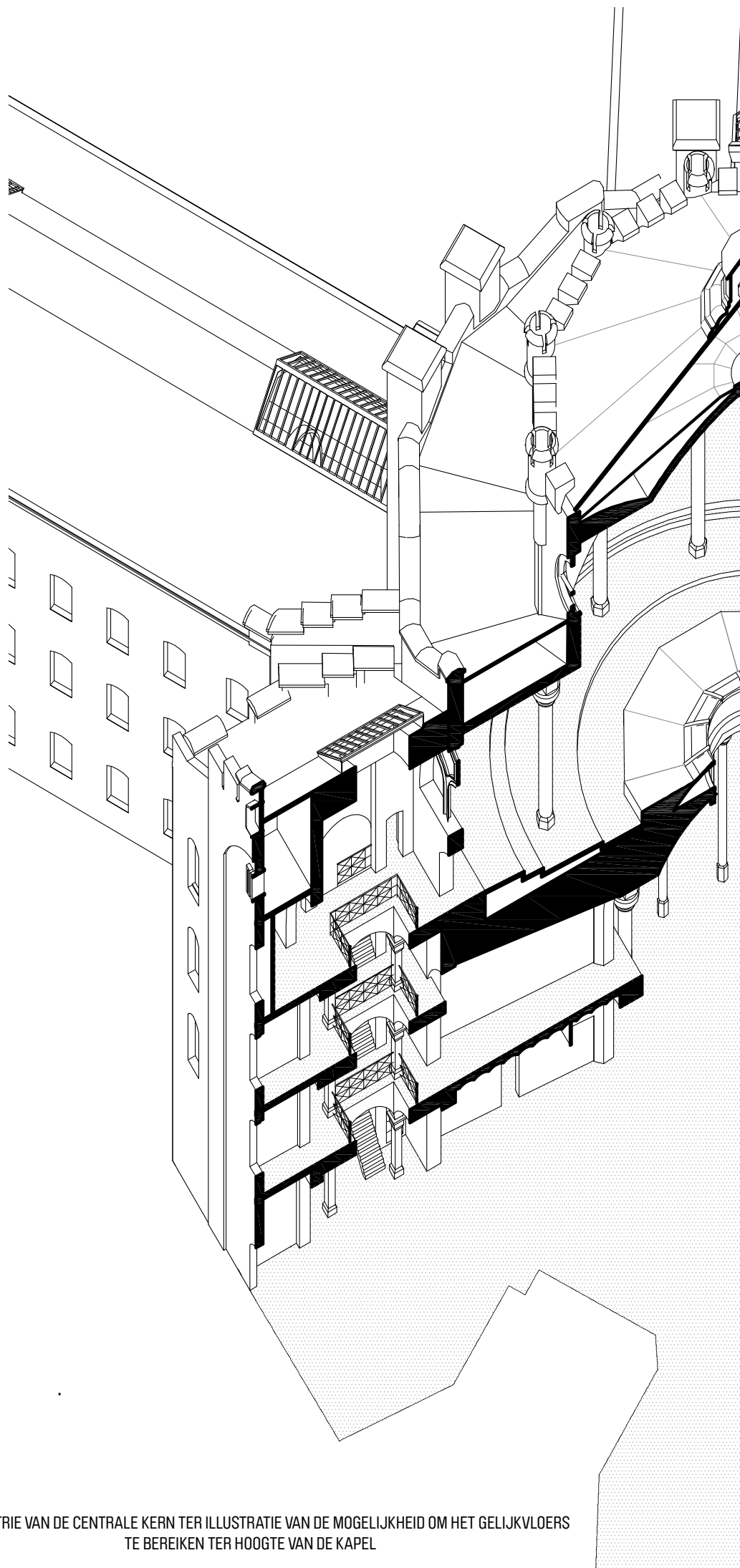
omliggende wijken.

Het opentrekken van een gevangenisvleugel bemoeilijkt echter de verenigbaarheid met "klassieke" huisvesting die rust en privacy vereist. De configuratie is eerder die van het type Thurn & Taxis of Koninklijke Galerijen, met op het gelijkvloers handelszaken en op de verdiepingen kantoorruimten. Een dergelijke combinatie handelszaken-kantoren op het gelijkvloers kan worden aangevuld met een hotelfunctie op de verdieping (jeugdherberg), naar het voorbeeld van andere gevangenissen die werden herbestemd. Deze oplossing zou eventueel ook, en tenminste voor een deel, het hart van het panopticum kunnen integreren (eetkamer, ontspanningsruimte in verbinding met de jeugdherberg en toegankelijk voor het grote publiek).

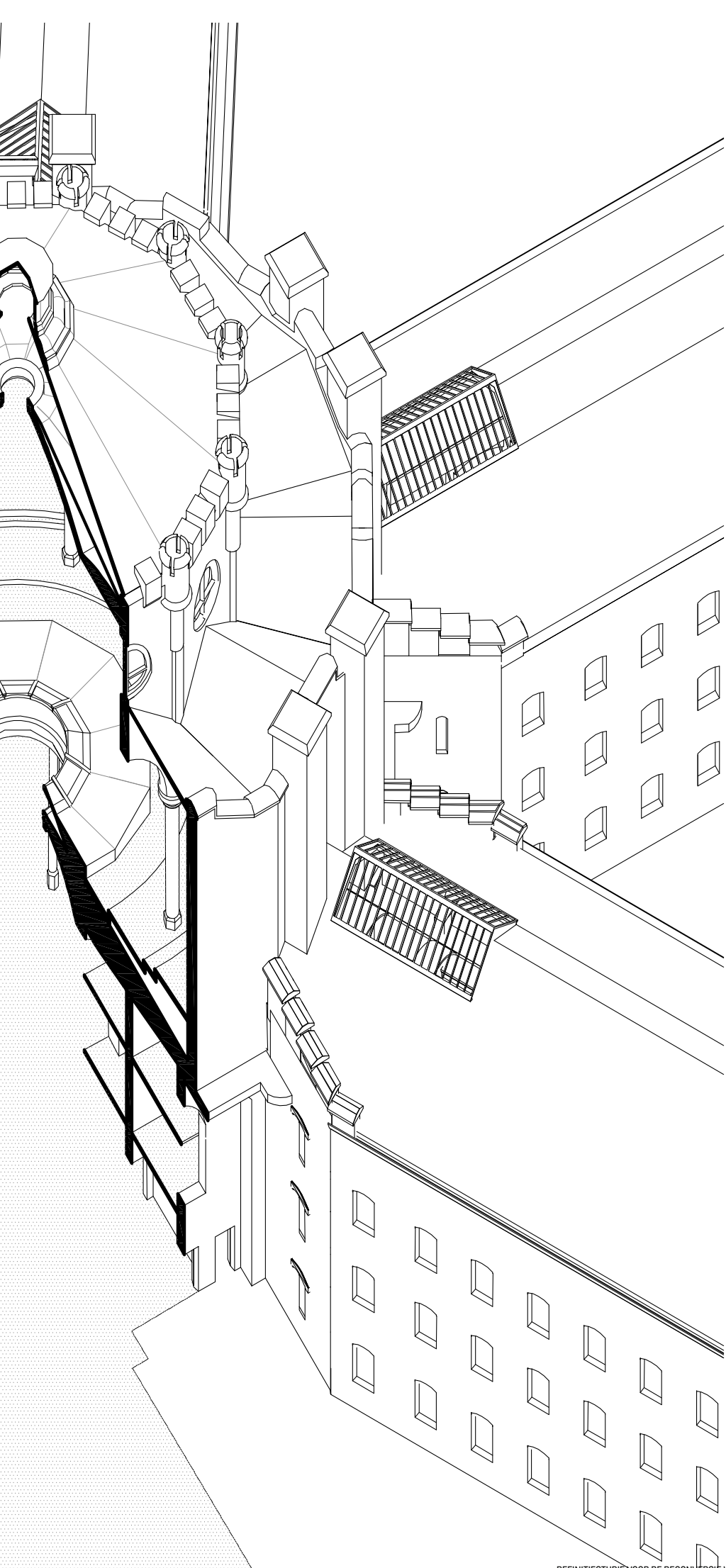
De ontdekking van de oude kapel boven het panopticum kan een ware verrassing zijn voor de bezoeker. Ook de vestiging van "natuurlijke" openbare functies (bibliotheek, museum, kleine spektakelzaal, auditorium, conferentiezaal, wijkzaal) is mogelijk. We kunnen echter niet bevestigen of bij de Gemeenten of het Gewest belangstelling bestaat voor een van deze pistes. Een andere mogelijke piste is, zoals we al zeiden, een privéfunctie of horecaconcessie (restaurant, receptiezaal), eventueel verbonden aan een hotelfunctie. Afhankelijk van de gekozen uitvoeringswijze en indien geen andere openbare bestemming zou worden gevonden, kan een projectoproep aangaande de bezetting van de koepel worden gelanceerd.



OPENBARE DOORGANG DOOR DE GEVANGENIS VAN SINT-GILLIS



AXONOMETRIE VAN DE CENTRALE KERN TER ILLUSTRATIE VAN DE MOGELIJKHEID OM HET GELIJKVLOERS  
TE BEREIKEN TER HOOGTE VAN DE KAPEL

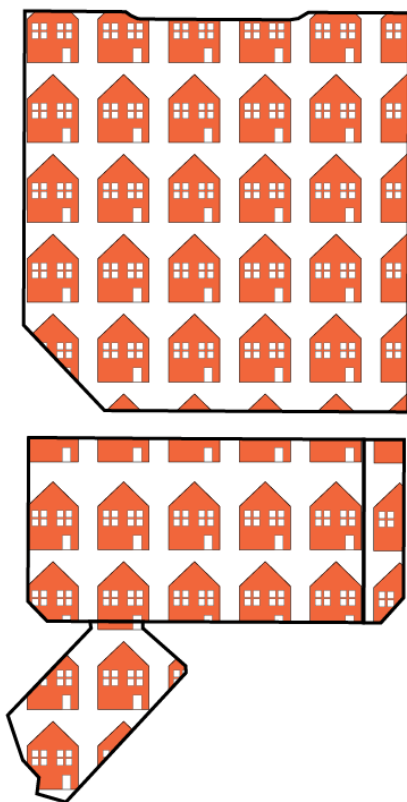


## > PROGRAMMA MET OVERWEGEND HUISVESTING / VOORZIENINGEN MET NOODZAAK OM EEN SCHOOL TE LOKALISEREN

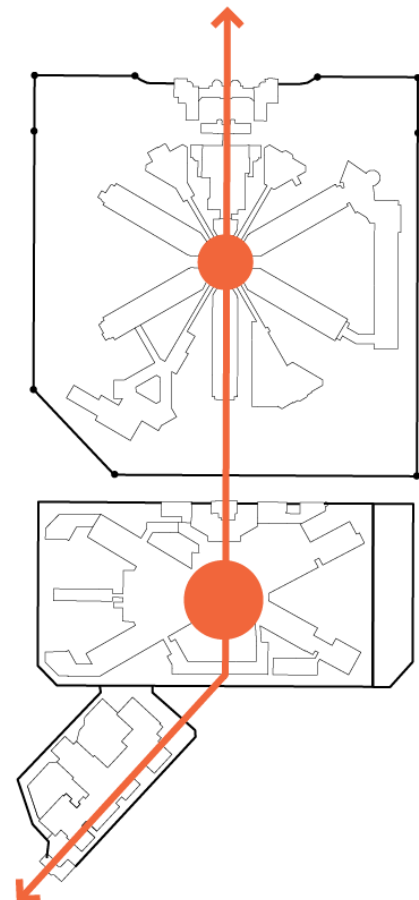
De reconversie, site per site, gebeurt in het kader van de bestemmingen voorzien in het GBP. De belangstelling van het Gewest voor de sites wordt bovendien gemotiveerd door de politieke wil om de verhuis van de gevangenen naar de nieuwe gevangenis van Haren aan te grijpen om de drie sites te reconverteren met huisvesting en begeleidende voorzieningen.

De reconversiescenario's werden dan ook ontwikkeld met het oog op dit overheersende programma.

De vijf scenario's die werden weerhouden voorzien begeleidende voorzieningen en minstens één lagere school op het grondgebied van de gemeente Vorst.



WONINGEN



VOORZIENINGEN



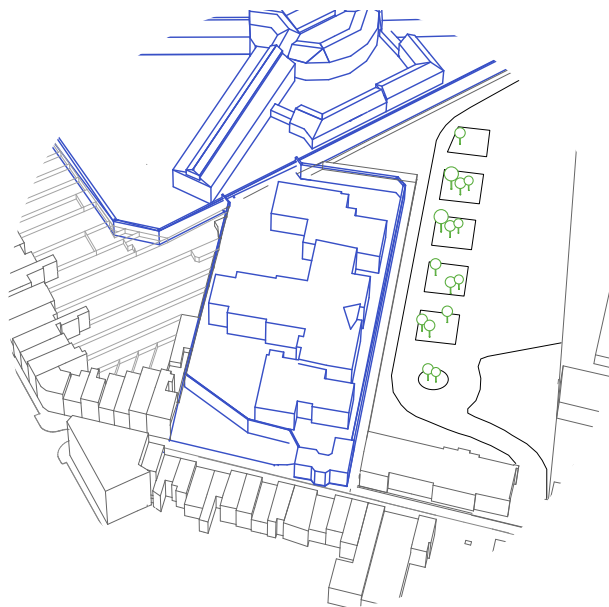
## > BERKENDAAL ALS SITE VOOR EEN EXCLUSIEF HUISVESTINGSPROGRAMMA

De site van de gevangenis van Berkendaal neemt een belangrijke plaats in in de algemene bezinning. Toch gaat het om een vrij kleine site (0,8 hectare) waar slechts een beperkte stedelijke inrichting mogelijk is.

De Berkendaalstraat is immers een zeer lokale straat en een sterke fysieke en programmatorische verbinding creëren met de Verbindingslaan is hier niet zo belangrijk.

De toekomst van de site van de gevangenis van Berkendaal hangt bovendien grotendeels af van de Europese School op het aangrenzende perceel die heel waarschijnlijk zal uitbreiden.

Ten slotte gaat het om een site waarvan de ontwikkeling kan worden gebaseerd op een bezinning op louter de schaal van het perceel.



Om al deze redenen werd voor deze site slechts één ontwikkelingsscenario uitgewerkt, gebaseerd op de realisatie van een huisvestingsoperatie, namelijk:

- reconstructie van een bouwfront in de Berkendaalstraat;
- realisatie van een minder dicht huisvestingsgeheel op het binnenterrein van het huizenblok.

Dit nieuwe woongeheel zal gepaard gaan met de aanleg van een weg voor actieve verplaatsingswijze die met de Verbindingslaan wordt verbonden via de gereconverteerde site van de gevangenis van Vorst.





## 4.4. DISCUSSIE-ELEMENTEN

De verschillende weerhouden scenario's hebben dus een aantal elementen gemeen, maar andere elementen zijn variabelen. Het zijn deze variabelen die de verschillen creëren, en bij uitbreiding de discussie-elementen van de scenario's.

Deze elementen stellen we voor op de volgende pagina's, voordat we de scenario's zullen voorstellen.

De variabelen zijn de volgende:

- de verhouding tot de hoofdgebouwen van de gevangenissen (vleugels en centrale kern) in het kader van hun herbestemming;
- de verhouding tot de aangrenzende gebouwen, vanuit het standpunt van de morfologische definitie van het huizenblok;
- de bouwvolumes ten opzichte van de aangrenzende gebouwen;
- de topografische uitdagingen als gevolg van de niveauverschillen tussen de openbare ruimten en de vloerniveaus van de gevangenissen.

Deze verschillende variabelen zullen we hierna in detail toelichten.

## > DE VERHOUDING TOT DE GEVANGENISSEN: MONUMENTALISEREN OF ABSORBEREN > DE KWESTIE VAN DE MODELLEN

Aangezien de twee strafinrichtingen van Sint-Gillis en Vorst componenten omvatten met een erfgoedwaarde (zie eerder) en de voorgestelde scenario's op deze analyse gebaseerd zijn, kan worden gedebatteerd over welke morfologische en ruimtelijke verhouding moet worden aangehouden tussen de nieuwe woningen en de bestaande gebouwen, en dan vooral de hoofdgebouwen van de twee gevangenissen, namelijk de centrale kern en de gevangenisvleugels.

Er kunnen twee standpunten worden ontwikkeld:

- enerzijds, in de hypothese dat de hoofdgebouwen worden behouden omwille van hun erfgoed, het opentrekken van de site op basis van een algemeen inplantingssysteem dat de hoofdgebouwen opwaardeert. In dit systeem worden de gevangenis en in het bijzonder de vleugels ontdaan van elke constructie die de leesbaarheid van het geheel in het gedrang brengt. De algemene compositie zou eerder in dienst staan van de ruimtelijke herwaardering van de gevangenissen die worden herbestemd op basis van een "huisvestingsprogramma".
- anderzijds, de noodzaak om de gevangenisgebouwen te behouden, maar op kleinere schaal gezien de bouw van nieuwe woongehelen rond de gevangenissen. Volgens dit standpunt zouden de vleugels worden opgenomen in een nieuw patroon van openbare ruimten en gebouwen die de visuele en ruimtelijke impact van de herbestemde gebouwen zouden verminderen.

Om de terminologie te vergemakkelijken maar ook om beter de verhouding tot het erfgoed te duiden, beschouwen we dat deze twee benaderingen in werkelijkheid twee gedifferentieerde benaderingen zijn van monumentaliteit.

De eerste benadering verwijst naar de klassieke compositie van "Tempietto" de Bramante in Rome (1502-1510), dwz een compositie waarin één element wordt opgewaardeerd door een omkaderende bebouwing die het een ruimtelijkheid verleent via een spanning tussen bebouwd en onbebouwd.

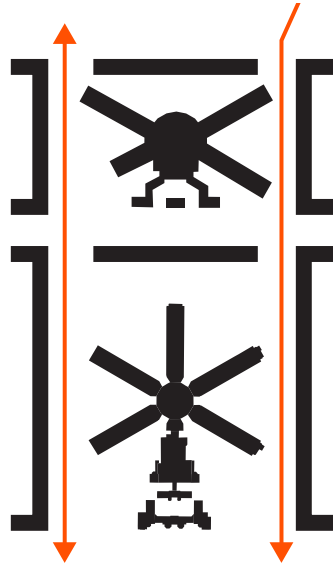
De tweede benadering verwijst naar het model van het "Diocletiaans" paleis in Split, dwz de idee om een monumentaal complex op te nemen in een nieuwe stedelijke structuur die het tempert.

In zijn stedelijke vorm betekent het model "Tempietto" dat de nieuwe woongebouwen de vorm aannemen van gebouwen op één lijn, met appartementen met twee gevels.

Het "Diocletiaans" model stelt voor om woningen in te planten in een dicht en open systeem van villagebouwen, met gevarieerde en gediversificeerde oriëntaties.

Beide modellen induceren bijkomende toepassingen van principes die we beschrijven in de volgende punten.

**MODEL "TEMPIETTO"**



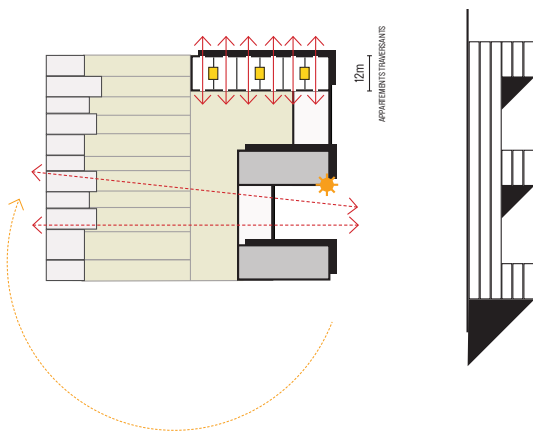
"Tempietto" de bramante – Rome



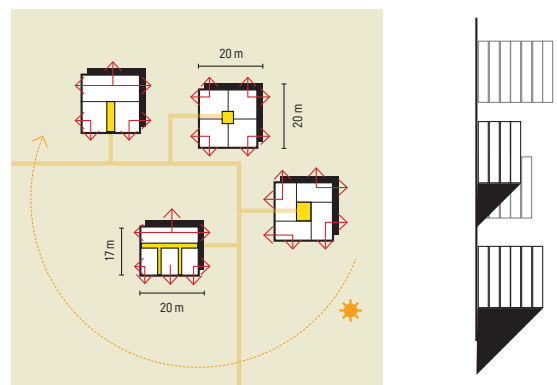
**"DIOCLETIAANS" MODEL**



"Diocletiaans" paleis – Split



TYOLOGIE COLLECTIEVE WONINGEN MET TWEE GEVELS



TYOLOGIE COLLECTIEVE WONINGEN IN VILLAGEBOUWEN

## > DE VERHOUDING TOT DE BUREN EN HET PATROON VAN DE OPENBARE RUIMTEN

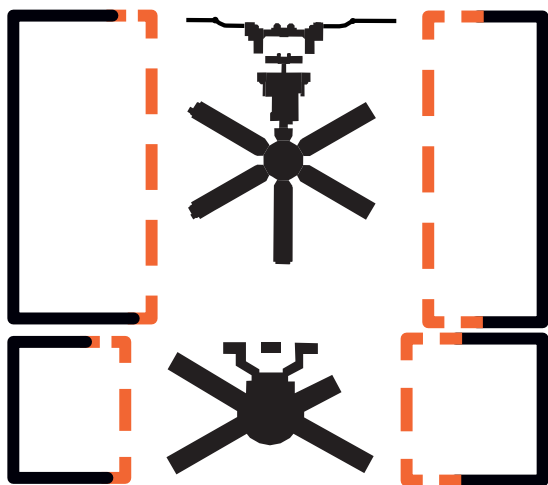
Een tweede discussiepunt is de verhouding tot de burens en het netwerk van openbare ruimten. Dit debat is verbonden aan de voornoemde modellen.

Bij het eerste model wordt beschouwd dat de huizenblokken niet voltooid zijn en dat ze moeten worden afgesloten door een retour van een nieuw bouwfront.

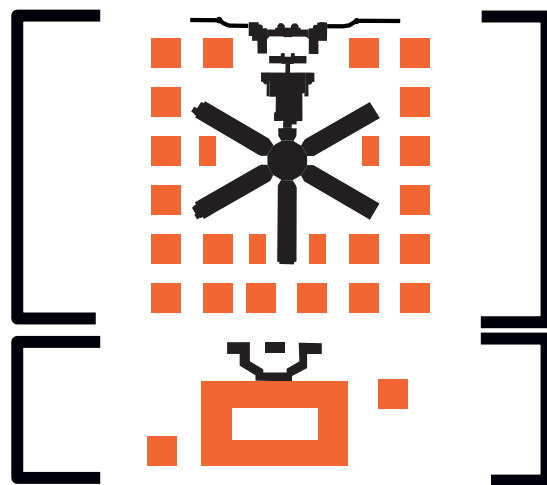
Dit model gaat uit van de idee van een percolatie van de bestaande openbare ruimte op de sites van de gevangenissen van Sint-Gillis en Vorst. Het staat voor een zekere continuïteit van het stedelijke netwerk en gaat dus uit van een verlenging van de huizenrijen die vandaag worden onderbroken door de gevangeniscomplexen.

Het tweede model voorziet een breuk in zowel de stedelijke vorm als het netwerk van openbare ruimten.

De gevangenis-site wordt hier ten volle gezien als gedifferentieerd morfologisch fragment, met het gevolg (en de opportuniteit) dat de site kan worden verstedelijkt met vernieuwde woningtypologieën.



AFSLUITING VAN HET ONVOLTOOIDE HUIZENBLOK DOOR RETOUR VAN EEN NIEUW BOUWFRONT



AFSLUITING VAN HET ONVOLTOOIDE HUIZENBLOK DOOR RETOUR VAN EEN NIEUW BOUWFRONT

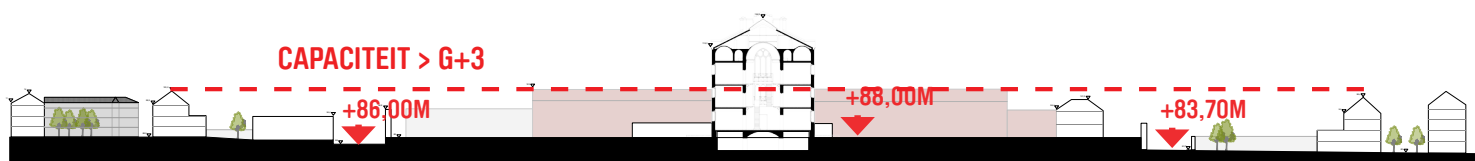
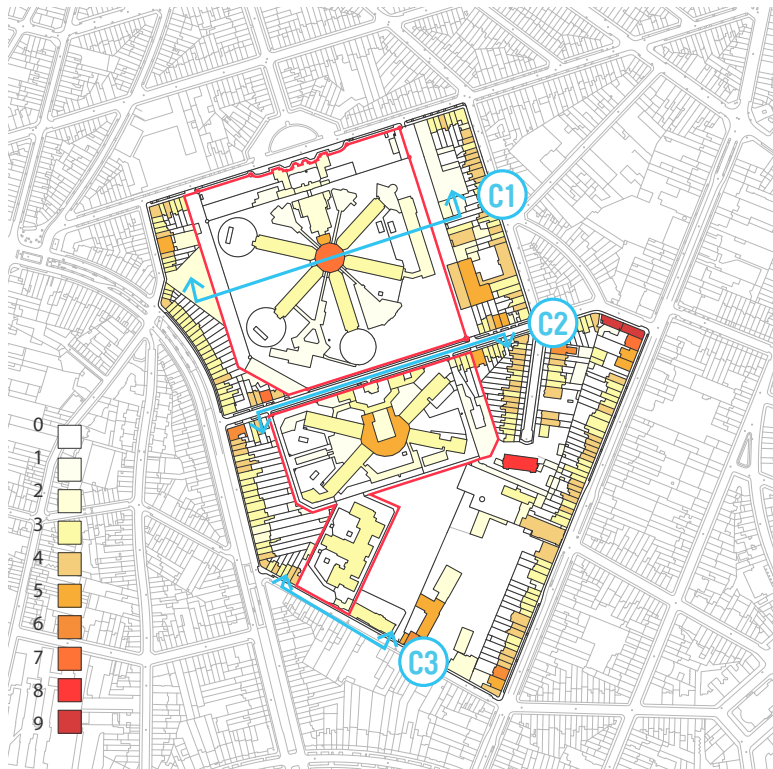
## > UITDAGING VAN BOUWVOLUMES

De gevangenissen van Sint-Gillis en Vorst liggen beide op kunstmatige plateaus, hoger ten opzichte van de straten en lanen die hen omringen. Door dit niveauverschil zullen de nieuwe gebouwen minstens één verdieping verliezen. Ze zullen zich moeten ontwikkelen op een gemiddeld niveau G+3 ten opzichte van de bouwvolumes van de naburige woongebouwen (Verheggenstraat/Albertlaan/Wafelaertstraat).

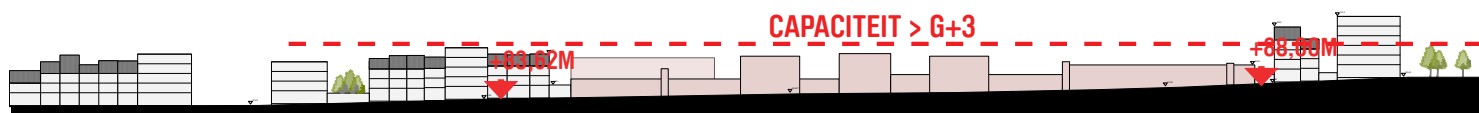
Dat is zeker het geval als men ervoor kiest om de “huizenblokken te sluiten” volgens het model “Tempietto”.

Een mogelijkheid is echter om sommige nieuwe gebouwen dichtbij de centrale kern van de gevangenissen te plaatsen, dwz verder van de residentiële bebouwing. Deze mogelijkheid is gerechtvaardigd omdat de centrale kernen van de gevangenissen van Sint-Gillis en Vorst zich ontwikkelen volgens een groter aantal niveaus dan de vleugels waarin zich de cellen bevinden.

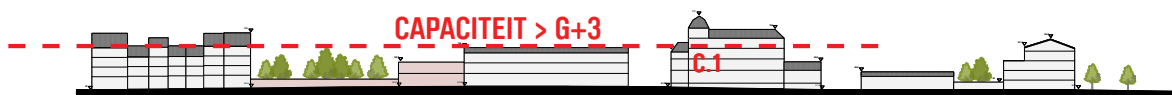
In het scenario van het “Diocletiaans” model voor de gevangenis van Sint-Gillis, en het scenario waarin de gevangenis van Vorst wordt afgebroken, zijn de bouwvolumes groter dan de bestaande residentiële bouwvolumes.



C1



C2



C3

## > TOPOGRAFISCHE VARIATIES : VERZACHTEN OF COMPOSITIE EROP BASEREN?

Zoals reeds gezegd waren de sites van de drie gevangenissen ingeplant op plateaus zodat het grondniveau van de gevangenissen hoger ligt dan de niveaus van de openbare ruimte.

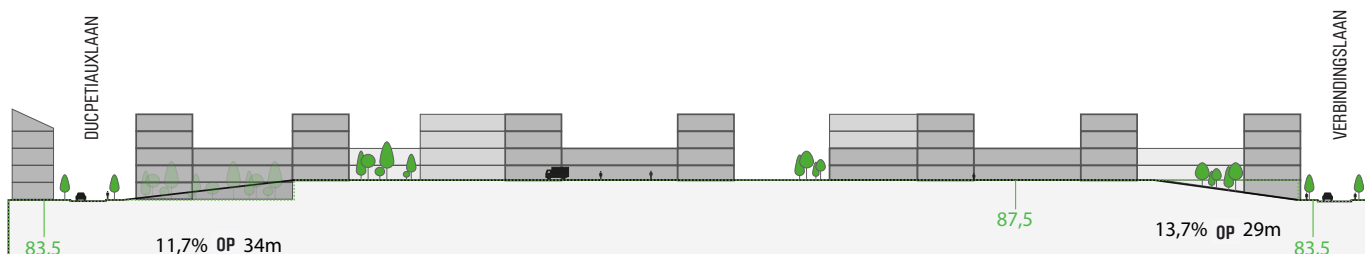
In het kader van de reconversie met een programma dat hoofdzakelijk is gericht op huisvesting, is de vraag hoe deze grondniveaus en straatniveaus met elkaar kunnen worden verzoend, vooral in het geval van de gevangenis van Sint-Gillis die tussen de Ducpétiauxlaan en de Verbindingslaan ligt.

Bij het “Diocletiaans” model kan het niveauverschil worden aangewend om een geheel te ontwikkelen met een specifieke stedelijke vorm. Dit model ziet het niveauverschil als een opportuniteit om op het plateau van de gevangenis een bijzondere openbare ruimte voor voetgangers te creëren die tussen de villagebouwen doorloopt. Dit model biedt ook het

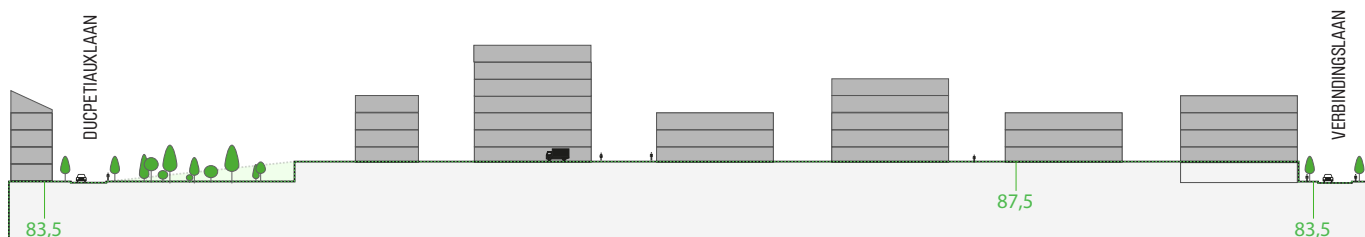
voordeel dat de tuinen aan weerszijden van de woningen in de Ducpétiauxlaan intact blijven.

Bij het model “Tempietto” wordt het plateausysteem verzacht door hellende (voetgangers)straten die toelaten om het niveauverschil te trotseren. In tegenstelling tot het “Diocletiaans” model, streeft dit systeem naar de continuïteit van de openbare ruimte doorheen de site.

De site van de gevangenis van Vorst is kleiner en het “Diocletiaans” model kan er niet worden doorgevoerd. Het niveauverschil moet er ambtshalve worden verzacht met hellende openbare ruimten.



SITE VAN DE GEVANGENIS VAN SINT-GILLIS \_ LANGSDOORSNEDE DUCPÉTIAUXLAAN/ VERBINDINGSLAAN: MODEL “TEMPIETTO”



SITE VAN DE GEVANGENIS VAN SINT-GILLIS \_ LANGSDOORSNEDE DUCPÉTIAUXLAAN/ VERBINDINGSLAAN: “DIOCLETIAANS” MODEL



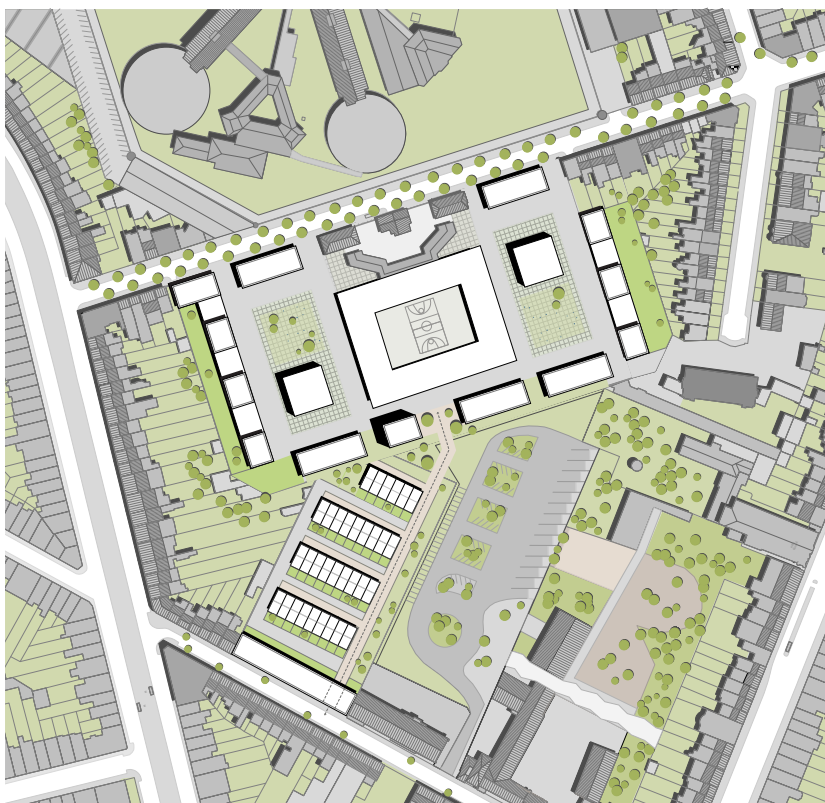
## > VORST: BEHOUDEN OF AFBREKEN?



BEWARING EN HERBESTEMMING VAN DE GEVANGENIS VAN VORST

Een laatste discussie-element is of de gevangenis van Vorst al dan niet moet worden behouden. De reconversie van deze site is om verschillende redenen complexer (beperkt aantal woningen, smalle site, geen economische rentabiliteit bij een operatie van de privésector, matige kwaliteit van de woningen, zeer veel verdeelruimte en openbare voorzieningen die moeten worden ingericht, enz.) en de erfgoedwaarde van het geheel is minder groot.

Een variante zou er daarom in bestaan om de centrale kern en de vleugels af te breken en te vervangen door een nieuwe openbare voorziening zoals een schoolcomplex.



AFBRAAK VAN DE GEVANGENIS VAN VORST EN BOUW VAN EEN SCHOLENCOMPLEX

In dit stadium spreekt de studie zich, net zo min als voor de andere discussie-elementen, niet definitief uit maar stelt ze enkel voor om dit scenario objectief te bekijken.



ZICHT OP DE GEVANGENIS VAN SINT-GILLIS VANAF DE GROTE TRAP VAN HET GEMEENTEHUIS





## 4.5. SITE VAN DE GEVANGENIS VAN SINT-GILLIS: RECONVERSIESCENARIO'S

Voor de reconversie van de site van de gevangenis van Sint-Gillis werden twee scenario's weerhouden.

Zoals al gezegd, zijn ze gebaseerd op de gedifferentieerde verhoudingen tot de monumentaliteit van het hoofdgebouw van de gevangenis die in alle gevallen zou worden bewaard en herbestemd met hoofdzakelijk een huisvestingsfunctie.

Beide scenario's worden ontwikkeld op de volgende pagina's.

Het basisscenario voorziet overwegend een bestemming als huisvesting en lokale voorzieningen. Als variant kan een lagere school worden ingeplant aan de kant van de Verbindingslaan. Op de volgende pagina's beschrijven we dit basisprogramma en de variant voor de beide scenario's.

## > SCENARIO “TEMPIETTO”

Dit scenario voorziet in de toepassing van de principes vernoemd in hoofdstuk 4.2 en een verdichting door woningen om de rooilijnen van rijhuizen te voltooien.

Het niveauverschil tussen de Ducpétiauxlaan en de Verbindingslaan wordt behandeld met hellende vlakken die de continuïteit van de openbare ruimte garanderen over heel de site.

De gebouwen aan weerszijden van de binnenplaats worden bestemd als lokale voorzieningen en de privétuinen worden openbaar gemaakt. Om de rooilijnen van de huizen te voltooien, zullen de zijdelen van de tuinen verdwijnen om plaats te maken voor nieuwe bebouwing..

Het gebouwencomplex F2/F3 moet worden afgebroken om er een efficiënt architecturaal geheel te kunnen vestigen dat een openbare doorgang formaliseert van het binnenplein naar de centrale kern met het panopticum en de kapel die wordt herbestemd als voorziening. Vleugel C wordt volledig oversteekbaar en leidt naar de Verbindingslaan.

Op het gelijkvloers van vleugel C en op de verdiepingen worden dienstenfuncties en

voorzieningen gevestigd. De vleugel zal identiek worden gerestaureerd volgens de oorspronkelijke architectuur van de gevangenis.

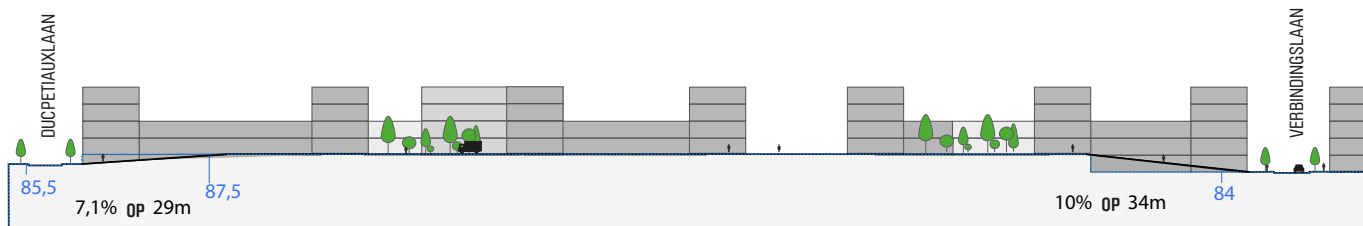
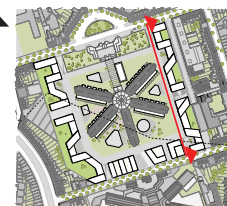
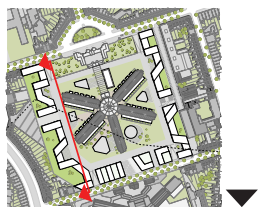
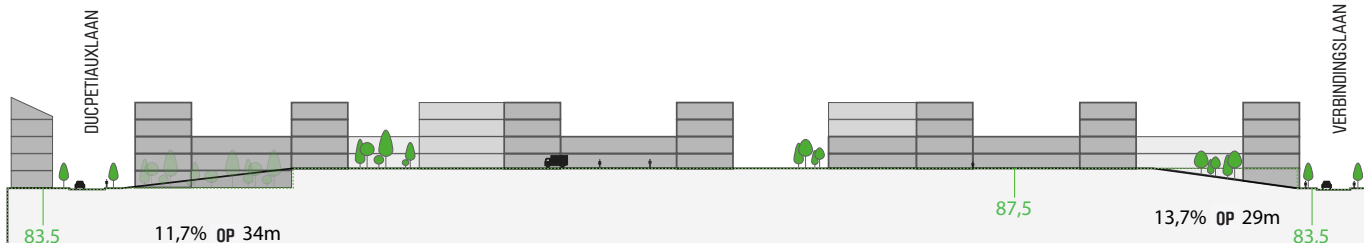
De vleugels A,B, D en E worden herbestemd op basis van een huisvestingsprogramma en zullen 136 nieuwe woningen herbergen. De toegangen tot de woningen bevinden zich aan de uiteinden van de vleugels, dwz in het panopticum en aan de uiteinden naar de openbare buitenruimte.

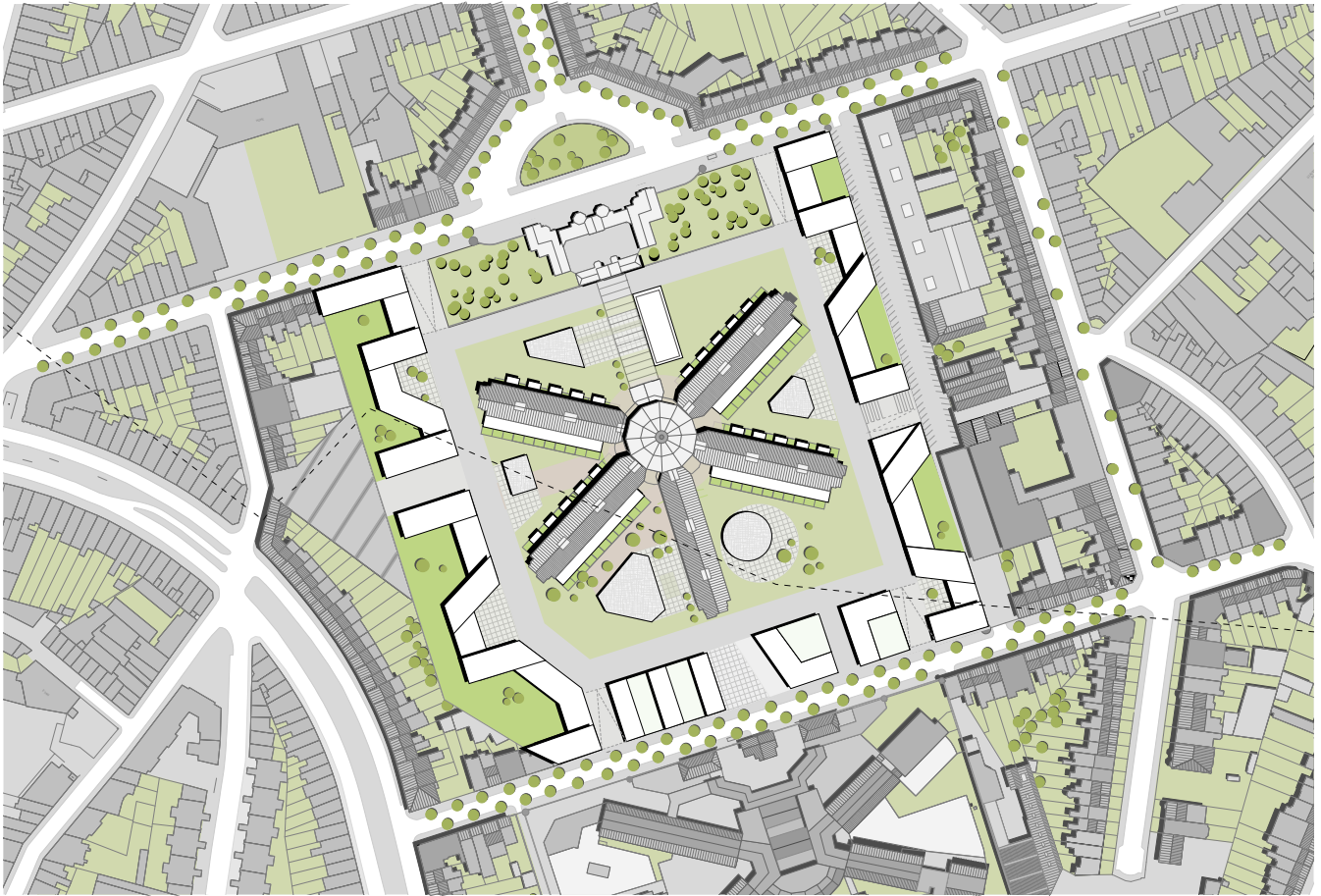
Afhankelijk van het feit of op de site al dan niet een school wordt gevestigd, schommelt de verdichtingscapaciteit tussen 375 en 425 woningen.

De V/G-verhouding stijgt van 0,36 in de bestaande toestand tot 1,1.

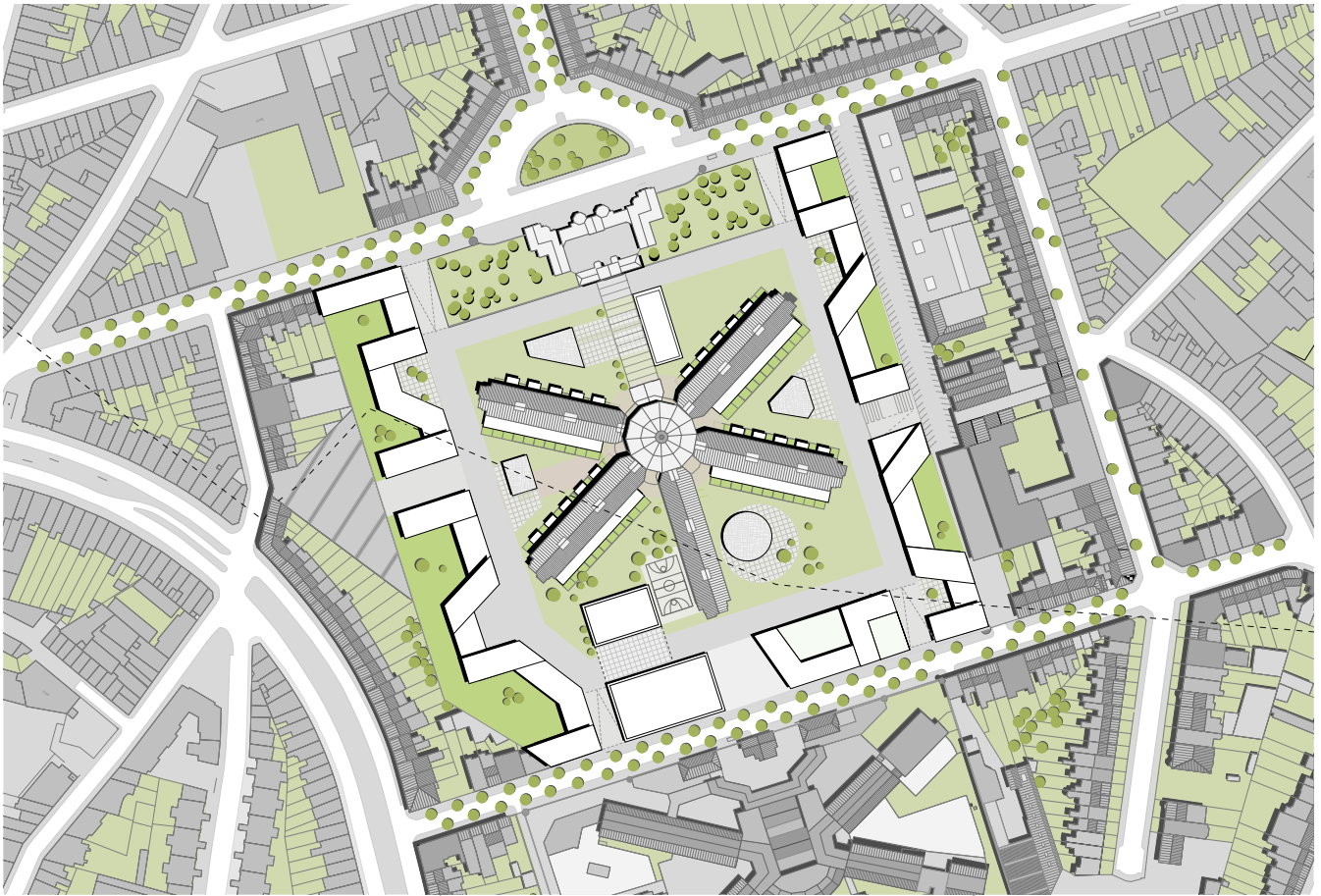
De omwalling, die momenteel het voorwerp uitmaakt van een beschermingsprocedure, zal worden gerestaureerd.

	zonder school	met school
Woningen in de gevangenis	136	136
Nieuwe woningen	425	375
<b>Totaal woningen</b>	<b>561</b>	<b>511</b>
V/G	1,1	1,1
Woning / ha	94	86

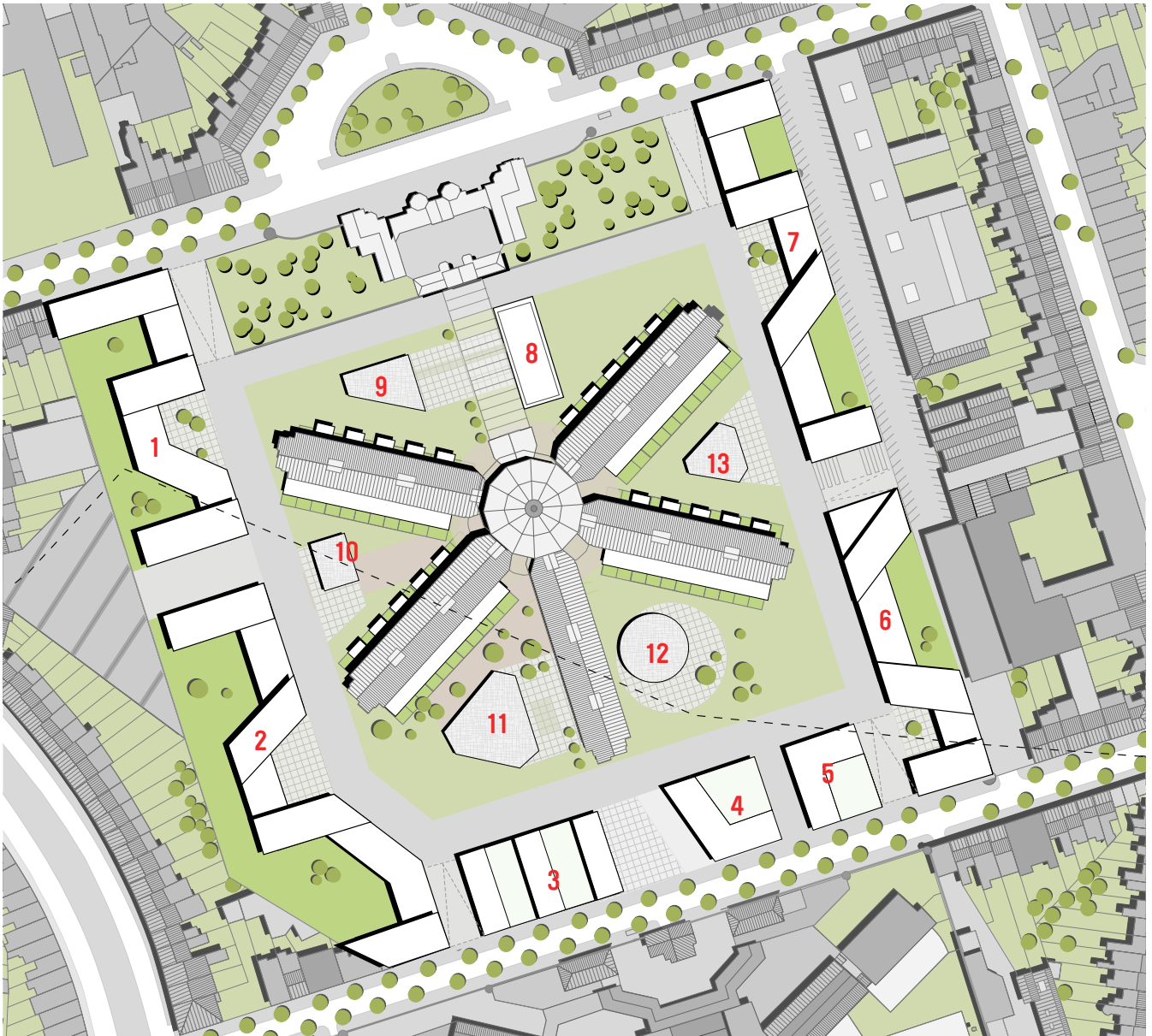




Basisvariant



Variant met school



Basisvariant

**+ 136 WONINGEN IN DE GEVANGENIS**

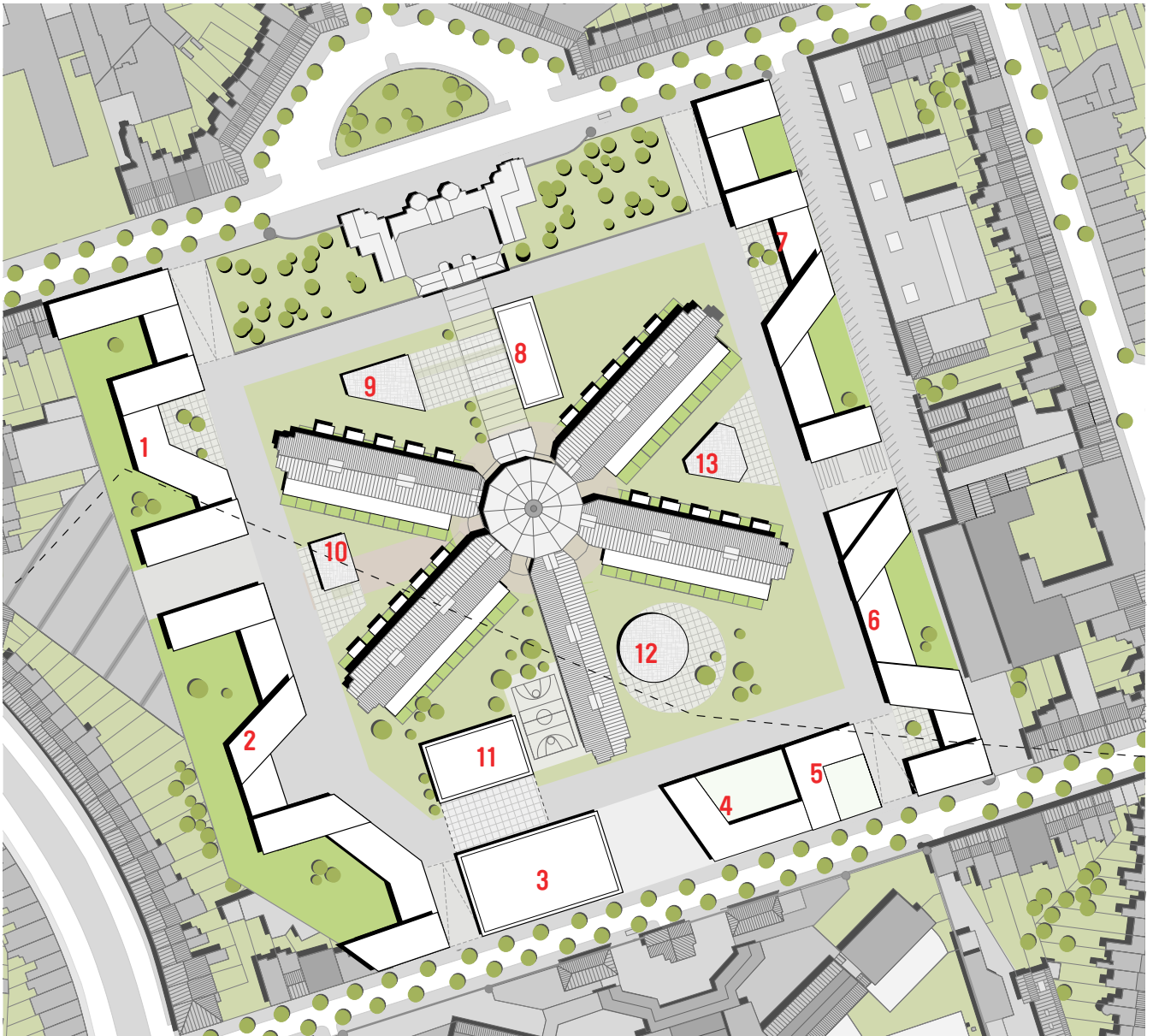
	BOVENGRONDSE OPPER- VLAKTE - M2	FUNCTIE(S)
1	8500	woningen
2	10.000	woningen
3	3000	woningen
4	2046	woningen
5	2000	woningen
6	6700	woningen
7	9000	woningen
8	500	voorzieningen
9	300	voorzieningen
10	200	voorzieningen
11	800	voorzieningen
12	400	voorzieningen
13	300	voorzieningen

**WONINGEN : 40.434 M2**

**VOORZIENINGEN : 2500 M2 + 812 M2**

**Totaal : 43.746 M2**





Variant met school

**+ 136 WONINGEN IN DE GEVANGENIS**

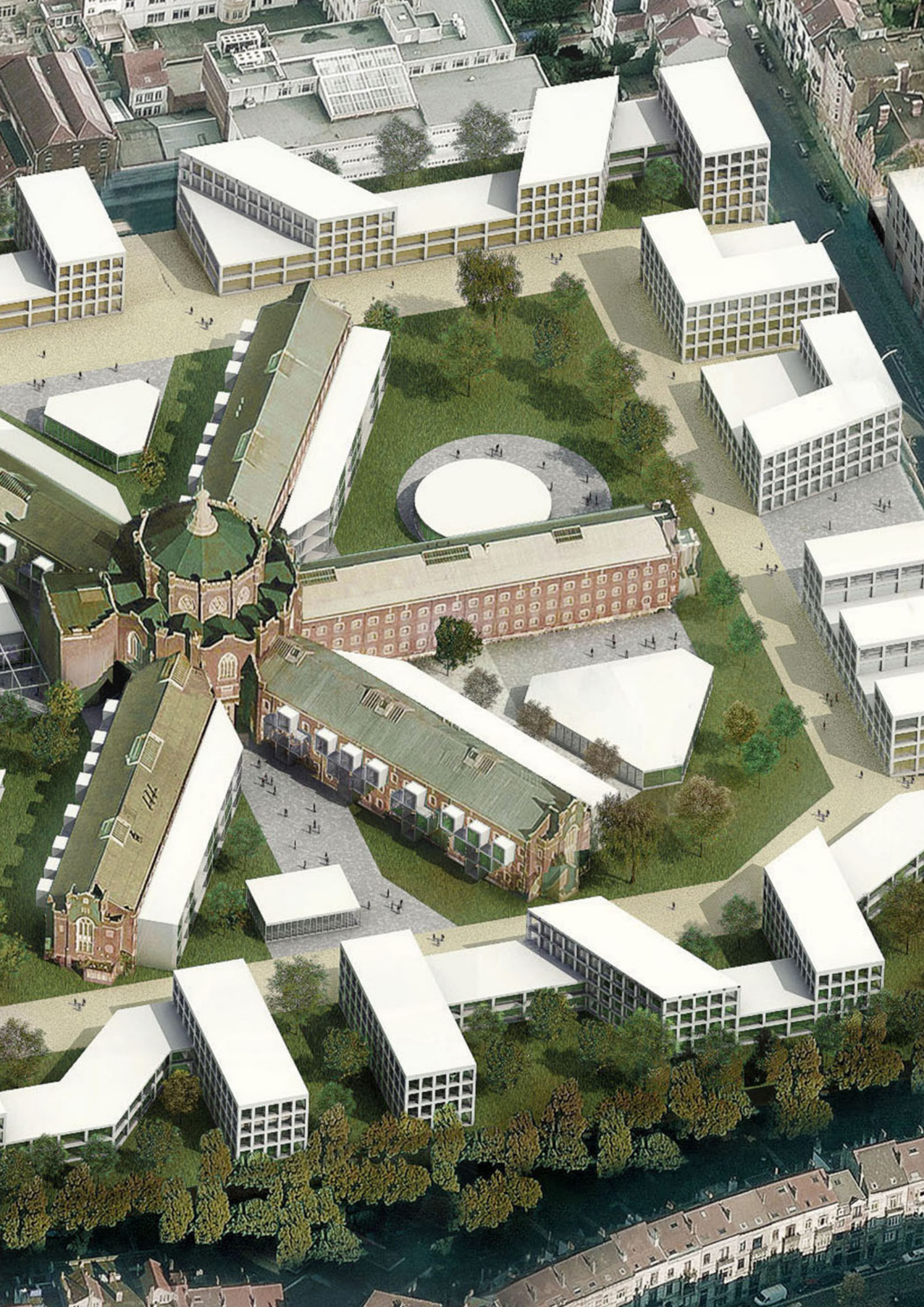
	BOVENGRONDSE OPPER- VLAKTE - M2	FUNCTIE(S)
1	9000	woningen
2	10.500	woningen
3	5000	school
4	2046	woningen
5	2500	woningen
6	6700	woningen
7	9500	woningen
8	500	voorzieningen
9	300	voorzieningen
10	200	voorzieningen
11	800	voorzieningen
12	400	voorzieningen
13	300	voorzieningen

**WONINGEN : 35.434 M2**

**VOORZIENINGEN : 2500 M2 + 812 +5000 M2**

**Totaal : 43.746 M2**











ZICHT VANAF DE BINNENKANT VAN DE SITE - SCENARIO "TEMPIETTO"



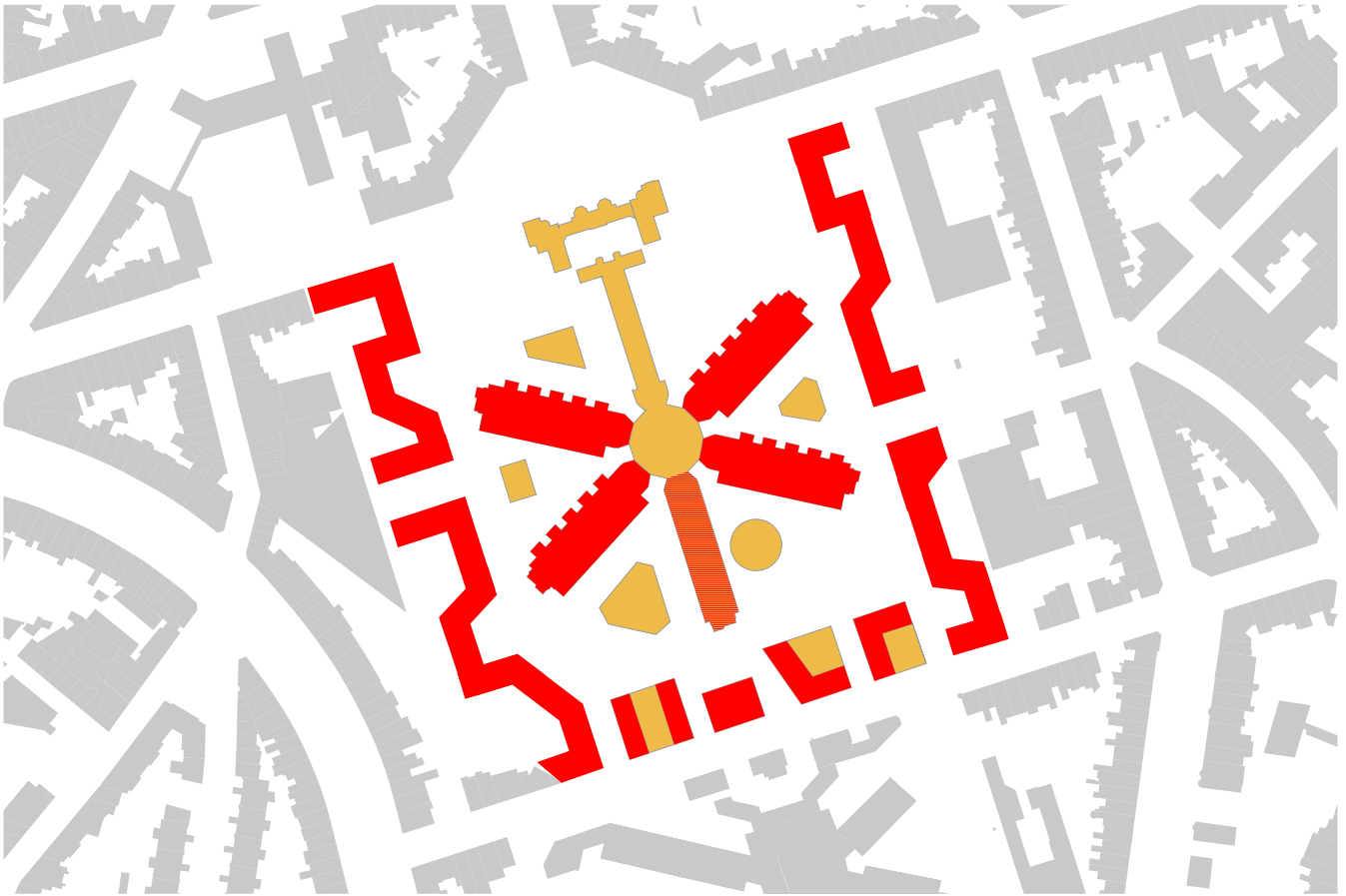


**Verhouding bebouwd-onbebouwd:** de kaart illustreert de ruimtelijkheid rond de bewaarde en gerenoveerde gebouwen.

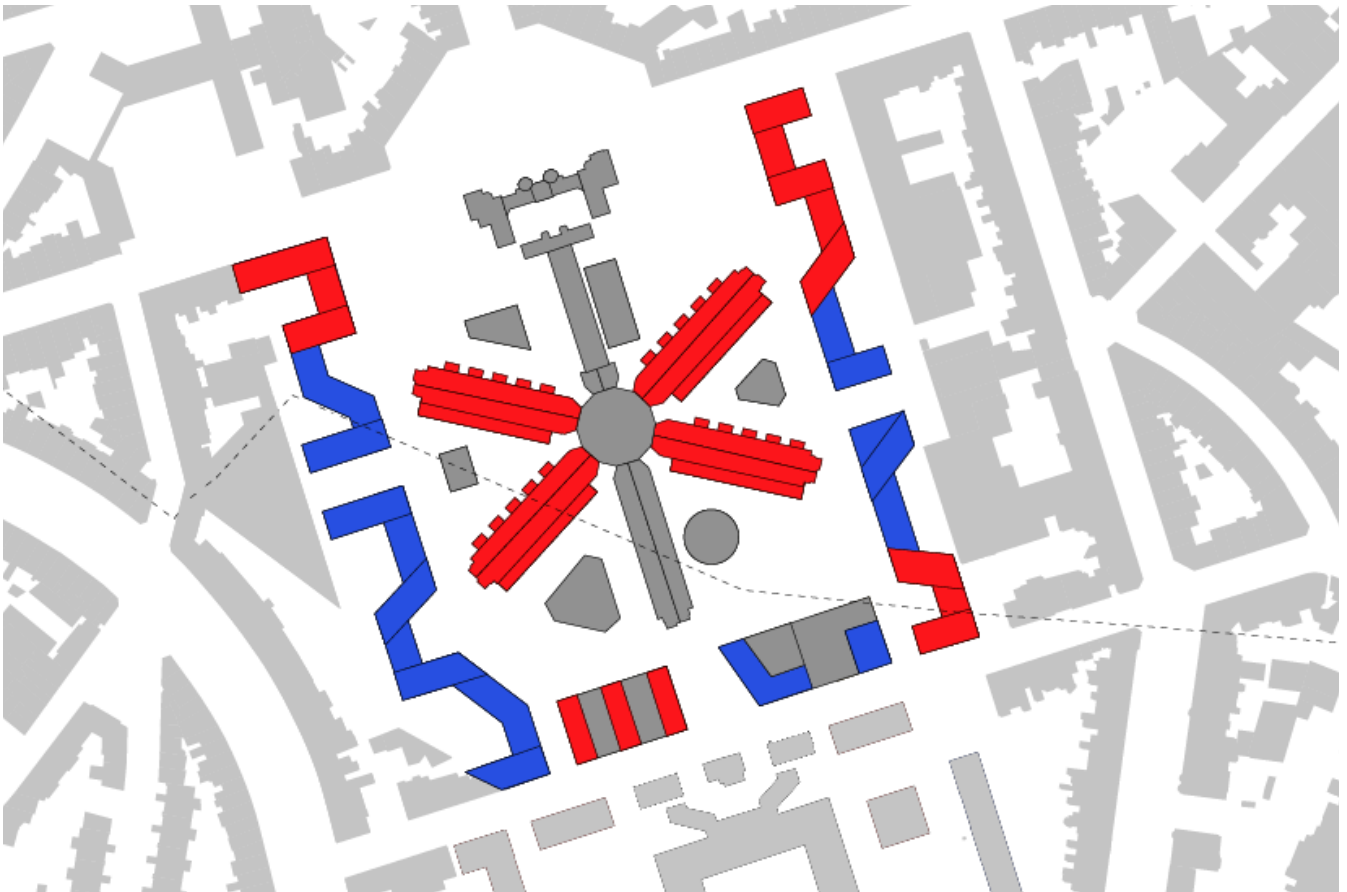


**Bouvvolumes :** De bouvvolumes van de nieuwe gebouwen worden uitgelijnd met de bouvvolumes van de gevangenisvleugels. De nieuwe woonvolumes worden zodanig ingeplant dat transversaal zicht op de site mogelijk is vanaf de bestaande woongebouwen (Wafelaertstraat, Albertlaan en Verheggenstraat).

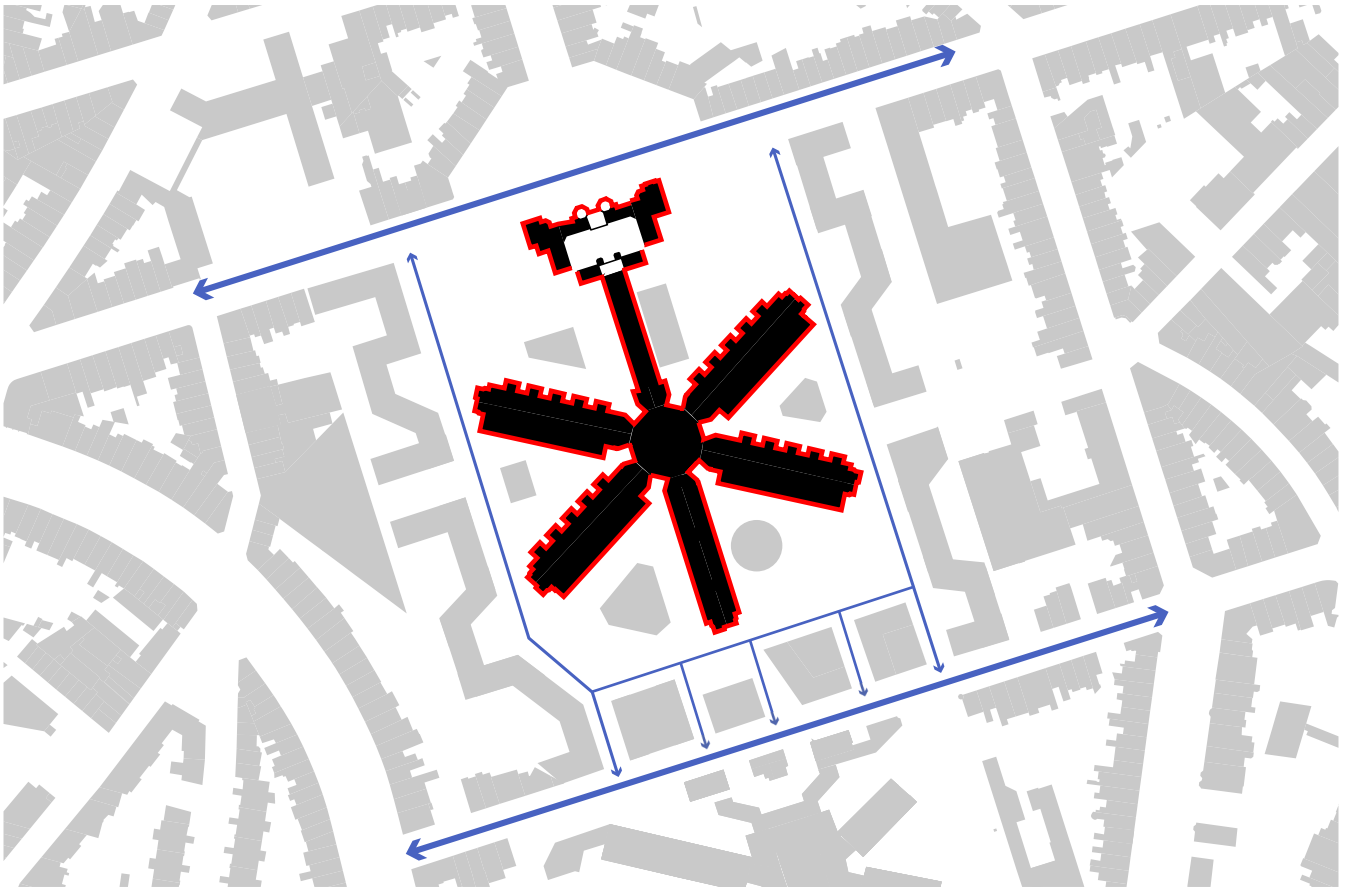




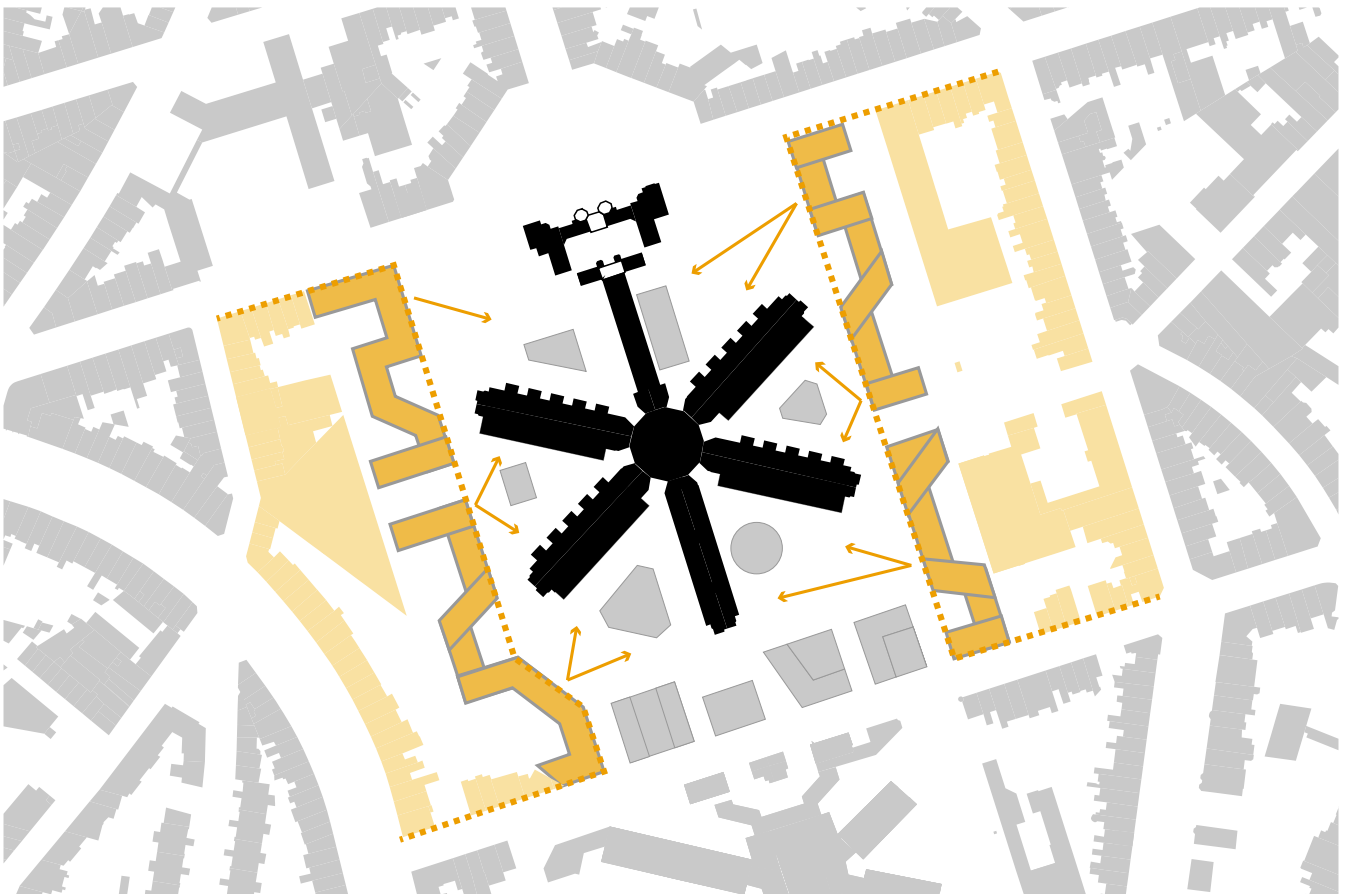
**Verdeling van de programma's:** tussen de vleugels worden kleine lokale voorzieningen (500m<sup>2</sup> buitengronds) ingeplant. Ze verwijzen naar de oorspronkelijke ruimtelijke organisatie van de gevangenis en kwalificeren de open ruimte.



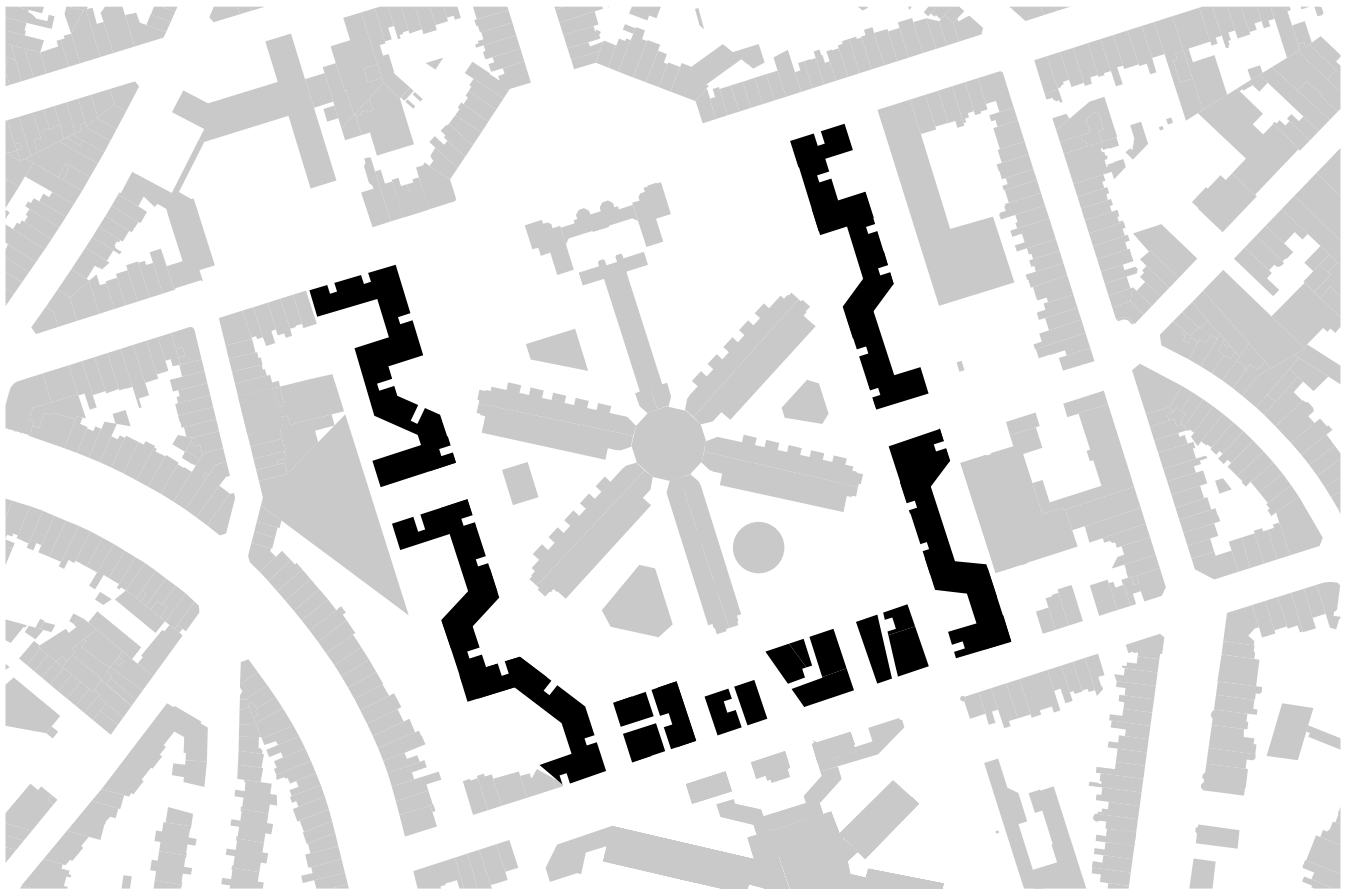
**Verdeling van de typologieën van woningen:** Deze kaart illustreert een eerste interpretatie van de verdeling van de openbare woningen (in het blauw) en de privéwoningen (in het rood).



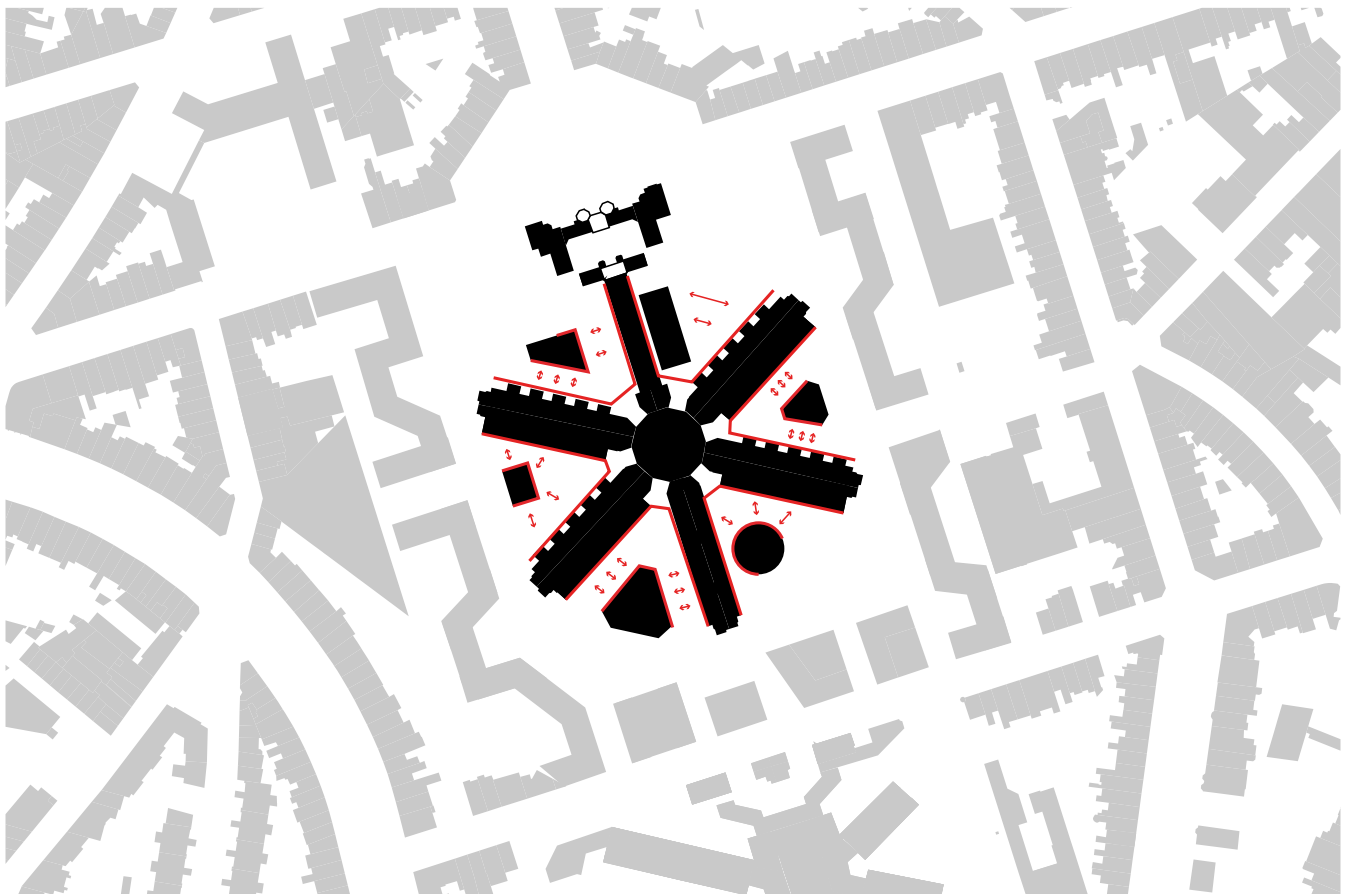
**Doorsteken door de site:** er worden doorsteken voorzien door de site. Deze doorgangen zijn voorbehouden voor de actieve verplaatsingswijzen, maar kunnen occasioneel (bij verhuis / hulpdiensten, enz.) worden gebruikt door auto's.



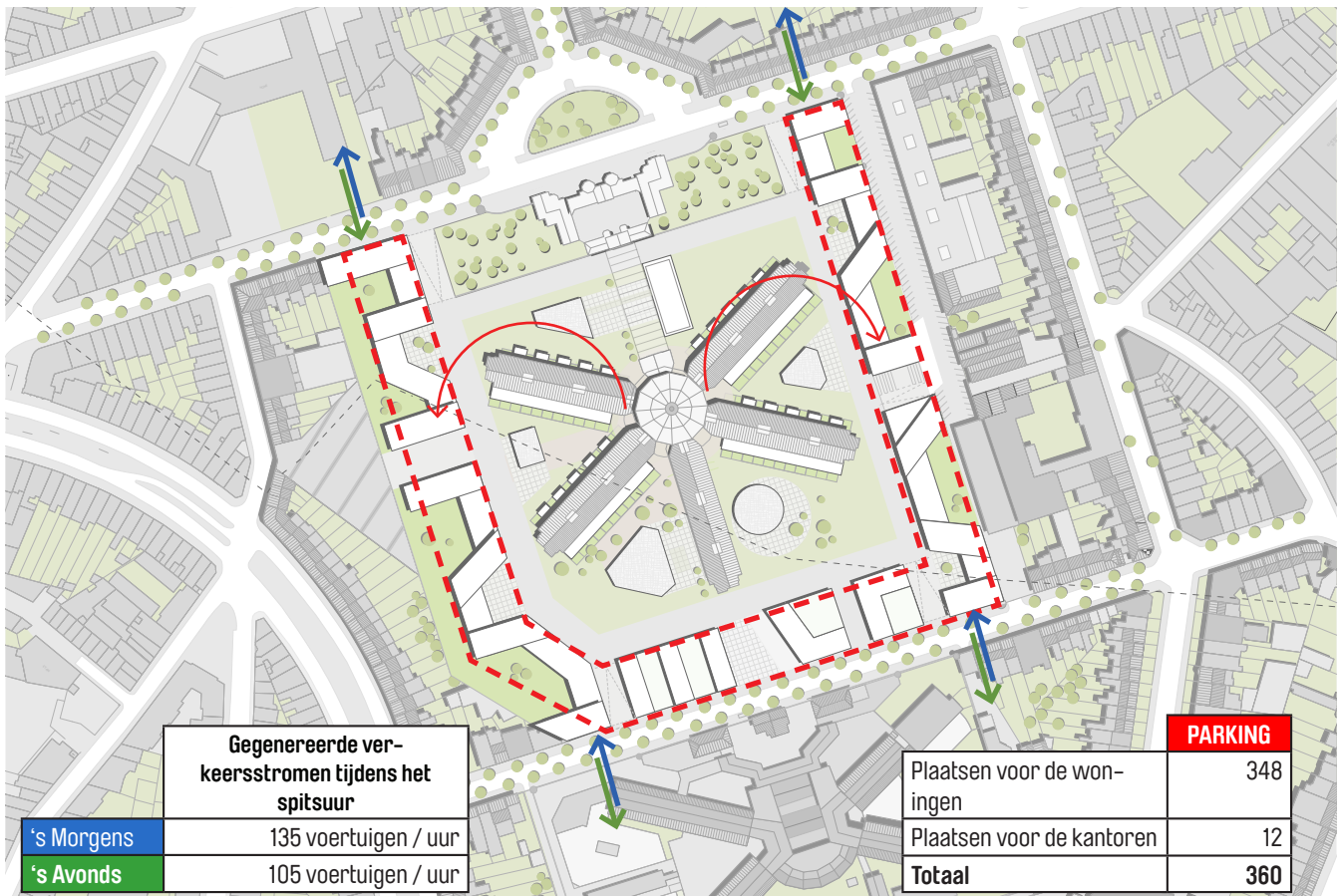
**Visuele verhoudingen tot de gevangenis :** De nieuwe woningen, zodanig ingeplant dat ze de huizenblokken voltooien, bepalen een context die de oude gevangenisgebouwen zijdelings omkadert. De nieuwe woningen beschikken zo over een uitzicht gericht op deze gebouwen.



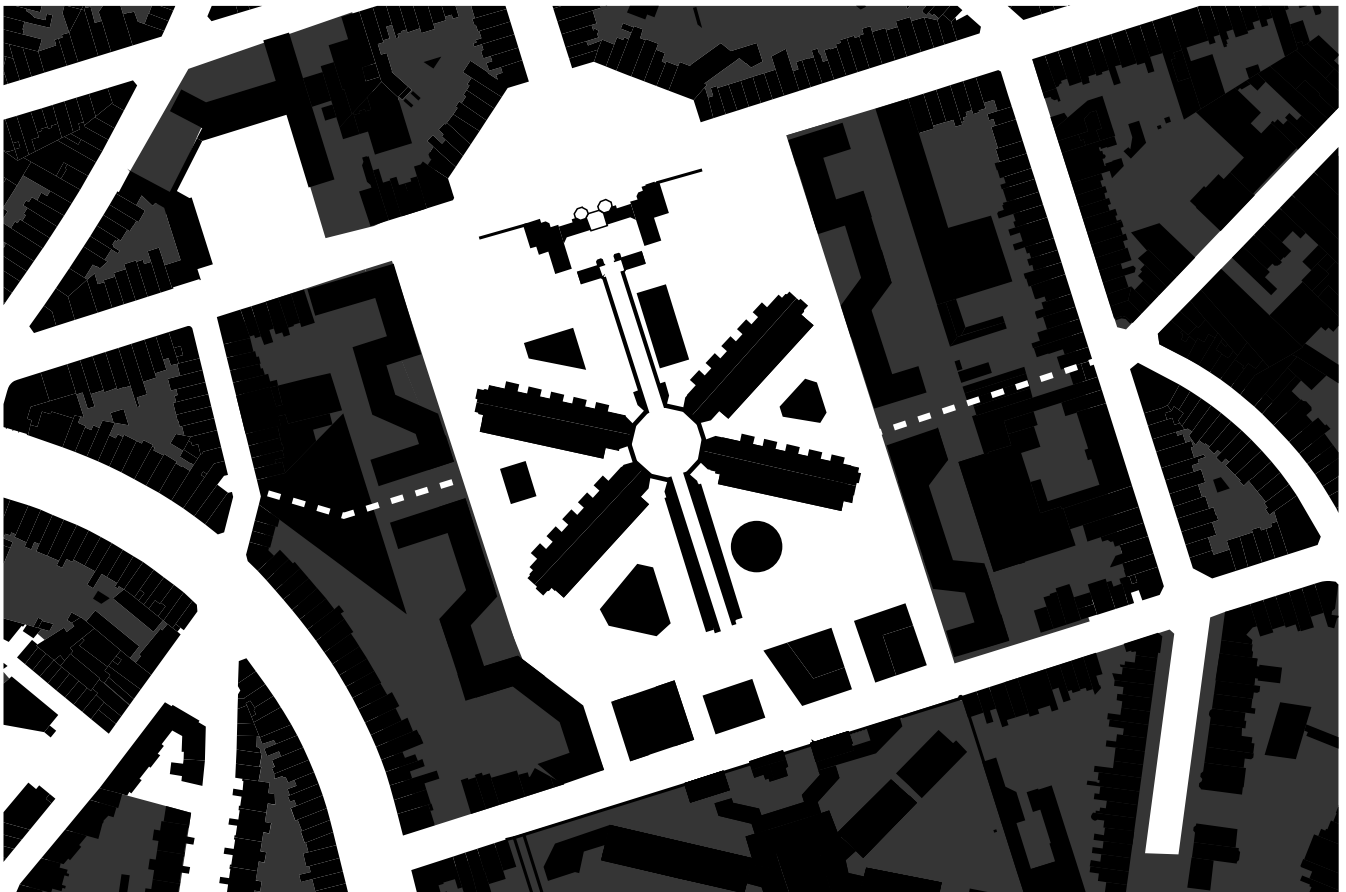
**Lokalisatie van de voetgangerstoegangen tot de woningen :** Deze kaart illustreert een eerste poging tot lokalisatie van de toegangen tot de woongebouwen. Ze toont aan dat deze hoofdzakelijk zullen georiënteerd zijn naar de centrale ruimte die vrijkomt rond de oude gevangenis.



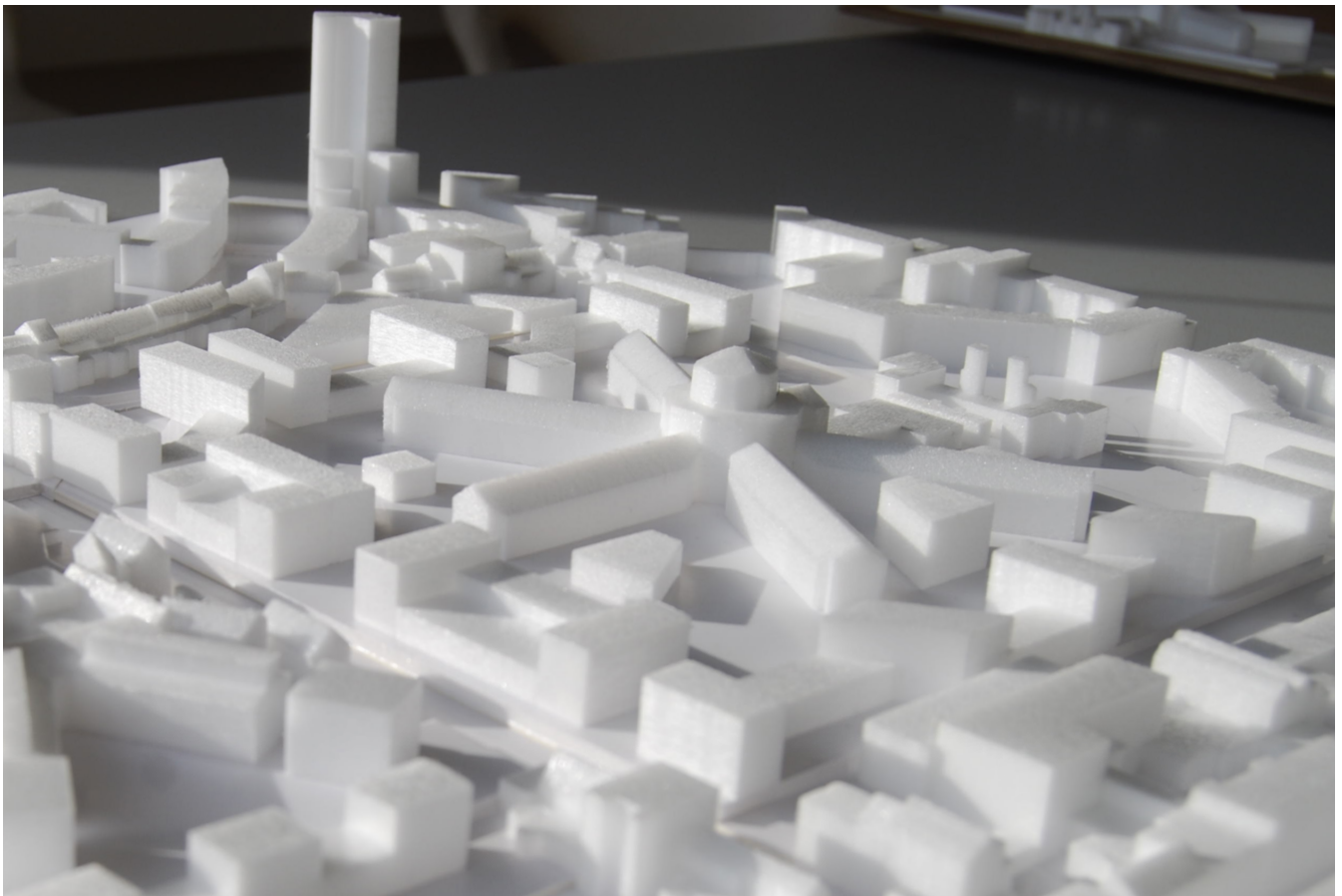
**Kwalificering van de ruimte tussen de vleugels :** De open ruimte tussen de vleugels wordt gekwalificeerd door kleine voorzieningen waarvan de inplanting verwijst naar de oorspronkelijke ruimtelijke organisatie. Sommige bestaande gebouwen kunnen eventueel worden herbestemd voor voorzieningen. Deze mogelijkheid vergt een grondige studie.



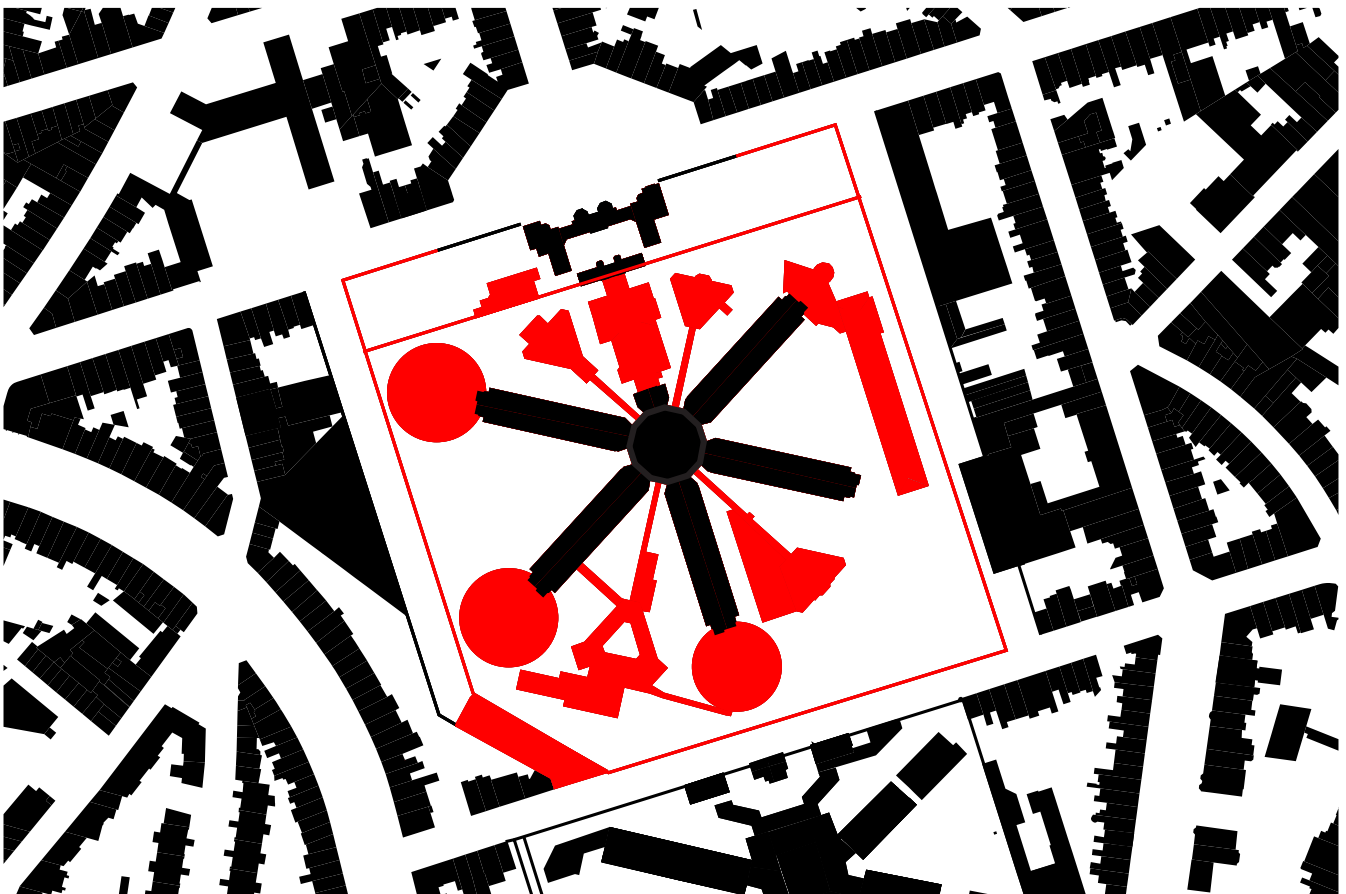
**Lokalisatie en kwantificering van de ondergrondse parkings** : Een eerste kwantificeringsstudie werd gerealiseerd, evenals een lokalisatie van de ruimten voorbehouden voor deze parkings (zie bijlagen). Het schema toont het voorgestelde principe, namelijk lokalisatie van alle parkings onder de nieuwe constructies, ook de parkings bestemd voor de activiteiten in de herbestemde gebouwen van de voormalige gevangenis (woningen en voorzieningen).



**Contrast open ruimten / gesloten ruimten** : Dit document illustreert de ruimtelijke porositeit noord-zuid die doorheen de site zal worden gecreëerd, evenals de zijdoorsteken doorheen begeleidende operaties (zie verder). De ruimte rond de gevangenis krijgt een openbaar statuut.

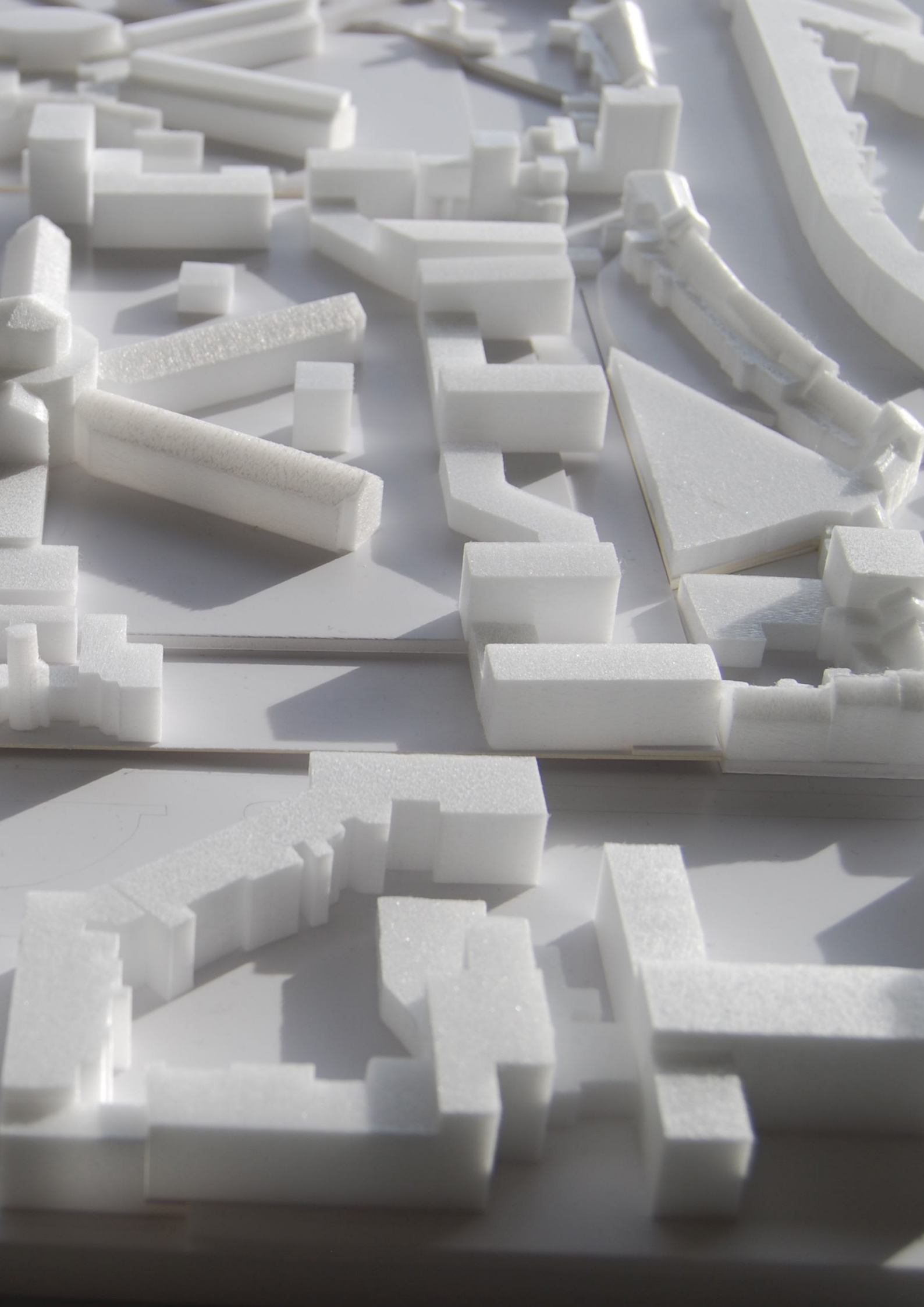


Foto's van de maquette die het scenario illustreert



Plannen van de afbraakwerken nodig voor de uitvoering van het scenario Sommige afbraakwerken van oude gebouwen moeten worden gepreciseerd. Het is daarentegen zeker dat de omwalling moet worden afgebroken, met uitzondering van het deel waarvoor een beschermingsprocedure loopt (zie eerder).





## > “DIOCLETIAANS” SCENARIO

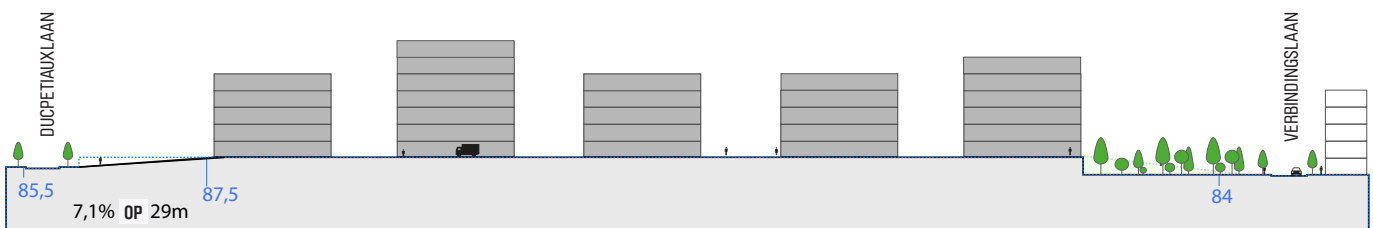
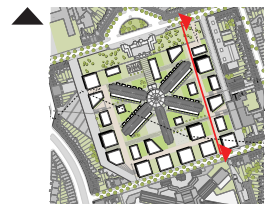
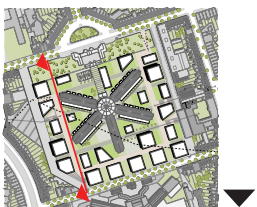
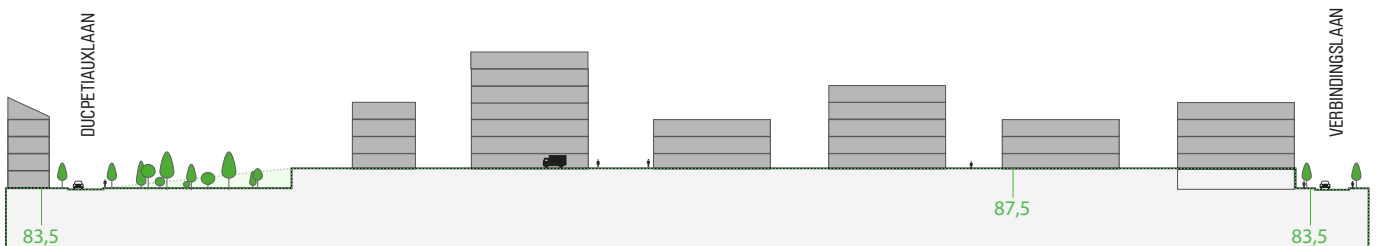
Dit scenario voorziet in de toepassing van de principes vermeld in hoofdstuk 4.2 en in een verdichting door woningen. Het feit dat de gevangenis is georganiseerd op een verhoogd plateau wordt beschouwd als een potentieel dat moet worden benut.

Het niveauverschil tussen de Ducpétiauxlaan en de Verbindingslaan wordt integraal behouden; De verdichting gebeurt enkel ter hoogte van het plateau rond het hoofdgebouw van de gevangenis en betreft niet de tuinen in de Ducpétiauxlaan die dus intact blijven.

Het hoofdgebouw van de gevangenis wordt opgenomen in een nieuw netwerk van woongebouwen die de vorm krijgen van villagebouwen.

Dit scenario voorziet in de toepassing van de principes vermeld in hoofdstuk 4.2 en in een verdichting door woningen. Het feit dat de gevangenis is georganiseerd op een verhoogd plateau wordt beschouwd als een potentieel dat moet worden benut.

	zonder school	met school
Woningen in de gevangenis	136	136
Nieuwe woningen	600	549
<b>Totaal woningen</b>	<b>736</b>	<b>685</b>
G/V	1,3	1,3
Woning / ha	123	116









	BOVENGRONDSE OPPER- VLAKTE - M2	FUNCTIE(S)
1	3780	woningen
2	3000	woningen
3	2400	woningen
4	4410	woningen + voorzieningen
5	3000	woningen
6	3780	woningen + voorzieningen
7	2520	woningen + handel
8	2520	woningen + handel
9	2520	woningen + handel
10	3780	woningen + voorzieningen
11	1600	woningen + voorzieningen
12	2500	woningen

	BOVENGRONDSE OPPER- VLAKTE - M2	FUNCTIE(S)
13	1600	woningen
14	4410	woningen
15	2000	woningen
16	2200	woningen
17	1600	woningen
18	1600	woningen
19	2200	woningen
20	4410	woningen
21	580	woningen
22	702	voorzieningen
23	700	woningen
24	700	woningen

**+ 136 WONINGEN IN DE GEVANGENIS**

**WONINGEN : 57.000 M2  
VOORZIENINGEN : 1.512 M2**

**Totaal : 58.512 M2**



	BOVENGRONDSE OPPER- VLAKTE - M2	FUNCTIE(S)
1	3780	woningen
2	3000	woningen
3	2400	woningen
4	4410	woningen
5	3000	woningen
6	3780	woningen + voorzieningen
7	3780	woningen + handel
8	3150	woningen + handel
9	5000	school
12	3000	woningen

	BOVENGRONDSE OPPER- VLAKTE - M2	FUNCTIE(S)
13	2000	woningen
14	4410	woningen
15	2000	woningen
16	2640	woningen
17	2000	woningen
18	2000	woningen
19	2200	woningen
21	580	woningen
22	702	voorzieningen
23	700	woningen
24	700	woningen

**+ 136 WONINGEN IN DE GEVANGENIS**

**WONINGEN : 50.232 M2  
VOORZIENINGEN : 5.000 M2**

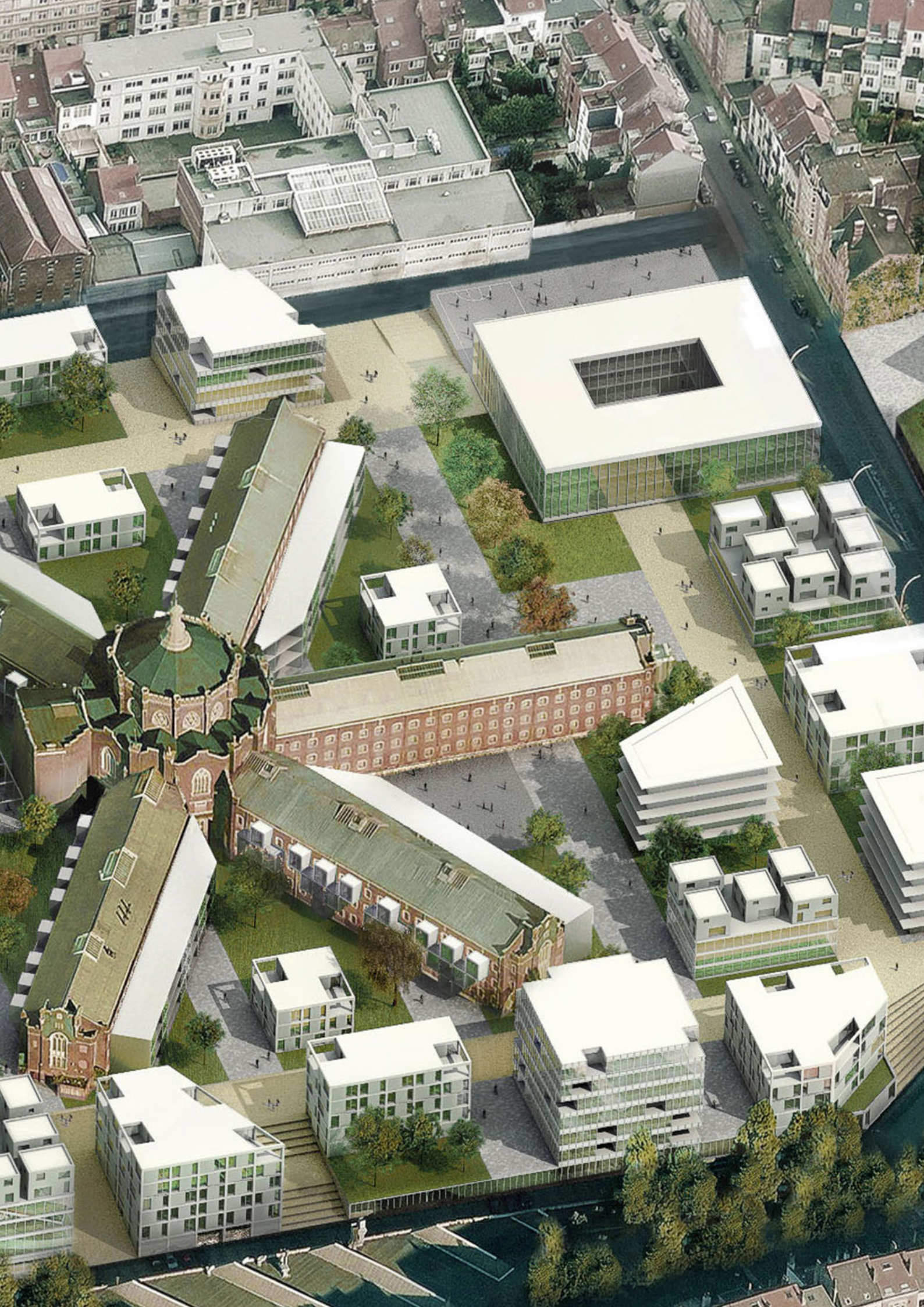
**Totaal : 55.232M2**







“DIOCLETIANANS” SCENARIO MET SCHOOL





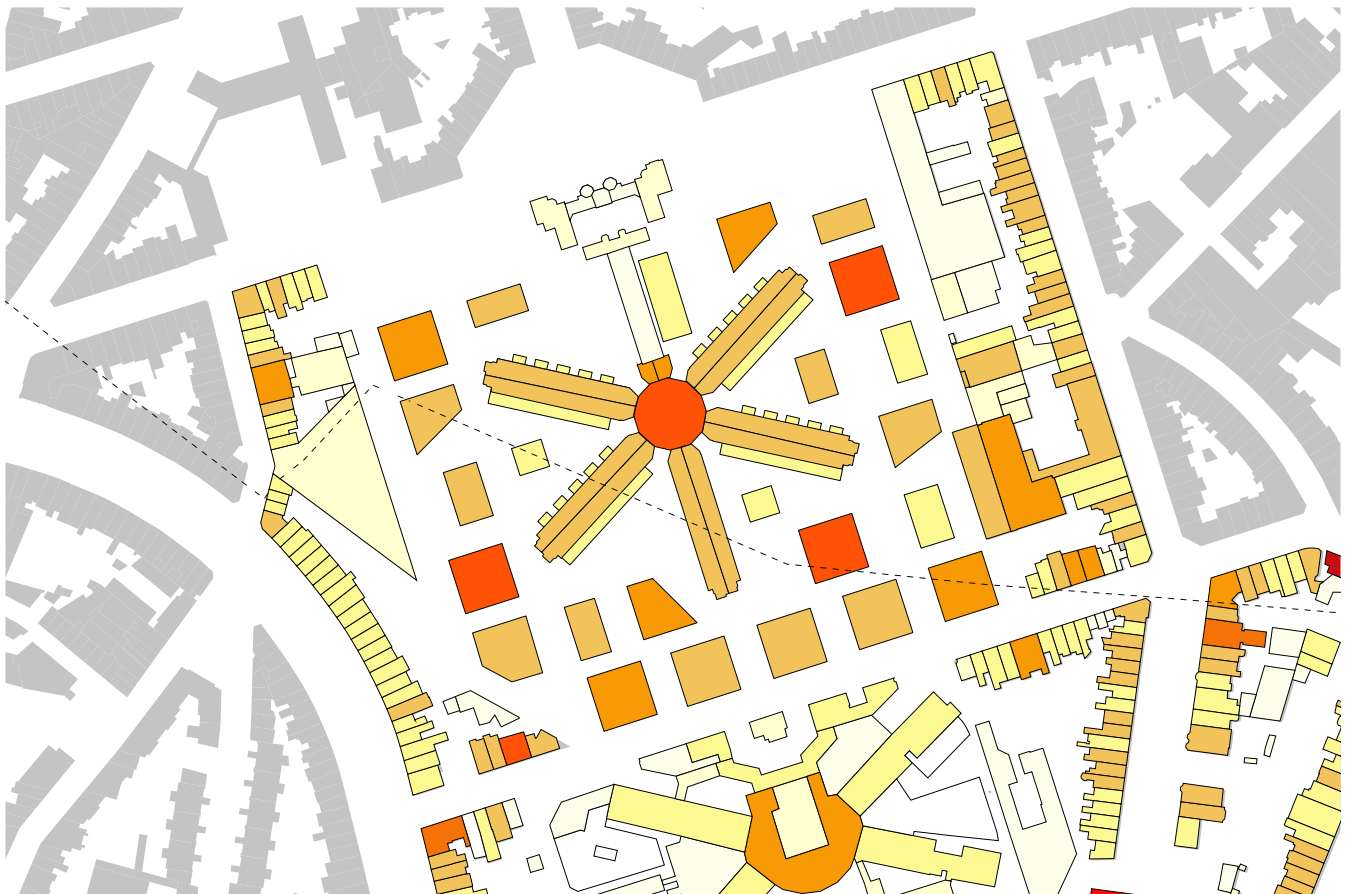
ZICHT VANAF DE BINNENKANT VAN DE SITE – “DIOCLETIAANS” SCENARIO



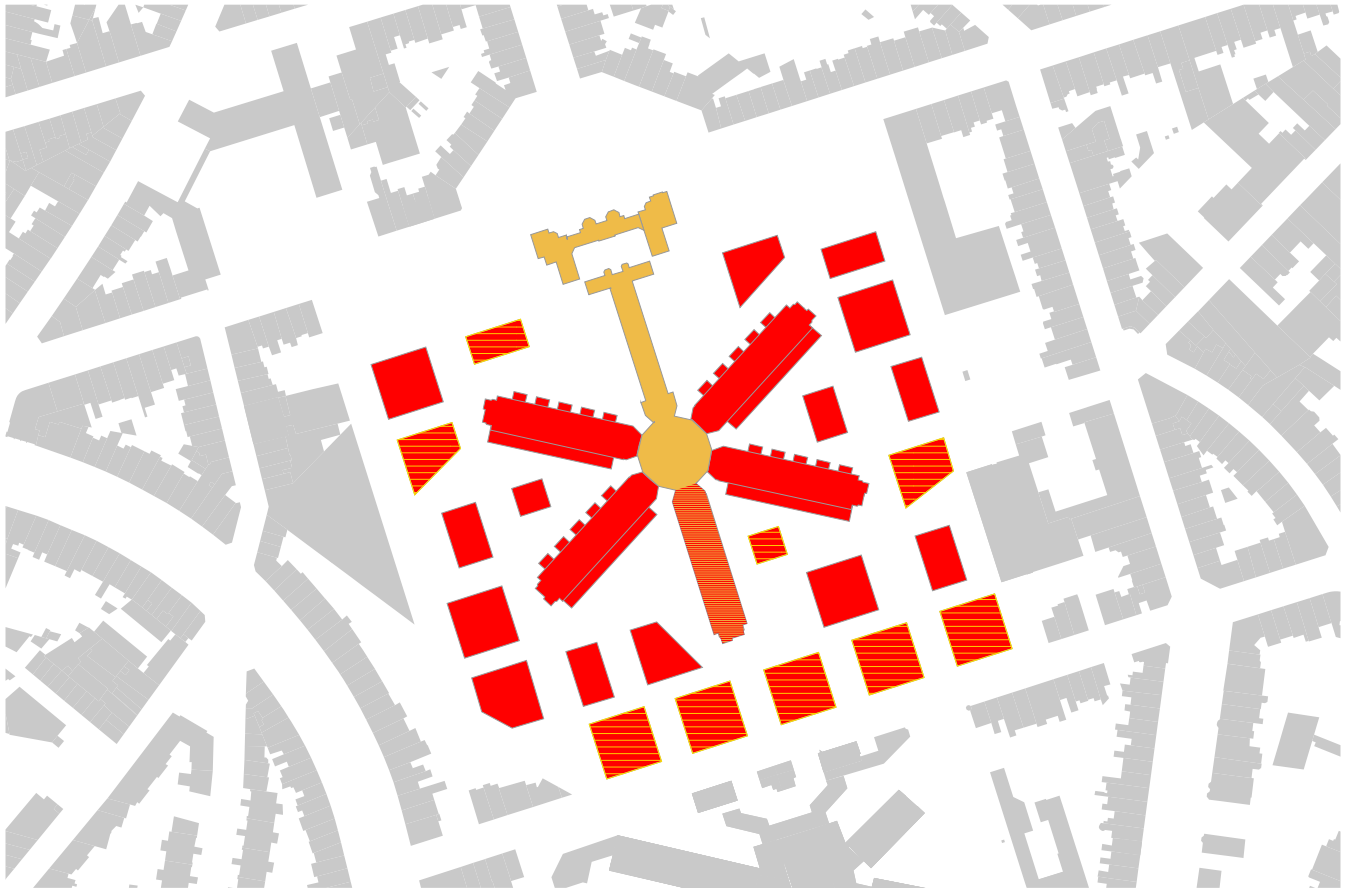




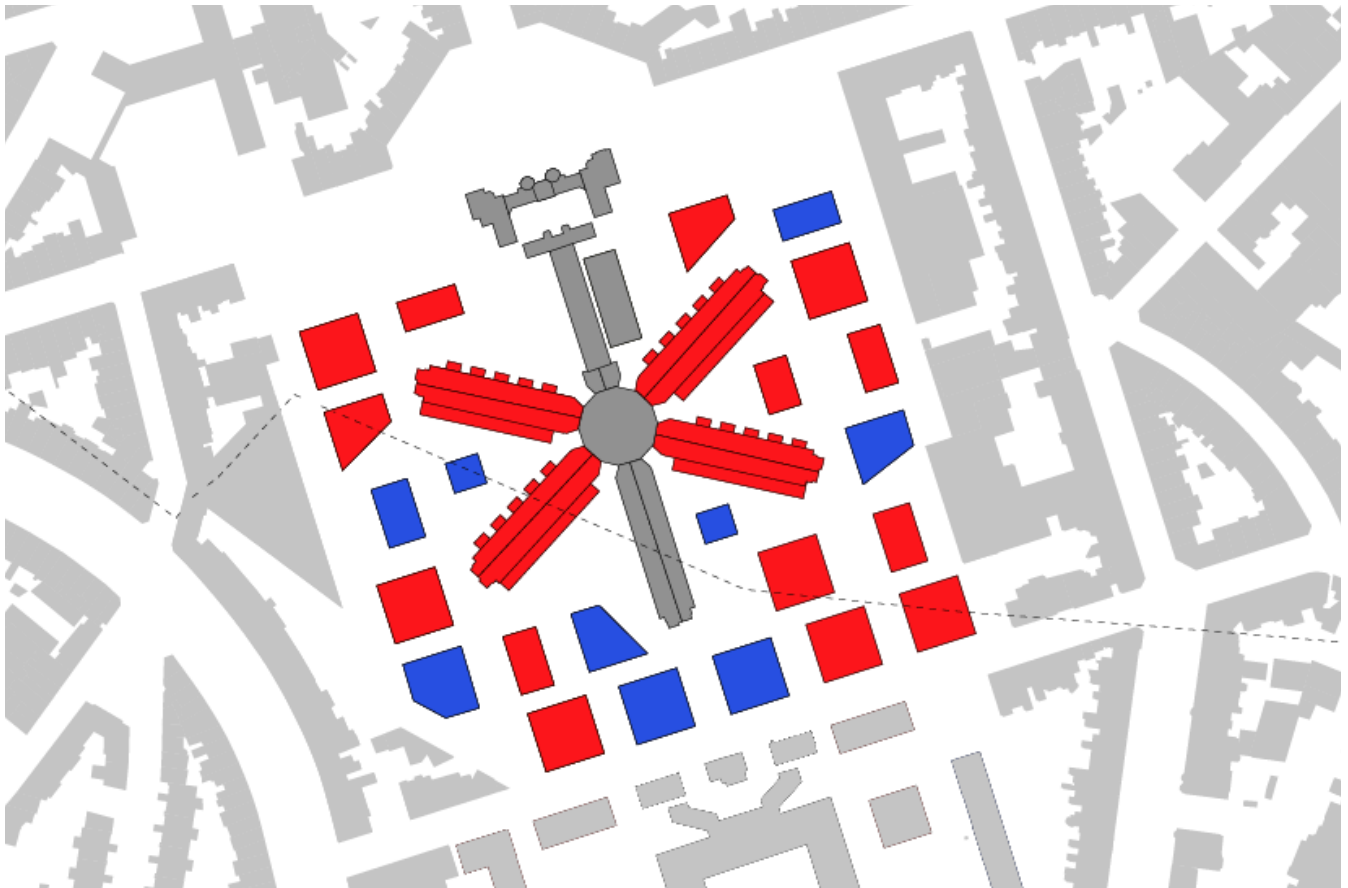
**Verhouding bebouwd-onbebouwd :** De stervormige structuur van de bewaarde en herbestemde gebouwen van de gevangenis wordt geabsorbeerd in een nieuwe orthogonale structuur. Deze verschilt morfologisch van het bestaande stadspatroon.



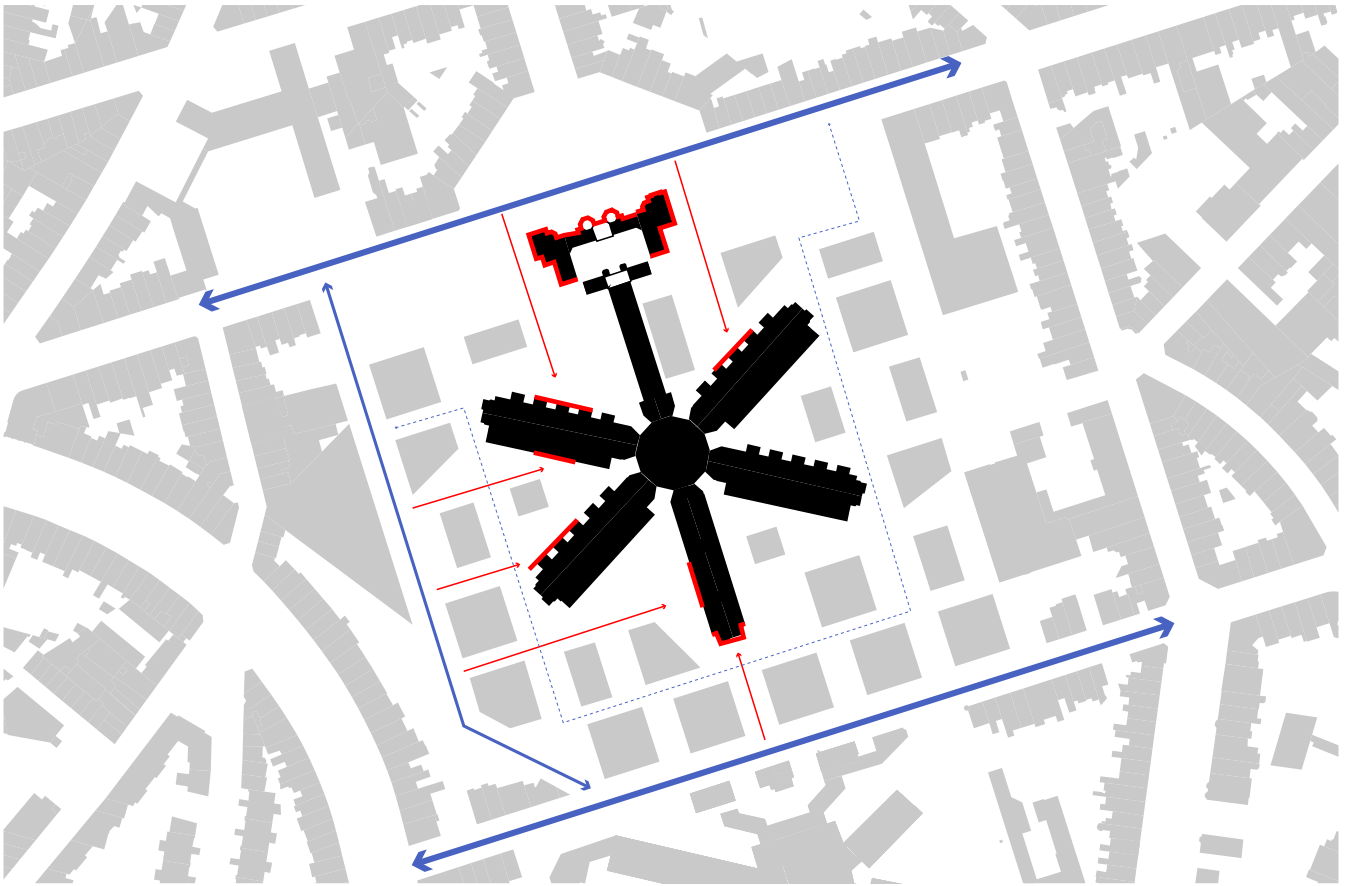
**Bouwwolumes :** De modaliteiten voor de inplanting van de gebouwen in de vorm van villagegebouwen maakt een grote diversificatie van de bouwwolumes mogelijk. Omdat de nieuwe gebouwen vrij ver van de omliggende gebouwen verwijderd zijn, kunnen de bouwwolumes toenemen tot het hoogste niveau van de centrale kern.



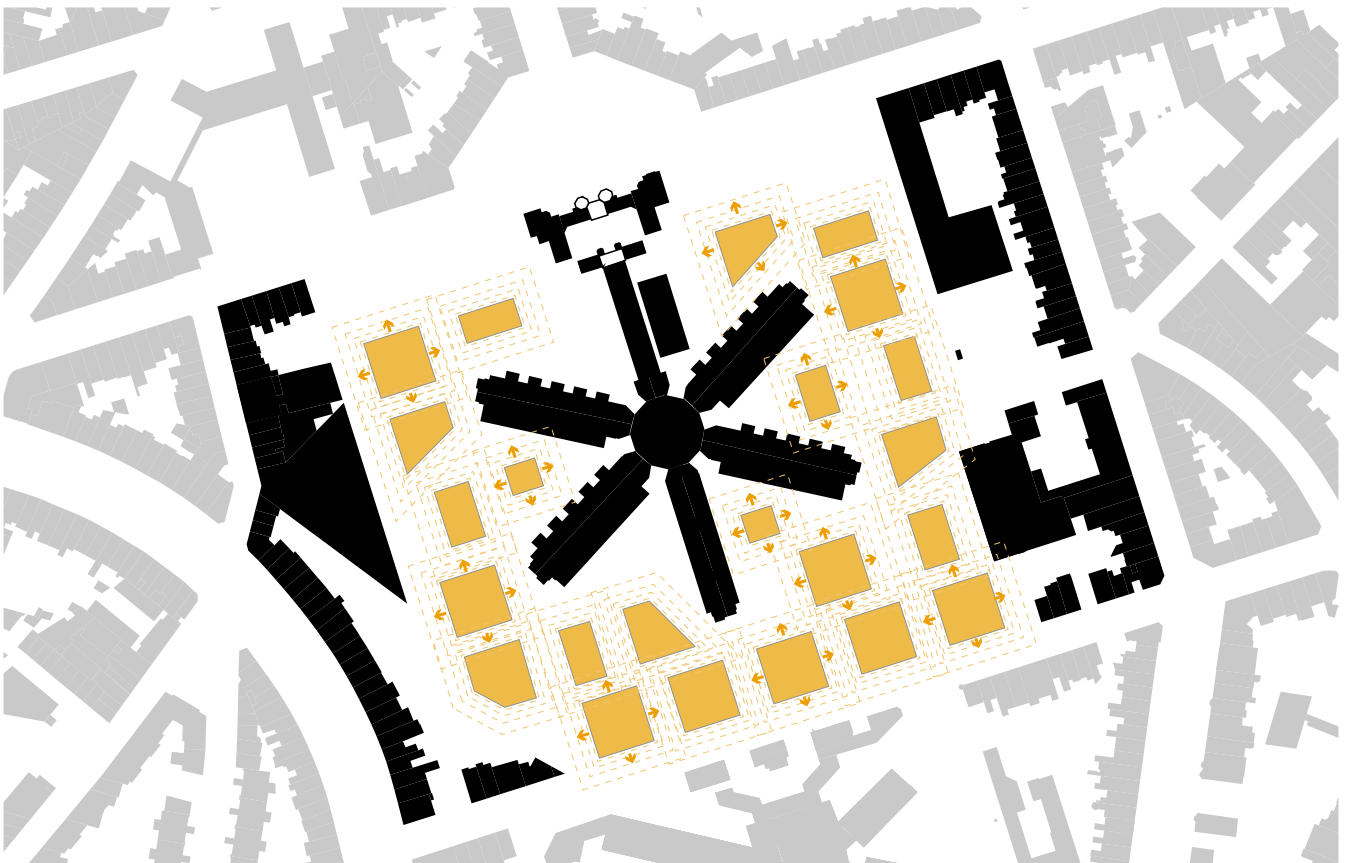
**Verdeling van de programma's:** Huisvesting overheerst overal, behalve in vleugel C van de gevangenis. De voorzieningen zijn verspreid aan de voet van de woongebouwen.



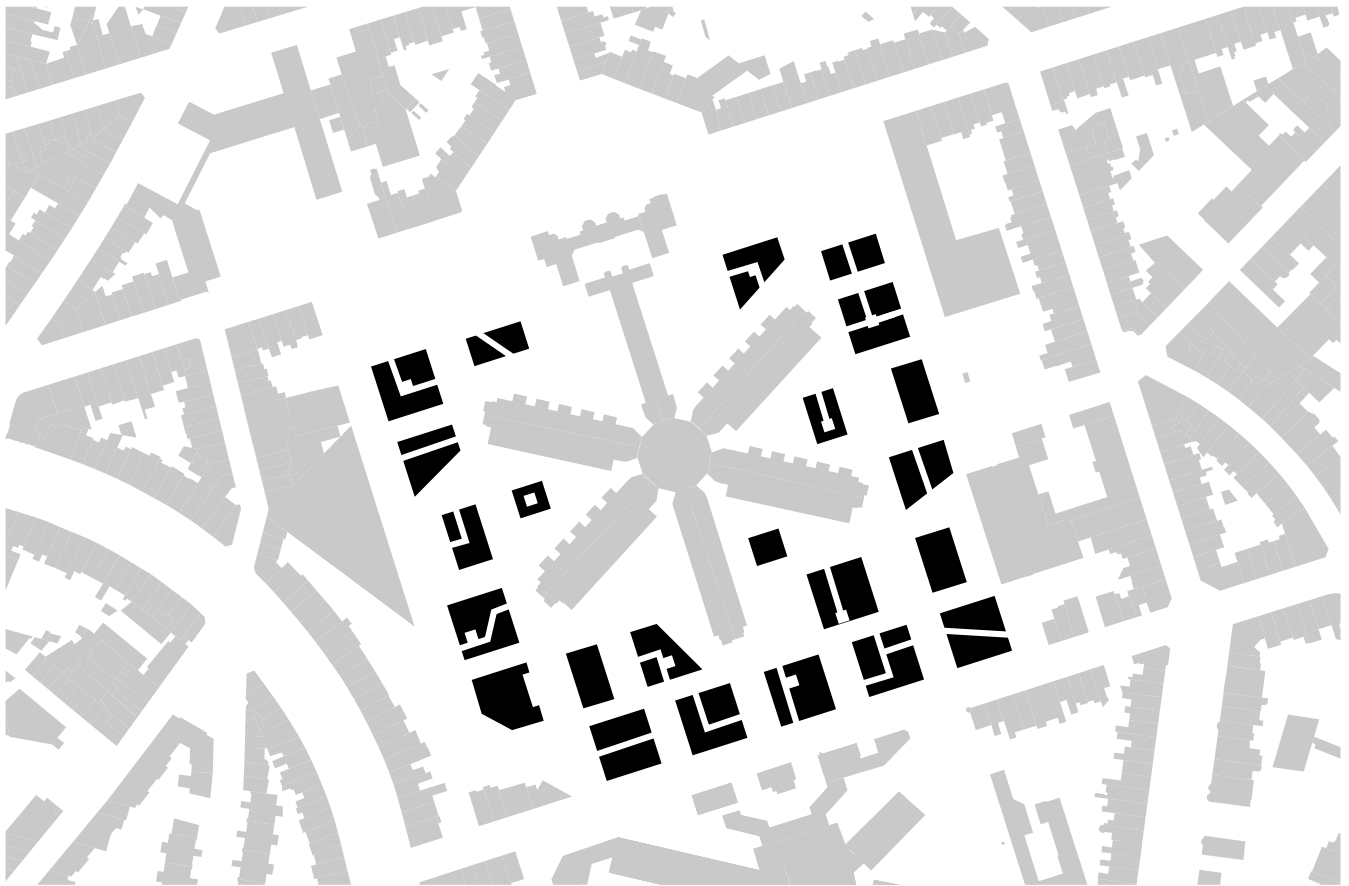
**Verdeling van de typologieën van woningen:** Deze kaart illustreert een eerste interpretatie van de verdeling van de openbare woningen (in het blauw) en de privéwoningen (in het rood).



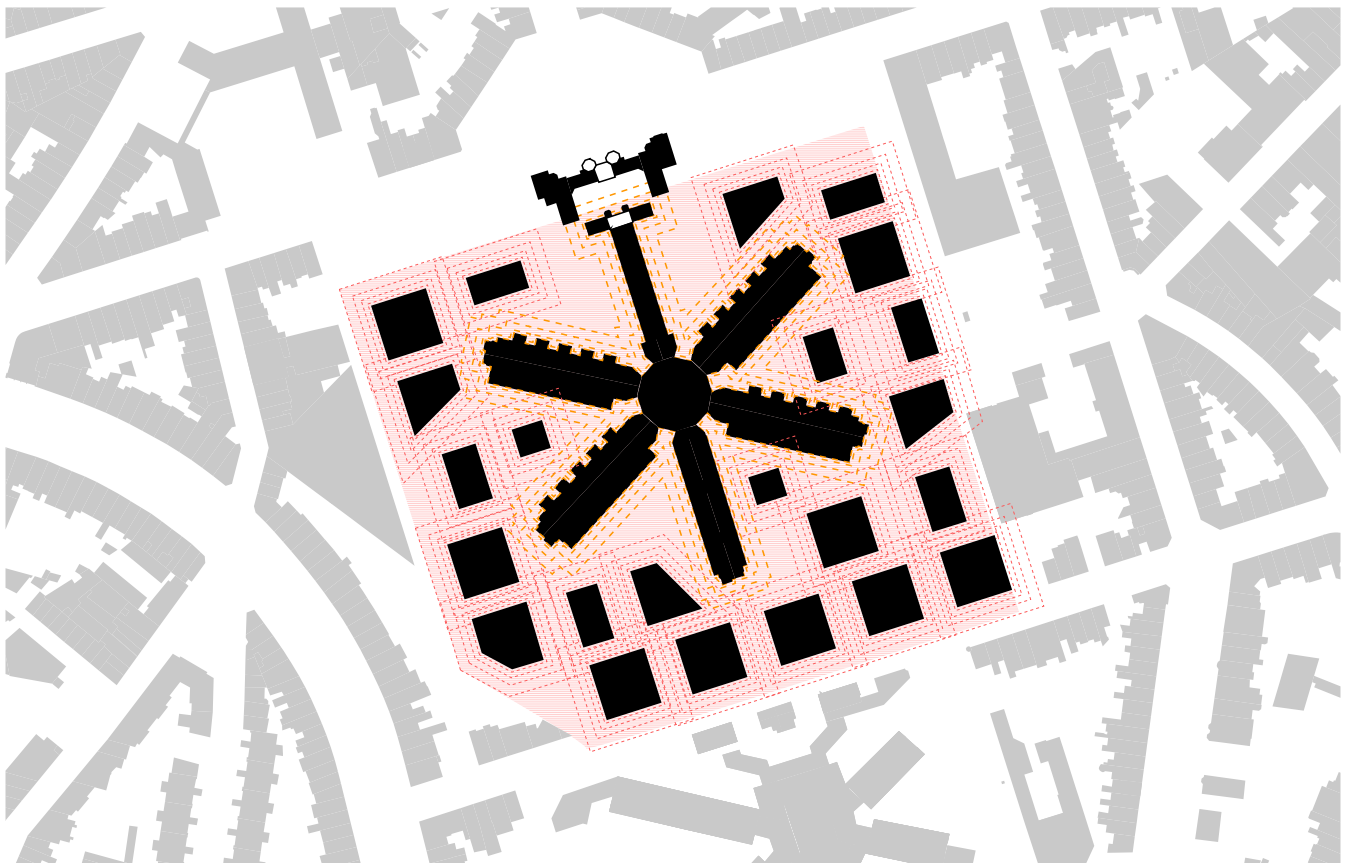
**Doorsteken van de site:** er worden doorsteken voorzien doorheen de site. Deze doorgangen zijn voorbehouden voor de actieve verplaatsingswijzen. De site wordt bereikbaar gemaakt via de lanen die erlangs lopen, maar ook via de dienstwegen aan oost- en westelijke kant.



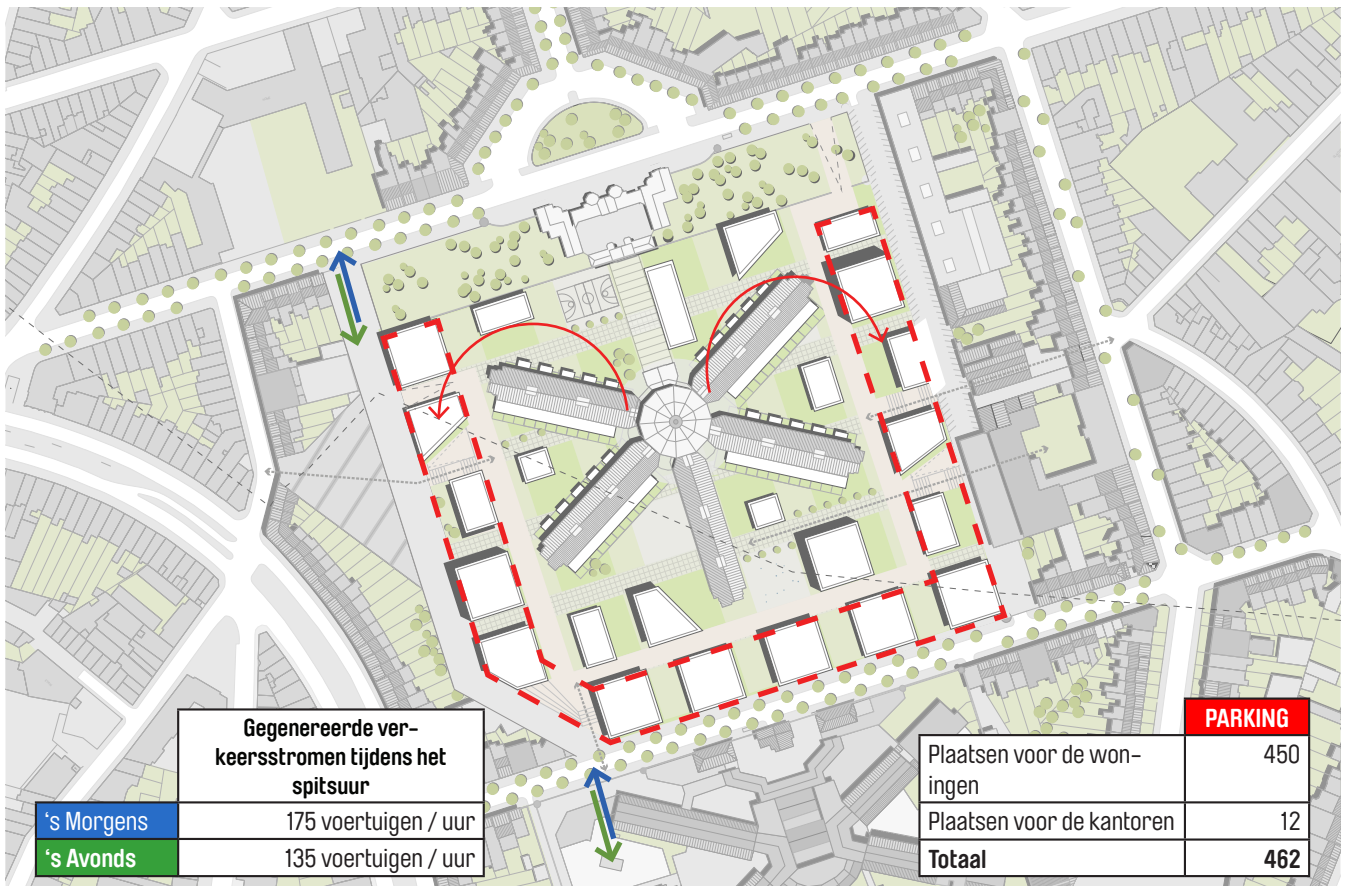
**Visuele verhoudingen tot de gevangenis :** De nieuwe woningen onderhouden een visuele verhouding tot hun onmiddellijke context en zijn niet speciaal georiënteerd naar de oude gevangenis.



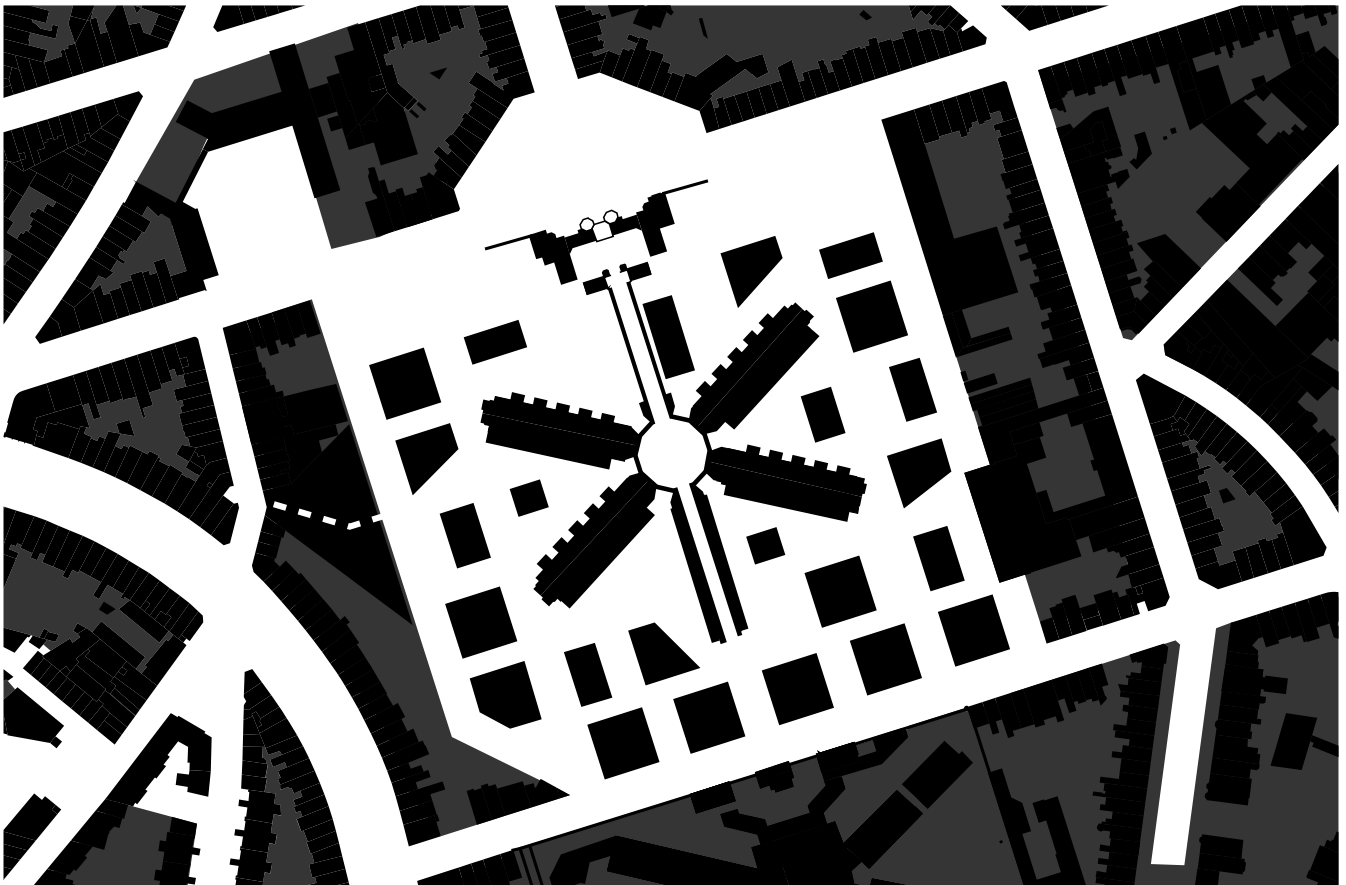
**Lokalisatie van de voetgangerstoegangen tot de woningen :** Deze kaart illustreert een eerste poging tot lokalisatie van de toegangen tot de woongebouwen. Ze toont het isotrope karakter van het doorgevoerde ruimtelijke systeem. De gebouwen aan de rand van het plateau beschikken overigens over twee toegangen voor voetgangers: een op straatniveau en een op het plateau.



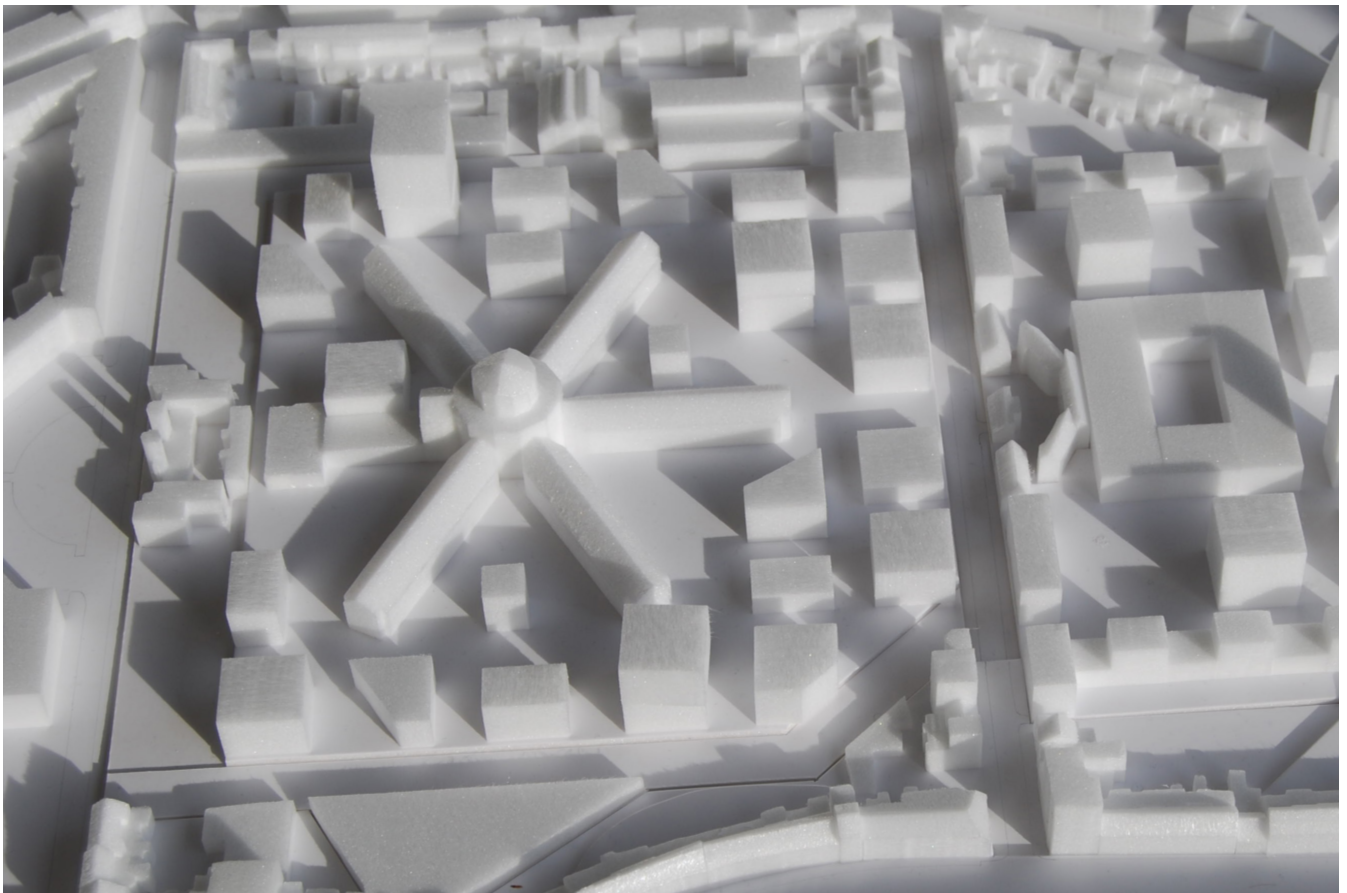
**Kwalificering van de ruimte tussen de vleugels :** Op het plateau wordt het oude gevangenisgebouw geabsorbeerd in een nieuwe stedenbouwkundige structuur waarin elk element zijn eigen uitstraling heeft. De totaalcompositie is dus niet onderworpen aan de ruimtelijkheid van de oude gevangenis.



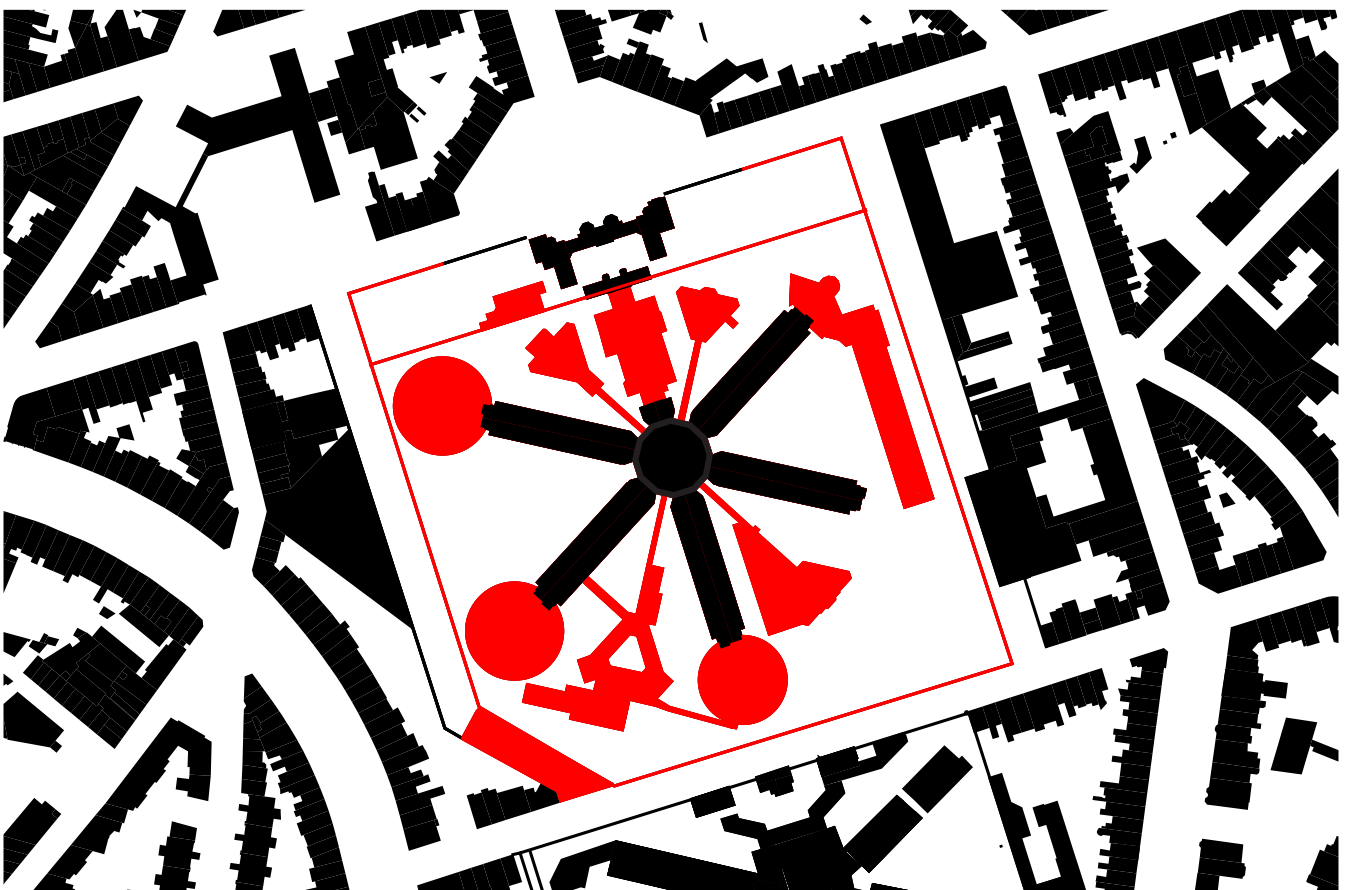
**Lokalisatie en kwantificering van de parkings:** Een eerste kwantificeringsstudie werd gerealiseerd, evenals een lokalisatie van de ruimten voorbehouden voor deze parkings (zie bijlagen). Het schema toont het voorgestelde principe, namelijk lokalisatie van alle parkings onder de nieuwe constructies, ook de parkings bestemd voor de activiteiten in de herbestede gebouwen van de voormalige gevangenis.



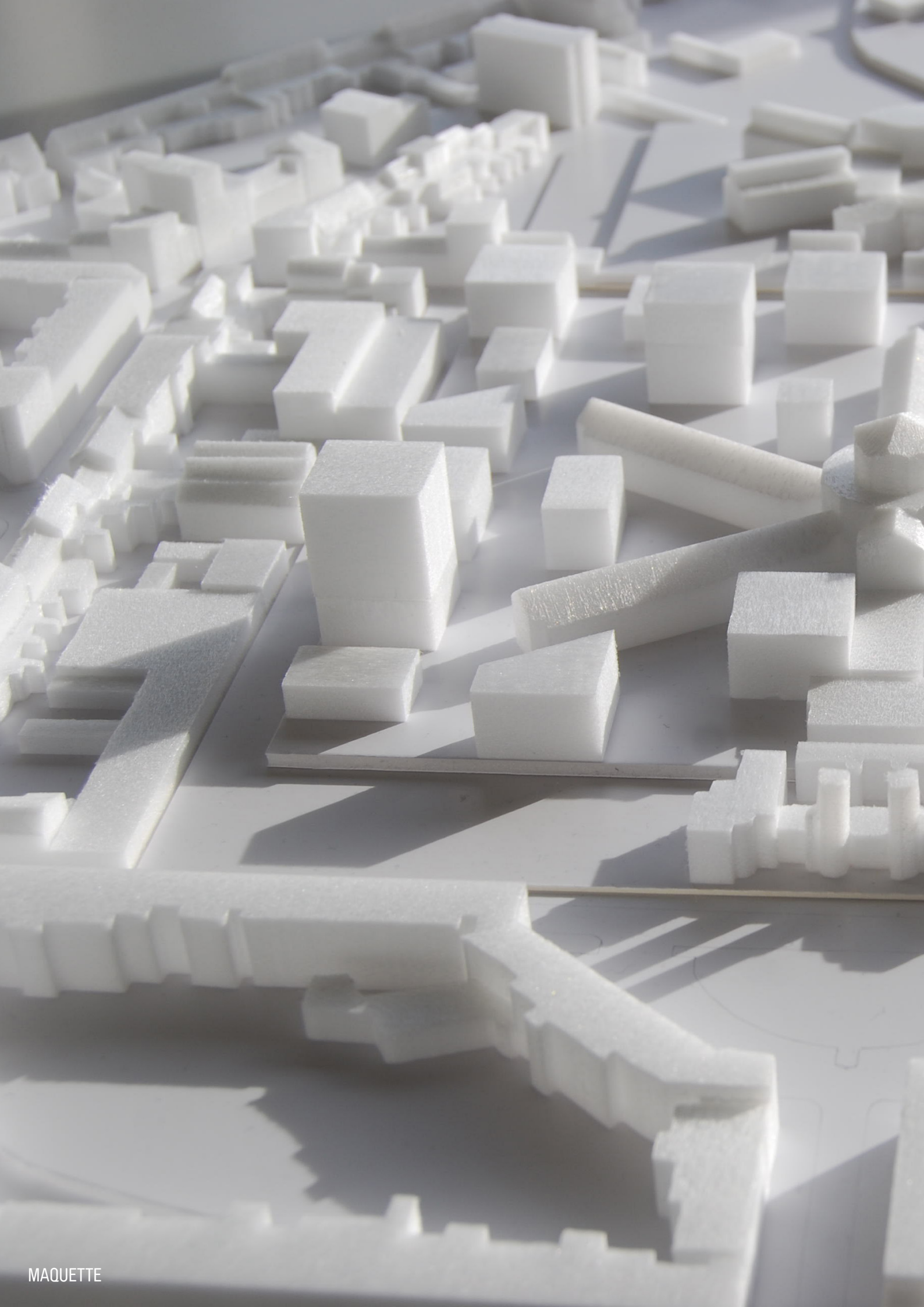
**Contrast open ruimten / gesloten ruimten :** dit document illustreert het contrast tussen het voorgestelde ruimtelijke systeem en de bestaande stedelijke omgeving. Ze toont ook het fragmentaire en bijzondere karakter van het nieuwe woongehel.



Foto's van de maquette die het "Diocletiaans" scenario illustreert



Plannen van de afbraakwerken nodig voor de uitvoering van het scenario Sommige afbraakwerken van oude gebouwen moeten worden gepreciseerd. Het is daarentegen zeker dat de omwalling moet worden afgebroken, met uitzondering van het deel waarvoor een beschermingsprocedure loopt (zie eerder).







## > COMMENTAAR OVER DE EVALUATIE VAN HET ERFGOED IN DE VOORGESTELDE SCENARIO'S

Er worden twee verschillende scenario's voorgesteld, namelijk het scenario "Tempietto" en het "Diocletiaans" scenario. Toegepast op de site van de gevangenis van Sint-Gillis, brachten deze scenario's een "relevantie van het erfgoed" aan het licht, rekening houdend met de volgende drie thema's: identificatie van de gevangenissen, stedenbouwkundige inplanting en ruimtelijke organisaties van de sites; coherentie en continuïteit van de bestemming.

Het scenario "Tempietto" laat toe om de identificatie van de gevangenissen te herwaarderden via de volgende elementen:

- Behoud van de volumetrische perceptie van de gevangenis;
- Behoud van de lezing van het panoptisch systeem;
- Vrijwaring en bewaring van de toegangsgebouwen, de vleugels en de kapel.

De stedenbouwkundige inplanting en de ruimtelijke organisatie van de site worden door het scenario "Tempietto" geherwaardeerd via de volgende elementen:

- Afbraak, bijwerking en reïnterpretatie van de omwalling met behulp van een perifere bebouwing;
- Inschrijving van deze perifere bebouwing in de continuïteit van de ruimtelijke organisatie van de site: ze lijkt een soepel element dat het mogelijk maakt de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd te componeren met verwijzing naar de oorspronkelijke toestand;
- Behoud van de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd die de site kenmerkt ter hoogte van de eindgevels van de vleugels (wandelruimten);
- Integratie van gebouwen tussen de vleugels, bestemd voor functies zoals voorzieningen, collectieve activiteiten, ... met verwijzing naar de inplanting van de collectieve gebouwen van de oorspronkelijke toestand;
- Behoud van de schaalverhoudingen.
- In het kader van deze bezinning dient benadrukt dat het scenario "Tempietto" enkele perceptie- en statuswijzigingen zal induceren, met name:

- integratie en reorganisatie van de tuinen van de toegangsgebouwen in het globale herinrichtingsplan;
- wijziging van de verhouding tot de wijk, die meer doorlaatbaar en poreuzer wordt na de behandeling van de niveauverschillen.

Ten slotte laat het scenario "Tempietto" toe om de coherentie en continuïteit van de bestemming te herwaarderden via de volgende elementen:

- Voorstel van een openbare bestemming gericht op het geheugen en de herinnering (museumfunctie) in de toegangsgebouwen;
- Voorstel van een bestemming waarbij de bijzonderheid van de kapel als centrale as wordt behouden;
- Voorstel van een collectief programma/programma van voorzieningen in de gebouwen tussen de vleugels, zodat het oorspronkelijke principe van dienstenruimten wordt behouden (de dienstenruimten zijn deze die zijn geïntegreerd in het panoptisch systeem);
- Bestemming van de vleugels met de cellen tot hoogwaardige woningen.

Het "Diocletiaans" scenario biedt een zeer andere benadering van de gevangensites. Bij de gevangenis van Sint-Gillis moet rekening worden gehouden met verschillende bijzonderheden.

In het "Diocletiaans" scenario kunnen de gevangenissen worden geïdentificeerd via de volgende elementen:

- Behoud van de volumetrische perceptie van de gevangenis;
- Behoud van de lezing van het panoptisch systeem;
- Vrijwaring en bewaring van de toegangsgebouwen, de vleugels en de kapel.

De stedenbouwkundige inplanting en de ruimtelijke organisatie van de site kunnen in het "Diocletiaans" scenario worden geherwaardeerd via de volgende elementen:

- Behoud van de verhouding tot de wijk, met name via de niveauverschillen;

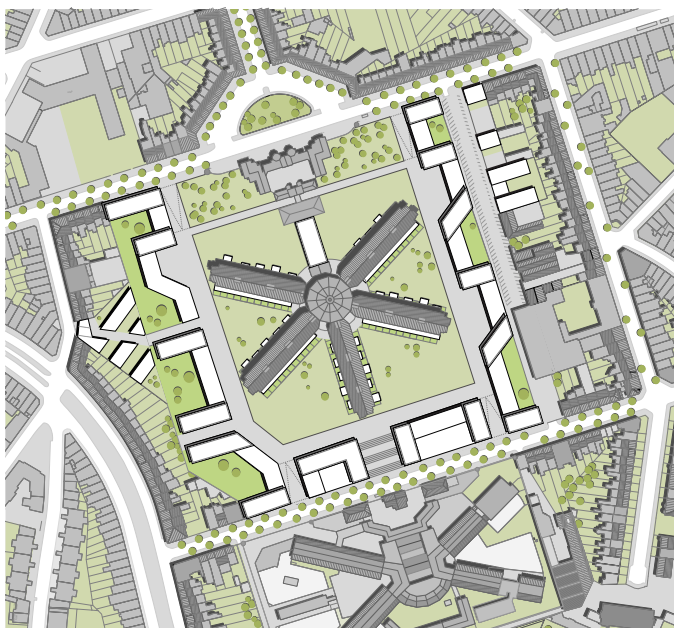
- Wijziging van de verhouding tot de wijk door introductie van een nieuw stedelijk patroon dat de bestaande bebouwing tegemoet komt;
- Gebruik – veel origineler – van de gevangenis in een context gericht naar buiten;
- Afbraak, bijwerking en reïnterpretatie van de omwalling via een perifere bebouwing, rekening houdend met de tracés (grote lijnen) maar niet met de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd van de oorspronkelijke toestand;
- In het kader van deze bezinning moet worden benadrukt dat het “Diocletiaans” scenario enkele perceptie- en statuutwijzigingen zal induceren, met name:
  - Creatie van een nieuwe status los van de historiek van de site;
  - Creatie van een machtsverhouding tussen twee stadsweefsels;
  - Inrichting van residuele buitenruimten waarvan de gepaste behandeling nieuwe ruimtelijke, visuele en functionele perspectieven biedt.

## > AANVULLENDE PROJECTEN

Er werden een aantal aanvullende projecten geïdentificeerd die een betere integratie van de site in zijn context mogelijk maken.

Deze operaties worden vooral voorgesteld om de inrichting van zijtoegangen tot de site te bevorderen (Verheggenstraat en Wafelaertstraat).

De stedenbouwkundige configuratie van deze aanvullende projecten varieert naargelang het “Diocletiaans” of het “Tempietto”-model wordt toegepast.



Aanvullende projecten in het geval van het scenario “Tempietto”



Aanvullende projecten in het geval van het “Diocletiaans” scenario

Ten slotte laat het “Diocletiaans” scenario toe om de coherentie en continuïteit van de bestemming te herwaarderden via de volgende elementen:

- Voorstel van een openbare bestemming gericht op het geheugen en de herinnering (museumfunctie) in de toegangsgebouwen;
- Voorstel van een bestemming waarbij de bijzonderheid van de kapel als centrale as wordt behouden;

In het kader van deze bezinning moet worden benadrukt dat het “Diocletiaans” scenario enkele perceptie- en statuutwijzigingen zal induceren, met name:

- De inplanting van nieuwe gebouwen waarin de vereiste bestemmingen kunnen worden onthaald en optimaal kan worden beantwoord aan de huidige vereisten;
- Inrichting van privé- en openbare ruimten die zich integreren in de schaal van de stad.



## 4.6. GEVANGENIS VAN VORST EN BERKENDAAL – RECONVERSIESCENARIO'S

Net als voor de site van de gevangenis van Sint-Gillis, werden er voor de gevangenis van Vorst twee scenario's weerhouden.

Dat zijn:

- een scenario voor de reconversie van de bestaande gebouwen met een zekere erfgoedwaarde en verdichting van de site waar mogelijk (scenario "Tempietto");
- een scenario voor de afbraak van de centrale kern en de vleugels om ze te vervangen door een nieuw schoolcomplex. Op basis van verschillende overwegingen kan dit tweede scenario als leefbaar en verdedigbaar worden beschouwd (scenario "scholen").

Voor de site van Berkendaal werd slechts één scenario weerhouden: afbraak van het huidige complex en vervanging door een nieuw woongeheel.

Op de volgende pagina's zullen we gemakshalve de mogelijkheden voor de site van Berkendaal voorstellen parallel met de mogelijkheden voor de site van de gevangenis van Vorst.



ZICHT OP DE CENTRALE KERN VAN DE GEVANGENIS VAN VORST - DETAIL VAN DE RAMEN VAN DE KAPEL



## > HET SCENARIO “TEMPIETTO”

De interessant geachte gebouwen van de gevangenis van Vorst worden behouden en gerenoveerd volgens de eerder omschreven interventiemodaliteiten.

De omwalling wordt afgebroken en er worden voetgangersverbindingen aangelegd met de Laroussesquare en de Berkendaalstraat (via de site van de voormalige vrouwengevangenis).

De eindgebouwen van de vleugels A en B worden afgebroken en vervangen door kleine woongebouwen.

De bestaande rooilijnen van de huizen worden doorgetrokken tot binnen de site, door nieuwe constructies die de herbestemde gebouwen van de gevangenis aan weerszijden omkaderen.

De centrale kern (panopticum+kapel) en de toegangspaviljoenen worden herbestemd op basis van openbare programma's.

De drie rijhuizen waarin de functiewoningen zijn gevestigd worden gerenoveerd om te worden bestemd als huisvesting.

De bestaande dichtheid van de site wordt verhoogd van 0,58 tot 0,91.

Op de site van de voormalige gevangenis van Berkendaal worden iets meer dan een vijftigtal woningen gebouwd.

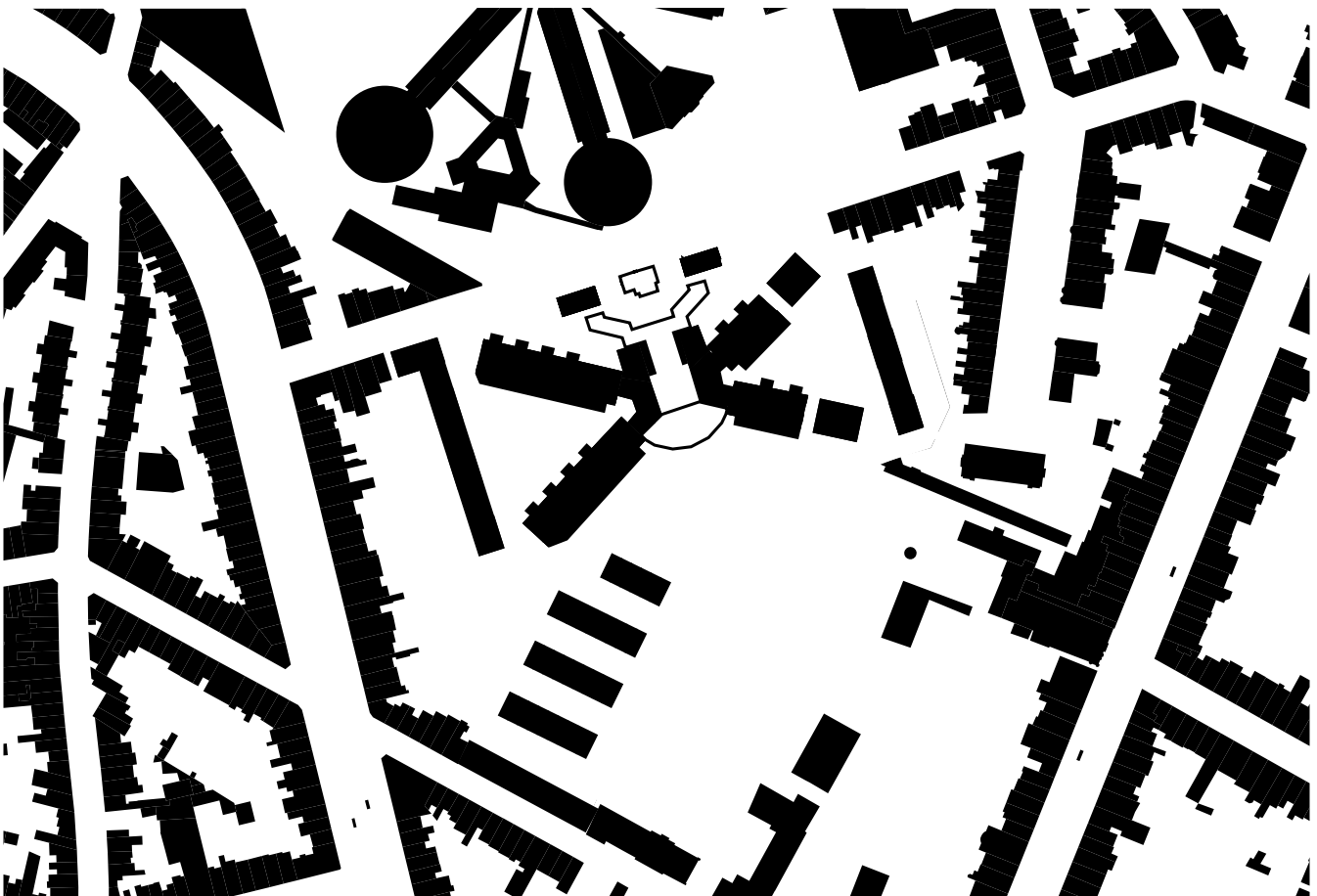
	VORST	BERKENDAAL
Woningen in de gevangenis	138	0
Nieuwe woningen	68	55
<b>Totaal woningen</b>	<b>206</b>	<b>55</b>
G/V	0,91	0,94
Woning / ha	96	69

	BOVENGRONDSE OPPERVLAKTE - M2	FUNCTIE(S)
1	4080	woningen
2	3000	woningen
3	1200	woningen
4	1200	woningen
5	1050	woningen
6	1500	woningen
7	1500	woningen
8	1500	woningen
9	3000	woningen





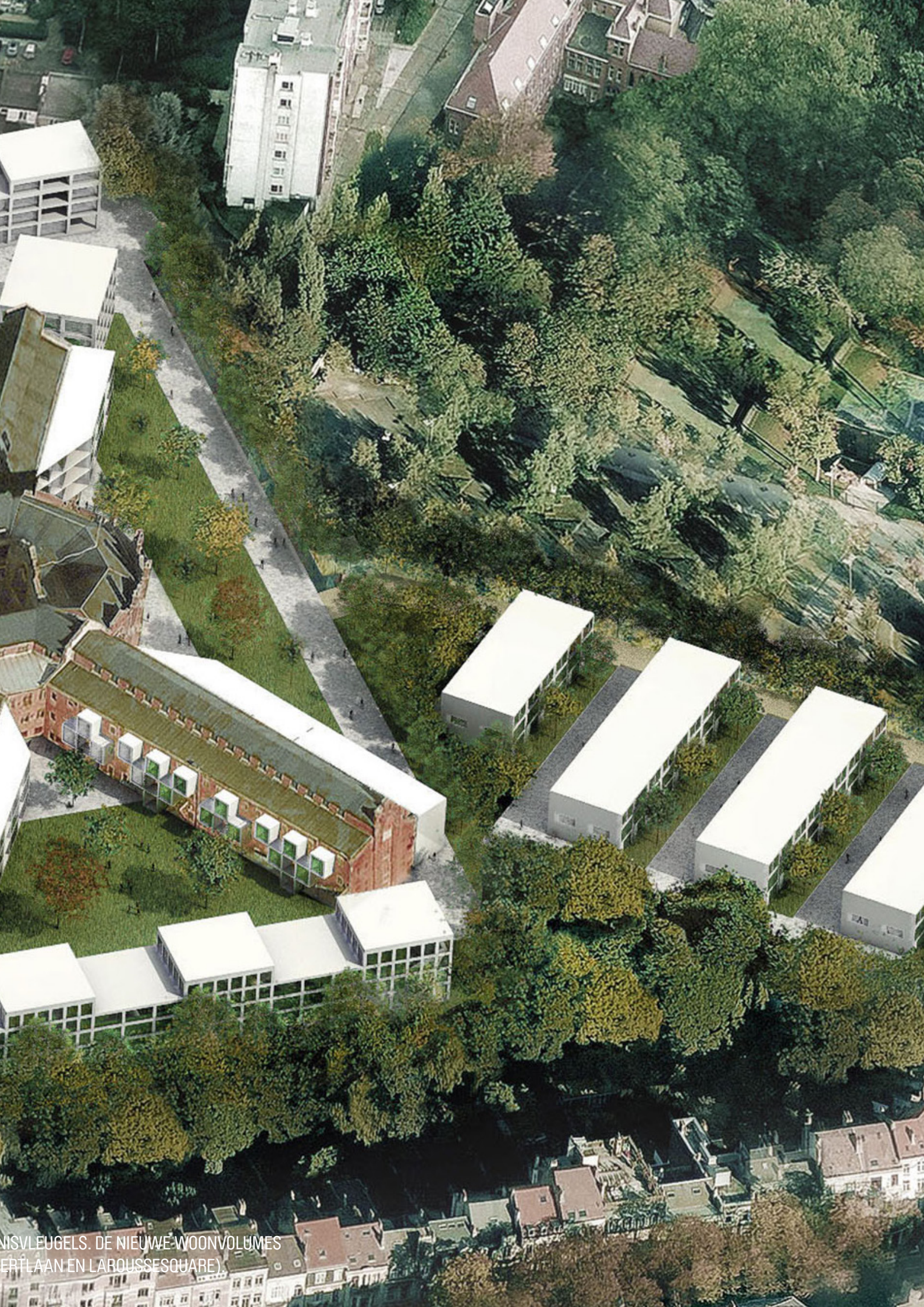
Algemene inplanting op de sites van de gevangenis van Vorst en Berkendaal



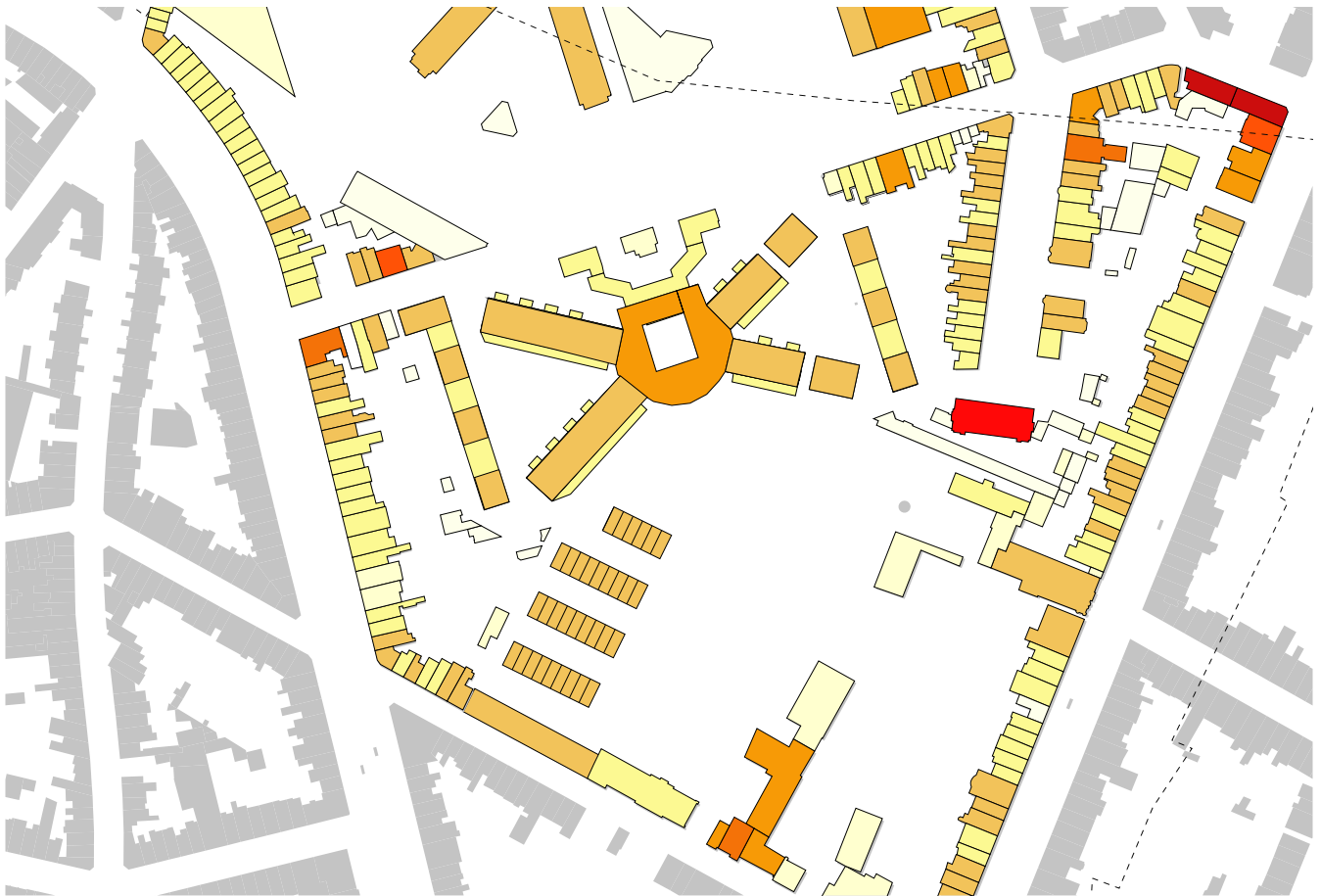
**Verhouding bebouwd-onbebouwd:** de kaart toont de ruimtelijkheid rond de bewaarde en gerenoveerde gebouwen van de voormalige gevangenis. Deze wordt aan weerszijden omkaderd door nieuwe rooilijnen van de woningen. Op de plaats van de voormalige gevangenis van Berkendaal, wordt de rooilijn hertekend en worden de lage woongebouwen geplaatst in de diepte van het perceel.



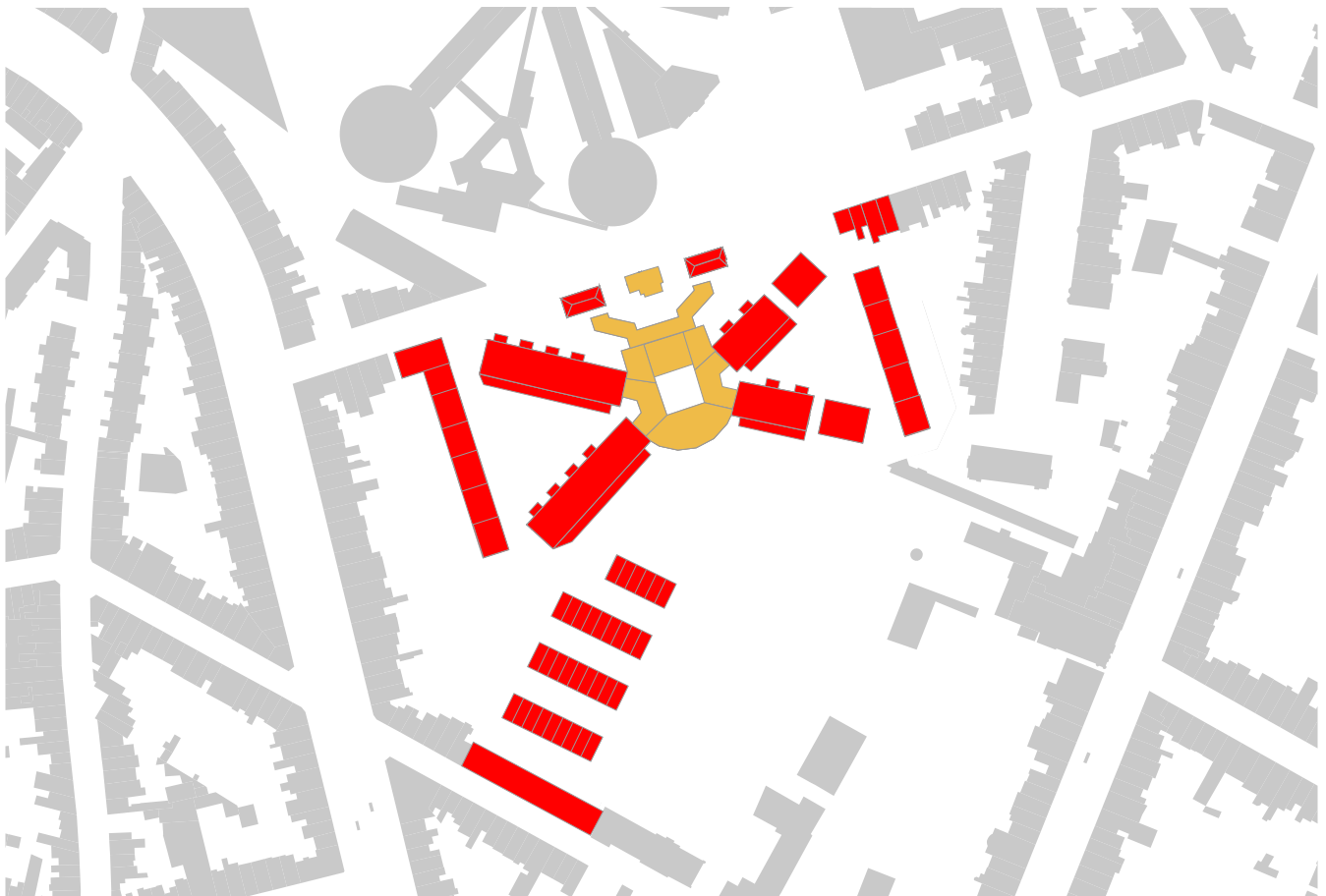
BOUWVOLUMES : DE BOUWVOLUMES VAN DE NIEUWE GEBOUWEN WORDEN UITGELIJND MET DE BOUWVOLUMES VAN DE GEVANGEN WORDEN ZODANIG INGEPLANT DAT TRANSVERSAAL ZICHT OP DE SITE MOGELIJK IS VANAF DE BESTAANDE WOONGEBOUWEN (ALB



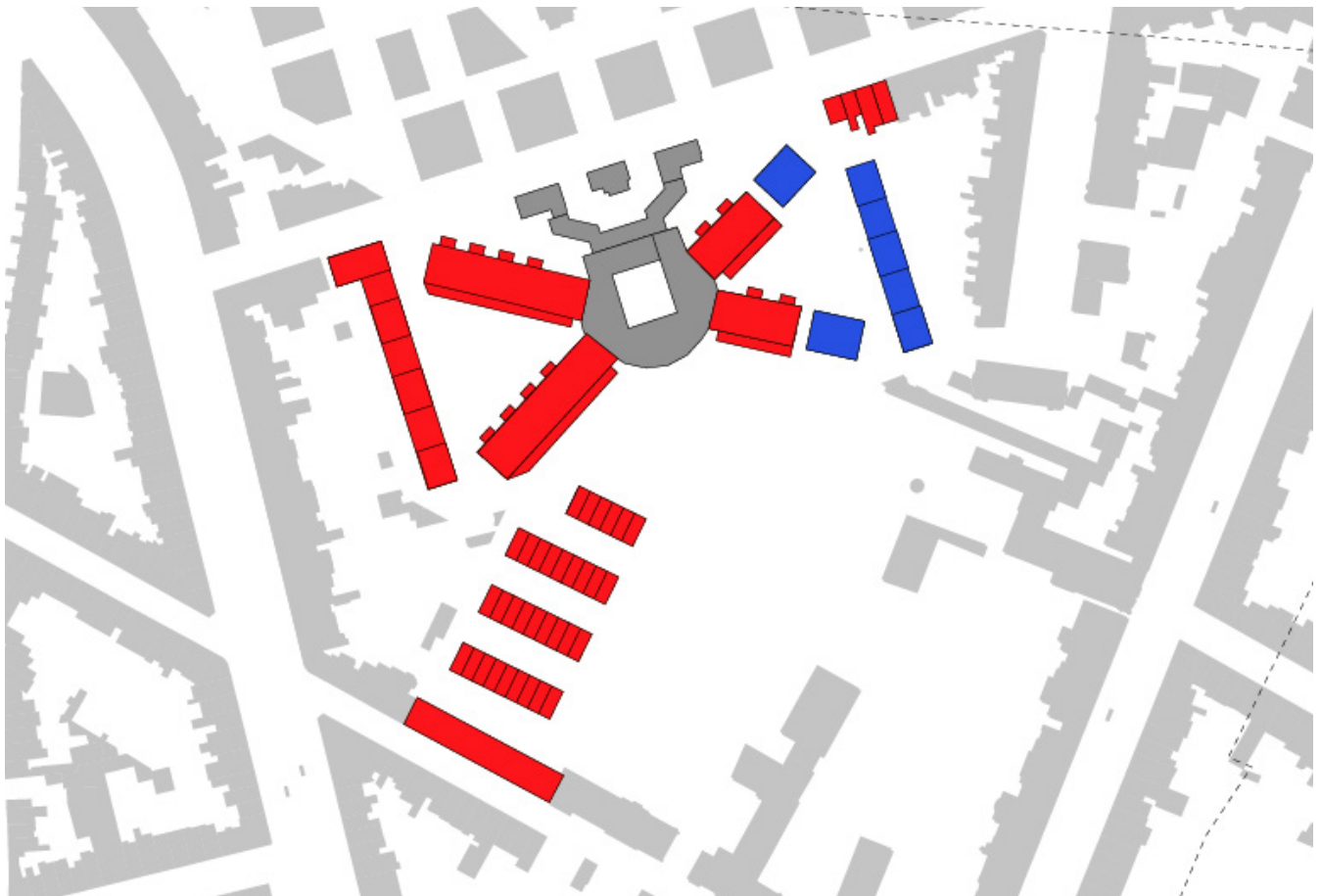
WONINGVLEUGELS. DE NIEUWE WOONVOLUMES  
(ERTLAAN EN LAROUSSESQUARE)



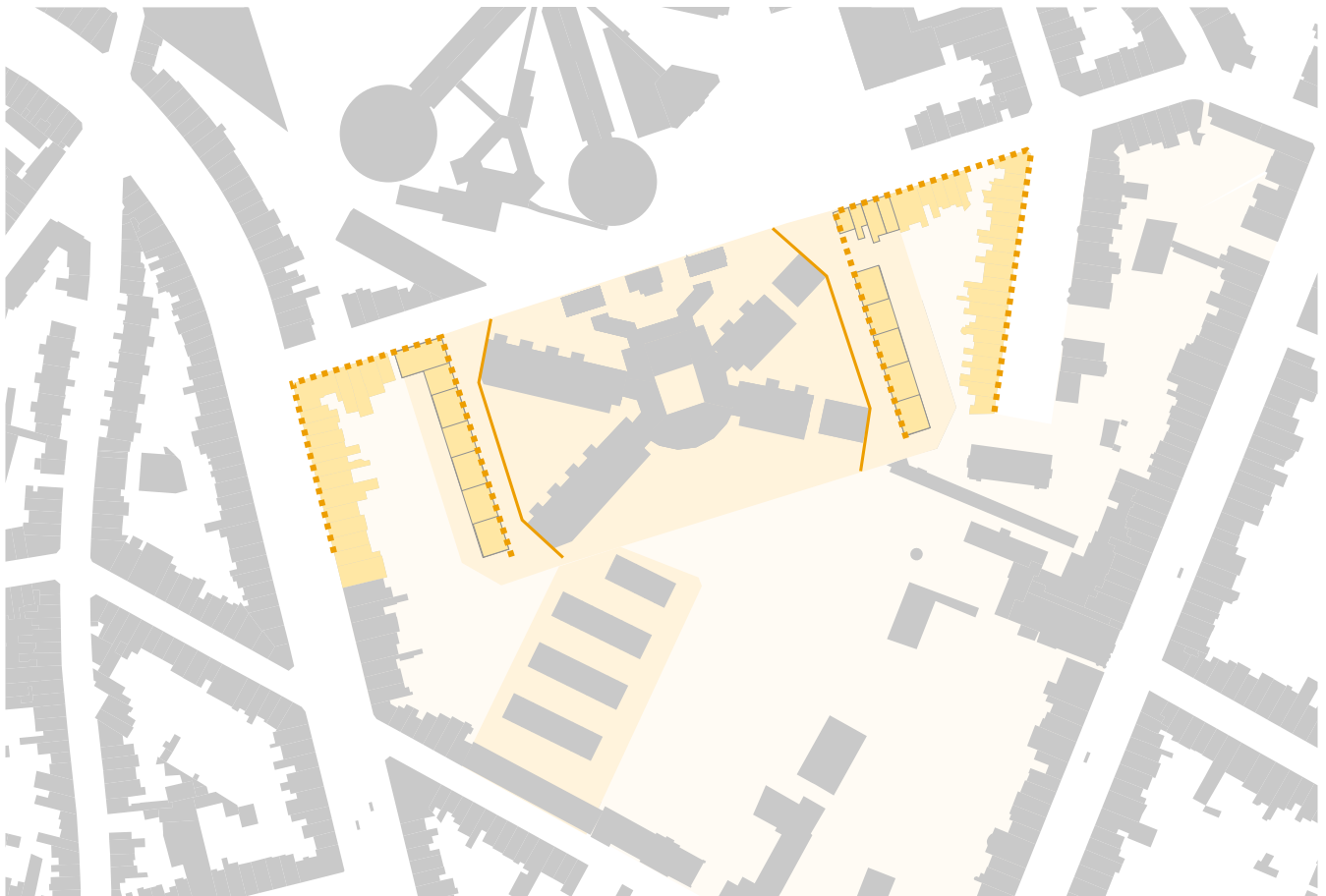
**Bouwvolumes** : De bouwvolumes van de nieuwe gebouwen worden uitgelijnd met de bouwvolumes van de gevangenisvleugels. De nieuwe woonvolumes worden zodanig ingeplant dat transversaal zicht op de site mogelijk is vanaf de bestaande woongebouwen (Albertlaan en Laroussesquare).



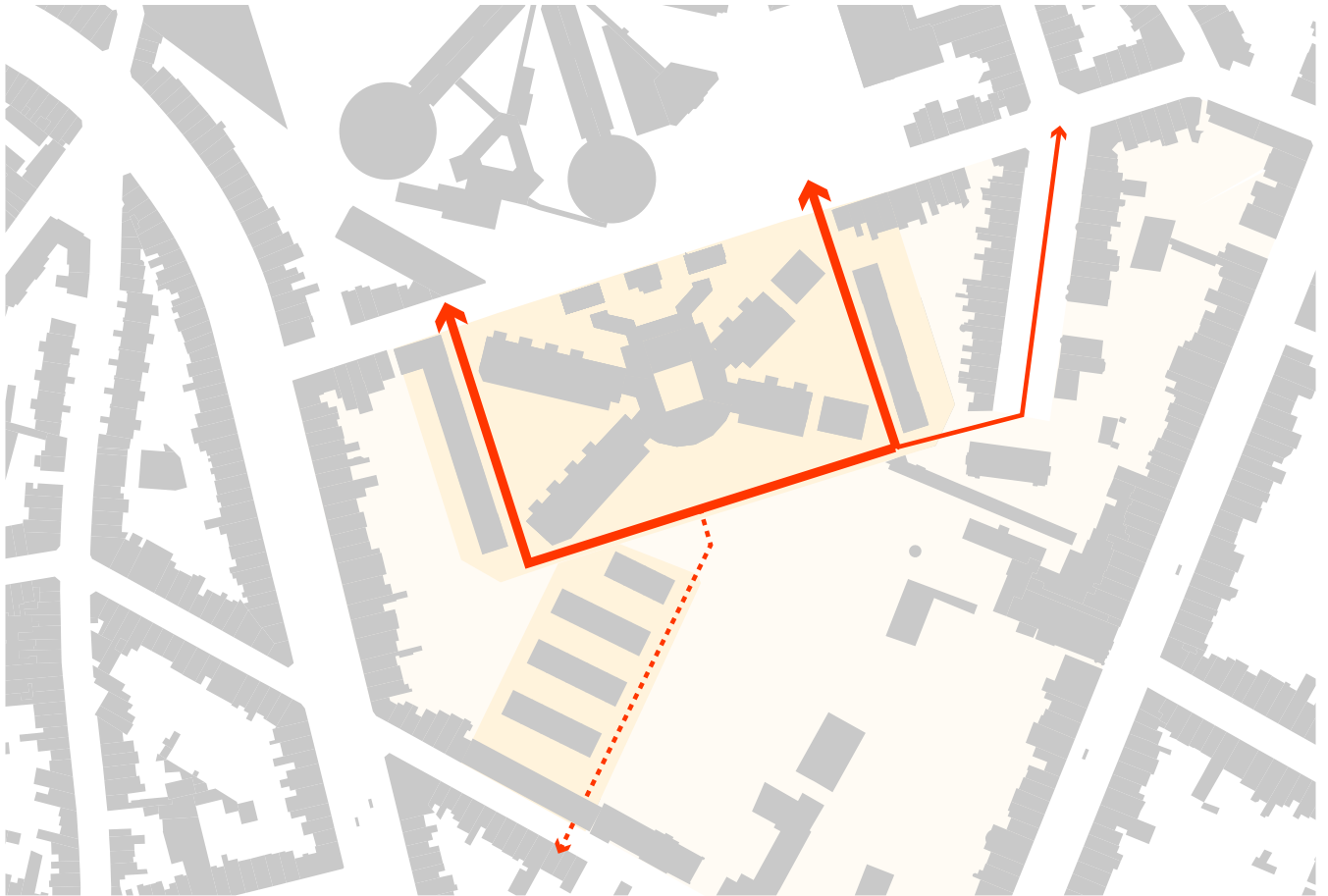
**Verdeling van de programma's** : in de centrale kern en de toegangspaviljoenen van de voormalige gevangenis worden openbare programma's gevestigd. Huisvesting wordt ontwikkeld in de gerenoveerde vleugels en in de nieuwe gebouwen.



**Verdeling van de typologieën van woningen:** Deze kaart illustreert een eerste poging tot verdeling van de openbare woningen (in het blauw) en de privéwoningen (in het rood).



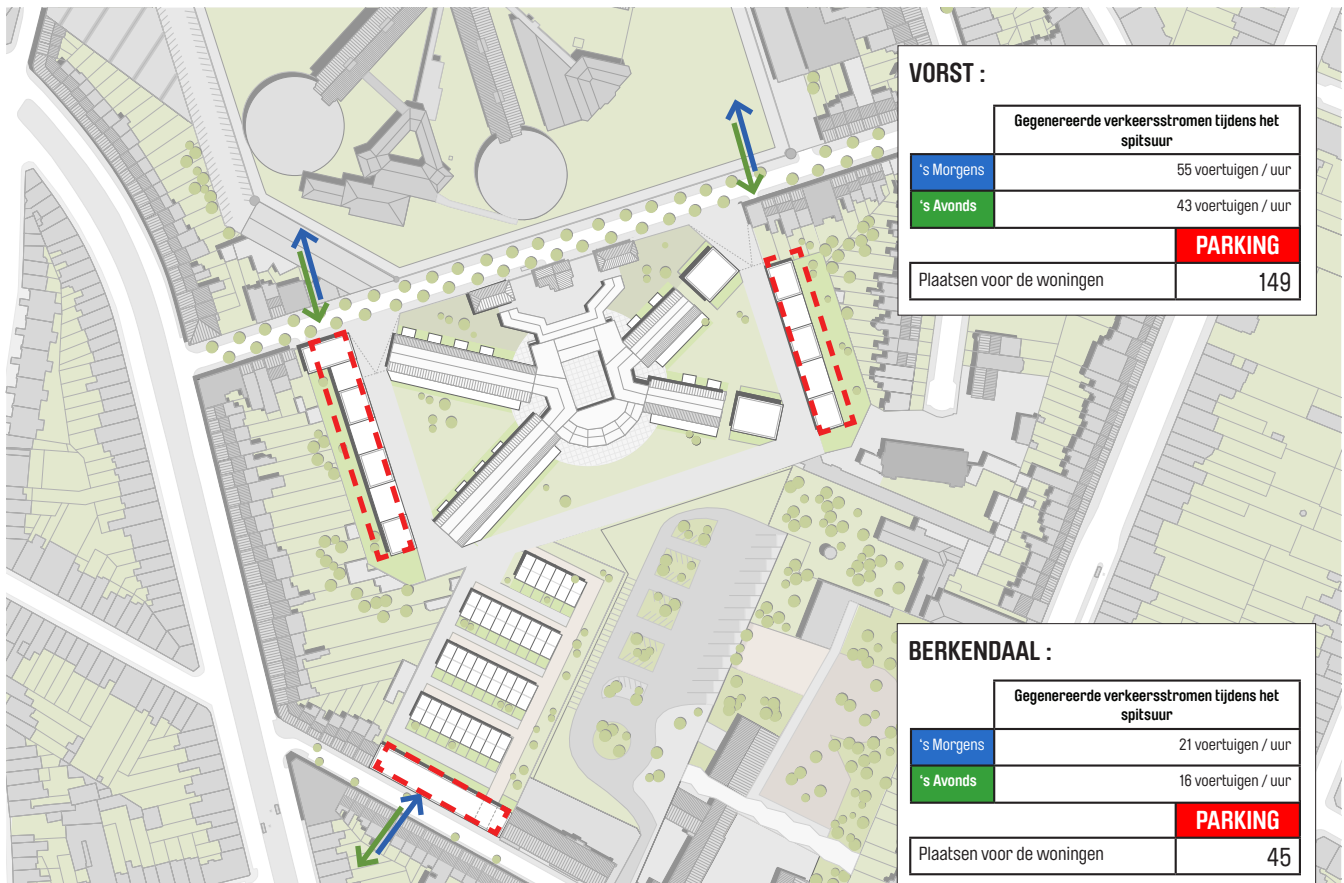
**Visuele verhoudingen tot de gevangenis :** De nieuwe woningen, zodanig ingepland dat ze de huizenblokken voltooien, bepalen een context die de oude gevangenisgebouwen zijdelings omkadert. De nieuwe woningen beschikken zo over een uitzicht gericht op deze gebouwen.



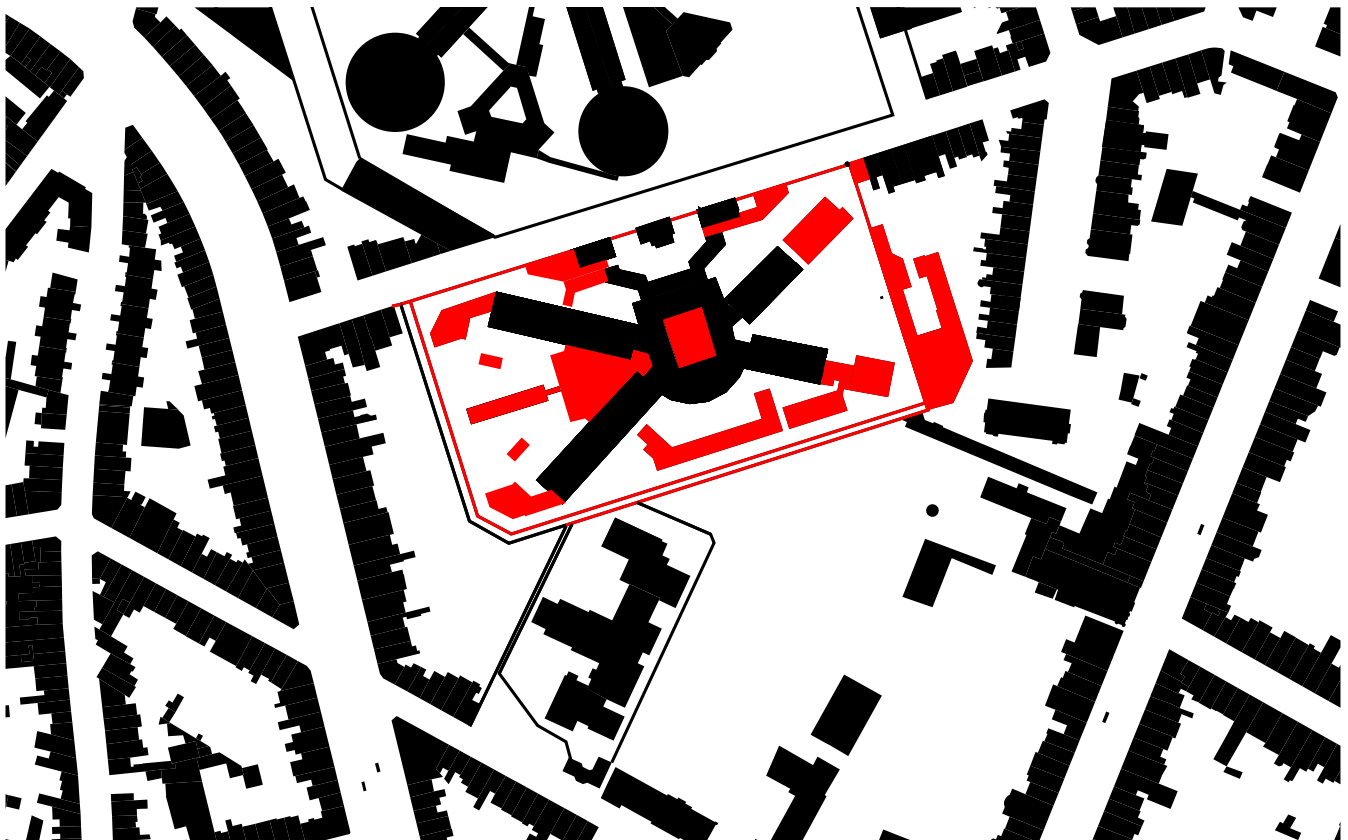
**Doorsteken van de site voor de actieve verplaatsingswijzen:** er worden doorsteken voorzien doorheen de site. Deze doorgangen zijn voorbehouden voor de actieve verplaatsingswijzen, maar kunnen occasioneel (bij verhuis / hulpdiensten, enz.) worden gebruikt door auto's.



**Contrast open ruimten / gesloten ruimten :** dit document illustreert de ruimtelijke porositeit die wordt gecreëerd doorheen de sites van de voormalige gevangenissen van Vorst en Berkendaal. Er zal ook een verbinding worden gecreëerd met de Laroussesquare.



**Lokalisatie en kwantificering van de parkings :** Een eerste kwantificeringsstudie werd gerealiseerd, evenals een lokalisatie van de ruimten voorbehouden voor deze parkings (zie bijlagen). Het schema toont het voorgestelde principe, namelijk lokalisatie van alle parkings onder de nieuwe constructies, ook de parkings bestemd voor de activiteiten in de herbestemde gebouwen van de voormalige gevangenis. Het wooncomplex in de Berkendaalstraat heeft zijn eigen parking.



Plannen van de afbraakwerken nodig voor de uitvoering van het scenario. Sommige afbraakwerken van oude gebouwen moeten worden gepreciseerd. De omwalling moet echter worden afgebroken.







## > SCENARIO SCHOLEN

In dit scenario worden de centrale kern en de vleugels van de gevangenis van Vorst afgebroken en vervangen door een scholencomplex waarin hetzij een middelbare school kan worden ondergebracht, hetzij twee lagere scholen (een Franstalige en een Nederlandstalige).

Dit nieuwe scholencomplex wordt met de Verbindingslaan verbonden door de gebouwen aan de straatkant en de administratieve gedeelten die worden gerestaureerd en dienst doen als toegang tot het scholencomplex.

Het geheel wordt vervolledigd door een aantal woongebouwen aan de straatkant en binnen de site.

De bestaande rooilijnen van de huizen worden doorgetrokken tot binnen de site, zoals ook het geval is in het scenario "Tempietto".

De drie rijhuizen waarin de functiewoningen zijn gevestigd worden gerenoveerd om te worden bestemd als huisvesting.

De bestaande dichtheid van de site wordt

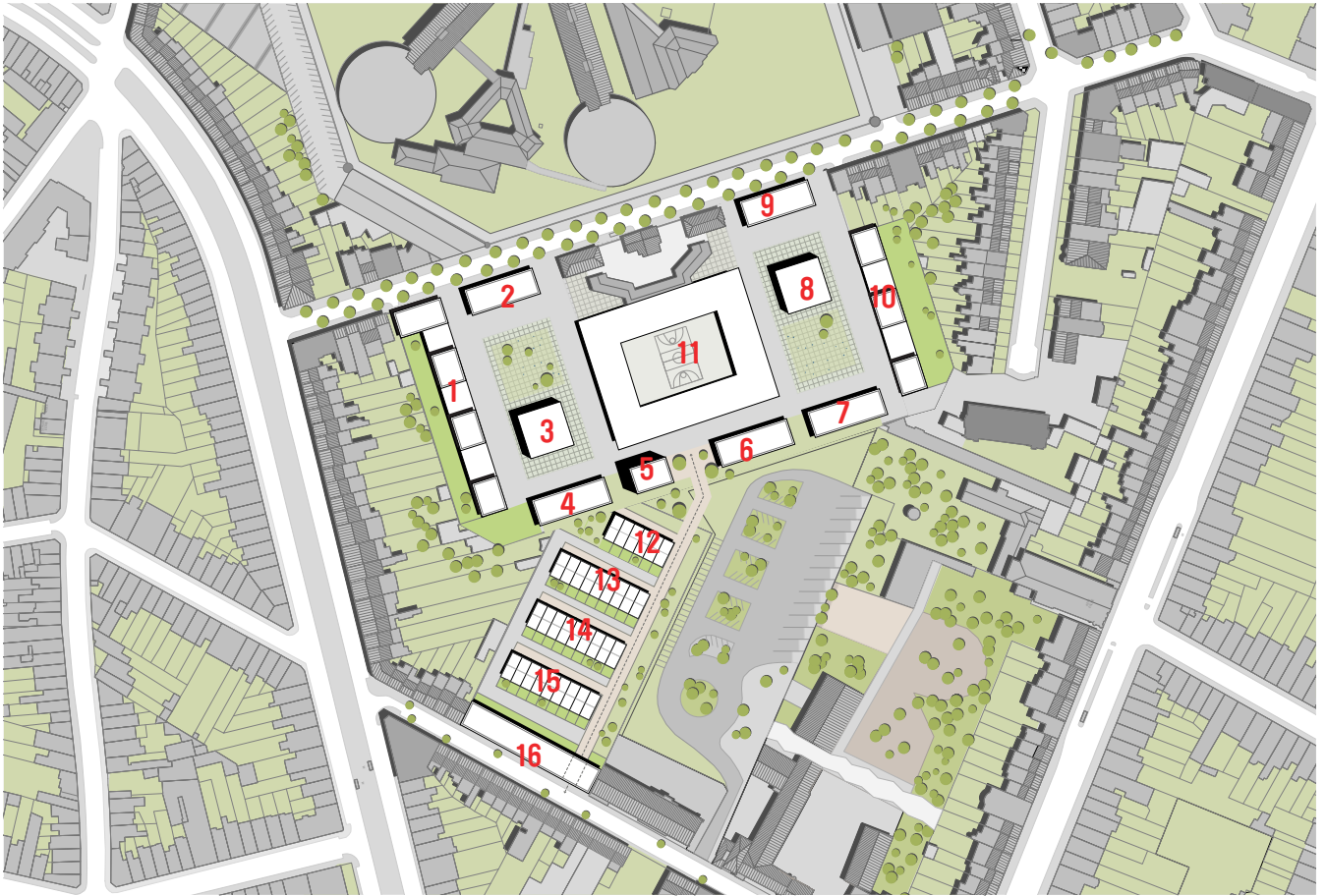
verhoogd van 0,58 tot 1,45, d.i. een hogere dichtheid dan in het vorige scenario.

Op de site van de voormalige gevangenis van Berkendaal worden iets meer dan een vijftigtal woningen gebouwd.

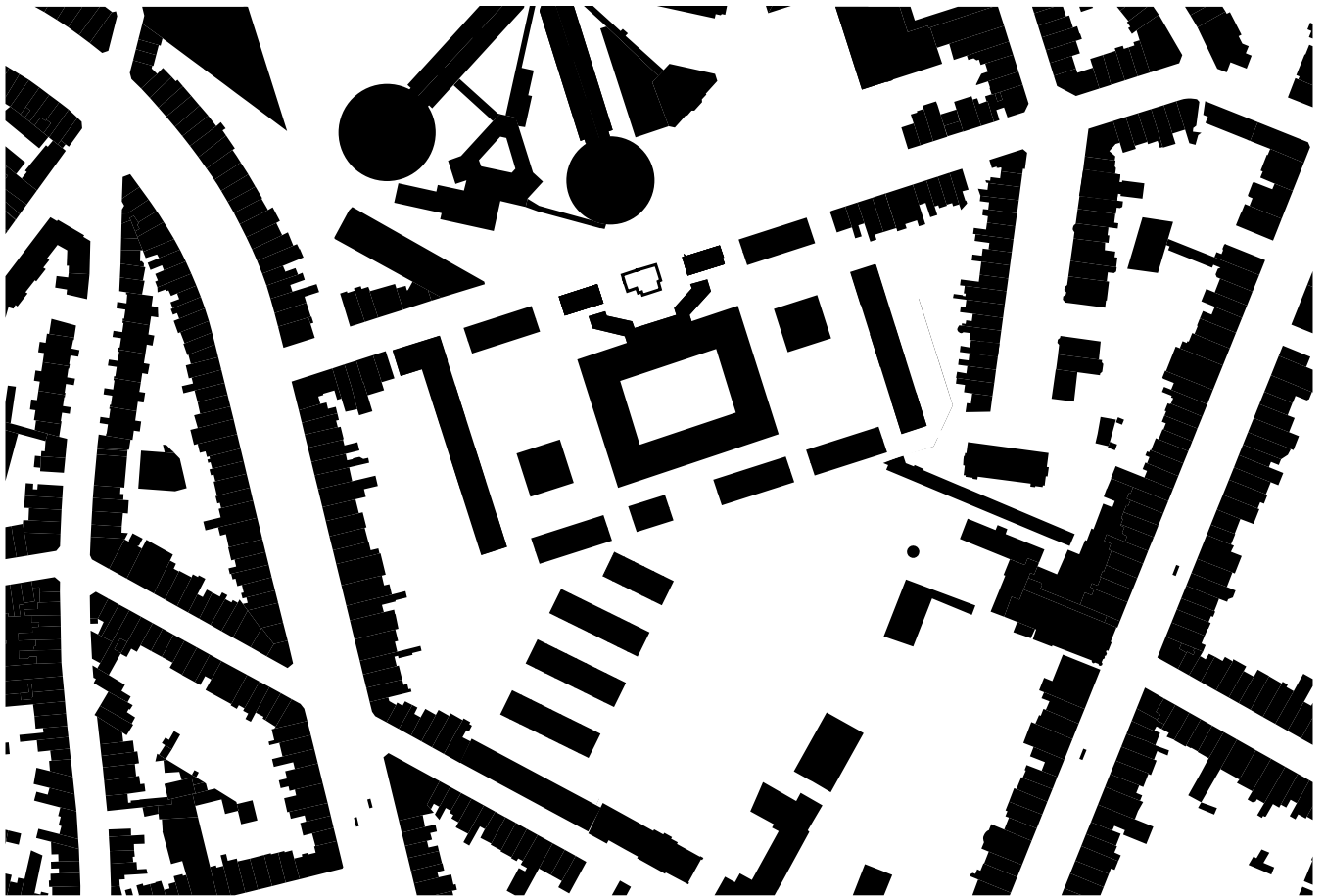
	VORST	BERKENDAAL
Woningen in de gevangenis	0	0
Nieuwe woningen	293	55
<b>Totaal woningen</b>	<b>293</b>	<b>55</b>
G/V	1,45	0,94
Woning / ha	113	69

	BOVENGRONDSE OPPER-VLAKTE - M2	FUNCTIE(S)
1	4080	woningen
2	2236	woningen
3	3000	woningen
4	2236	woningen
5	2236	woningen
6	2236	woningen
7	2236	woningen
8	3000	woningen
9	2236	woningen

	BOVENGRONDSE OPPER-VLAKTE - M2	FUNCTIE(S)
10	3000	woningen
11	9300	school
12	1050	woningen
13	1500	woningen
14	1500	woningen
15	1500	woningen
16	3000	woningen



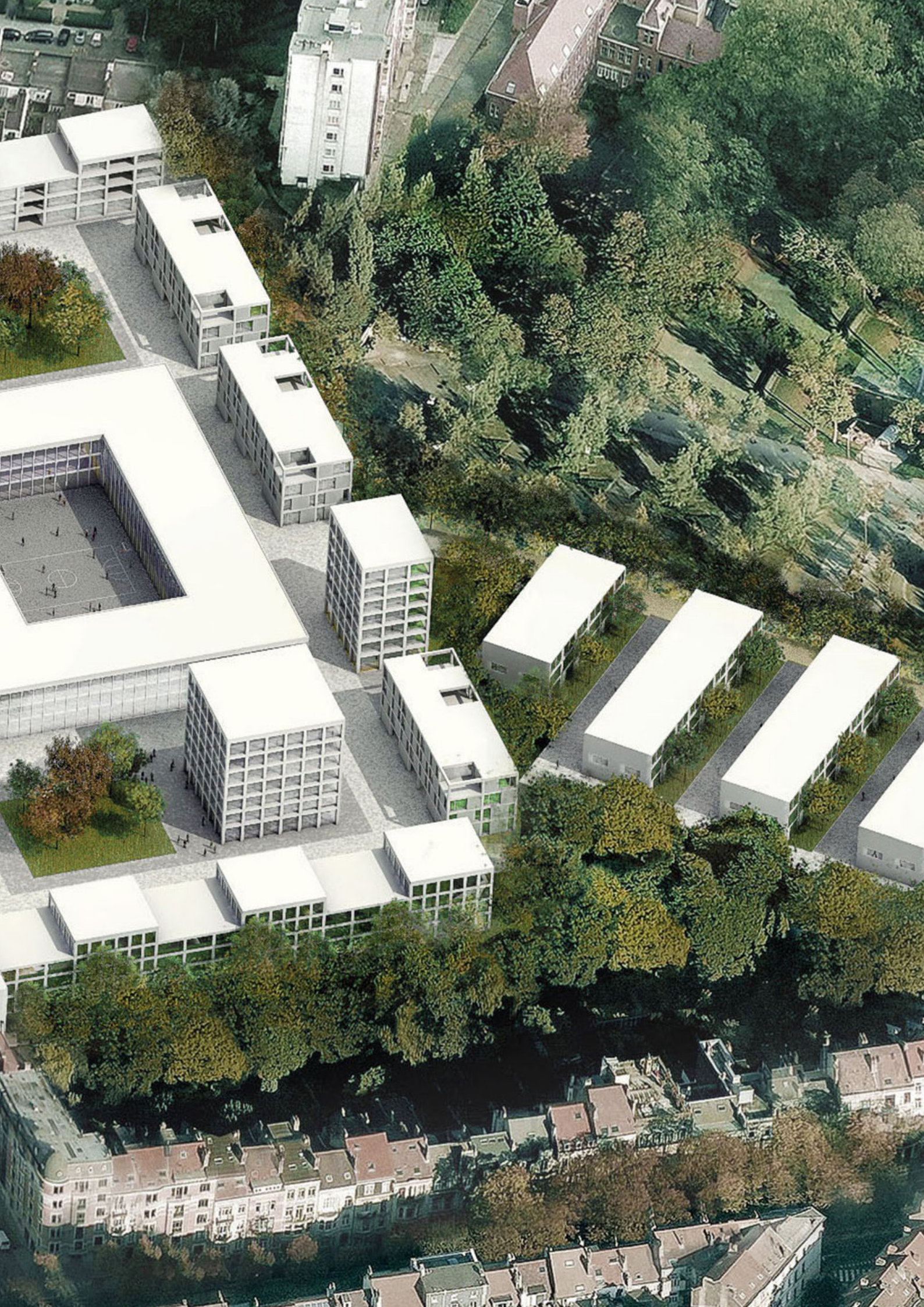
Algemeen inplantingsplan



**Verhouding bebouwd-onbebouwd:** de kaart belicht de gecontrasteerde verhouding tussen de grondinname van het nieuwe scholencomplex en de woningen ingeplant in een open en hoofdzakelijk minerale openbare ruimte.

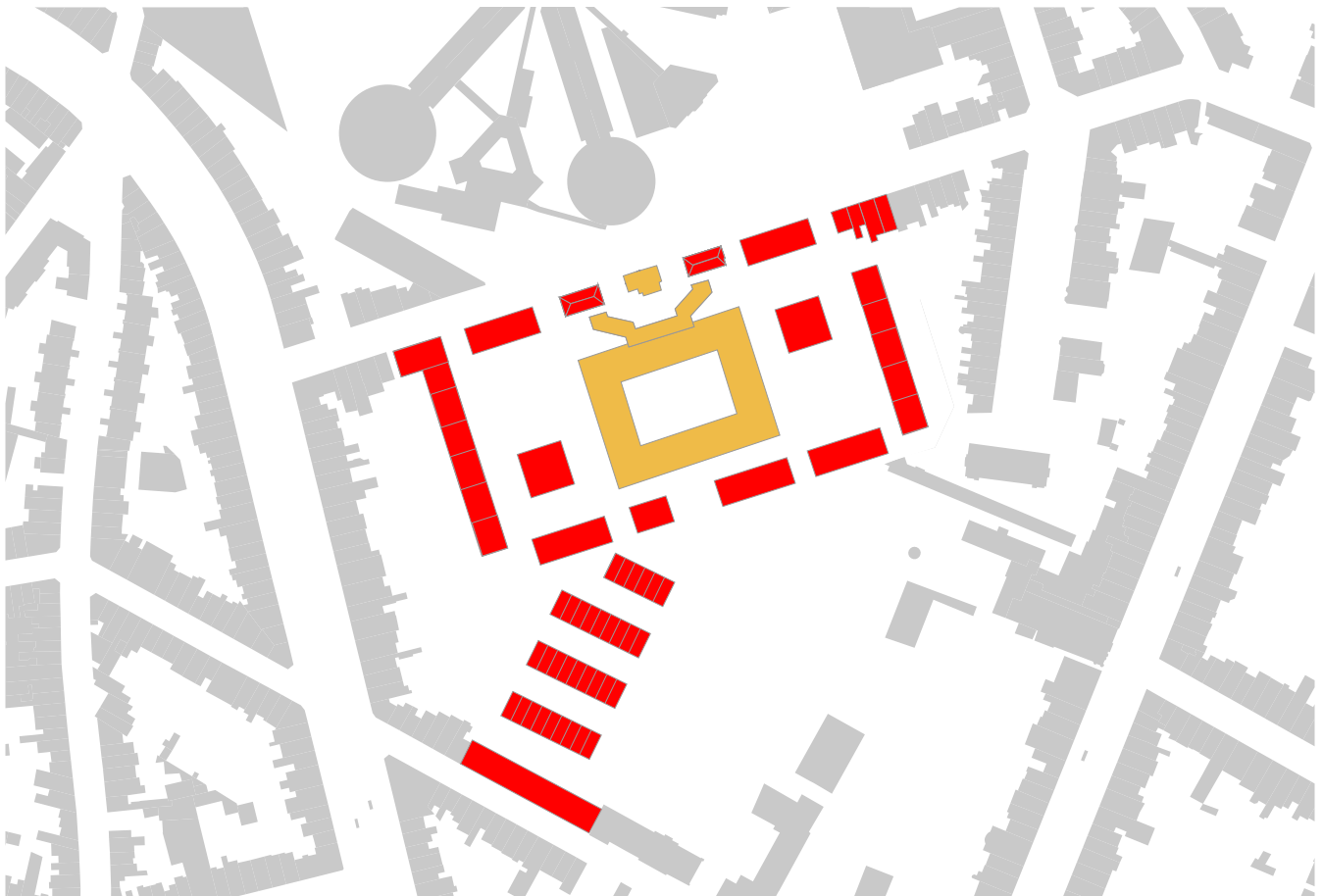


SCENARIO "TEMPIETTO" OP DE SITE VAN DE GEVANGENIS VAN VORST + AFBRAAK -  
WEDEROPBOUW OP DE SITE VAN BERKENDAAL

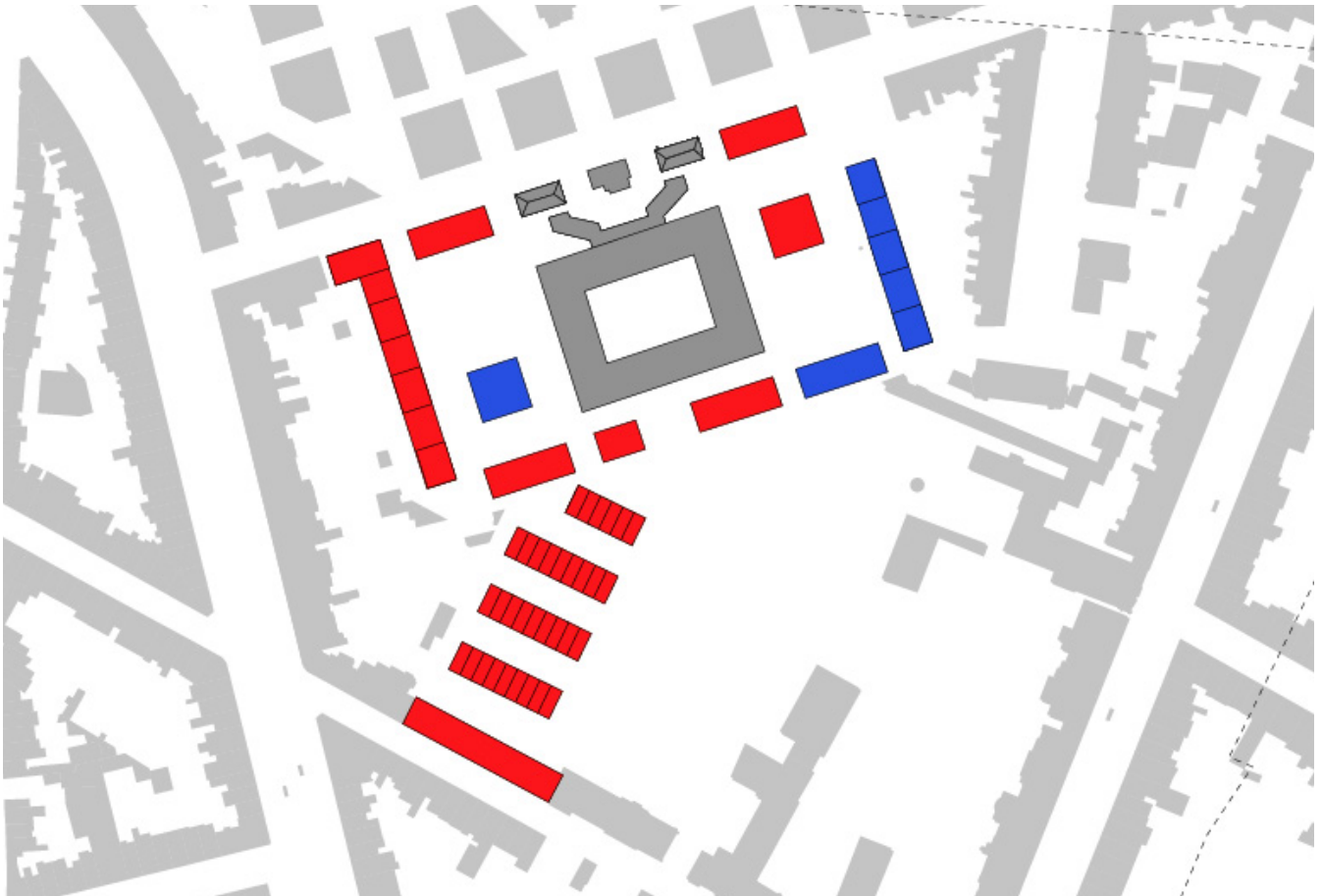




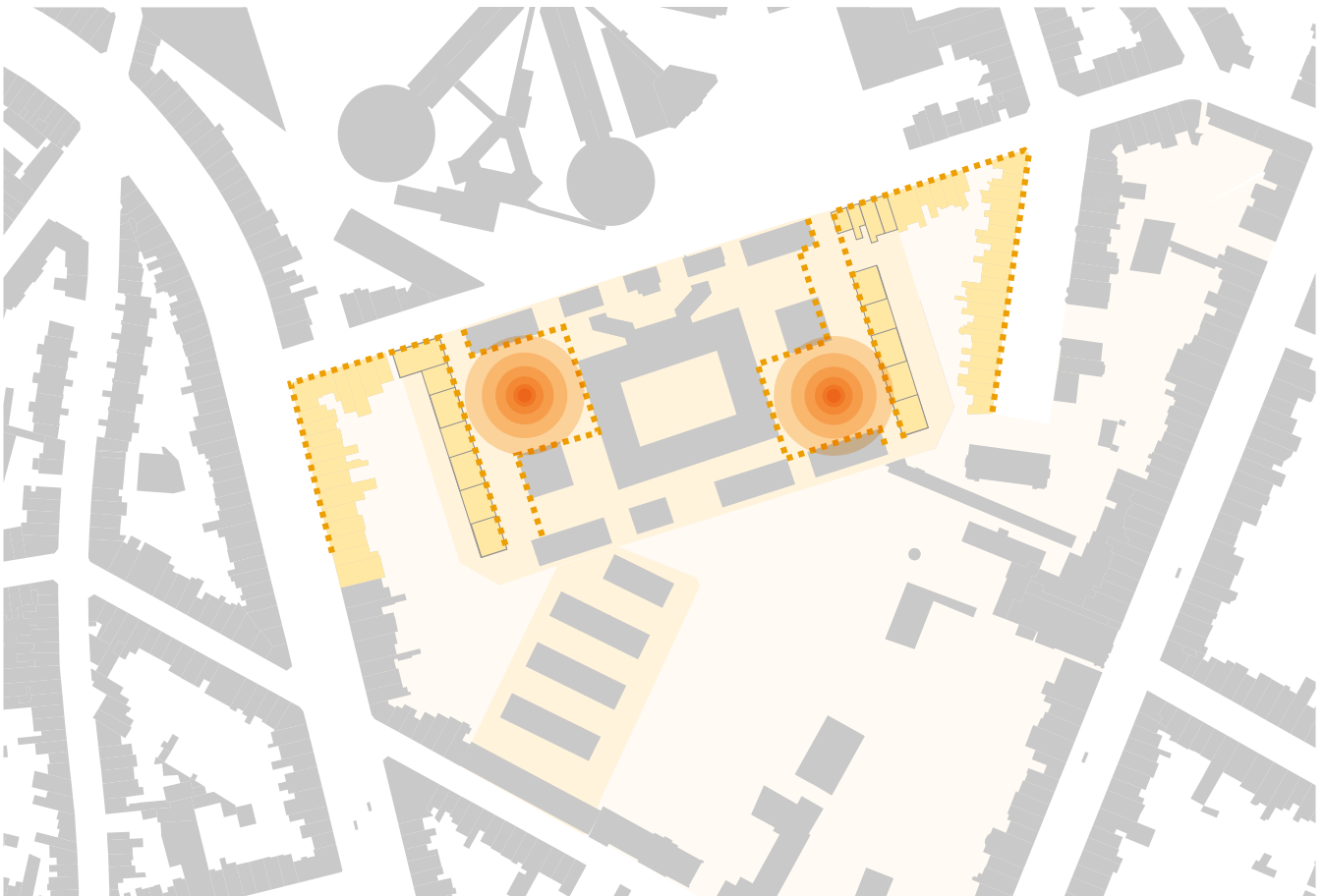
**Bouwvolumes** : De gebouwen op de rooilijn volgende courante bouwvolumes van het bouwfront in de straat en het huizenblok. De twee woongebouwen in het hart van de site krijgen echter hogere bouwvolumes omdat ze verder van de woningen verwijderd zijn.



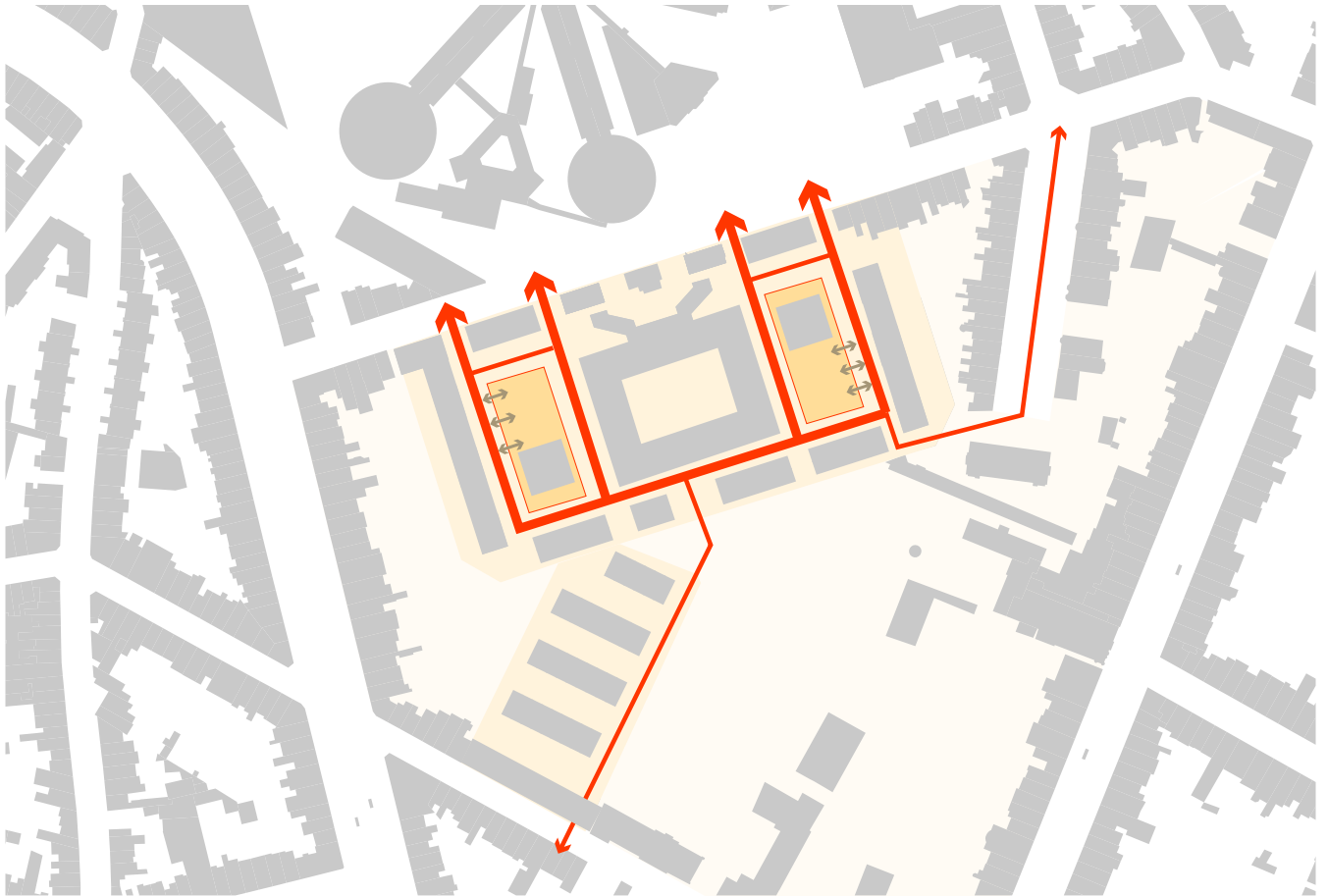
**Verdeling van de programma's** : Huisvesting overheerst, met uitzondering van het schoolcomplex. Aan de voet van de gebouwen kunnen lokale voorzieningen worden ingeplant.



**Verdeling van de typologieën van woningen:** Deze kaart illustreert een eerste poging tot verdeling van de openbare woningen (in het blauw) en de privéwoningen (in het rood).



**Visuele verhoudingen :** De nieuwe gebouwen bepalen een nieuwe binnenomgeving waarnaar de woningen georiënteerd zijn.

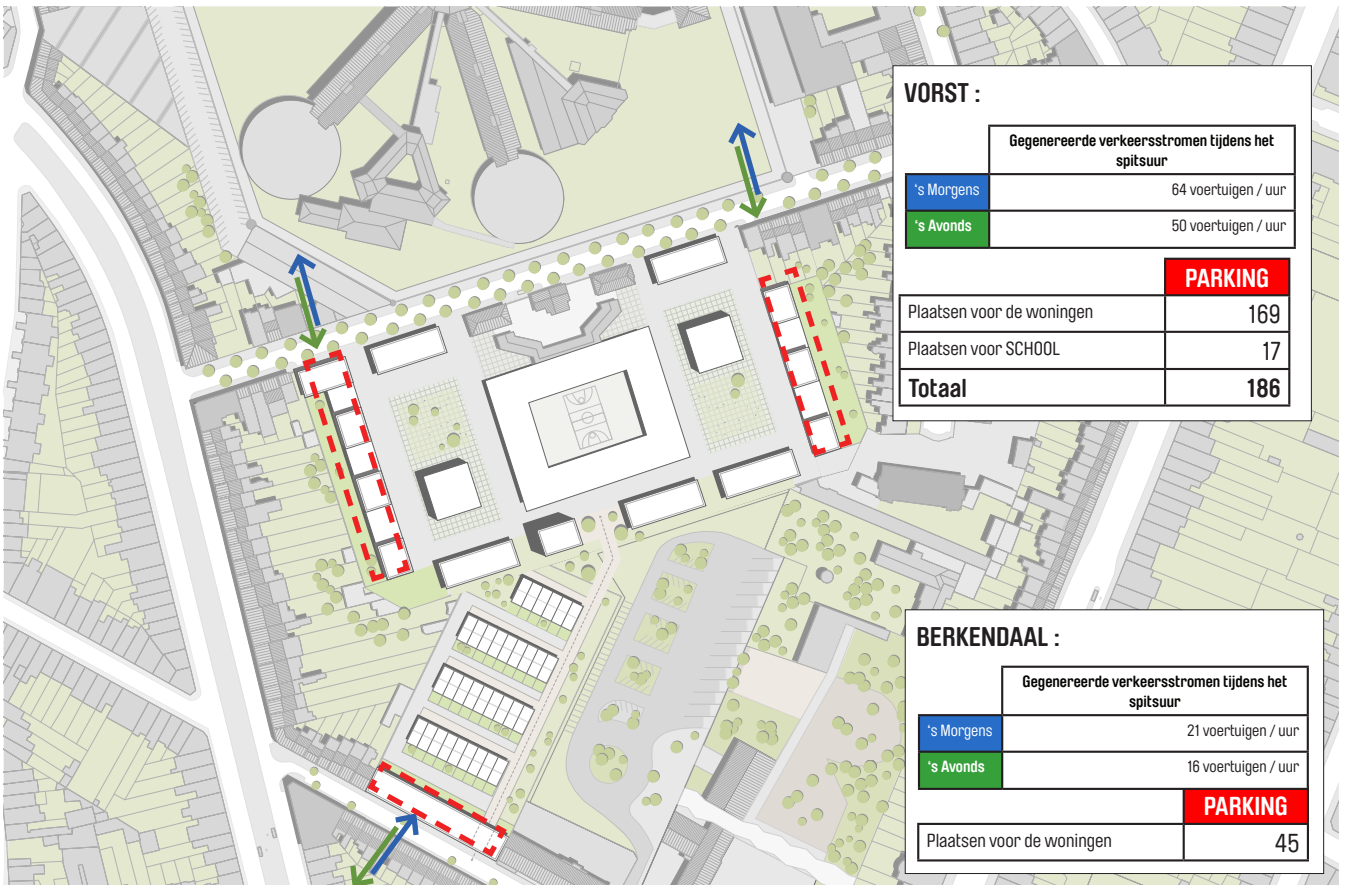


**Doorsteken van de site voor de actieve verplaatsingswijzen :** er worden doorsteken voorzien doorheen de site. Deze doorgangen zijn voorbehouden voor de actieve verplaatsingswijzen, maar kunnen occasioneel (bij verhuis / hulpdiensten, enz.) worden gebruikt door auto's.



**Contrast open ruimten / gesloten ruimten :** dit document illustreert de ruimtelijke porositeit die wordt gecreëerd doorheen de sites van de voormalige gevangenissen van Vorst en Berkendaal. Er zal ook een verbinding worden gecreëerd met de Laroussesquare.

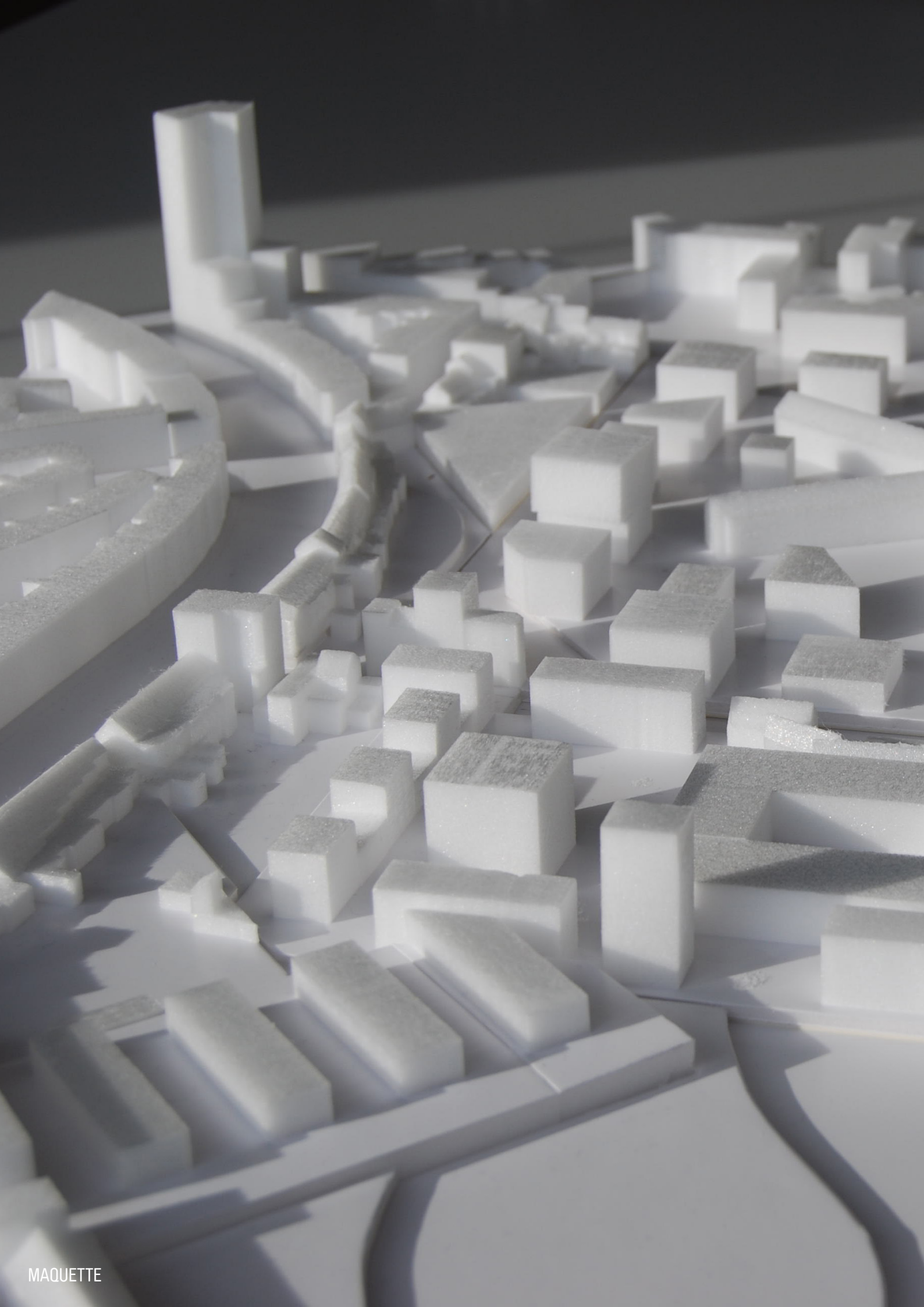


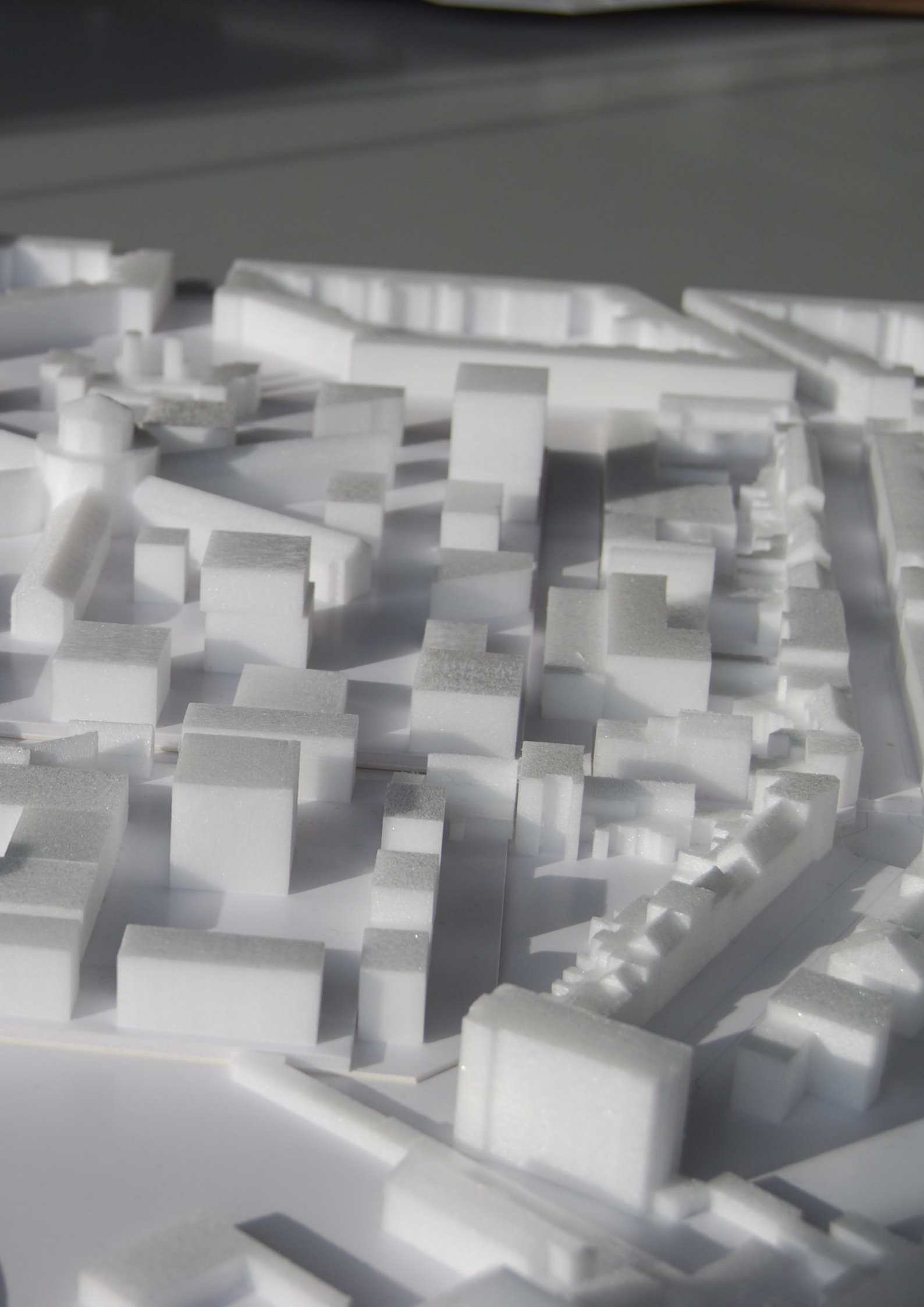


**Lokalisatie en kwantificering van de parkings :** Een eerste kwantificeringsstudie werd gerealiseerd, evenals een lokalisatie van de ruimten voorbehouden voor deze parkings (zie bijlagen). Het schema toont het voorgestelde principe, namelijk lokalisatie van alle parkings onder de nieuwe gebouwen. Het wooncomplex in de Berkendaalstraat heeft zijn eigen parking.



Plannen van de afbraakwerken nodig voor de uitvoering van het scenario. Dit scenario gaat uit van de veronderstelling dat het hele gevangeniscomplex zal worden afgebroken, met uitzondering van de gebouwen aan de straatkant en de administratieve vleugels.





## > COMMENTAAR OVER DE EVALUATIE VAN HET ERFGOED IN DE VOORGESTELDE SCENARIO'S

Zoals reeds gezegd werden er twee scenario's voorgesteld.

De evaluatie van het erfgoed in het scenario "Tempietto" toegepast op de site van de gevangenis van Vorst, sluit perfect aan bij de evaluatie doorgevoerd voor de site van Sint-Gillis.

De sterke punten van de verschillende thema's zijn in dit scenario perfect vergelijkbaar met deze die we voorstelden in punt 4.5.

De toepassing van het scenario "scholen" op de gevangenis van Vorst maakt een heel andere benadering mogelijk. Hier komt het erop aan om de "minimale" erfgoedwaarde van de site te identificeren. De toepassing van dit scenario wordt strikt geconditioneerd door het scenario dat wordt weerhouden voor de site van de gevangenis van Sint-Gillis. Het essentiële evenwicht voor het begrip, het respect en de authenticiteit van deze sites ligt dus in de stedenbouwkundige relatie tussen de beide gevangenissites.

Het scenario "scholen" dat wordt voorgesteld voor de gevangenis van Vorst, heeft geen betrekking op de toegangsgebouwen waarvan de inplanting, de volumetrie en de architecturale en stilistische eigenschappen ten volle bijdragen tot deze herwaardering.

## 4.7. VIER MOGELIJKE COMBINATIES

Tot hiertoe hebben we de stedenbouwkundige en erfgoedscenario's site per site voorgesteld. In het kader van een totaalvisie, kunnen de vijf voorgestelde scenario's echter ook met elkaar worden gecombineerd.

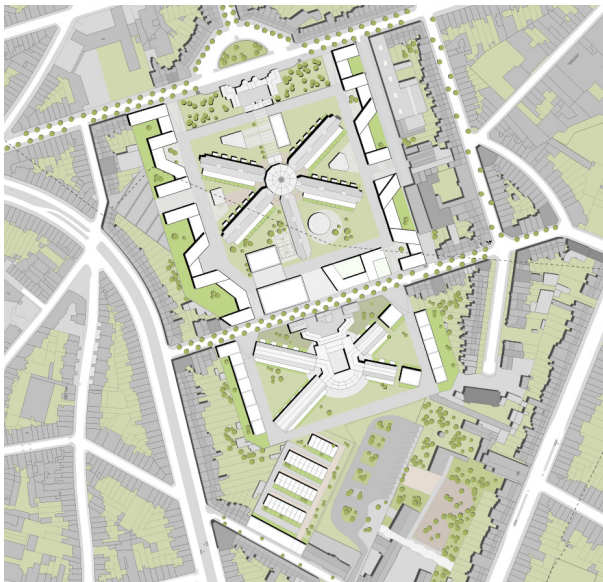
Deze combinaties stellen we voor op de volgende pagina's.

De volgorde waarin we dat doen zegt niets over de voorkeur, maar volgt een chronologie van de combinatie met de minste interventies aan het erfgoed tot de combinatie met de meeste interventies.

De toevoeging van het aantal gegenereerde

woningen per site toont aan dat de combinatie met de minste interventies het kleinste aantal woningen oplevert en de combinatie met de meeste interventies het grootste aantal woningen.

De combinaties voorzien telkens in de realisatie van minstens één openbare school, hetzij op de site van de gevangenis van Sint-Gillis, hetzij op de site van de gevangenis van Vorst.



COMBINATIE 01



COMBINATIE 03



COMBINATIE 02



COMBINATIE 04

## > COMBINATIE 01 :

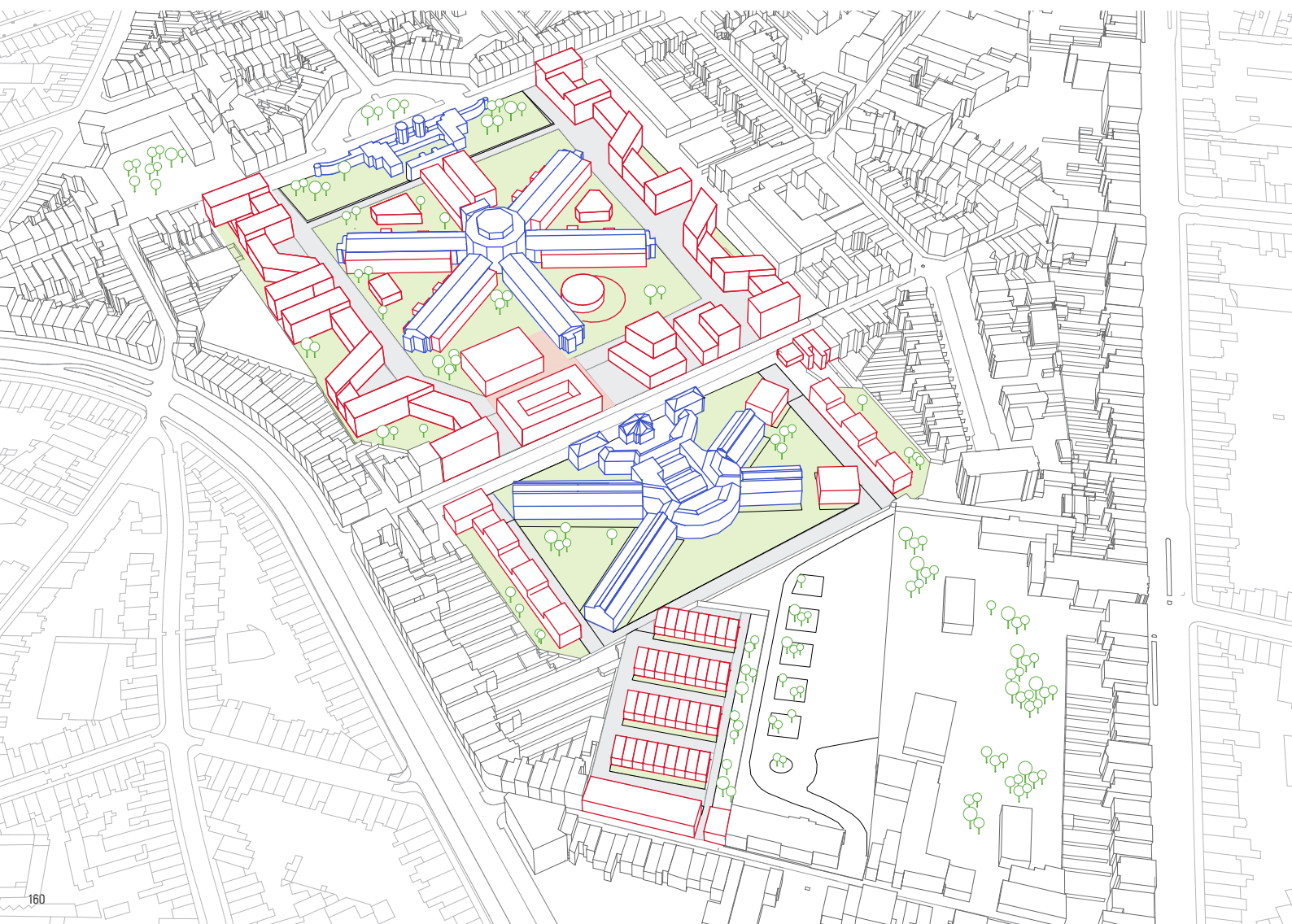
Deze combinatie beoogt de renovatie van de gevangenissen van Sint-Gillis en Vorst. Op de beide sites wordt het model "Tempietto" toegepast. Op de site van de gevangenis van Sint-Gillis wordt een school gebouwd in de Verbindingslaan.





> COMBINATIE 01

	SINT-GILLIS	VORST	BERKENDAAL	TOTAAL
Woningen in de gevan- genis	136	138	0	274
Nieuwe woningen	375	68	55	498
<b>Totaal woningen</b>	<b>511</b>	<b>206</b>	<b>55</b>	<b>772</b>
G/V	1,1	0,91	0,94	1
Woning / ha	86	96	69	81,2
school	JA	-	-	JA







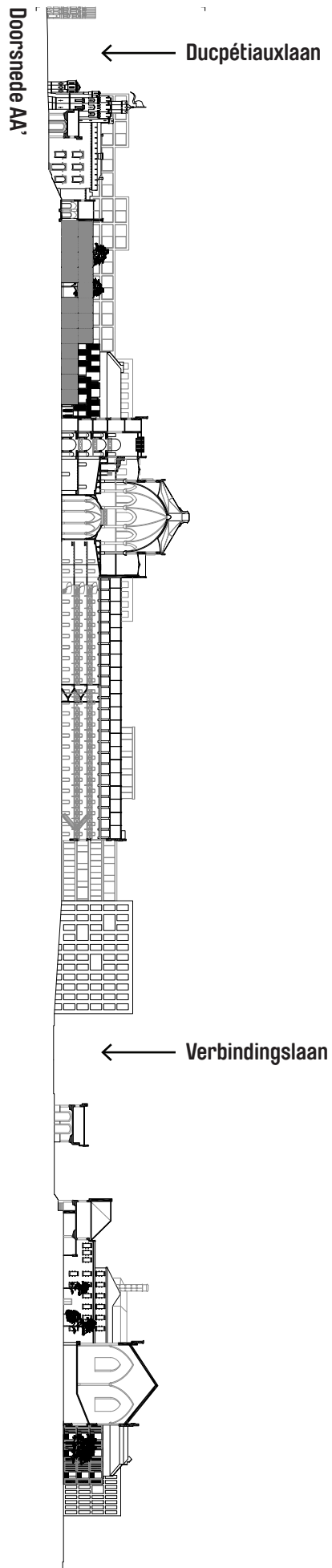


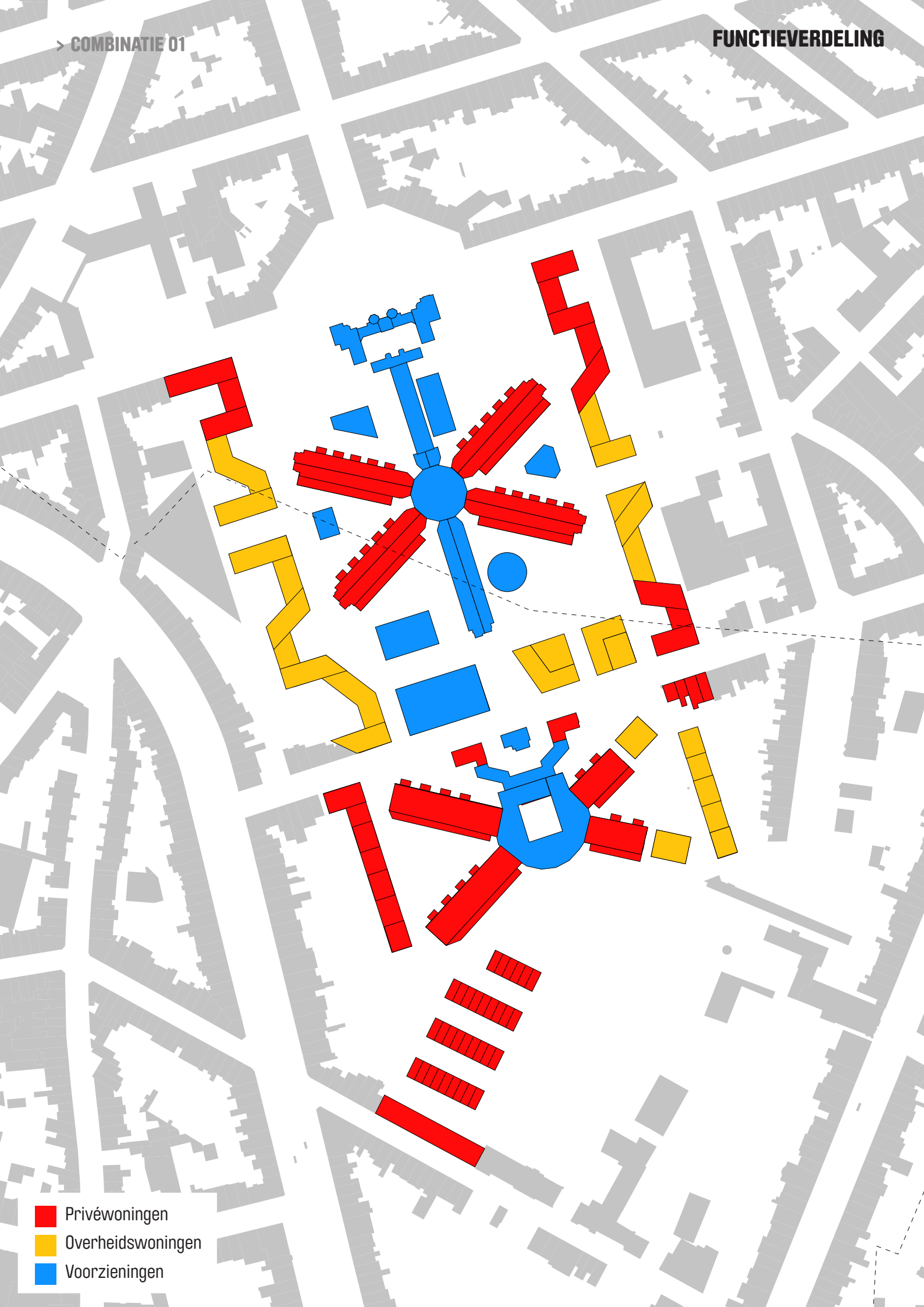
↗ A

L ↘ A'

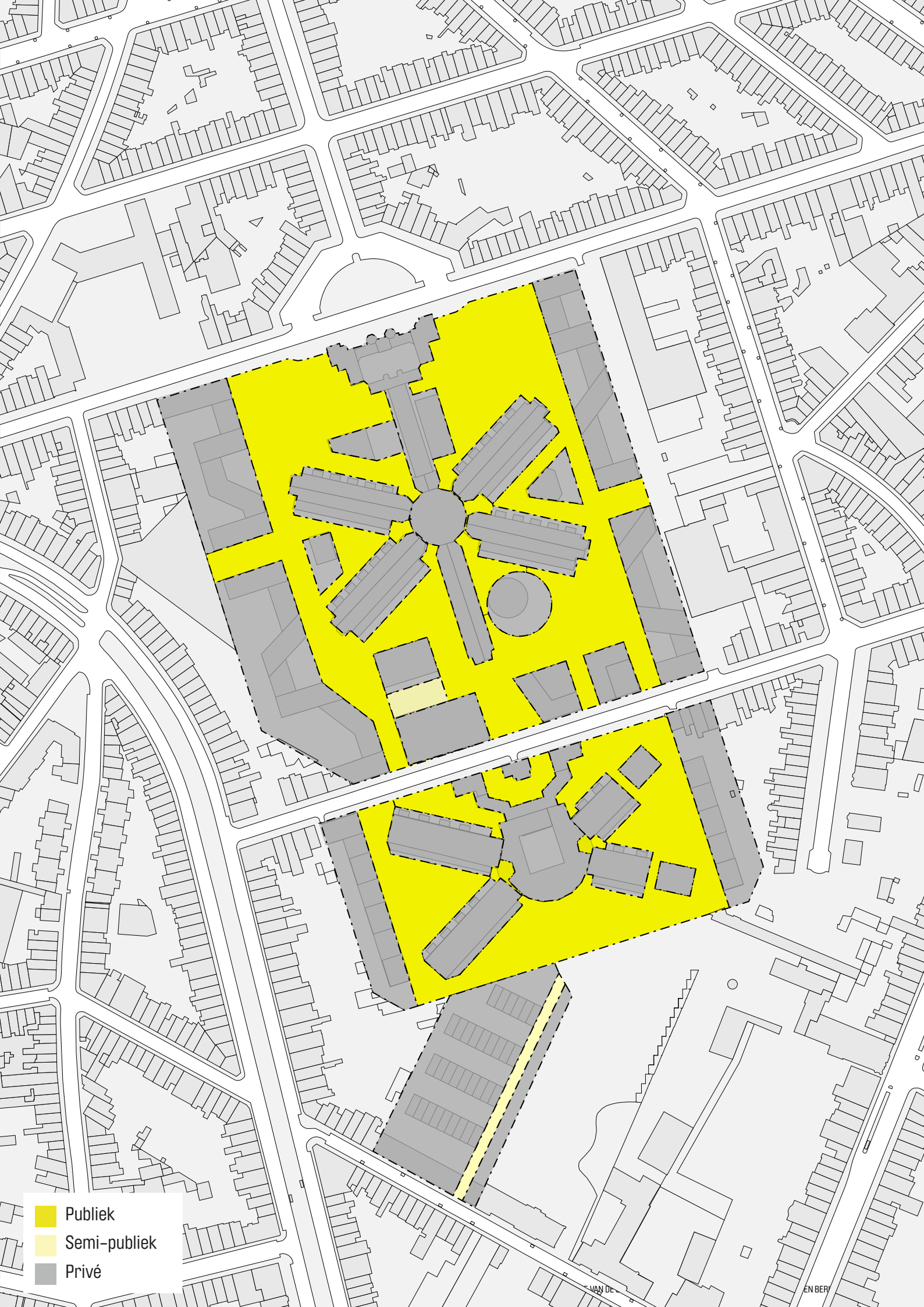


- GELIJKVLOERS
- G +1
- G +2
- G +3
- G +4
- G +5
- G +6
- G +7
- G +8





- Privéwoningen
- Overheidswoningen
- Voorzieningen



- Publiek
- Semi-publiek
- Privé

SWAN DE

ENBER

## > COMBINATIE 02

Deze combinatie beoogt de renovatie van de gevangenissen van Sint-Gillis en Vorst. Op de site van de gevangenis van Sint-Gillis wordt het “Diocletiaans” model toegepast.

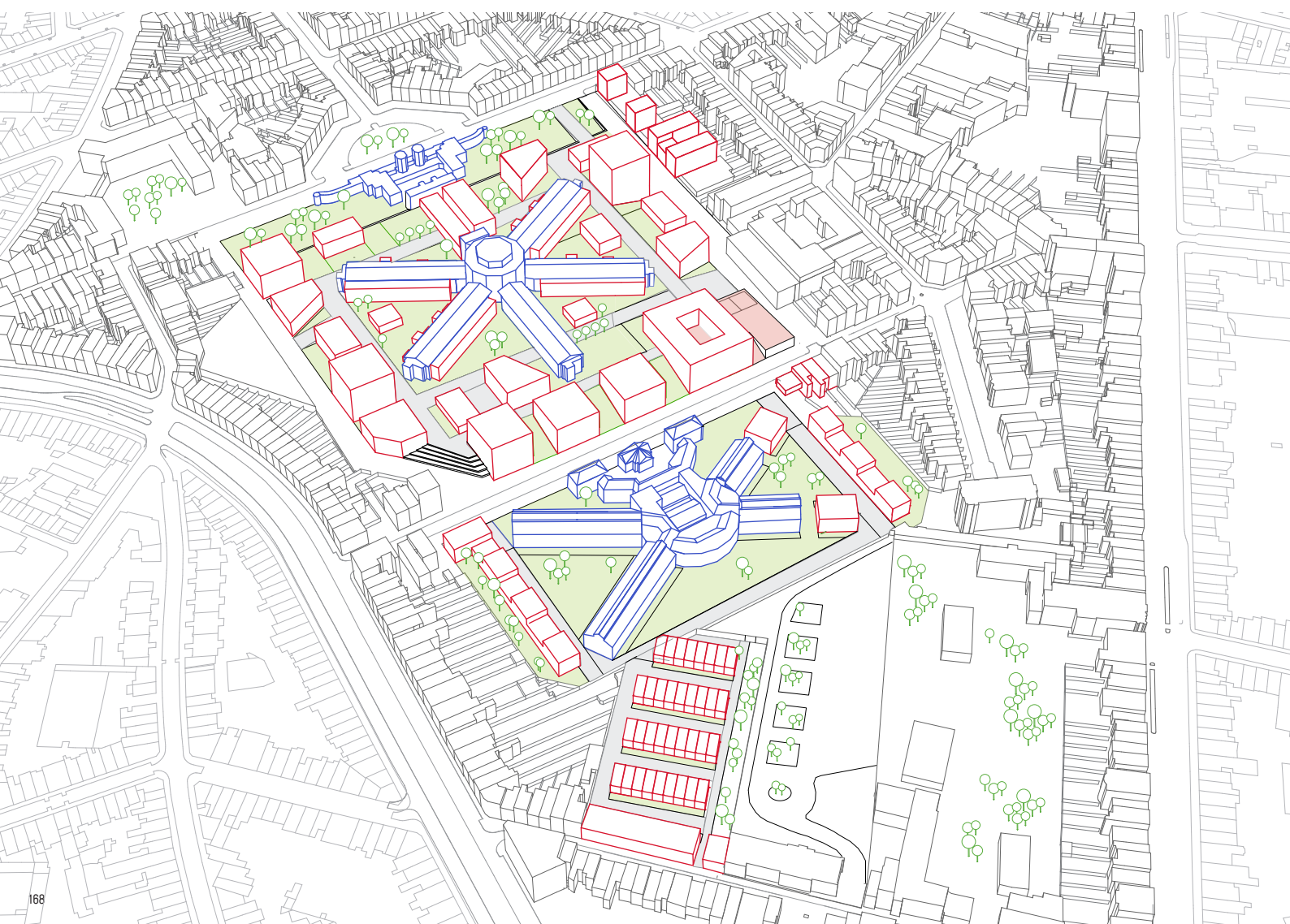
Op de site van de gevangenis van Sint-Gillis wordt het model “Tempietto” toegepast. Op de site van de gevangenis van Sint-Gillis wordt een school gebouwd in de Verbindingslaan.





> COMBINATIE 02

	SINT-GILLIS	VORST	BERKENDAAL	TOTAAL
Woningen in de gevan- genis	136	138	0	274
Nieuwe woningen	549	68	55	672
<b>Totaal woningen</b>	<b>685</b>	<b>206</b>	<b>55</b>	<b>946</b>
G/V	1,3	0,91	0,94	1,2
Woning / ha	116	96	69	99,5
school	JA	-	-	JA



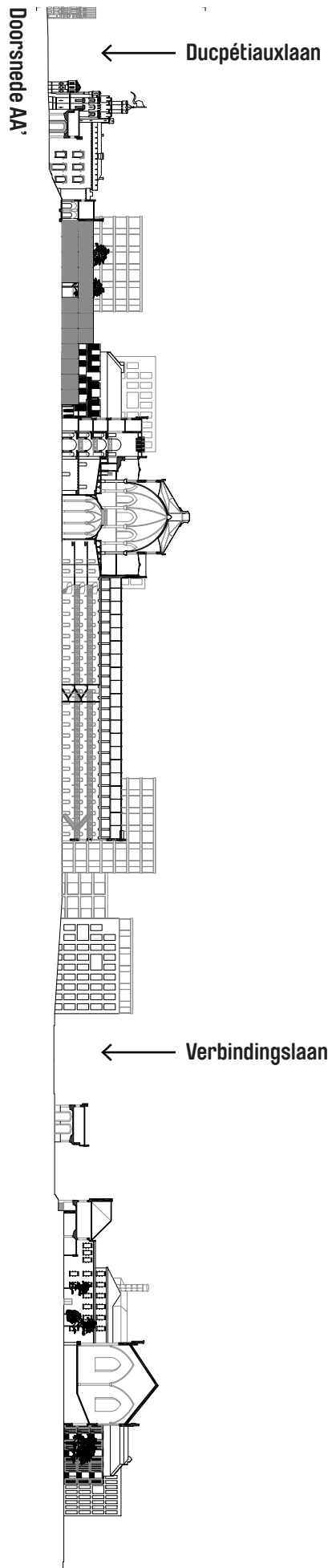


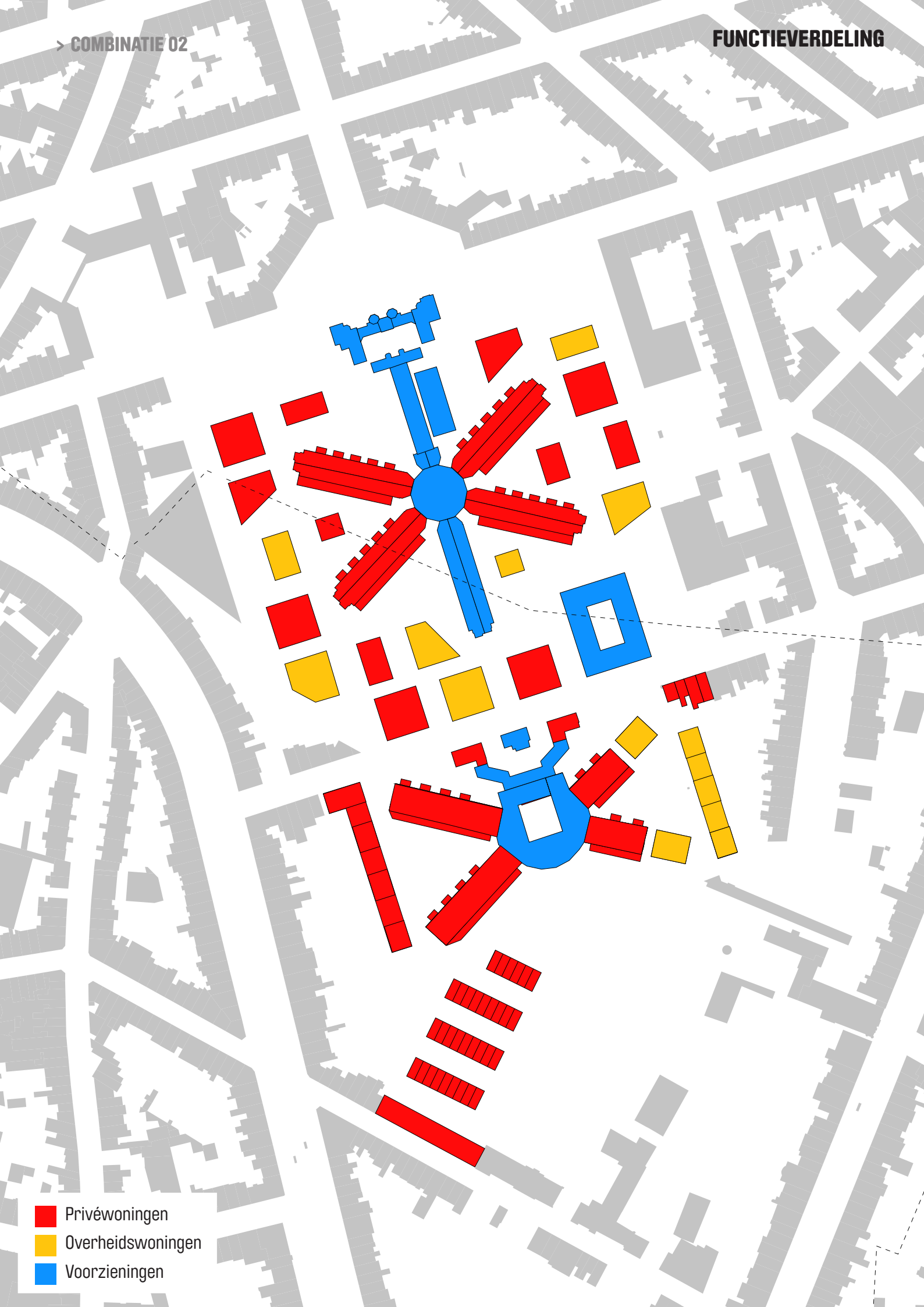




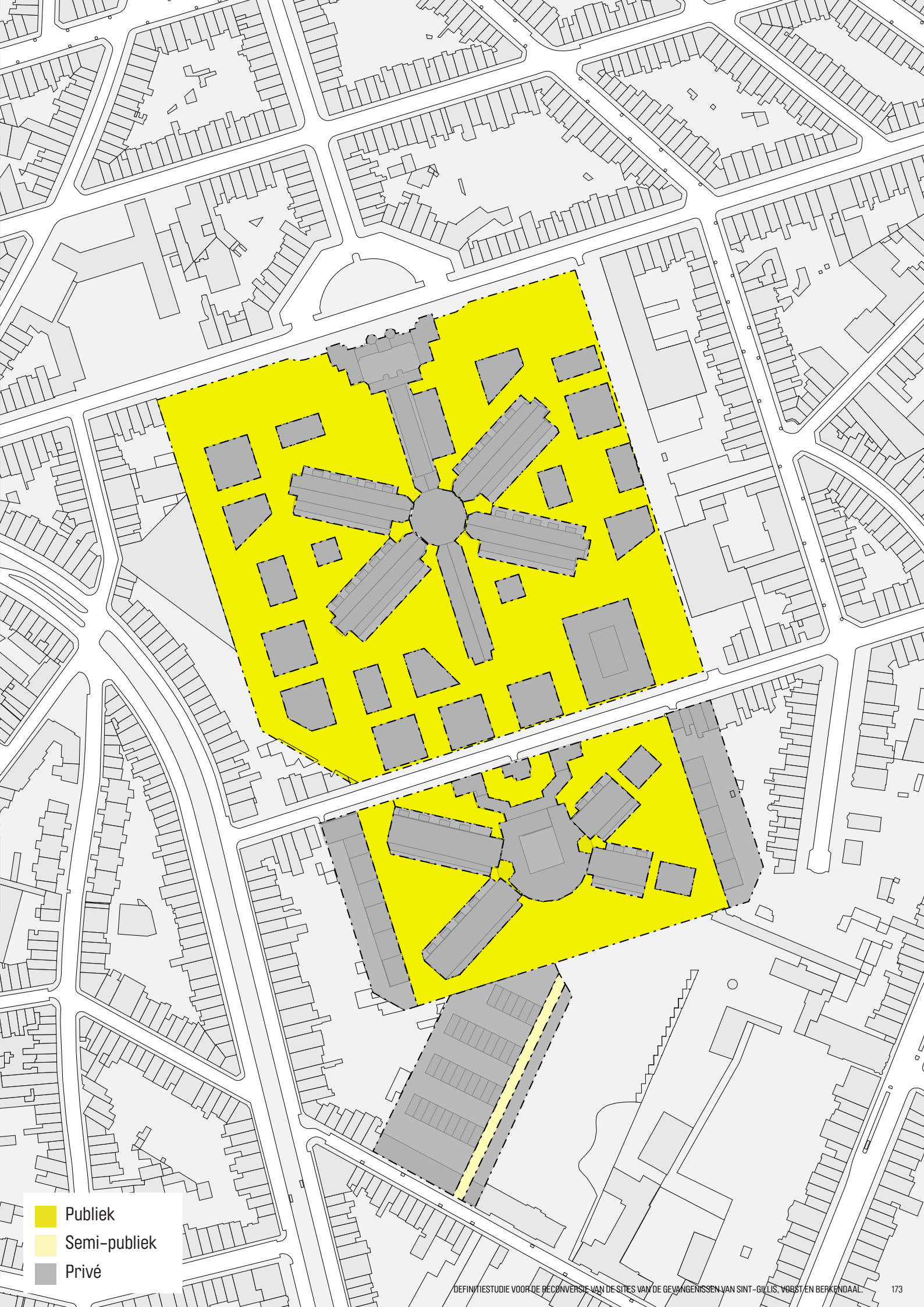


- GELIJKVLOERS
- G +1
- G +2
- G +3
- G +4
- G +5
- G +6
- G +7
- G +8





- Privéwoningen
- Overheidswoningen
- Voorzieningen



- Publiek
- Semi-publiek
- Privé

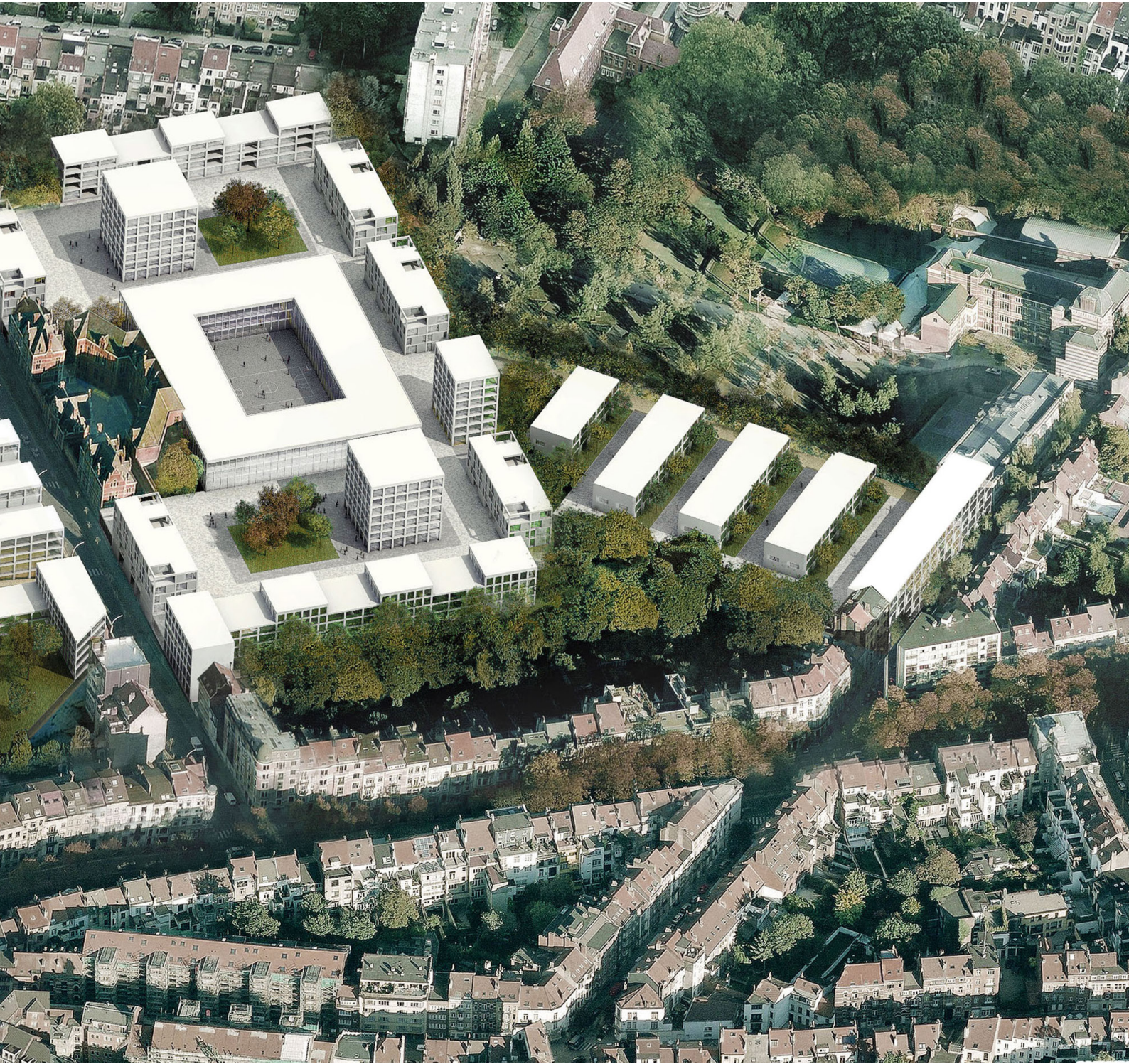
## > COMBINATIE 03

Deze combinatie beoogt de renovatie van de gevangenis van Sint-Gillis om er woningen in te richten, op de plaats van de gevangenis van Vorst wordt een scholencomplex gebouwd.

Op de site van de gevangenis van Sint-Gillis wordt het model "Tempietto" toegepast.

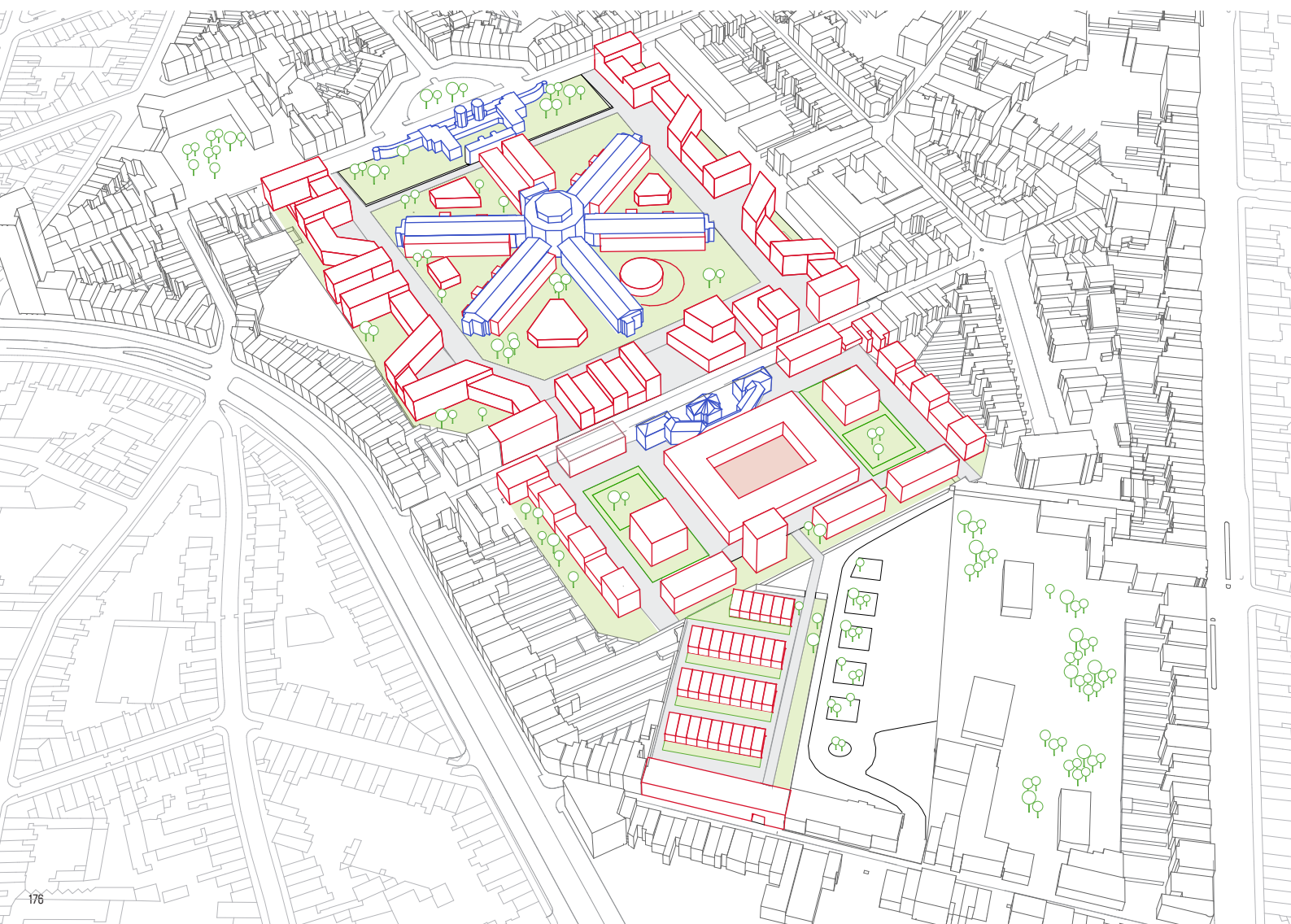
De site van de gevangenis van Vorst wordt volledig gereconfigureerd rond het scholencomplex.





> COMBINATIE 03

	SINT-GILLIS	VORST	BERKENDAAL	TOTAAL
Woningen in de gevan- genis	136	0	0	136
Nieuwe woningen	425	293	55	773
<b>Totaal woningen</b>	<b>561</b>	<b>293</b>	<b>55</b>	<b>909</b>
G/V	1,1	1,45	0,94	1,2
Woning / ha	94	113	69	95,6
school	-	JA	-	JA







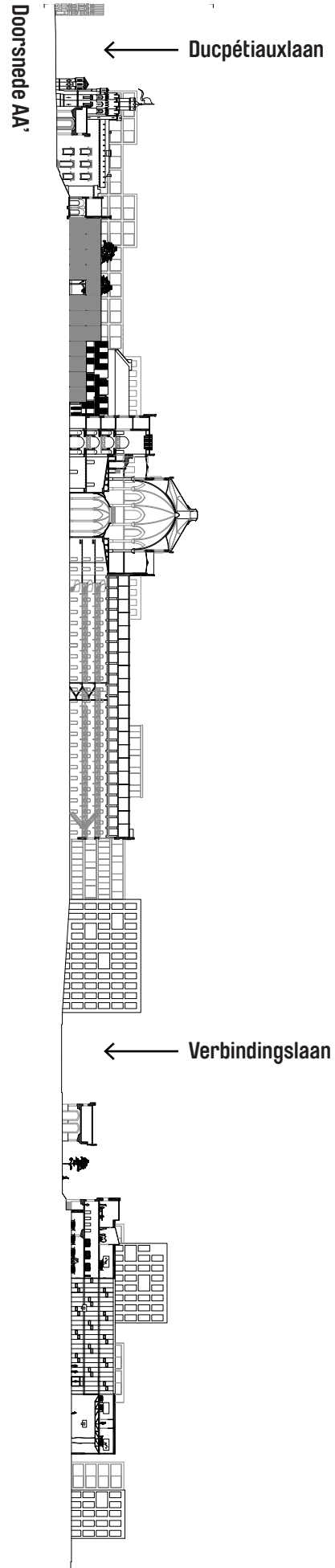


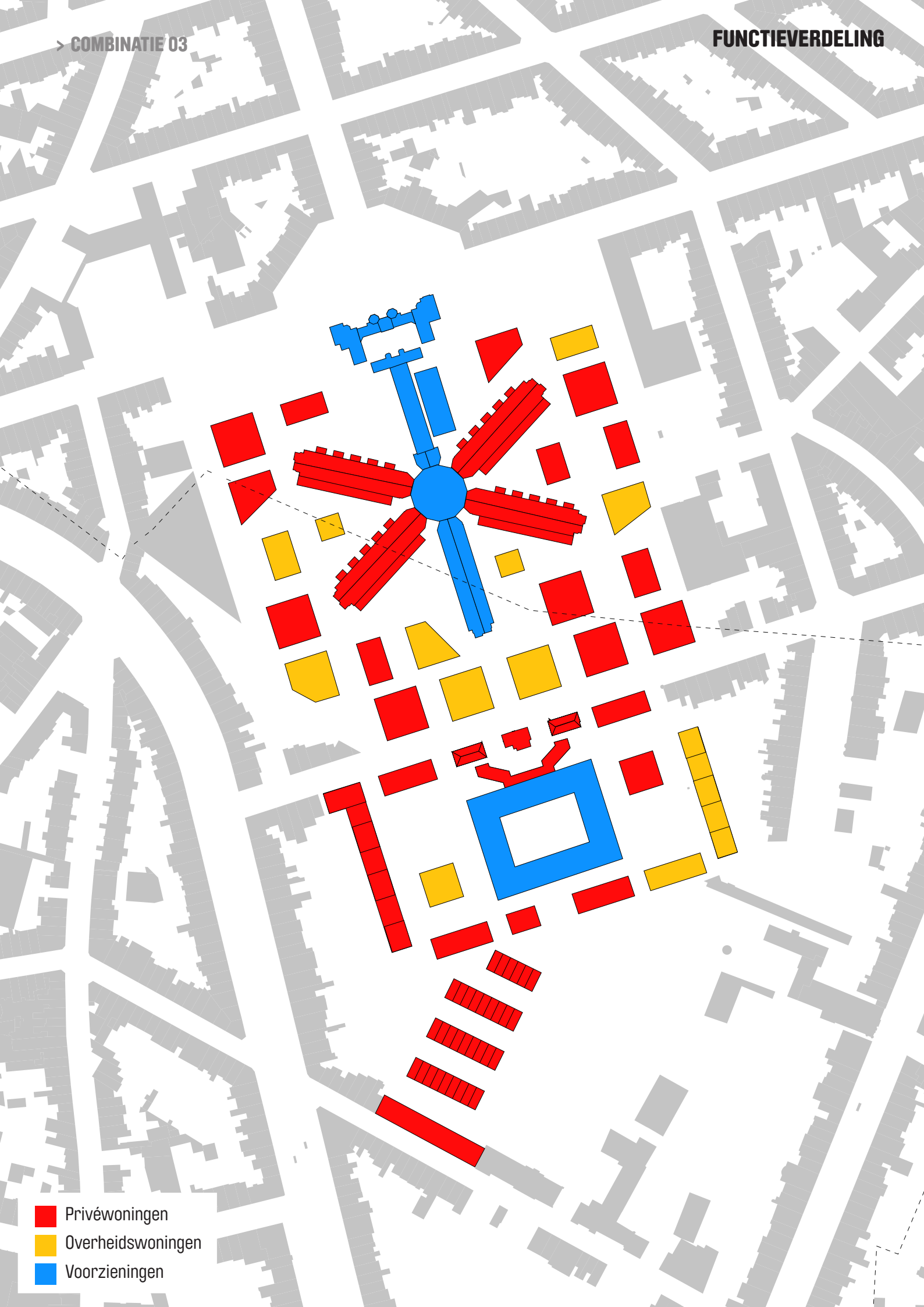
→ A

L → A'

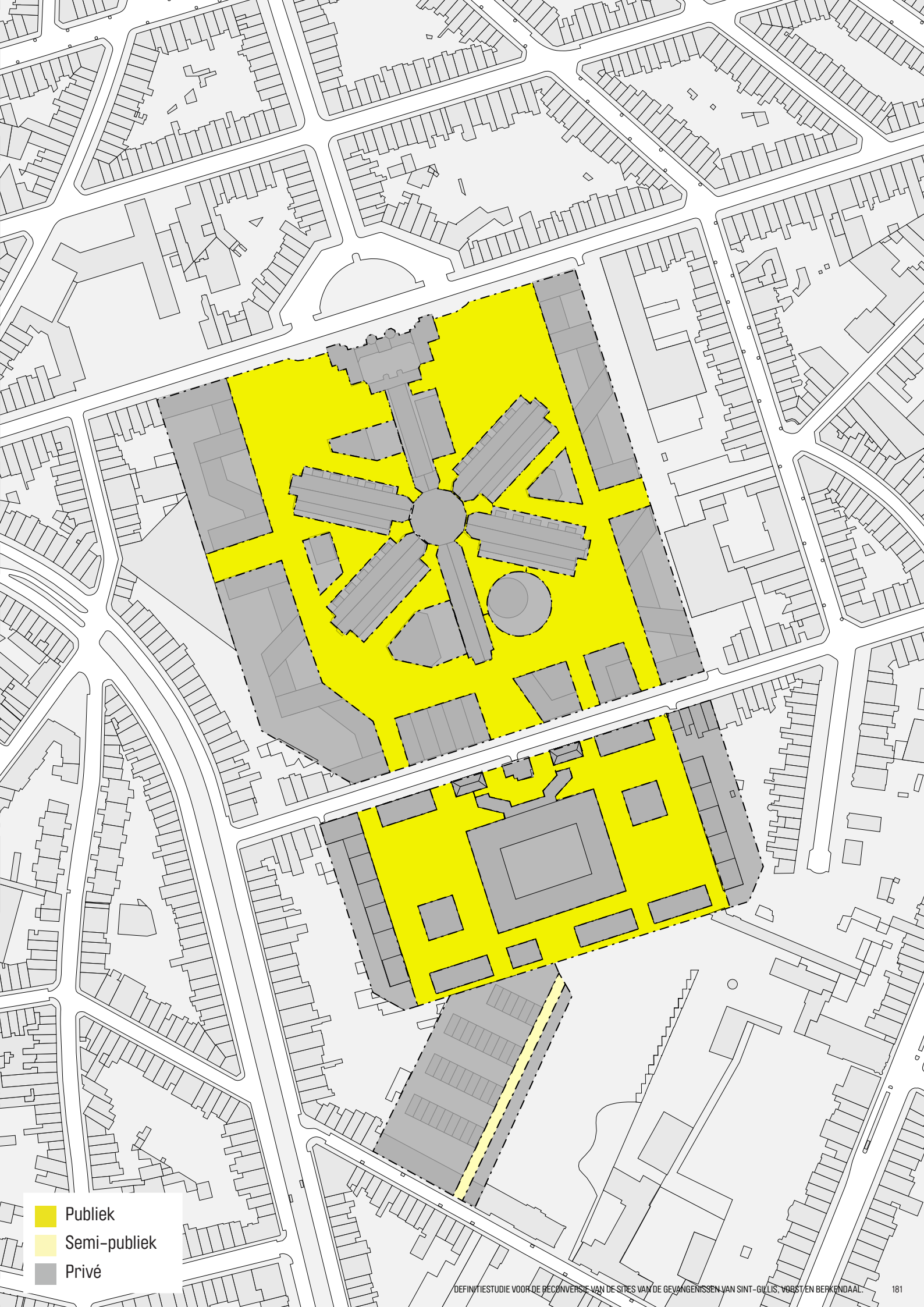


- GELIJKVLOERS
- G +1
- G +2
- G +3
- G +4
- G +5
- G +6
- G +7
- G +8





- Privéwoningen
- Overheidswoningen
- Voorzieningen



- Publiek
- Semi-publiek
- Privé

## > COMBINATIE 04

Deze combinatie beoogt de renovatie van de gevangenis van Sint-Gillis om er woningen in te richten, op de plaats van de gevangenis van Vorst wordt een scholencomplex gebouwd. Op de site van de gevangenis van Sint-Gillis wordt het “Diocletiaans” model toegepast.

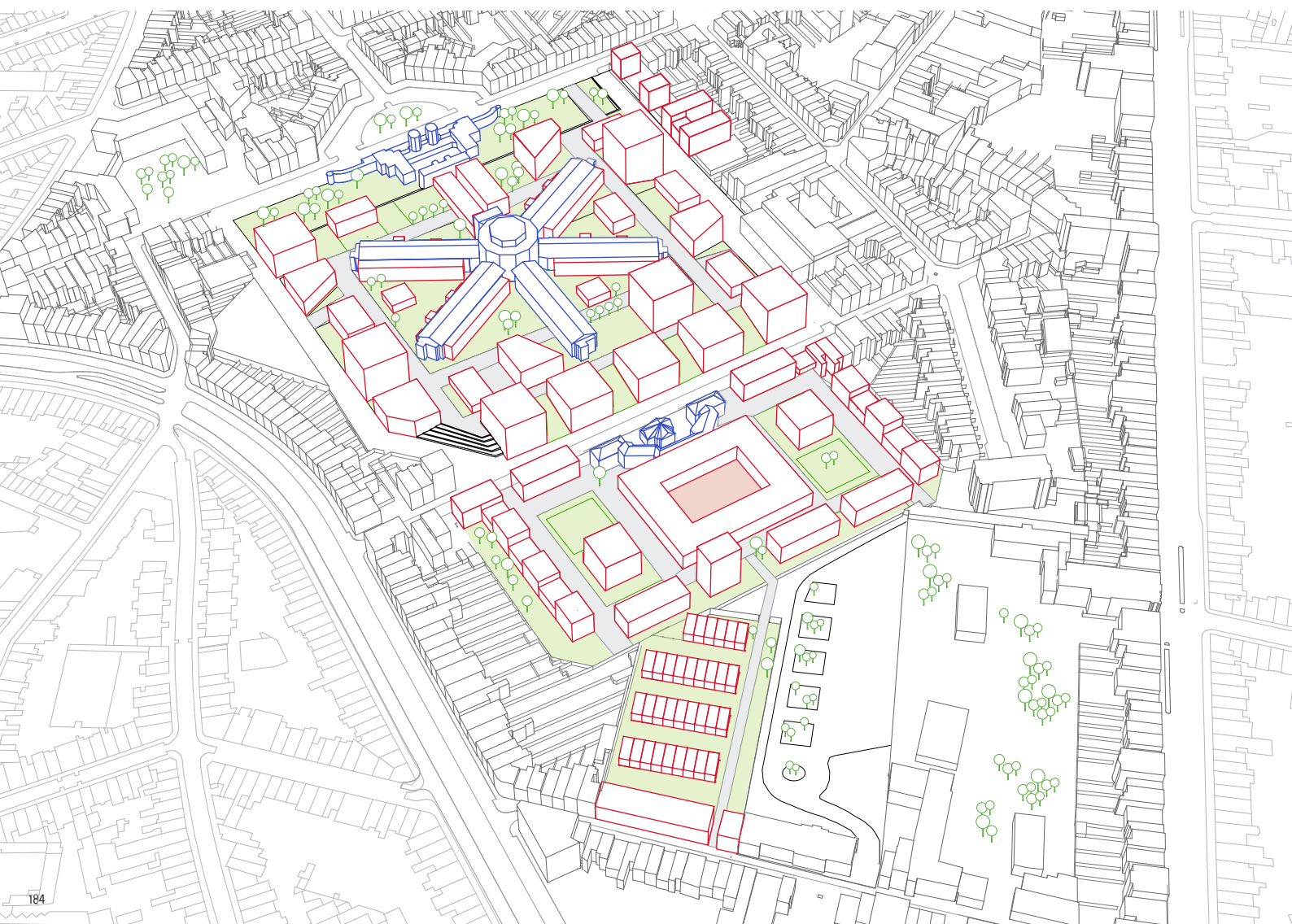
De site van de gevangenis van Vorst wordt volledig gereconfigureerd rond het scholencomplex.





> COMBINATIE 03

	SINT-GILLIS	VORST	BERKENDAAL	TOTAAL
Woningen in de gevan- genis	136	0	0	136
Nieuwe woningen	600	293	55	948
<b>Totaal woningen</b>	<b>736</b>	<b>293</b>	<b>55</b>	<b>1084</b>
G/V	1,3	1,45	0,94	1,3
Woning / ha	123	113	69	114
school	-	JA	-	JA







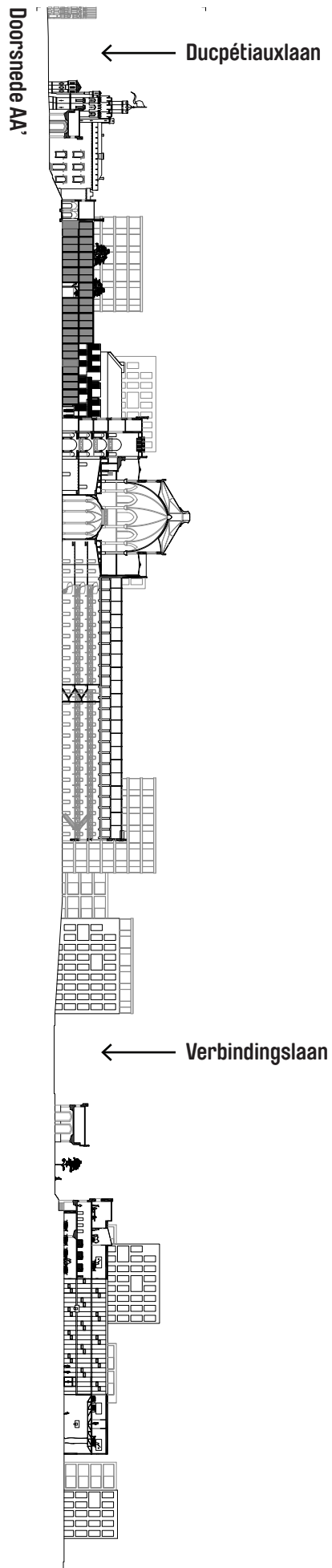


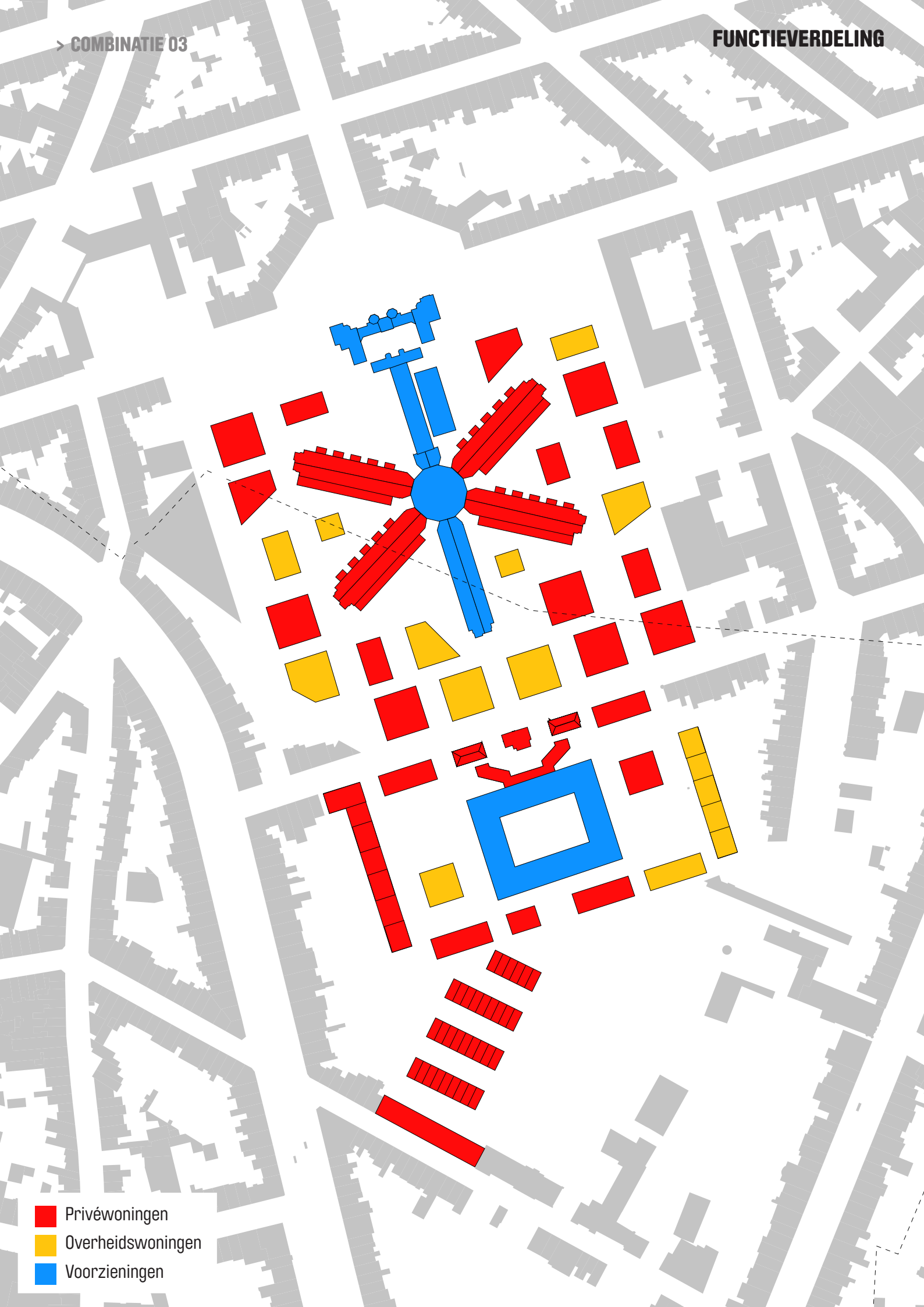
→ A

L → A'

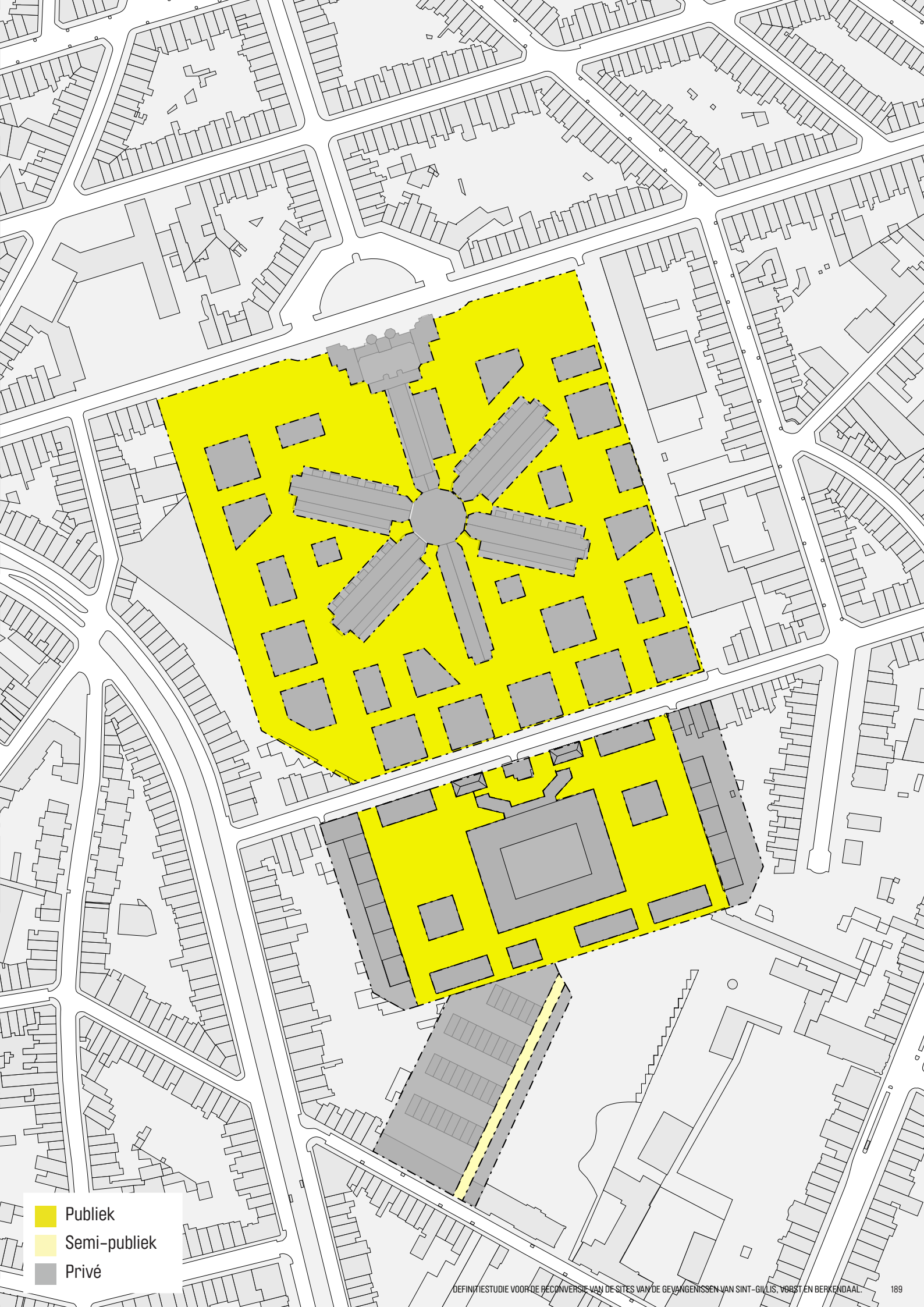


- GELIJKVLOERS
- G +1
- G +2
- G +3
- G +4
- G +5
- G +6
- G +7
- G +8

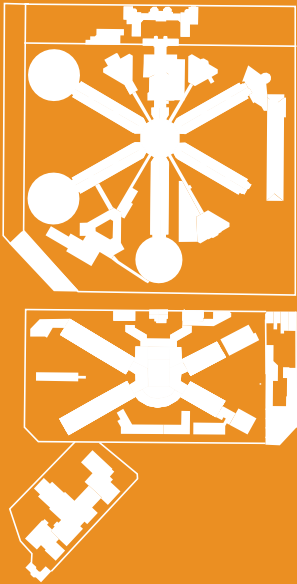




- Privéwoningen
- Overheidswoningen
- Voorzieningen



- Publiek
- Semi-publiek
- Privé



## 5. EINDCONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

### 5.1 EINDCONCLUSIES

De studie heeft uiteindelijk verschillende doelstellingen bereikt:

- we begrijpen nu beter de fysieke context van de drie sites en hun eigenschappen op het vlak van ruimtelijke organisatie, verdeling, bouwvolumes, enz. In het begin van de studie waren slechts zeer weinig gegevens beschikbaar over de architectuur van de gebouwen, hun eigenschappen en hun staat van bewaring. De studie bood een unieke gelegenheid om deze basisinformatie te verzamelen en mee te delen;
- via een gedetailleerde analyse kon de studie de erfgoedwaarde van de elementen van de gevangenissen van Sint-Gillis en Vorst bepalen. Met het oog op een reconversie volgens een programma dat hoofdzakelijk woningen omvat, kon de studie de elementen identificeren die moeten worden gehervardeerd voor het behoud van het erfgoed. Ook gaf ze aan welke gebouwen en elementen in het kader van de reconversie waarschijnlijk zullen moeten verdwijnen, in het bijzonder de omwalling van de twee gevangenissen (met uitzondering van het deel in Sint-Gillis waarvoor een beschermingsprocedure loopt). Zonder het debat over de erfgoedwaarde van de gevangenissen te willen afsluiten, heeft de studie deze kwestie grotendeels verduidelijkt. Bovendien ontdekten we tijdens de studie dat achter de omwalling in de Ducpétiauxlaan enkele mooie tuinen met opmerkelijke bomen liggen. De studie kwam ook tot de conclusie dat de gebouwen van de gevangenis van Berkendaal geen enkele erfgoedwaarde hebben;
- Het onderzoek van het architectuurproject leerde dat de hoofdgebouwen van Sint-Gillis en Vorst (vleugels en panoptica) kunnen worden herbestemd op basis van een programma met overwegend woningen en eventueel enkele voorzieningen. Er werden schetsen gemaakt die aantonen dat reconversie mogelijk is met behoud van de erfgoedkundige en ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen.
- in het kader van de studie kon de gekruiste benadering stedenbouw/programmering/financiële benadering de haalbaarheid, onder bepaalde voorwaarden, aantonen van de verdichting van de onbebouwde door een programma met overwegend woningen en enkele voorzieningen. Op de drie sites die zullen worden vrijgegeven, en afhankelijk van de scenario's, kunnen in totaal tussen +/- 770 en +/- 1000 nieuwe woningen worden gebouwd. De bebouwbaarheid van de terreinen rond de gevangenissen is belangrijk voor de financiële haalbaarheid van de reconversie van de gevangenissen tot woningen. Deze studie hield ook rekening met de wensen van de Gemeenten aangaande de toekomst van de sites, bijvoorbeeld op het vlak van typologie van de woningen of de bouw van scholen.
- Ten slotte, terwijl de gevangenissen werden ontworpen om mensen te isoleren en op zekere afstand van de stad werden gebouwd, toonde de studie aan dat de sites van de gevangenissen van Sint-Gillis en Vorst kunnen worden geïntegreerd in het netwerk van openbare ruimten, met behoud van het erfgoed en de specifieke topografische eigenschappen van de sites (niveauverschillen, enz.).

Omdat het gaat om een eerste verkennende studie, werden een aantal parameters bewust nog open gelaten:

- voor de gevangenis van Sint-Gillis bijvoorbeeld kan nog worden gedebatteerd over de verhouding tussen “oud” en “nieuw”, dwz de ruimtelijke verhouding tussen de nieuwe woongebouwen en het complex van de oude gevangenis dat wordt herbestemd voor huisvesting. Moet het oude gevangenisgebouw naar voor worden geschoven (model “Tempietto”) of moet het worden opgenomen in een nieuwe structuur (“Diocletiaans” model)? Dit is een debat over de monumentaliteit en in het bijzonder over het indrukwekkende karakter van het centrale deel van het gevangeniscomplex;
- 
- een ander nog onbeslist debat betreft de reële mogelijkheid om het centrale deel (vleugels en panopticum) van de gevangenis van Vorst te herbestemmen. Volgens de architecturale studie is herbestemming op basis van een woonprogramma mogelijk, maar deze hypothese wordt afgezwakt door de beperkte financiële rentabiliteit van de operatie en de kosten voor de restauratie van het panopticum. Als het centrale deel daarentegen wordt afgebroken, komt er grond vrij voor een grotere verdichting door woningen en de bouw van een scholencomplex. In deze hypothese zouden de toegangsgebouwen bewaard blijven en de financiële rentabiliteit van de huisvestingsoperatie gegarandeerd zijn.
- 
- voor de operationalisering van de projecten werden pistes voorgesteld voor acties die het Gewest zou kunnen ondernemen (zie verder) tegen dat de gevangenissen worden vrijgegeven. Vanwege de zekerheden (over de kalender van de vrijgave van de sites, de wens van de federale staat om de betreffende grondeigendom over te dragen aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of

ze geheel of gedeeltelijk te behouden voor de uitbreiding van de Europese school van Berkendaal), was het niet mogelijk om een precieze timing en de productiemodaliteiten van de projecten te bepalen. Er werden tot nu toe vier scenario's voorgesteld (zie pagina's 180 tot 184) voor de productie van een stadsproject, met verschillende niveaus van betrokkenheid van de privépartners.

## 5.2 AANBEVELINGEN

In het kader van het hoofdstuk “Operationalisering” werden een aantal aanbevelingen geformuleerd. We geven hierna een bondig overzicht van de belangrijkste aanbevelingen en verwijzen de lezer die meer wil weten door naar de betreffende pagina's.

- **HET BEHOUD VAN DE ERFGOEDELEMENTEN GARANDEREN:** in het kader van de studie werden verschillende instrumenten onderzocht waarmee dit doel kan worden bereikt. De studie besluit dat zowel op de site van de gevangenis van Sint-Gillis als op de site van de gevangenis van Vorst een aantal elementen kunnen worden beschermd. Deze bescherming is een taak voor het Gewest, in het bijzonder voor de Directie Monumenten en Landschappen;
- **TEGEN DE TIJD DAT DE GEVANGENISSEN WORDEN VRIJGEGEVEN, DE MOGELIJKE ONTWIKKELING VAN DE DRIE SITES OMKADEREN:** er moeten hierbij twee pistes worden gevolgd die afhankelijk zijn van het niveau van samenwerking tussen het Gewest en de federale staat: ofwel wordt er een BBP uitgewerkt (type “Thurn and Taxis” dwz dat het niveau en de bebouwbare zones worden aangegeven maar dat de exacte inplantingen die in dit stadium worden bepaald volgens enkele principes nog niet vastliggen), ofwel een van de masterplannen die in deze studie worden voorgesteld in de vorm van



een “richtplan” dat de grote richtlijnen van de te realiseren stadsprojecten aangeeft. De uitwerking van een BBP van twee Gemeenten (in werkelijkheid gaat het om twee BBP’s) is een taak voor de betrokken gemeentes die behoorlijk moet worden gecoördineerd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Zoals ook is gebeurd bij de ontwikkeling van de site Josaphat, zou een masterplan kunnen worden opgesteld door de toekomstige overheidsspeler die de grond zal beheren, namelijk de MVV (Maatschappij voor de Verwerving van Vastgoed).

- DE SAMENWERKING MET DE FEDERALE STAAT VERDUIDELIJKEN : zodra de nieuwe federale regering en de gewestregering gevormd zijn, moet de samenwerking tussen de beide machtsniveaus voor de toekomst van de site van de drie gevangenissen worden gepreciseerd. Deze samenwerking is vereist in alle rationaliseringsscenario’s die we hebben beschreven. Het slechtst denkbare scenario is dat van het type “Thurn and Taxis” of “het “Rijksadministratief Centrum”, dwz een scenario waarin de sites zouden worden verkocht zonder enig voorafgaand overleg met het Gewest. Hoe dan ook moet deze samenwerking garanderen dat de herbestemming minstens het kader van de stedenbouwkundige, programmatorische en erfgoedkundige principes zal volgen dat in deze studie werd bepaald. De samenwerking kan verschillende vormen aannemen: Akkoord tussen staat-gewest-Gemeenten, Task Force, conventie, enz.

## **GLOSSARIUM**

**BBP** : Bijzonder Bestemmingsplan

**GBP** : Gewestelijk Bestemmingsplan

**LEEF-BRU** : Leefmilieu Brussel

**MOB-BRU** : Mobiel Brussel

**SGG** : Sterk Gemengd Gebied in het GBP

**SV** : Stedenbouwkundige vergunning

**VV** : Verkavelingsvergunning

**ZGSV** : Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening

## **Opdrachtgever van de studie**

**GOB -Stedelijke Ontwikkeling**

**Directie Studies en Planning**

**Vooruitgangstraat 80**

**1035 Brussel**

**T: 02 204 21 11**

**F: 02 204 15 34**

## **Studiebureau**

**Tijdelijke vereniging**

**MSA / Idea Consult / V+ / ORIGIN / Aries Consultants**

**Flageyplein 7**

**1050 Brussel**

**T: 02. 502.81.07**

**F: 05. 502.81.28**

**E : ms@ms-a.be**

**SEPTEMBER 2014**

